



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
2015/15

Tarih:
03/11/2015

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 527 ada 2 parselle ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/09/2014 tarihli ve 835813 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 05/10/2015 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 20.10.2015 tarihli toplantısına ek olarak toplanmıştır.

Dosyasında yapılan incelemede;

TALEP

Büyükçekmece İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 527 ada 2 parsel sayılı taşınmaza ilişkin meri plan yapılaşma şartlarından yapı yüksekliğinin iptal edilerek plan notları ile meri plan fonksiyonuna ek olarak sergi salonu ve fuar alanı fonksiyonlarının eklenmesi, sergi salonu ve fuar alanı yapılması durumunda plan notlarında belirtilen şekilde yapılaşmanın olması talep edilmiş olup aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

- “ 1- Plan Onama Sınırı, İstanbul, Büyükçekmece İlçesi, 527 Ada 2 Nolu Parselin Sınıridır.
- 2- Plan Onama Sınırı İçinde Kalan Alan "T-1 Ticaret Alanı" Ve "Yol Alanı" Dır.
- 3- T-1 Ticaret Alanında; İlgili Yönetmelik Kapsamında Ticaret Alanlarında Yapılabilecek Tesisler, Sergi Salonu ve Fuar Alanı Yapılabilir.
- 4- T-1 Ticaret Alanında Fuar Yapılması Durumunda;
 - A) Yençok:1kat (16m)
 - B) 1.Bodrumkat Kat Yüksekliği 8metre, 2. Ve 3. Bodrumkat Kat Yükselikleri 4metredir. 1.Bodrum Kat Emsale Dahil Değildir.
 - C) Fuar Kullanımının Bütünlüğünü Sağlamak Amacıyla, 527 Ada 2 Nolu Parsel İle 201 Ada 8 Nolu Parsel Arasında, UKOME Kararı Almak Kaydıyla, Yol Altından veya Üstünden Bağlantı (Tünel, Yaya Geçidi vb.) Yapılabilir.
 - D) Toplam Taban Oturumunun %15'ini Geçmemek ve Yüksekliği 16 M İçerisinde Kalmak Koşulu İle Bir Den Çok Katlı Yapı Yapılabilir.
- 5- Çekme Mesafeleri İçinde Kalmak ve Havza İçerisindeki Yapılaşma Değerlerini Aşmamak Kaydı İle Taks Değeri Aranmaz.
- 6- Uygulama Aşamasında İlgili Kurum ve Kuruluş Görüşleri Alınacak ve Önerilen Tedbirlere Uyulacaktır.
- 7- Uygulama Aşamasında Ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporları Hazırlanacak ve Raporda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 8- Açıklanmayan Husularda Meri Uygulama İmar Planı Hükümleri ve Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.”

MÜLKİYET

Dosyada yer alan tapu kayıtlarında; Cumhuriyet Mahallesi, 527 ada 2 parselin 18.767,18 m² yüzölçümünde, özel mülkiyette olduğu (Torun Yapı Sanayi Ticaret A.Ş), 24.10.2007 tarihinde edinildiği görülmüştür.

PLANDAKİ DURUM

Büyükçekmece İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 527 ada 2 parsel sayılı taşınmaz 17.06.2004 onay tarihli ve 29.08.2008 tadilat tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kısmen yol alanı kısmen Büyükçekmece Göl Havzası uzak mesafeli koruma alanında Emsal:0.10 ticaret alanı, kısmen havza dışı alanda Emsal:1.00 ticaret alanı olarak ayrılmıştır.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Dosyada tadilata ilişkin İSKİ Genel Müdürlüğü ve İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün görüşlerinin yer aldığı görülmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 08.10.2015 tarihli ve 75540811-310.01.04-501662 sayılı yazısında;

“Netice olarak; Büyükçekmece İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 527 ada 2 parsel için hazırlanan tadilat teklifi ilgi (b) yönetmelik ve ilgi (d) yönerge hükümlerine göre İdaremizce uygun bulunmamaktadır.” denilerek 4 maddelik görüş bildirmiştir. Kurum görüşünde bazı düzeltmeler talep edilmiş olup düzeltmeler yapıldığı takdirde tekrar görüş bildirileceği belirtilmiştir.

İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 28.08.2015 tarihli ve 21362969-310.01/TN:934363-2995-158622 sayılı yazısında;

“Büyükçekmece İlçesi, Merkez Mahallesi, 527 ada 2 parselin, Fuar kullanımına yer verilmesi durumunda parselde yapılacak düzenlemelere ilişkin plan notu eklenmesi hususunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan teklifi; T1 Ticaret alanında Sergi Salonu ve Fuar Alanı fonksiyonunun ilave edilmesinin meri plandaki emsal değerinin aşılmaması şartı ile 1/5000 ölçekli plan kapsamında da değerlendirilmesi ve plan bütününde ele alınması gerektiği belirlendiğinden, bölgesel ulaşım sistemi açısından bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilerek görüş bildirmiştir.

İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 28.08.2015 tarihli ve 62956595.310.06/1631-158638 sayılı yazısında;

“İmar planı değişikliği ile getirilecek olan fonksiyonun kat yüksekliğinin (H:16m.) altlık raporda öngörülen kat yüksekliğini (4 kat:H:12.50m.) aşıyor olması ve planlanan yapının özelliği itibarıyla (3 bodrum kat; 16m.) alanda derin kazı işleminin yapılacak olması sonucu parsel sınırındaki heyelan tehlikesinin daha da arttıracak olması nedeniyle, söz konusu 1/1000 ölçekli UİP değişikliğinin yapılması jeolojik bakımdan uygun görülmemektedir.” denilerek olumsuz görüş bildirmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 527 ada 2 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda daha detaylı bir çalışma yapılması kaydıyla Müdürlüğüne iadesi oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Muharem Aziz ZENGİN
İmar Komisyon
Başkanı

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Fahrettin ALTINTAŞ
Raportör

Rıdvan Yavuz BİLGE
Üye

Hasan BACIOĞLU
Üye