

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.10.2023

Meclis Karar No: 1102

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Bayrampaşa İlçesi, 1/1000 Ölçekli Meri UİP Plan Notları Revizyonu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 12/06/2023 gün ve 2023/758827 sayılı yazısında;

"İlgi: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 09.05.2023 tarih ve 2023/748244 sayılı yazısı eki Bayrampaşa Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 03.03.2023 tarih ve 53 sayılı yazısı ve eki 09.02.2023 tarih ve 13 sayılı Bayrampaşa Belediyesi Meclis Kararı ile teklif dosyası.

TEKLİF: İlgi yazı eki teklif plan dosyası ile Bayrampaşa ilçe sınırları içerisinde yürürlükte olan 21.11.2005 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının onaylandığı tarihten günümüze kadarki süreçte yapılan plan notu değişikliklerinin, mahkeme kararıyla iptal edilen plan notlarının veya değişen İmar yönetmeliği ile çelişir hale gelen plan notlarının revize edilmesi amacıyla İlçe Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı plan notu revizyonu 09.02.2023 tarih 13 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunarak 5216 sayılı yasanın 14. Maddesi kapsamında gereği hususunda tarafımıza iletilmiş olup, bu doğrultuda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu revizyonunun da 6306, 3194 sayılı kanunlar ve yürürlükteki yönetmelikler kapsamında değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talep edilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İlgi yazı eki teklif dosyasında konuya ilişkin alınmış; bila tarih 20230056755 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının, bila tarih 2023/196295 sayılı Deprem Risk Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün, bila tarih 2023/229007 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün görüşleri yer almaktadır.

Söz konusu kurum görüşleri incelendiğinde;

İSKİ Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığınca: "Plan değişikliği sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Havza sınırları dışında kalan alanlarda; yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ile ilgili hazırlanan plan notu değişikliği tekliflerine yönelik İdaremize ait kısıtlayıcı bir unsur bulunmamaktadır. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış alt yapı tesislerine zarar verilmemeli ve yol olarak korunmalıdır. Mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı İdaremiz altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır. Netice olarak, Bayrampaşa İlçesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu tadilatı teklifi yukarıdaki hususlara uyulması şartıyla ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır." denilmektedir.

Deprem Risk Yönetimi Şube Müdürlüğünce: "Söz konusu İmar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut "Plan Notları"nın, güncel mevzuat çerçevesinde İmar Planına esas çalışma raporlarında ve yukarıda maddeler halinde belirtilen tüm hususlara uyulması koşuluyla Plan Revizyonu değişikliği ile ilgili söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir.

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce söz konusu plan değişikliği teklifinin Genel Hükümler 7. Maddesi ve Uygulama Hükümleri 1, 5,12, 15b, 20. maddeleri ile Sağlık Tesisleri Alanına ait yapılaşma şartları 2a, 2b, 2d maddelerinde yer alan çekincelerine ilişkin düzenlemeler önerilmektedir. Ayrıca söz konusu plan değişikliğinin bazı hükümleri meri İstanbul İmar Yönetmeliği maddeleri ve meri Nazım İmar Planı hükümleri ile çeliştiğinden Başkanlığımızın ilgili Müdürlüklerinin görüşlerinin alınmadığı tespit edilmiştir.

DEĞERLENDİRME: İlgi yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi; meri 21.11.2005 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na ilişkin olup, meri imar yönetmelikleri kapsamında yapılan incelemede;

Meri Uygulama İmar Plan Notlarının Genel Hükümleri 1. Maddesindeki; "Bu plan, raporu ile geçerlidir" hükmü teklif plan ile "Bu plan; Plan paftaları, plan açıklama raporu ve plan notları ile bir bütündür. Plan onama sınırı Bayrampaşa İlçe ve Belediye sınırnını kapsamaktadır" şeklinde düzenlenmiştir.

Meri Uygulama İmar Plan Notlarının Genel Hükümleri 3. Maddesindeki; "Yürürlükteki deprem, sığınak, otopark yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." hükmü teklif plan ile "Bu plan kapsamında; "yürürlükteki" Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Hava

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.10.2023

Meclis Karar No: 1102

yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşlerinin alınması ve Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliği "ne uymak koşulu ile helikopter iniş alanı ayrılabilir." şeklinde düzenlenmiştir.

Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 15. Maddesindeki; "Planlama alanından geçen kamulaştırma şeridi 10.00m. olan Nato Petrol Boru Hattı'nın kamulaştırma sınırından yapı çekme mesafesi 5.00m.'dir." hükmü teklif plan notlarının 14. Maddesi ile "Planlama alanından geçen kamulaştırma şeridi 10.00 metre olan NATO/BOTAŞ Petrol Boru Hattı'nın kamulaştırma sınırından yapı çekme mesafesi 5.00 metredir. İlgili kurum izin/görüşü alınmadan uygulama yapılamaz." şeklinde düzenlenmiştir.

Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 17. Maddesindeki; " İSKİ, BEDAŞ, P.T.T. vb. kamu kuruluş alanlarında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. " hükmü teklif plan notlarının 16. Maddesi ile "Kamu kuruluş alanlarında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. " şeklinde düzenlenmiştir.

Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 22. Maddesindeki; "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılacak olan alanlarda 18. Madde uygulaması yapılmadan ruhsat işlemlerine başlanamaz. Uygulama sınırlarını belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir. " hükmü teklif plan notlarının 21 maddesi ile "Plan onama sınırı dâhilinde 3194 sayılı İmar Kanunu 'nun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılacak olan alanlarda 18. Madde uygulaması yapılmadan ruhsat işlemlerine başlanamaz. Uygulama sınırlarını ve etaplarını belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir. " şeklinde düzenlenmiştir.

Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 24. Maddesindeki; "Açık spor tesisleri alanında, taban inşaat alanı, açık spor tesisi fonksiyon alanının %5 'ini geçmeyen, imar parsel sınırına 5.00 m. 'den fazla yanaşmayan spor faaliyetlerine hizmet eden, 2 katı aşmayan yapı yapılabilir. Açık spor tesisleri alanında otopark ihtiyacı, İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır. Yapılacak yapıların toplam taban alanı 250 m2'yi aşamaz. " hükmü teklif plan notlarının Uygulama Hükümlerinin J Maddesi ile "Açık Spor Tesisi Alanlarında, spor faaliyetlerine hizmet eden binaların yapı yaklaşma mesafesi en az 5.00 metre olup yapılaşma şartları TAKS:0.05 Yençok: 2 kattır. Açık Spor Tesisi Alanlarında, otopark ihtiyacı, Meri Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır. Yapılacak yapıların toplam inşaat alanı 250 m2'yi aşamaz. " şeklinde düzenlenmiştir.

Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Yapılaşma Hükümlerinin 18. Maddesindeki; "TCK sınırına rastlayan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. TCK kamulaştırma çizgisinden yapı çekme mesafesi konut alanlarında 5.00m., diğer konut dışı ticaret, ticaret+hizmet alanlarında 25.00m.'dir. Parselin önünde plan yolu bulunması halinde çekme mesafeleri için Karayollarından kurum görüşü istenmeyecektir." hükmü teklif plan notlarının 23. Maddesi ile " TCK sınırına rastlayan parsellerde; ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. TCK kamulaştırma çizgisinden yapı çekme mesafesi konut alanlarında 5.00 metre, diğer konut dışı ticaret, Ticaret + Hizmet alanlarında 25.00 metredir Parselin önünde plan yolu bulunması halinde çekme mesafeleri için ilgili kurumdan görüş istenmeyecektir. " şeklinde düzenlenmiştir. Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 23. Maddesindeki; "Revizyon Uygulama İmar Planları bütünündeki her park, çocuk bahçeleri ve çocuk oyun alanı içerisinde 1 adeti geçmeyen tabanda max 50jn2'lik:4.50 m (1 kat) aşmayan büfe, çayhane, v.b tesisler yaptırmaya ve yerini tayin etmeye ilçe Hediyesi yetkilidir. " hükmü teklif plan notlarının 22. Maddesi ile "Revizyon Uygulama İmar Planları bütünündeki her park, çocuk bahçeleri ve çocuk oyun alanı içerisinde 1 adeti geçmeyen tabanda en fazla 50 m2 'lik Yençok: 4.50 metreyi (1 kat) aşmayan büfe, çayhane, v.b tesisler yaptırmaya ve yerini tayin etmeye ilçe belediyesi yetkilidir, " şeklinde düzenlenmiştir. " şeklinde düzenlenmiştir. Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Yapılaşma Hükümlerinde yer alan ek plan notu; "Kamuya ait parsellerde yapılaşma şartları, ilgili idarenin talebi doğrultusunda İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre belirlenebilir. Çekme mesafeleri yol cephelerine 1 mt. den az olmamak üzere avan proje aşamasında belirlenecektir." hükmü t teklif plan notlarının 25. Maddesi ile "Kamuya ait parsellerde yapılaşma şartları, ilgili idarenin talebi doğrultusunda İlçe Belediyesince onaylanacak Avan projeye göre belirlenebilir. Çekme Mesafeleri yol cephelerine 1.00 metreden az olmamak üzere Avan proje aşamasında belirlenecektir. " şeklinde düzenlenmiştir.

Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Yapılaşma Hükümlerinin 22. Maddesindeki; "Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." hükmü teklif plan notlarının 27. Maddesi ile "Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve Meri Mevzuat hükümleri geçerlidir. " şeklinde düzenlenmiştir.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.10.2023

Meclis Karar No: 1102

uygulama hükümlerinin 4 Maddesi ile " Planda gösterilen imar istikameti esastır. Ancak; a) Ön bahçeli nizamlarda çoğunluk ruhsatlı teşekkül oluşmuşsa, imar istikametini ihlal etmemek şartıyla teşekküle uyulur, b) Ön bahçesiz nizamlarda çoğunluk ruhsatlı teşekkül imar istikametinin gerisinde oluşmuş ise, imar istikameti teşekküle çekilir. " şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

• Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Yapılaşma Hükümleri 2. Maddesindeki; "Çıkmalar tüm yapılarda ve ilave katlar da; 9.00 m.'den geniş yollarda, Ön bahçeli nizamlarda, teşekkül istikametini sağlamak şartıyla max. 1.50m çıkma verilebilir. Çıkma boyu imar istikametini max. 1.00mt. geçebilir. Ön bahçesiz nizamlarda, teşekkül istikametini sağlamak şartıyla max. 1.00 m çıkma verilebilir. 9.00m. 'den dar yollarda, Ön bahçeli nizamlarda ön bahçe mesafesi dahilinde, imar istikametinin gerisinde kalmak kaydıyla ve teşekkül istikametini sağlamak şartı ile max. 1.50m. çıkma verilebilir. Ön bahçesiz nizamlarda çıkma verilmeyecektir. Bitişik nizamda çıkmaların komşu parselde bitişirilmesinde komşu muvafakati aranmaksızın belediyesi yetkilidir. Ancak komşu parseldeki binanın ruhsatlı bina olması ve komşu parseldeki binanın 2 mt çekilerek çıkma yapılmış bina olması halinde, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır. " hükmü teklif plan notlarının Uygulama Hükümleri 5. Maddesi ile " 5. Çıkmalar İmar Adasında:

5.1. 9.00 metre ve Daha Geniş Yollarda;

5.1.1. Ön Bahçesiz Nizamlarda;

"Çıkma ön teşekkül hattı" na kadar ön çıkma yapılabilir.

"Çıkma ön teşekkül hattı", imar istikamet sınırını en fazla 1.00 metre geçebilir.

5.1.2. Ön Bahçeli Nizamlarda;

"Çıkma ön teşekkül hattı "na kadar ön çıkma yapılabilir.

"Çıkma ön teşekkül hattı", İmar İstikamet hattını en fazla 1.00 metre geçebilir.

Ön çıkma en fazla 1.50 metre verilebilir.

5.2. 9.00 metreden Daha Dar Yollarda;

5.2.1. Ön Bahçesiz Nizamlarda;

- Çıkma verilmez.

5.2.2. Ön Bahçeli nizamlarda;

- "Çıkma ön teşekkül hattı "na kadar ön çıkma yapılabilir.

- "Çıkma ön teşekkül hattı", İmar İstikamet hattını geçemez.

Ön çıkma en fazla 1.50 metre verilebilir.

5.3. Yapılaşması bitişik nizam olan yeni yapılacak binada, meri mevzuata ya da çıkma ön teşekkül hattına göre belirlenen çıkmalar, ön çıkma hattını geçtiği durumlarda; çıkmaların komşu parselde bitişirilmesinde, komşu muvafakati aranmaksızın belediyesi yetkilidir.

5.4. 12/10/2000 yılı öncesi yapılmış ve iki veya daha az parselden oluşan imar adalarında, aynı yola bakan ve aynı istikamet ile aynı nizam şartlarına sahip sağ ve/veya sol komşu imar adalarındaki çıkmalı/çıkmasız uygulamalarına göre çıkma verilmesinde belediyesi yetkilidir.

5.5. Arka ve yan bahçe mesafelerinde, karşı parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile teşekküle bakılmaksızın çıkma yapılabilir. " şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

• Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Yapılaşma Hükümleri 21. Maddesindeki; "(S) parselin yüz aldığı yolu gösterir. Planda (S) işareti bulunan yapı adalarında işaretli yoldan yüz almayan parsel ihdas olunamaz. (S) işareti gösterilmemiş tek sıra parsellerden oluşan yapı adalarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Çift sıra parsellerin olduğu yapı adalarında (S) 'in bulunduğu yoldan yüz almayan parsellerde plan (S) gözükmemesine rağmen kendi cephe: aldıkları yolun şartlarında uygulama yapılmasına belediyesi yetkilidir. " hükmü teklif plan notlarının 6: Maddesi ile "(S) işareti parselin yüz aldığı yolu gösterir. (S) işareti gösterilen adalarda işaret edilen yol kotu, 0.00 kotu olarak kabul edilir. Planda (S) işareti bulunan yapı adalarında işaretli yoldan yüz almayan parsel ihdas olunamaz. (S) işareti gösterilmemiş tek sıra parsellerden oluşan yapı adalarında Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Çift sıra parsellerin olduğu yapı adalarında (S) işaretinin bulunduğu yoldan yüz almayan parsellerde planda (S) işareti gözükmemesine rağmen kendi cephe aldıkları yolun şartlarında uygulama yapılmasına belediyesi yetkilidir. " şeklinde düzenlenmiştir.

Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Yapılaşma Hükümleri 6. ve 7. Maddesindeki; "Plan ile kadastral paftanın farklı olduğu yerlerde kadastral sınır esas alınacaktır. Tecavüzlü binaların olması halinde sınır tashihi yapılabilir. Bu durumlarda ifraz şartı aranmayacaktır. Tecavüzün giderilmemesi halinde tecavüzlü kısım artık parsel olarak belediyesine hibe edilerek tecavüz giderilecektir. Tecavüz giderilmeden uygulama yapılamaz. " Hükmü meri imar plan notlarının 9. Maddesi ile "Plan ile kadastral paftanın farklı olduğu yerlerde kadastral sınır esas alınacaktır. Sınır ihlali yapan binaların olması halinde sınır tashihi yapılabilir. Bu

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.10.2023

Meclis Karar No: 1102

Teklif plan notlarının uygulama hükümleri 22. Maddesi ile; "Özel mülkiyete tabi olmayan ve park, çocuk bahçesi ile oyun alanları olarak "aktif yeşil alanlara" ayrılmış yerlere pencere açılmasında belediyesi yetkilidir" şeklinde önerilmiştir.

Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Yapılaşma Hükümleri A Konut Alanları 1 Maddesi; "Yapı adalarındaki tek bir yuvarlak içinde yapı düzeni (nizamı) belirlenmiş ise adanın tüm yollarından cephe alan parsellerinde bu yapı düzeni uygulanır. Birden fazla yuvarlak içinde yapı düzeni (nizamı) belirlenmiş ise bu yuvarlaktan çizildiği yol boylarından cephe alan parsellere bu yapı düzeni uygulanır. Ancak plan bütünündeki konut adalarının tamamında yapı düzenine uygun bloklar önerilmiş ve adalar üzerine çizilmiştir. Hem yapı düzeni, hem de blok önerilmiş olan adalarda anlaşılmayan hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir." ve 2. Maddesi "Konut alanlarında ifrazen 100 m²'den küçük parsel oluşturulamaz. Mevcut parsellerde daha uygun şartlar meydana getirmek ve uygulamayı kolaylaştırmak için sınır tashihi mahiyetindeki yapılacak tevhit ve ifraz işlemlerinde, bu parsel büyüklüğü şartı aranmayacaktır. İki yola cepheli parsellerde ada bütünlüğü bozucu ifraz yapılamaz" hükümleri iptal edilerek "7. Konut alanlarında ifrazen 100 m²'den küçük parsel oluşturulamaz. İfraz sureti ile yola cepheli olmayan parsel oluşturulamaz. İki yola cepheli parsellerde ada bütünlüğü bozucu ifraz yapılamaz." şeklinde yeniden düzenlenmiştir. 4. Maddesindeki "Konut alanlarında bitişik ve blok nizamı tabi parsellerde bina derinliği 20.00m. 'yi geçmeyecektir. Köşe başı olmayıp, iki yoldan cepheli parsellerde bina derinliği 40.00 m. 'ye kadar bina yapılabilir. " hükmü ise teklif plan notlarının yapılaşma hükümleri A Konut Alanları 3 Maddesi; "Konut alanlarında bitişik ve blok nizamı tabi parsellerde bina derinliği 20.00 metreyi geçmeyecektir. Köşe başı olmayıp, iki yola cepheli parsellerde bina derinliği 40.00 metreye kadar bina yapılabilir. " şeklinde düzenlenmiştir. Ayrıca teklif plan notlarının Konut Alanlarına ilişkin 4. Maddesi ile "İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, İlçe Belediyesi 'nce onaylanacak avanprojeye göre "Özel Katlı Otopark" ve "Kamuya ait Katlı Otopark" yapılabilir. " hükmü önerilmiştir.

Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Yapılaşma Hükümleri B Ticaret Alanları 2b Maddesindeki "TAKSmax ve KASKmax değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. " Genel plan notlarında ekli olduğu gerekçesi ile iptal edilmiştir. 2c maddesindeki "Bu parsellere çekme mesafeleri çizilmiş ve ölçüleri plan üzerinde belirlenmiştir. Çekme mesafeleri içinde, T AKS ve KAKS dahilinde blok ebatları serbesttir. " hükmü teklif plan notlarının 2 b maddesi ile "Bu parsellerde çekme mesafeleri çizilmiş ve ölçüleri plan üzerinde belirlenmiştir. Çekme mesafeleri içinde, T AKS ve KAKS dahilinde blok ebatları serbesttir. " şeklinde yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca Ticaret Alanları ilave plan notu 2000 m² den küçük parsellerde; "Ticaret Bölgelerinde yapılacak yapıların yüksekliği tüm yapının ticaret olarak projelendirilmesi durumunda İlçe Belediyesince uygun görülmesi halinde 1.00 mt. yüksek yapılabilir. " hükmü teklif plan notları ile "Ticaret Bölgelerinde yapılacak yapıların yüksekliği tüm yapının ticaret olarak projelendirilmesi durumunda İlçe Belediyesi'nin uygun görüşüyle 1.00 metre yüksek yapılabilir." şeklinde düzenlenmiştir.

Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Yapılaşma Hükümleri C maddesindeki Ticaret + Hizmet Alanları hükümlerinin 2. Maddesindeki "TAKSmax ve KASKmax değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. " hükmü teklif Plan Notlarının Genel Hükümlerine eklendiği gerekçesi ile kaldırıldığı, meri plan notlarındaki 2c Maddesindeki "parsellere " ibaresi teklif plan notları ile "parsellerde " şeklinde düzenlendiği ve yine meri plandaki "Hmax ve m. " ibareleri tek/lif plan notları ile "Yençok ve metre" şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

• Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Yapılaşma Hükümleri D maddesindeki Toptan +Ticaret ve Depolama Alanları hükmündeki "TAKSmax ve KASK max değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. " hükmü Teklif Plan Notlarının Genel Hükümlerine eklendiği gerekçesi ile kaldırılmıştır.

• Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Yapılaşma Hükümleri E maddesindeki; Ticaret, Toptan Ticaret, Depolama ve Gümrük Alanları hükümlerinin 3. Maddesindeki "restaurant" ibaresi "restoran" olarak, 4. Maddesinde "E: 1.50" ibaresi "E: 1.50" dir şeklinde düzenlenmiştir. Ayrıca meri plan hükmünde yer alan "Donatı Alanları kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz" ve "Geoteknik zemin etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz" hükümleri teklif Plan Notlarının Genel Hükümlerine eklendiği gerekçesi ile kaldırılmıştır.

• Meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Yapılaşma Hükümleri hükümleri F maddesindeki Akaryakıt İstasyonları maddesi "Bakım ve Akaryakıt İstasyonları" şeklinde yeniden düzenlenmiş ayrıca meri plan hükmü a maddesinde "m' dir" ibaresi teklif plan notları ile "metredir" şeklinde b maddesindeki "...kuruluş görüşleri" ibaresinin önüne teklif plan notları ile "kurum ve" ifadesinin eklendiği tespit edilmiştir.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.10.2023

Meclis Karar No: 1102

• Meri Uygulama İmar Plan Notlarında Ticaret ve Konut Alanında kalan alanlarda kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesine yönelik eklenmiş 21.04.2017 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları'nda daha önceden revize yapılarak tarafımıza iletilen değişiklik teklifi 14.03.2023 tarih ve 425984 sayılı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup değerlendirilme aşamasına olduğundan teklif plan notlarında bu doğrultuda değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak:

• Teklif plan notlarını 7. Maddesi ile "Eğitim, Sosyal ve Kültürel, Belediye Hizmet, İdari Hizmet, Resmi Kurum ve Genel Otopark Alanlarında İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır." şeklinde düzenlenmiş olup avan proje onama yetkisi Büyükşehir Belediyesine verilmiş iken teklif plan notu ile avan proje onama yetkisinin ilçe belediyesine verilmesi meri Nazım İmar Plan Hükümlerini değiştirici olmakla birlikte, yapılanma koşullarının belirlenmeden avan projeye bırakılmasının belirsizliğe neden olacağı tespit edilmiştir.

• Teklif plan notlarının uygulama hükümlerinin 1. Maddesindeki; "Çekme ve çatı katı yapılamaz; ancak en son kat döşemesi üzerine çatı, çatı piyesi ya da ortak alan çatı arası yapılabilir. Çatı piyesi ya da ortak alan çatı yapılması durumunda çatılar mansard çatı şeklinde düzenlenecektir." hükmü İstanbul İmar Yönetmeliğinin Çatılar hükmünde belirtilen çatı formları ile çeliştiği, teklif plan notu ile önerilen "Mansard çatı" ile ilgili tanımların ilgili yönetmelik maddelerinde yer almamakla birlikte teklif plan V notu ile ilçe genelindeki konut alanlarında çatıların kullanım alanı artıracağından inşaat alanı artırıcı niteliktedir.

• Teklif plan notlarının uygulama hükümleri 12. Maddesi ile "...Asgari bina cephe şartının sağlanmadığı durumlarda en az piyes ölçülerinin sağlanması koşuluyla asgari cephe şartı aranmaksızın yan bahçe 1.50 metre olarak düzenlenebilir." hükmü ile "yan bahçe 1.50 metre olarak düzenlenebilir" hükmü İstanbul İmar Yönetmeliğinde Parsel Genişlikleri ve Derinlikleri Madde7. Hükümünde belirtilen asgari çekme mesafeleri koşullarını sağlamadığından ilgili yönetmelik hükümlerine aykırı niteliktedir.

• Teklif plan notlarının uygulama hükümleri 20. Maddesi ile; "Meclis kararı ile yol boyu ticaret olarak belirlenmiş cadde veya sokaklarda yer alan yapılarda yüz aldığı yola bakılmaksızın zemin ve açığa çıkan bodrum katları ticaret olarak yapılacaktır." şeklinde önerilmesi açığa çıkan bodrum katın yüz aldığı cephenin konut fonksiyonunda olması halinde meri plandaki ticaret fonksiyonu alanını artırarak trafik yoğunluğuna sebep olacağından ulaşım sistemini olumsuz etkileyecek niteliktedir.

• Teklif plan notları ile "Sağlık Tesisleri Alanlarında" ortak alan niteliğinde olmayan, sağlık tesisi alanının bir parçası olan, tamamen gömülü olsa bile "morg, ameliyathane, doğumhane" ünitelerinin emsal harici tutulamayacağından söz konusu plan notu teklifi inşaat alanını artırıcı meri 1/5000 ölçekli Nazım imar kararlarını değiştirici niteliktedir. Ayrıca teklif plan notları ile Sağlık Tesisleri Alanlarına ilişkin "Plan üzerinde yükseklik ya da kat adeti belirtilmeyen yerlerde Yençok=12 kattır." şeklinde önerilmesi meri uygulama imar planı hükümlerinde söz konu teklif plan notlarındaki kullanımları da kapsayan fonksiyonlarda Yençok: 12 kat uygulamasını 2000 m2 üzerindeki parsellerde uygulaması şartına bağlanmıştır. Dolayısıyla teklif plan notu ile Yençok=12 kattır şeklinde m2 şartı olmadan önerilmesi bu kullanımlardaki parsellere ayrıcalıklı imar hakları tanımlamakla birlikte Plan üzerinde yükseklik ya da kat adeti belirtilmeyen diğer fonksiyonlara ilişkin yüksekliklerinde artırılmasında emsal teşkil edici niteliktedir.

• Söz konusu plan değişikliğinin bazı hükümleri meri İstanbul İmar Yönetmeliği maddeleri ve meri Nazım İmar Planı hükümleri ile çeliştiğinden Başkanlığımızın ilgili Müdürlüklerinin görüşlerinin alınmadığı tespit edilmiştir." denilerek. İlgili yazı eki Bayrampaşa Belediye Meclisinin Kararı ile uygun bulunarak tarafımıza iletilen 21.11.2005 onaylı 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı plan notları revizyonuna ilişkin değişiklik teklifi yazımız ekinde iletilmekte olup, yazımız ve eklerinin 3194 ve 5216 sayılı yasa ve ilgili yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Bayrampaşa İlçesi, 1/1000 ölçekli meri UİP Plan notları Revizyonu incelenmiş olup;

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.10.2023

Meclis Karar No: 1102

Abdülner ŞİMŞEK - Sayın Başkan, Değerli Meclis Üyeleri, 150 numaralı Komisyon Raporunda Genel Hükümler başlığında 7 numaralı plan notunun başına "İbadet" ifadesinin eklenerek oylanmasını arz ve talep ederim, dedi.

Ömer Faruk KALAYCI (Meclis 2. Başkan Vekili) - 150 numaralı raporu yapılan düzeltme ile birlikte oylarınıza sunuyorum, dedi.

- Oy'a sundu. Yapılan işaretle oylama neticesinde Oybirliği ile kabul edildi.

Kübranur USLU
Divan Kâtibi



Sezgin BATIGÜN
Divan Kâtibi



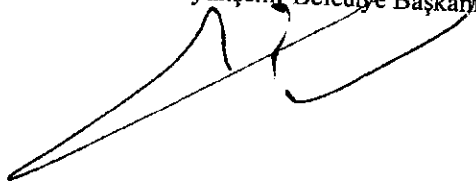
Ömer Faruk KALAYCI
Meclis 2. Başkan Vekili



17 -10- 2023

GÖRÜLDÜ

Ekrem İMAMOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı



ZABIT - 110

Planlama Müdürlüğünün 09.05.2023 tarih ve 2023/748244 sayılı yazısı eki Bayrampaşa Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 03.03.2023 tarih ve 53 sayılı yazısı eki 09.02.2022 tarih ve 13 sayılı Bayrampaşa Belediyesi Meclis Kararı ve teklif plan dosyası ile Bayrampaşa ilçe sınırları içerisinde yürürlükte olan 21.11.2005 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının onaylandığı tarihten günümüze kadarki süreçte yapılan plan notu değişikliklerinin, mahkeme kararıyla iptal edilen plan notlarının veya değişen İmar yönetmeliği ile çelişir hale gelen plan notlarının revize edilmesi hususunda hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği paftaları, raporları ve kurum görüşleri tarafımıza iletilmiştir.

Bahse konu teklif, 12.06.2023 tarih, 2023-758827 sayılı Başkanlık Makamı yazımız ile değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2023 tarih, 1102 sayılı kararı ile Bayrampaşa Belediye Başkanlığınca teklif edilen plan notlarını;

"Uygulama Hükümleri 5. Çıkmalar İmar adasında 5.1.1. maddesinin son cümlesinin "1.00 metreyi aşamaz.", 5.1.2. maddesinin ikinci cümlesinin son kısmının "1.00 metreyi aşamaz." ve üçüncü cümlesinin "1.50 metreyi aşamaz." şeklinde düzenlenmesi,

Uygulama Hükümleri 5.3 maddesinin son kısmının "...aranmaksızın uygulanır" ve 5.4 maddesinin son kısmının "...çıkma verilebilir." şeklinde düzenlenmesi,

Uygulama Hükümleri 6 nolu maddesinin son kısmının "...uygulama yapılabilir." şeklinde düzenlenmesi,

Uygulama Hükümleri 7 nolu maddesinin "Tevhid şartı olan parsellerin bulunduğu (S) işaretli adalarda tevhidin iptali ve farklı parsellerin tevhidini ile uygulama yapılabilir." Şeklinde düzenlenmesi,

Uygulama Hükümleri 21 nolu maddenin tamamının iptali,

Uygulama Hükümleri 22 nolu maddenin son kısmının "...pencere açılabilir." şeklinde düzenlenmesi,

Uygulama Hükümleri Ticaret Alanları başlığı 2 nolu maddesinde 2000 m²'den küçük parseller başlığında yer alan (c) maddesinin tamamının iptali,

Uygulama Hükümlerinin sonuna;

"16.03.2023 tarihinden önce 6306 sayılı kanun kapsamında değerlendirilmeden yıkılan parseller müktesep haklara yönelik plan notlarından yararlanır.

Meri plana göre bitişik nizam olarak yapılaşmasını tamamlamış ruhsatlı ve/veya iskanlı parsellerin bitişğinde yer alan parseller yapı nizamına bakılmaksızın bitişik nizam olarak uygulama yapılır.

16.03.2023 tt'li Bayrampaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Riskli Yapılara ilişkin Plan notlarına göre uygulama yapılacak alanlarda, onaylı ruhsat projesindeki kat adedi meri plan şartlarındaki kat adedinden düşük olması halinde, meri plan şartlarındaki kat adedi ve ön bahçe mesafesine göre uygulama yapılacak olup yapı nizamı onaylı yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesine göre düzenlenecektir.

Blok/ayrık/İkiz/bitişik yapı nizamına sahip adalarda 16.03.2023 tt'li Bayrampaşa ilçesi, 1/1000 ölçekli Riskli Yapılara ilişkin Plan notlarına göre yararlanabilecek parsellerin yan komşuluğundaki parseller, üzerinde yapı olmasına bakılmaksızın bu plan notundan yararlanır. Bu plan notundan yararlanan parseller meri plandaki katadedine ve komşu parselin yapı düzenine uyar.

12/10/2000 yılı sonrası yapılaşması olmayan ada kenarlarında 16.03.2023 tt'li Bayrampaşa İlçesi Riskli Yapılara ilişkin Plan notlarına göre uygulama yapılacak yapılar; istikamete tecavüzlü olmamak koşulu ile onaylı ruhsat projesindeki ön ve arka bahçe mesafelerine uyar.

İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesisi alanı, özel eğitim alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel

ZABIT - 110

Planlama Müdürlüğünün 09.05.2023 tarih ve 2023/748244 sayılı yazısı eki Bayrampaşa Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 03.03.2023 tarih ve 53 sayılı yazısı eki 09.02.2022 tarih ve 13 sayılı Bayrampaşa Belediyesi Meclis Kararı ve teklif plan dosyası ile Bayrampaşa ilçe sınırları içerisinde yürürlükte olan 21.11.2005 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının onaylandığı tarihten günümüze kadarki süreçte yapılan plan notu değişikliklerinin, mahkeme kararıyla iptal edilen plan notlarının veya değişen İmar yönetmeliği ile çelişir hale gelen plan notlarının revize edilmesi hususunda hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği paftaları, raporları ve kurum görüşleri tarafımıza iletilmiştir.

Bahse konu teklif, 12.06.2023 tarih, 2023-758827 sayılı Başkanlık Makamı yazımız ile değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2023 tarih, 1102 sayılı kararı ile Bayrampaşa Belediye Başkanlığınca teklif edilen plan notlarını;

"Uygulama Hükümleri 5. Çıkmalar İmar adasında 5.1.1. maddesinin son cümlesinin "1.00 metreyi aşamaz.", 5.1.2. maddesinin ikinci cümlesinin son kısmının "1.00 metreyi aşamaz." ve üçüncü cümlesinin "1.50 metreyi aşamaz." şeklinde düzenlenmesi,

Uygulama Hükümleri 5.3 maddesinin son kısmının "...aranmaksızın uygulanır" ve 5.4 maddesinin son kısmının "...çıkma verilebilir." şeklinde düzenlenmesi,

Uygulama Hükümleri 6 nolu maddesinin son kısmının "...uygulama yapılabilir." şeklinde düzenlenmesi,

Uygulama Hükümleri 7 nolu maddesinin "Tevhid şartı olan parsellerin bulunduğu (S) işaretli adalarda tevhidin iptali ve farklı parsellerin tevhidini ile uygulama yapılabilir." Şeklinde düzenlenmesi,

Uygulama Hükümleri 21 nolu maddenin tamamının iptali,

Uygulama Hükümleri 22 nolu maddenin son kısmının "...pencere açılabilir." şeklinde düzenlenmesi,

Uygulama Hükümleri Ticaret Alanları başlığı 2 nolu maddesinde 2000 m²'den küçük parseller başlığında yer alan (c) maddesinin tamamının iptali,

Uygulama Hükümlerinin sonuna;

"16.03.2023 tarihinden önce 6306 sayılı kanun kapsamında değerlendirilmeden yıkılan parseller müktesep haklara yönelik plan notlarından yararlanır.

Meri plana göre bitişik nizam olarak yapılaşmasını tamamlamış ruhsatlı ve/veya iskanlı parsellerin bitişik nizam olarak yapılaşmasını bakılmaksızın bitişik nizam olarak uygulama yapılır.

16.03.2023 tt'li Bayrampaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Riskli Yapılara ilişkin Plan notlarına göre uygulama yapılacak alanlarda, onaylı ruhsat projesindeki kat adedi meri plan şartlarındaki kat adedinden düşük olması halinde, meri plan şartlarındaki kat adedi ve ön bahçe mesafesine göre uygulama yapılacak olup yapı nizamı onaylı yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesine göre düzenlenecektir.

Blok/ayrık/İkiz/bitişik yapı nizamına sahip adalarda 16.03.2023 tt'li Bayrampaşa ilçesi, 1/1000 ölçekli Riskli Yapılara ilişkin Plan notlarına göre yararlanabilecek parsellerin yan komşuluğundaki parseller, üzerinde yapı olmasına bakılmaksızın bu plan notundan yararlanır. Bu plan notundan yararlanan parseller meri plandaki katadedine ve komşu parselin yapı düzenine uyar.

12/10/2000 yılı sonrası yapılaşması olmayan ada kenarlarında 16.03.2023 tt'li Bayrampaşa İlçesi Riskli Yapılara ilişkin Plan notlarına göre uygulama yapılacak yapılar; istikamete tecavüzlü olmamak koşulu ile onaylı ruhsat projesindeki ön ve arka bahçe mesafelerine uyar.

İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesisi alanı, özel eğitim alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel