



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
2017/01
Tarih:
03/01/2017

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

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 21.12.2016 tarihli ve 2016-98556-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 02/01/2017 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

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 Sınıridir.
- 2- Plan Değişikliği Onama Sınırı İçinde Kalan Alan "T-1 Ticaret 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 (12.50m) 'dir.
 - b)Bodrum Kat Yapılabilir.Kat Yüksekliği 6.50 Metre'yi Geçemez.Bodrum Katlarda İskan Edilen Alanlar Emsale Dahil Değildir.
 - c)Fuar Kullanımının Bütünlüğünü Sağlamak Amacıyla, 527 Ada 2 Nolu Parsel ile 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 12.50 M. İçerisinde Kalmak Koşulu İle Birden Çok Katlı Yapı Yapılabilir.
- 5- Çekme Mesafeleri İçinde Kalmak ve Havza İçerisindeki Yapılaşma Değerlerini Aşmamak Kaydı İle Taks Değeri Aranmaz.
- 6- Havza İçinde Kalan Parsel Alanında Emsale Dahil Olmayan Kısımlar Hususunda Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
- 7- Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine Uzun Mesafeli Koruma Alanının Orta Mesafeli Koruma Alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 (üç) km genişliğindeki kısmında izin verilemez. Yukarıda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 20. Maddesi hükümleri uygulanır.

- 8- Uygulama Aşamasında İlgili Kurum ve Kuruluş Görüşleri Alınacak ve Önerilen Tedbirlere Uyulacaktır.
- 9- Uygulama Aşamasında Ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporları Hazırlanacak ve Raporla Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 10- Açıklanmayan Hususlarda 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 08.11.2016 tarihli ve 24272852-310.01.04-E.20160599705 sayılı yazısında;

“527 ada 2 parsel için hazırlanan imar plan değişikliği teklifi ilgi (b) Yönetmelik ve ilgi (d) Yönerge hükümlerine uygundur.” denilerek dikkat edilmesi gereken 5 maddelik altyapı görüşü bildirmiştir.

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 29.07.2016 tarihli ve 62956595.310.06/1410-138372 sayılı yazısında;

“Sonuç olarak, arazi incelemelerinde yapılan tespitler ile beraber belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, zemine aşırı yük getirecek yoğun ve yüksek katlı yapıların planlanmasından kaçınılması, altlık raporda öngörülen kat sınırlamasının (4 kat) aşılmaması, mevcut topoğrafyanın stabilitiesini olumsuz yönde etkileyebilecek kazı, dolgu, vb. müdahalelerin yapılmaması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, hazırlanacak jeoteknik raporu sonucuna göre uygulama ve önlem projelerinin hazırlanarak bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi ve bu hususlar ile beraber yerleşime uygunluk haritasında kırmızı renk ile taranmış olan "Heyelan Taç Bölgesi ile Heyelan Gelişme Kuşağı'nda hiçbir şekilde yapılaşmaya gidilmeyecektir." notu'nun plan notlarına konulması koşuluyla söz konusu 1/1000 ölçekli U.İ.Planı değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir " denilmiştir.

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 görüşü doğrultusunda plan notlarına "Heyelan Taç Bölgesi ile Heyelan Gelişme Kuşağı'nda hiçbir şekilde yapılaşmaya gidilmeyecektir." notunun eklenmesi şartı ile tadilen oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkanı

Muharem Aziz ZENGİN
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Mustafa AYDIN
Raportör

Rıdvan Yavuz BİLGE
Üye

Mir Mehmet ÖZTÜRK
Üye