



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
2020/3
Tarih:
04/03/2020

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Fatih Mahallesi, 4260 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli planda değişiklik yapılması hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 28.02.2020 tarihli ve E.2020-18877-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 02/03/2020 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

GEREKÇE:

Söz konusu parselde 4 katlı, 25-30 yıllık yapılar yer almaktadır. Bu yapılar deprem öncesi ve eski teknoloji ile yapılmış olup yenilenmeleri gerekmektedir. Meri plandaki kat yüksekliğinin 2 kat olması nedeniyle yenilenme sürecine girilememektedir. Mevcut durumda 4 kat olan yapılar için öneri planda 3 kat verilmiş olup hem yapılar yenilenmiş hem de mevcut duruma göre yapı ve nüfus yoğunluğu azaltılmış olacaktır. Ayrıca meri 1/5000 ölçekli planda verilen 300 kişi/ha yoğunluk değeri aşılmamış olacağından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU: Dosyasında yapılan incelemede;

1/5000 ÖLÇEKLİ PLANDAKİ DURUMU:

Büyükçekmece İlçesi, Fatih Mahallesi, 4260 parsel sayılı taşınmaz 17.06.2004 onay tarihli Büyükçekmece 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup 300 kişi/ha konut alanı olarak ayrılmıştır.

1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDAKİ DURUMU:

Büyükçekmece İlçesi, Fatih Mahallesi, 4260 parsel sayılı taşınmaz 17.06.2004 onay tarihli Büyükçekmece 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup ayırık nizam, 2 kat, h:6.50, TAKS:0.20 konut alanı olarak ayrılmıştır.

MÜLKİYET:

Söz konusu parsel sayılı taşınmaz şahıs mülkiyetindedir.

TALEP: Yukarıda halihazır ve meri plan durumları izah edilmiş alanda şu değişiklik yapılmıştır:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı ile 4260 sayılı parselin kat yüksekliği 2 kattan 3 kata çıkartılmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Fatih Mahallesi, 4260 parsel sayılı taşınmazın bir kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü Plan Proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı kurum görüşü yazısında bahse konu plan tadilatına ilişkin bir sakınca bulunmadığı belirtilmiş olup yazı eki CD de gönderilen

her türlü mevcut tesisleri ile iş sonu projesi taraflarına ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, Belediyemiz veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemesi talep edilmiştir.

- İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün kurum görüşü yazısında; bahse konu alanın TUBİTAK_MAM tarafından hazırlanmış raporda "Heyelana katılmamış ancak heyelanlara bitişik olup örselenmiş alan" da kalmış olduğu, İmar planına esas ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda ise JE-JE-1 (Jeoteknik Etüt Şartlı Alanlar) lejantında kaldığı belirtilmiştir.

Bu doğrultuda; bahse konu alanda "yerleşime uygunluk amaçlı ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt çalışması yapılarak, hazırlanacak harita ve raporun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılmasının gerektiği belirtilmiştir.

- İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün kurum görüşü yazısında; bahse konu plan tadilatının "bölgesel ulaşım sistemi açısından plan bütünlüğü dikkate alınarak bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerektiği" belirtilmiş olup olumsuz görüş verilmiştir.
- İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Kamulaştırma Müdürlüğü'nün kurum görüşü yazısında; 4260 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili yürütülen herhangi bir kamulaştırma işleminin tespit edilmediği belirtilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Fatih Mahallesi, 4260 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli planda değişiklik yapılması hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Sedat BOSTAN'ın (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere Müdürlüğünden geldiği şekliyle oyçokluğuyla uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkanı

Savaş BİLİK
İmar Komisyon
Başkan Vekili

Sedat BOSTAN
Üye