



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
2015/3
Tarih:
04/02/2015

KONUNUN ÖZÜ: Cumhuriyet Mahallesi, 312 ada 7 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.01.2015 tarihli ve 751629 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 02/02/2015 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

PLANDAKİ DURUM

17.06.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Büyükçekmece Nazım İmar Planında 312 ada 7 parsel sayılı taşınmaz kısmen uzak mesafeli koruma alanında Emsal:0.10 ticaret alanı, kısmen havza dışı alanda Emsal:1.20 küçük sanayi alanı olarak ayrılmış iken 21.01.2013 tasdik tarihli tadilat nazım imar planı ile Taks:0.40, Hmax:24.50m, havza içi Emsal:0.15, havza dışı Emsal:1.50 yapılaşma şartlarında Turizm Tesis (Otel) Alanına alınmıştır. Ayrıca ilgilisince yapılan itiraz sonucunca Hmax değeri 14.06.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli tadilat nazım imar planı ile 36.50m olarak düzeltilmiştir.

17.06.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planında 312 ada 7 parsel sayılı taşınmaz kısmen uzak mesafeli koruma alanında Emsal:0.10 ticaret alanı, kısmen havza dışı alanda Taks:0.40 Kaks:1.20 küçük sanayi alanı olarak ayrılmıştır.

TALEP

Plan tadilatı ile söz konusu parselin 21.01.2013 tasdik tarihli ve 14.06.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına uygun olarak Taks:0.40, Hmax:36.50m, havza içi Emsal:0.15, havza dışı emsal:1.50 yapılaşma şartlarında Turizm Tesis (Otel) alanına alınması talep edilmiştir olup söz konusu parselle ilişkin plan tadilatı hususu daha önce Belediye Meclisimizce görüşülmüş ve Belediye Meclisimizin 09.07.2014 tarih ve 71 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Gereği için ilgili müdürlük tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilen plan tadilatına ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2014 tarih ve 1842 sayılı kararı ile “....Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün görüşüne uygun 1/1000 ölçekli plan hazırlanması gerektiğinden ilçesine iadesi” şeklinde karar verilmiştir. İlgilisince gerekli düzenlemeler yapıp yeniden tadilat başvurusu yapılmıştır.

Yeni plan önerisi incelendiğinde İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün görüşüne uyularak parselin jeolojik açıdan 3 bölgeye ayrıldığı ve plan notlarının 6. maddesinde: “Bu alana ilişkin Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 11.07.2013 tarih, 1435-129725 sayılı ve 19.11.2013 tarih, 2426-197803 sayılı kurum görüş yazısı ve eklerinde belirtilen hususlar dikkate alınarak, planlama alanında belirlenen 3 bölgedeki yerleşime uygunluk sınırlarına göre önerilen tüm tedbir ve yapılaşma şartlarına aynen uyulacaktır.

Bölge: Eğimin olmadığı heyelan tacı gerisinde güvenli bölge

Bölge: Heyelan tacı sınırındaki az eğimli bölge (az yoğunluk ve düşük katlı yapılaşma)

Bölge: Heyelan tehlikesinin olduğu eğimli taç bölgesi (yapı yasaklı alan), yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalacak olup, bu alanda hiçbir yapı yapılamaz.” plan notunun eklendiği görülmüştür. Plan alanı içerisinde yapının yapılabileceği alan yapı yaklaşma sınırları ile belirlenmiş olup plan notlarının 2. Maddesinde: “Turizm (Otel) Alanında;

- Ençok Taks:0.40 Yençok:36.50m, Havza içinde E:0.15, Havza dışında E:1.50’dir.

- Planda belirtilen yapılaşma değerlerini aşmamak şartıyla blok şekli ve ebatları serbest olup, Belediyesince onaylanacak avan projesinde belirlenecektir.” denilmektedir.

HALİHAZIR DURUM

Söz konusu parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

MÜLKİYET

Dosyasında yer alan tapu kaydı incelendiğinde; parselin tamamının Köhler Elektrik Sayaçları Sanayi ve Tic. A.Ş adına kayıtlı olup özel mülkiyette olduğu görülmüştür.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Büyükçekmece, Cumhuriyet Mahallesi, 312 ada 7 parsel sayılı taşınmaz için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına ilişkin İSKİ Genel Müdürlüğünün olumlu görüşü, İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü’nün şartlı olumlu görüşü, İBB Deprem Risk Yönetim ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün şartlı olumlu görüşü bulunmaktadır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 4 üyenin katılımı ile gerçekleşen komisyonumuzda, Cumhuriyet Mahallesi, 312 ada 7 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı hususu incelenmiş olup İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün görüşüne uyularak parselin jeolojik açıdan 3 bölgeye ayrıldığı ve bu görüşün plan notlarına ile plan paftasına işlendiği görüldüğünden müdürlüğünden geldiği şekliyle komisyonumuzca oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Ersel YAZICI
İmar Komisyon
Başkanı

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Muharem Aziz ZENGİN
Raportör

Rıdvan Yavuz BİLGE
Üye

Mehmet AYTEKİN
Üye

(Katılmadı)