

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2022/4 Tarih: 09/02/2022
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 1521, 1532, 2052, 2241 ve 3314 numaralı parsellerin bir kısmı ile terkli alanda 1/1000 ölçekli plan değişikliği yapılması hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 28.01.2022 tarihli ve 2022-7453-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 07.02.2022 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 08.02.2022 tarihli toplantısına ek olarak toplanmıştır.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: Planlama alanı, 16.12.2016 tasdik tarihli Mimarsinan Merkez Mahallesi Köyiçi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kalmaktadır. 2241, 2052 ve 3314 parsellerin plan değişikliğine konu olan kısımları ile parsellerin bitişindeki terkli alan E1 rumuzlu Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak; 1521 ve 1532 parsellerin plan değişikliğine konu olan kısımları ile parsellerin bitişindeki terkli alan ise A rumuzlu bölgede imar yolu olarak ayrılmıştır. İmar yolunun bitişinde ise Ticaret + Turizm+ Konut Alanı (TİCTK) ve Lise Alanı bulunmaktadır.

A Rumuzlu Bölgedeki Ticaret + Turizm+ Konut Alanı (TİCTK) için "Bu alan ticaret, turizm ve konut fonksiyonlarının ayrı ayrı ya da bir arada olduğu alanlardır ve fonksiyon dağılımı ilçe belediyesince onaylanacak avan projesinde belirlenecektir. Ticaret+turizm+konut alanlarında, büro, çarşı, iş hanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel, motel, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, sergi salonları, restoran, lokanta, kafe gibi yeme içme üniteleri yönetim binaları, ofis, banka ve finans kurumları, apart, konut, rezidans kullanımları, özel sosyal-kültürel tesisler, özel yurt, özel huzurevi vb. tesisler (ancak özel sağlık tesisi ve özel eğitim tesisi hariç) yer alabilir. Bu alanlarda blok yapılaşma düzeni verilmiş olup, blok çizgileri ve kat sayıları plandaki gibidir. Bu alanda yapının özgün niteliğini belirleyen (kat yükseklikleri, cephe oranları, doğramalar, çatı ve saçak tasarımı, balkon ve çıkımlar, cephedeki ayırıcı elemanlar renk-doku gibi), tasarım kriterleri, plan notu ekinde belirtildiği şekliyle uygulanacaktır. Bu alanda min. cephe şartı 9 m'dir. bunu sağlayamayan parsellerde, A bölgesindeki konut dokusunu koruyacak şekilde cephe şartını belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir. Cephe kaplamaları ve cephe renkleri için ilçe belediyesi kentsel tasarım müdürlüğü onayı alınacaktır. 15 m'lik yoldan cephe alan zemin veya eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlardaki bağımsız bölümlerde konut kullanımı yer alamaz. 15 m'lik yoldan cephe alan parsellerde yola bakan cepheye 2 m. Den fazla yaklaşmamak şartıyla ticaret yapılarında asma kat yapılabilir. A bölgesinde planda blok çizilerek öngörülen zorunlu ifraz, tevhit ve terkinlerin yapılmasında ilçe belediyesi yetkilidir. Bu alanda yapının tamamının turizm yapılması halinde üstü çatı ile örtülecek olan çekme kat yapılabilir, planda belirtilen kat adetinde dahil değildir." hükümleri yer almaktadır.

E1 rumuzlu Ticaret+Konut Alanı (TİCK) için "Bu alanlar ticaret ve konut fonksiyonlarının bir arada olduğu alanlar olup istenildiği takdirde tamamı konut yapılabilir. Bu alanlarda; E1 bölgesinde; Emsal=1.20 Yençok=4 kat E1 bölgesinde ada bazında uygulama yapıldığında Emsal=1.50 Yençok=4 kat'tır. E1 bölgesinde Min. Parsel Büyüklüğü = 2000 m²'dir. Ticaret+konut alanlarında açığa çıkan bodrum katlarda ve zemin katlarda hizmet birimleri, büro, perakende ticaret, restoran, lokanta, kafe gibi yeme içme üniteleri, ofis, banka ve finans kurumları, konut, rezidans kullanımları yer alabilir." hükümleri yer almaktadır.

HALİHAZIR DURUM: Fiili durumda planlama alanı konut alanı ve yol alanı olarak kullanılmaktadır. Planlama alandaki Hayat 2 Sokağı ve Okul 3 Çıkma sokakları çıkma yol niteliğinde olup, yol alanı dışındaki terkli alanlar konut bahçesi olarak kullanılmaktadır. Planlama alanının güneyinde 4 katlı, planlama alanının kuzeyinde ise 6 katlı yapı bulunmaktadır.

MÜLKİYET: 1532, 2052 ve 3314 numaralı parseller özel mülkiyette olup, 1521 ve 2241 numaralı parseller ise Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır.

TALEP: 16.12.2016 tasdik tarihli Mimarşinan Merkez Mahallesi Köyiçi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, E1 rumuzlu imar adasının güneydoğusunda, 2241, 2052 ve 3314 parsellerin plan değişikliğine konu olan kısımları ile parsellerin bitişindeki terkli alandaki toplam 38,5 m² Ticaret+Konut Alanının (TİCK) kıyı kenar çizgisi hizasına çekilip imar yolu olarak planlanmış; lise alanının kuzeyinde 1521 ve 1532 parsellerin plan değişikliğine konu olan kısımları ile parsellerin bitişindeki terkli alandaki bir kısım imar yolu iptal edilerek, Lise Alanı (26,5 m²) ve Ticaret + Turizm+ Konut Alanı (TİCTK) Alanına (87,5 m²) ilave edilmiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Mimarşinan Mahallesi, 1521, 1532, 2052, 2241 ve 3314 numaralı parsellerin bir kısmı ile terkli alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü Plan Proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 26.11.2021 tarih E-11255029-045.01-20210911115 sayılı kurum görüşü yazısında plan tadilatının bulunduğu bölgenin yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ve dere ıslah işletme bandı dışında kaldığı belirtilerek 5 maddelik dikkat edilmesi gereken husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün bila tarih E-62956595-804.99-2021.1588652 sayılı kurum görüşü yazısı ile olumlu görüş bildirilmiştir.
- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün bila tarih E-21362969-804.99-2021.1633828 sayılı kurum görüşü yazısında; bahse konu plan tadilatının ulaşım sistemi üzerindeki etkilerinin minimuma indirilmesi için 3 maddelik düzenlenmesi gereken husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 06.01.2022 tarih E-62024621-756.01-40735215 sayılı kurum görüşü yazısı ile olumlu görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Mimarşinan Mahallesi, 1521, 1532, 2052, 2241 ve 3314 numaralı parsellerin bir kısmı ile terkli alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Sedat BOSTAN'ın,

“- Gündem maddesinde, Plan Raporunda ve Kurum görüşlerinde 2052 parselden bahsedilmesine rağmen, teklif paftasında bu parsel ile ilgili imar planı çiziminin bulunmadığı,

- 3314 ve 2241 parsellerin ada çizgisi, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalması ve kıyı ile kıyı kenar çizgisi arasında tescilli parsel oluşturulamayacağından yapılan tadilatın mevzuata uygun olduğu,

- Teklife konu 1521 parselin Eğitim Alanı olması nedeni ile yapılan değişikliğin kamu yararı niteliği taşıdığı,

- Teklife konu 1532 parselin blok ebatları büyütülerek Derya Sokağın daraltıldığı, yoğunluğu artırdığı, yapılan tadilatın kamu yararı taşımadığı,

- 2052 parsel dışındaki 4 parsel ile ilgili yapılan plan tadilat teklifinin 3 farklı içeriğe sahip olması ve hazırlanan tek bir teklif dosyası ile Belediye Meclisimizin alacağı meclis kararı için açılacak idari dava ile tadilat konusu teklifin tamamının iptal olma olasılığı nedeni ile usul olarak Büyükçekmece İlçesi, Mimarşinan Mahallesi, 1521, 1532, 2052, 2241 ve 3314 parsellerin bir kısmı ile terkli alana

ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi için alınan komisyon kararına katılmıyorum.” şeklindeki muhalefet şerhi koymak suretiyle (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere Müdürlüğünden geldiği şekliyle oyokluğuyula uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Bařkanı

Savař BİLİK
İmar Komisyon
Bařkan Vekili

Sedat BOSTAN
ye