



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:

69

Tarih:

17.10.2019

Dosya No:

2019/134

KONUNUN ÖZÜ: 24.07.2018 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez NİP Değişikliği İtirazları

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 04/02/2019 gün ve 2018/11038 sayılı yazısında;

İlgi:

- a) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.09.2015 tarihli ve 2015/1528 sayılı kararı.
- b) Büyükşehir Belediye Meclisi'ne 13.02.2017 tarihli ve BN:895 sayılı yazımız.
- c) Büyükşehir Belediye Meclisi'ne 10.04.2017 tarihli ve BN:1874 sayılı yazımız.
- ç) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.07.2017 tarihli ve 2017/1161 sayılı kararı.
- d) Büyükşehir Belediye Meclisi'ne 27.04.2018 tarihli ve BN:2430 sayılı yazımız.
- e) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2018 tarihli ve 2018/1182 sayılı kararı

İTİRAZ: 13.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliğine yapılan itirazlar sonucu oluşan 24.07.2018 onaylı NİP-22076,2 PİN numaralı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliğine, yasal askı süresi içinde ilgilileri (toplam 22 kişi ve kurum) tarafından yazı eki 18 dilekçe ile:

- * TİCTK1 alanlarında yapılaşma hükümleri ile yoğunluğun çevre planla uyumlu hale getirilmesi,
- * TİCTK1 alanlarında daha önceki planlarla yapılaşmaya ilişkin verilen kazanılmış hakların korunması,
- * TİCTK1 alanlarında emsal değerinin eski haline dönmesi,
- * TİCTK1 alanlarında emsal değerinin yükseltilmesi,
- * TİCTK1 alanlarında emsal değerinin 2.50 olması,
- * TİCTK1 alanlarında 10.000 m² üzeri parsellere 0.75, 20.000 m² üzeri parsellere 1.25 emsal artışı verilmesi,
- * TİCTK1 alanlarındaki yapılaşma yoğunluğunun eşitlik ilkesi gereği TİCTK2 alanları ile aynı seviyeye getirilmesi, parsel büyüklüğüne göre 1.80-2.50 kademeli emsal verilmesi,
- * TİCTK1 alanlarında konut kullanım oranının en az %50 olması,
- * TİCTK1 alanlarında konut kullanım oranının %60 yapılması,
- * TİCTK1 alanlarında konut kullanım oranının 50.000 m² üzeri parsellerde, %40'tan başlayarak, %60'ı aşması halinde oluşacak ilave nüfus için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre gerekli yeşil alanın parsel içerisinde karşılanması kaydı ile %75'e kadar artırılabilmesi,
- * TİCTK1 alanlarında minimum parsel büyüklüğünün parseller bölünmeyecek şekilde ayarlanması,
- * TİCTK1 alanlarında kesintilerden sonra 2500 m² altında kalan parsellerin tek başına yapılabilmeye yönelik değişiklik yapılması,
- * 2.4. numaralı plan hükmünde yer alan minimum parsel büyüklüğüne ilişkin ifadenin "Minimum parsel büyüklüğü net 2500 (iki bin beş yüz) m² olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülmediği zorunlu durumlarda parsel büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir" şeklinde düzenlenmesi,
- * TİCTK1 alanlarında Taks ve yükseklik değerlerinin 1/1000 ölçekli plana bırakılması,
- * Ticaret, turizm ve konut fonksiyonlarının parseller arasında transferine imkân tanınması,
- * Tüm planlama alanında kesintilerin eşit yapılması,
- * 1226 ada, 4 parsel ile ilişkin, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin E 2017/553, K 2018/606 sayılı kararındaki gerekçeler doğrultusunda plan ve plan notlarının yeniden düzenlenmesi,
- * 676 ada, 13 parsel ile ilişkin, parselin Park alanından çıkarılarak ticaret-turizm-konut alanına alınması,
- * 742 ada, 76 parsel ile ilişkin, parselin TİCTK1 alanından çıkarılıp TİCTK2 alanına alınarak mevcut durumun korunması,
- * 733 ada, 14 parsel, 2230 ada, 26, 59, 77, 78, 83, 84, 90, 92 ve 93 parsel ile ilişkin, İbadet alanının kaldırılarak DOP oranına uygun şekilde park alanına alınması ve geriye kalan kısmın TİCTK1 lejantına alınması,
- * 733 ada, 60 parsel ile ilişkin, Akaryakıt İstasyon alanının mevcut yerinde korunması ya da meri planın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması için İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından verilen güncel kurum görüşü dikkate alınarak ve Spor Caddesine cepheli olacak şekilde revize edilmesi,
- * 733 ada, 68 parsel ile ilişkin, 26 metrelik yolun parselin üzerinden geçmeyecek şekilde yeniden düzenlenmesi,
- * 1094 ada, 28 parsel ile ilişkin, parselin üzerinden geçen yolun kaldırılması.
- * 1226 ada, 1 ve 34 parsel ile ilişkin, parselin Spor alanından çıkarılarak TİCTK alanına alınması,

- 2226 ada, 28 parselle ilişkin, parsel üzerindeki donatı alanlarının yeri ve miktarının, mevcut binalar korunacak şekilde yeniden düzenlenmesi,
- 2255 ada, 295 ve 296 parselle ilişkin, Genel Otopark alanının parsellerin kuzeyine alınması, ada genelinde her parselden eşit oranda kesinti yapılması ve kalan alanın adil bir şekilde pay edilmesi,
- 2658 ada, 165 ve 408 parselle ilişkin, parsellerdeki mevcut binaları koruyacak şekilde plan notu eklenmesi hususlarında itiraz edilmektedir.

PLAN ONAMA SÜRECİ: 03.06.2011 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 06.05.2013 tarihli ve EN:2011/1967 KN:2013/965 sayılı kararı ile iptalinden sonra ilgi (a) meclis kararı ile tadilen uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 28.09.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı, 19.10.2016-17.11.2016 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na yasal askı süresi içinde ilgilileri tarafından yapılan itirazlar, ilgi (b) ve (c) yazılar ile değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup hakkında ilgi (ç) meclis kararı alınmıştır. İlgi (ç) meclis kararı doğrultusunda hazırlanarak Büyükşehir Belediye Başkanınca 13.10.2017 tarihinde onaylanan NİP-22076,1 PİN numaralı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliği 31.10.2017-29.11.2017 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

13.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliğine, yasal askı süresi içinde ilgilileri tarafından muhtelif konularda yapılan itirazlar, ilgi (d) yazı ile değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiştir. Söz konusu itirazların Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilme sürecinde, İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 26.04.2018 tarihli E 2017/574, K 2018/806 sayılı kararı ile Plan Hükümlerinin 2.4 numaralı maddesi 'uygulama imar planında belirlenmesi gereken yapılaşma koşullarının tanımlanması' gerekçesiyle iptal edilmiştir.

13.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliğine yapılan itirazlar ve ilgili mahkeme kararı hakkında ilgi (e) meclis kararı alınmıştır. İlgi (e) meclis kararı doğrultusunda hazırlanarak Büyükşehir Belediye Başkanınca 24.07.2018 tarihinde onaylanan NİP-22076,2 PİN numaralı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliği, 16.10.2018-16.11.2018 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

24.07.2018 onaylı plan değişikliği ile TİCTK-1 rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanlarına ilişkin 2.4 numaralı plan hükmü, İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 26.04.2018 tarihli 2017/574 E. 2018/806 K. sayılı kararındaki gerekçeler doğrultusunda;

"2.4. Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1)

Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin % 40'ını aşamaz.

Minimum parsel büyüklüğü net 2500 (iki bin beş yüz) m²'dir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (on bin) m²'dir.

Bu alanlarda yoğunluk 500 ki/ha'dır. Parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha'dır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal değeri belirlenirken kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² olarak alınacaktır" şeklinde düzenlenmiş,

TİCTK-2 rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanlarına ilişkin 2.5 numaralı "...Bu alanlarda en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulama yapılır..." şeklindeki plan hükmünde yer alan 've' ifadesi 'veya' olarak değiştirilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

24.07.2018 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliğine 18 dilekçe ile yapılan itirazlar, konuları itibariyle tasniflenerek değerlendirilmiştir. Bu itirazlardan;

- TİCTK1 alanlarında yapılaşma hükümleri ile yoğunluğun çevre planla uyumlu hale getirilmesi,
- TİCTK1 alanlarında daha önceki planlarla yapılaşmaya ilişkin verilen kazanılmış hakların korunması,
- TİCTK1 alanlarında emsal değerinin eski haline dönmesi,
- TİCTK1 alanlarında emsal değerinin yükseltilmesi,
- TİCTK1 alanlarında emsal değerinin 2.50 olması,
- TİCTK1 alanlarında 10.000 m² üzeri parsellere 0.75, 20.000 m² üzeri parsellere 1.25 emsal artışı verilmesi,
- TİCTK1 alanlarındaki yapılaşma yoğunluğunun eşitlik ilkesi gereği TİCTK2 alanları ile aynı seviyeye getirilmesi, parsel büyüklüğüne göre 1.80-2.50 kademeli emsal verilmesi,

Her plan bölgesinde arazi kullanımı, nüfus yoğunluğu, yapılaşma şartları vb. kararlar, varsa üst ölçekli plan kararları, plan bölgesi için yapılan analiz ve sentez çalışmaları, şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda verilmektedir. Kartal Merkez Nazım İmar Planı'ndaki yapılaşma şartlarına ilişkin değerler de plan bölgesinin kendi şartları dikkate alınarak belirlenmiştir.

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 26.04.2018 tarihli E 2017/574, K 2018/806 sayılı kararı ile TİCTK1 alanlarının yapılaşma koşullarını belirleyen Plan Hükümlerinin 2.4 numaralı maddesi, 'uygulama imar planında belirlenmesi gereken yapılaşma koşullarının tanımlanması' gerekçesiyle iptal edilmesi sonrası ilgi (e) meclis kararı ile yeni plan hükmü uygun bulunmuştur. Büyükşehir Belediye Başkanınca 24.07.2018 tarihinde onaylanan plan hükmünde ilgili Mahkeme kararı doğrultusunda TİCTK1 alanlarında yapılaşmaya ilişkin tanımlar kaldırılarak nüfus yoğunluğu belirlenmiştir. 24.07.2018 onaylı plan değişikliği ile TİCTK1 alanları için belirlenen 500 ve 550 ki/ha yoğunluk, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapım aşamasında emsal değeri belirlenirken kişi başına düşen inşaat alanının 35 m² olarak alınacağına ilişkin ifadeyle birlikte değerlendirildiğinde ilgili Mahkeme kararı ile iptal edilen emsal değerlerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilmesini imkânlı kılmaktadır.

TİCTK1 ve TİCTK2 rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanlarına ilişkin yoğunluklar, üst ölçek plan kararlarıyla sanayiden, bilgi ve teknoloji ekonomisine dayalı yatırımların, hizmet yönetim merkezlerinin, ticaret, ofis, konaklama, konut, kültür vb. gibi kullanımların yer alacağı birinci derece merkez işlevi yüklenen bölgede, yapı stokunun ve parselasyon yapısının çevre alanlarla uyumlu bir şekilde yenilenmesini sağlayacak kapsamda kurgulandığından, TİCTK1 alanlarındaki yapılaşma hükümleri ve yoğunluğun artırılmasına yönelik taleplerin, plan ana kararlarının değiştirilmesiyle, ilave inşaat alanı ve trafik yükü getireceğinden uygun olmadığı tespit edilmiştir.

- * TİCTK1 alanlarında konut kullanım oranının en az %50 olması,
- * TİCTK1 alanlarında konut kullanım oranının %60 yapılması,
- * TİCTK1 alanlarında konut kullanım oranının 50.000 m² üzeri parsellerde, %40'tan başlayarak, %60'ı aşması halinde oluşacak ilave nüfus için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre gerekli yeşil alanın parsel içerisinde karşılanması kaydı ile %75'e kadar artırılabilmesi,

TİCTK1 rumuzlu alanlar, birinci derece merkez işlevine yönelik olarak yüksek nitelikli konut, sosyal ve kültürel tesisler, ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapıların yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda konut kullanım oranının artırılması, Çevre Düzeni Planında bölge için öngörülen birinci derece merkez işlevinin oluşumu bakımından üst ölçekli plan kararlarına aykırı nitelik taşımaktadır.

- * TİCTK1 alanlarında minimum parsel büyüklüğünün parseller bölünmeyecek şekilde ayarlanması,
- * TİCTK1 alanlarında kesintilerden sonra 2500 m² altında kalan parsellerin tek başına yapılabilmeye yönelik değişiklik yapılması,
- * 2.4. numaralı plan hükmünde yer alan minimum parsel büyüklüğüne ilişkin ifadenin "Minimum parsel büyüklüğü net 2500 (iki bin beş yüz) m² olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülmediği zorunlu durumlarda parsel büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir" şeklinde düzenlenmesi,

TİCTK-1 rumuzlu alanlar, birinci derece merkez işlevine yönelik olarak yüksek nitelikli konut, sosyal ve kültürel tesisler, ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapıların yapılabildiği ve en küçük parsel büyüklüğünün net 2500 (iki bin beş yüz) m², yeni yapılacak ifrazlarda en küçük ifraz büyüklüğünün net 10.000 (on bin) m² olduğu alanlardır.

Planlama alanında TİCTK-1 rumuzlu alanlardaki parselasyon yapısı incelendiğinde; 2500 m² altındaki parsellerin %46,2, 2501-5000 m² arası parsellerin %18,9, 5001-10000 m² arası parsellerin %21, 10000 m² üzeri parsellerin %13,9 oranında olduğu görülmektedir. Mevcut parselasyon yapısı ve planda öngörülen birinci derece merkez işlevine yönelik yapılaşma göz önüne alınarak en küçük parsel büyüklüğü için uygun değer 2500 m², en küçük ifraz büyüklüğü için ise 10000 m² olarak belirlenmiştir. Bu değerlerin azaltılması ya da artırılması, planın uygulanabilirliğini ve bölgede öngörülen dönüşümü kısıtlayıcı nitelik taşımaktadır.

- * TİCTK1 alanlarında taks ve yükseklik değerlerinin 1/1000 ölçekli plana bırakılması,

24.07.2018 onaylı plan değişikliği ile TİCTK1 alanları için taks ve yükseklik değeri belirlenmediğinden itiraza konu bir husus bulunmamaktadır.

- * Ticaret, turizm ve konut fonksiyonlarının parseller arasında transferine imkân tanınması,

Emsal transferi, tarihi ve kültürel alanları, tarımsal toprakları, doğal ve ekolojik alanları koruma amacıyla kullanılan bir uygulama aracıdır. Doğal afet riski taşıyan alanlarda ya da yoğun yapılaşmış alanlarda yoğunluğun azaltılması için de uygulanabilmektedir.

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'ndaki alt bölgeler 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan etaplarını ve bu planlara göre arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif etmekte olup tamamında birinci derece merkez işlevleri yer alabilecektir. Planda belirlenen yapılaşma koşulları dikkate alındığında herhangi bir alt bölgede imar hakkının kullanılamaması söz konusu değildir. Koruma, afet riski, donatı alanlarının kamuya terki vb. nedenler dışında yapılacak emsal transferi, nüfus donatı ilişkisi, ulaşım sistemi vb. kriterler açısından plan bütünlüğünü bozucu niteliktedir.

- * Tüm planlama alanında kesintilerin eşit yapılması,

Söz konusu itiraz, ilgi (e) meclis kararına konu plan değişikliğinin konusu olmayıp plan onama sınırı dışına ilişkin olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmamaktadır.

- * 1226 ada, 4 parselle ilişkin, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin E 2017/553, K 2018/606 sayılı kararındaki gerekçeler doğrultusunda plan ve plan notlarının yeniden düzenlenmesi,

Kartal, 1226 ada, 4 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın iptali ve yürütmesinin durdurulması talebiyle İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin E 2017/553 sayılı dosyası ile açılan davada, Mahkemenin 21.03.2018 tarihli ve K 2018/606 sayılı kararında ile planda bölgelerin nüfus yoğunluklarının ve plan nüfusunun belirlenmediği, bu nedenle yapı yoğunluğunun, sosyal donatı alanlarının alan, şekil ve mesafelerinin, ulaşım sistemlerinin ve problemlerinin çözümünün vb. hangi kritere bağlı olarak belirlendiğinin anlaşılamadığı ve temel dayanaktan yoksun olduğu gerekçesiyle dava konusu işlem 1226 ada, 4 parsel yönünden iptal edilmiştir.

24.07.2018 onaylı plan değişikliği ile TİCTK1 alanları için 500 ve 550 ki/ha nüfus yoğunluğu belirlenerek İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin E 2017/553, K 2018/606 sayılı kararının gereği yerine getirilmiş olup itiraza konu bir husus bulunmamaktadır.

- * 676 ada, 13 parselle ilişkin, parselin Park alanından çıkarılarak ticaret-turizm-konut alanına alınması,
- * 742 ada, 76 parselle ilişkin, parselin TİCTK1 alanından çıkarılıp TİCTK2 alanına alınarak mevcut durumun korunması,
- * 733 ada, 14 parsel, 2230 ada, 26, 59, 77, 78, 83, 84, 90, 92 ve 93 parselle ilişkin, İbadet alanının kaldırılarak DOP oranına uygun şekilde park alanına alınması ve geriye kalan kısmın TİCTK1 lejantına alınması,
- * 733 ada, 60 parselle ilişkin, Akaryakıt İstasyon alanının mevcut yerinde korunması ya da meri planın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması için İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından verilen güncel kurum görüşü dikkate alınarak ve Spor Caddesine cepheli olacak şekilde revize edilmesi,
- * 733 ada, 68 parselle ilişkin, 26 metrelik yolun parselin üzerinden geçmeyecek şekilde yeniden düzenlenmesi,
- * 1094 ada, 28 parselle ilişkin, parselin üzerinden geçen yolun kaldırılması.
- * 1226 ada, 1 ve 34 parselle ilişkin, parselin Spor alanından çıkarılarak TİCTK alanına alınması,
- * 2226 ada, 28 parselle ilişkin, parsel üzerindeki donatı alanlarının yeri ve miktarının, mevcut binalar korunacak şekilde yeniden düzenlenmesi,
- * 2255 ada, 295 ve 296 parselle ilişkin, Genel Otopark alanının parsellerin kuzeyine alınması, ada genelinde her parselden eşit oranda kesinti yapılması ve kalan alanın adil bir şekilde pay edilmesi,
- * 2658 ada, 165 ve 408 parselle ilişkin, parsellerdeki mevcut binaları koruyacak şekilde plan notu eklenmesi,

Söz konusu itirazlar, ilgi (e) meclis kararına konu plan değişikliğinin konusu olmayıp plan onama sınırı dışına ilişkin olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmamaktadır. " Denilerek.

24.07.2018 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliğine yasal askı süresi içinde yazı eki 18 dilekçe ile yapılan itirazların 3194 ve 5216 sayılı yasalara ve ilgili yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Kartal İlçesi, 24.07.2018 tt'li 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliği itirazları incelenmiş olup, 2.4 numaralı plan hükmünde yer alan minimum parsel büyüklüğüne ilişkin ifadenin "Minimum parsel büyüklüğü net 2.500m² olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülmediği zorunlu durumlarda parsel büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir" şeklinde düzenlenmesi ve diğer itirazların reddi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

Yüksel AKYOL
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Osman DEMİR
Başkan Vekili

Eyüp DURSUN
Raportör

Zeynel Abidin OKUL
Üye

Mustafa Nuri KALYONCU
Üye

Hatice Ülkü ÖZER
Üye

Resul Emrah ŞAHAN
Üye

Süleyman ULUOCAK
Üye

24.07.2018 ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ KARTAL
MERKEZ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İTİRAZLARI

Yüzölçümü: 295 ha

Mülkiyet: Şahıs-Şirket-Maliye-TOKİ-İBB-
İSKİ-İETT-İlçe Belediyesi-Vakıf

131



İTİRAZ:

13.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliğine yapılan itirazlar sonucu oluşan 24.07.2018 onaylı NİP-22076,2 PİN numaralı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliğine (plan notu), yasal askı süresi içinde ilgilileri (toplam 22 kişi ve kurum) tarafından 18 dilekçe ile emsal, konut kullanım oranı, minimum parsel büyüklüğü, taks ve yükseklik, emsal transferi, kamu kesintileri, mahleme kararı ve plan fonksiyonu konularında itiraz edilmektedir.

DEĞERLENDİRME:

Özetle;

Emsale ilişkin itirazlar, ilave inşaat alanı ve trafik yükü getireceğinden uygun olmadığı,
Konut kullanım oranına ilişkin itirazlar, üst ölçekli plan kararlarına aykırı nitelik taşıdığı,
Minimum parsel büyüklüğüne ilişkin itirazlar, planın uygulanabilirliğini ve bölgede öngörülen dönüşümü kısıtlayıcı nitelik taşıdığı,
Taks ve yüksekliğe ilişkin itirazlar, itiraza konu bir husus bulunmadığı,
Emsal transferine ilişkin itirazlar, plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıdığı,
Kamu kesintilerine ilişkin itirazlar, plan onama sınırı dışına ilişkin olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmadığı,
Mahleme kararına ilişkin itirazlar, itiraza konu bir husus bulunmadığı,
Plan fonksiyonuna ilişkin itirazlar, plan onama sınırı dışına ilişkin olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmadığı şeklinde değerlendirilmiş olup itirazların dökümü ve her itiraz başlığı için ayrıntılı değerlendirmeler yazımızda yer almaktadır.