



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
2016/6

Tarih:
05/04/2016

KONUNUN ÖZÜ: 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Göl Havzası Uygulama İmar Planı plan notlarına ilişkin tadilat hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.03.2016 tarihli ve 88749170-301.03-E.2016-21796-2 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 04/04/2014 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenip, değerlendirilmek ve rapora bağlanmak üzere imar komisyonuna havale edilmiştir.

TALEP: Dosyasında yapılan incelemede;

Plan raporunda "İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin zaman içinde değişikliğe uğramasına bağlı olarak 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Göl Havzası Uygulama İmar Planı Plan Notlarının güncellenmesi ihtiyacı doğmuş olup plan notları paftası üzerinde bir takım değişiklikleri içeren plan tadilatı hazırlanmıştır." denilmiş olup 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Göl Havzası Uygulama İmar Planı Plan Notları ve Lejand Paftasında aşağıdaki değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir.

1- Plan notlarının "genel hükümler" başlığı altındaki "5.maddesinde" yer alan;

"Orta mesafeli koruma alanlarında (1000-2000m) Bu alanda konut yapı adaları dışında kalan konut dışı kentsel çalışma alanlarından her türlü sanayi ve depolama, serbest bölge, turizm, hastane, akaryakıt istasyonu, taş, kum, kil, kömür ve maden ocakları vb., hayvancılık tesisleri, suni gübre, kalıcı ve zehirli zirai mücadele ilaçları kullanılan zirai faaliyet, çöp toplama ve imha merkezleri, mezarlık alanlarına izin verilemez. Diğer alanlarda KAKS:0.07değeri aşılamaz." **ibaresi iptal edilerek yerine,**

"Orta mesafeli koruma alanlarında; uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlara; her türlü sanayi maksatlı yapılara, serbest bölgeye, tıp fakültesine, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumlarına, hastaneye, akaryakıt istasyonuna, entegre hayvancılık tesislerine, mezbahaya, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depolarına, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezine yer verilemez." **ibaresi eklenmiştir.**

2- Plan notlarının "genel hükümler" başlığı altındaki "6.maddesinde" yer alan;

"Birince derece uzun mesafe koruma alanlarında (2000-5000m): Bu alanda konut yapı adaları dışında kalan konut dışı kentsel çalışma alanlarından her türlü sanayi alanı ve depolama, serbest bölge, turizm, taş, kum, kil, kömür ve maden ocağı, suni gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılan ziraat, çöp toplama ve imha merkezleri, sosyal mesken alanları yapılamaz. Diğer alanlarda 2000m - 5000 metre arasında KAKS:0.10 değeri, 5000- Havza sınırı arasında KAKS:0.12 değeri aşılamaz." **ibaresi iptal edilerek yerine,**

"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, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Ayrıca Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 20. Maddesi hükümleri de dikkate alınır." **ibaresi eklenmiştir.**

3- Plan notlarının konut alanlarına ilişkin uygulama hükümleri kısmının “1.1. maddesinin c bendinde” yer alan;

“Yerleşik alan sınırları dışında kalan ve Orta mesafeli koruma alanındaki $E=0.10$ olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2500 m² dir.Parsel büyüklüğü 2500 m² nin üzerinde olan parsellerde her 2500 m² ye 1 bağımsız bölüm tekabül edecek şekilde inşaat yapılabilir.” ibaresi ve “Yerleşik alan sınırları dışında kalan ve Uzak mesafeli koruma alanındaki $E=0.15$ olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2000 m² dir.Parsel büyüklüğü 2000 m² nin üzerinde olan parsellerde her 2000 m² ye 1 bağımsız bölüm tekabül edecek şekilde inşaat yapılabilir.” **ibareleri iptal edilmiştir.**

4- Plan notlarının ticaret alanlarına ilişkin uygulama hükümlerinin “2.1. maddesinin e bendinde” yer alan

“.....Çatı yapılması gereken yerlerde çatı meyli %12’i geçemez. Bu eğim içerisinde kalmak şartı ile çatı şekli serbesttir. Çatı meyli binanın bitişik olmayan her cephesinden ve saçak ucundan hesaplanır....” **ibaresi iptal edilmiştir.**

5- Öneri plan tadilatında; plan notlarının ticaret alanlarına ilişkin uygulama hükümlerinin “2.1. maddesinin f bendinde” yer alan

“f-Parsel büyüklükleri:

Ticaret alanı olarak ayrılmış olan alanların tamamında minimum parsel büyüklüğü 2500 m² dir.” **ibaresi iptal edilmiştir.**

6- Öneri plan tadilatında; plan notlarının ticaret alanlarına ilişkin uygulama hükümlerine “2.8. maddesi” olarak,

“2.8. Havza sınırları içerisindeki Ticaret alanlarında, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğine göre yapılmasına izin verilmeyen depolamalar haricindeki diğer depolamalar yapılabilir. Yapının iç yüksekliği 7,5 m.’yi geçemez.” **ibaresi eklenmiştir.**

7- Öneri plan tadilatında; plan notlarının ticaret alanlarına ilişkin uygulama hükümlerine “2.9. maddesi” olarak,

“2.9. Havza dışında bulunan Ticaret alanlarında, Ticaret+Konut Uygulaması yapılabilir.” **ibaresi eklenmiştir.**

8- Öneri plan tadilatında; plan notlarının “3-Genel Yapılaşma Hükümleri” başlığı altına ek olarak,

“Konut, ticaret+konut alanına ayrılan alanlarda meri planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir. ” **ibaresi eklenmiştir.**

9- Öneri plan tadilatında; plan notlarının “4-Sosyal Donatı Alanları” başlığı altında yer alan,

“Orta mesafeli koruma kuşağında maxTAKS:0.07, maxKAKS:0.21’dir.” ile

“Uzun mesafeli koruma kuşağında maxTAKS:0.12, maxKAKS:0.36’dır.” **ibareleri iptal edilmiştir.**

10- Öneri plan tadilatında; plan notlarının “4-Sosyal Donatı Alanları” başlığı altına ek olarak,

“Özel Sağlık, Özel Eğitim ve Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanlarında KAKS:0.40 değeri aşılamaz.” **ibaresi eklenmiştir.**

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

Dosyasında plan tadilatına ilişkin İSKİ Genel Müdürlüğünün 22/03/2016 tarih ve 24272852-310.01.04.01/165508 sayılı olumlu görüşü bulunmaktadır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca yapılan incelemede, 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Göl Havzası Uygulama İmar Planı plan notlarına ilişkin tadilat hususu Komisyonumuzca 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