

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2022/2 Tarih: 05.01.2022
--	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Atatürk Mahallesi, 222 ada 8 parsel, 223 ada 1 parsel, 1035 parsel ve tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli planda değişiklik yapılması hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.12.2021 tarihli ve 2021-125354-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 03.01.2022 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: Büyükçekmece İlçesi, Atatürk Mahallesi, 222 ada 8 parsel, 223 ada 1 parsel, 1035 parsel ve tescil dışı alan 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Bahse konu planda 222 ada 8 parsel sayılı taşınmaz ayrık nizam, h:12.50 m., TAKS:0.20 kısmen konut alanı kısmen T-3 rumuzlu ticaret alanında kalmaktadır. 223 ada 1 parsel sayılı taşınmaz ayrık nizam, h:12.50 m., TAKS:0.20 konut alanında kalmaktadır. 1035 parsel sayılı taşınmaz kısmen imar yolunda kısmen ayrık nizam, h:12.50 m., TAKS:0.20 kısmen konut alanı kısmen T-3 rumuzlu ticaret alanında kalmaktadır. İlgili plan notlarında "T-3 rumuzuyla gösterilen ticaret alanlarında zemin katlar ticaret üst katlar konut, istenildiği takdirde zemin kat konut olarak kullanılabilir." hükmü bulunmaktadır. Ayrıca 12.08.2011 plan notu tadilat paftasında "Yapı nizamı ayrık ve ikiz olarak tanımlanmış parsellerde açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bu alanlarda taban alanı katsayısı parsel alanının %10'u oranında arttırılacaktır. Yol güzergahı üzerindeki yapılaşmaların %60'ının tamamlanmış olduğu yapı adalarında mevcut istikamet bozulmaması amacıyla ön bahçe için istikamet vermeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Bu mesafe 3 m'nin altına düşemez." hükmü bulunmaktadır.

HALİHAZIR DURUM: 6306 sayılı kanun gereğince plan tadilatına konu parseller üzerindeki yapılar yıkılmış olup, bahse konu alanda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

MÜLKİYET: Bahse konu 222 ada 8 parsel, 223 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar özel mülkiyete konu olup 1035 parsel sayılı taşınmaz kayyım mülkiyetindedir.

TALEP: 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planında 222 ada 8 parsel ve 223 ada 1 parsel ve 1035 parsellerin arasından geçen 5 metre enkesitli imar yolu iptal edilerek, kaldırılan yol alanına karşılık olarak 223 ada 1 parsel ve 1035 parsellerin doğusunda ve parsel sınırlarının içinde kalacak şekilde 6 metre enkesitli imar yolu düzenlemesi yapılmıştır. İptal edilen imar yolunun bulunduğu alanın kuzeyi imar planındaki fonksiyon ayırım çizgisi esas alınarak ayrık nizam, h:12.50 m., TAKS:0.20 konut alanı olarak, güneyi T-3 rumuzlu ticaret alanı olarak düzenlenmiştir. Plan değişikliğine konu alan içerisindeki yol alanı 587 m²'den 598 m²'ye, konut alanı 4135 m²'den 4143 m²'ye çıkartılmış olup, T-3 rumuzlu ticaret alanı 627 m²'den 608 m²'ye düşürülmüştür.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Atatürk Mahallesi, 222 ada 8 parsel, 223 ada 1 parsel, 1035 parsel ve tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü Plan Proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 21.12.2021 tarih E-11255029-045.01-20210989570 sayılı kurum görüşü yazısında plan tadilatının bulunduğu bölgenin yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ve dere ıslah işletme bandı dışında kaldığı belirtilerek 4 maddelik dikkat edilmesi gereken husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 27.12.2021 tarih Z-62956595-952.01.04.05-2021.17189012080-245337 sayılı kurum görüşü yazısı ile olumlu görüş bildirilmiştir.
- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 22.12.2021 tarih E-21362969-210.02.99-2021.1695880 sayılı kurum görüşü yazısında; bahse konu plan tadilatının ulaşım sistemi üzerindeki etkilerinin minimuma indirilmesi için 3 maddelik düzenlenmesi gereken husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Atatürk Mahallesi, 222 ada 8 parsel, 223 ada 1 parsel, 1035 parsel ve tescil dışı alanda 1/1000 ölçekli planda değişiklik yapılması hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup teklife konu imar yolunun 222 ada 8 parselin parsel sınırları içerisinde kalacak şekilde batı sınırına kaydırılması ve “6 metrelik yolun batısında kalan parsellerin bu yoldan çekme mesafesi 3.50 m. olarak uygulanacaktır.” hükmünün plan notlarına eklenmesi şeklinde tadilen oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkanı

Savaş BİLİK
İmar Komisyon
Başkan Vekili

Sedat BOSTAN
Üye