



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
2017/02
Tarih:
03/01/2017

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 168 ada 1-2 parsellere ve 162 ada 1-2 parsellerin kuzeyinde bulunan yol alanlarına ve park alanının bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar 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;

MERİ PLANDAKİ DURUMU:

Karaağaç Mahallesi, 168 ada 1-2 parseller ve 162 ada 1-2 parsellerin kuzeyinde bulunan yol alanları ve park alanının bir kısmı Büyükçekmece Göl Havzası Uzak Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olup 22.07.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatı ve 13.06.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

22.07.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında 168 ada 1-2 parseller “Yeşil Alan, Park ve Çocuk Bahçeleri” alanı olarak, 162 ada 1-2 parsellerin kuzeyinde bulunan yol alanları ve park alanının bir kısmı “Brüt 115 ki/ha Yoğunluklu Konut Alanı (Emsal:0.40)” olarak ayrılmıştır.

13.06.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında 168 ada 1-2 parseller ayrıık nizam, 2 kat, E:0.40 konut alanı olarak ayrılmıştır. 162 ada 1-2 parsellerin kuzeyinde bulunan terkli alanlar ise yol ve park alanı olarak ayrılmıştır.

TALEP:

1/1000 ölçekli plan tadilatı ile 22.07.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatına uygun olarak şu değişiklikler yapılmıştır;

- 168 ada 1-2 parseller park alanı olarak düzenlenmiş, (yaklaşık 3632 m²'lik alan)
- 162 ada 1-2 parsellerin kuzeyindeki yol alanları ve park alanının bir kısmı ayrıık nizam, 2 kat, E:0.40 konut alanı olarak düzenlenmiştir. (yaklaşık 3632 m²'lik alan)

HALİHAZIR DURUM:

Mevcut halihazırda Karaağaç Mahallesi, 168 ada 1-2 parsellerin tadilat kapsamına alınan kısmı üzerinde yapı bulunmamaktadır. 162 ada 1-2 parsellerin kuzeyinde bulunan yeşil alan içerisinde konut nitelikli 11 yapı, yol alanında ise konut nitelikli 5 yapı bulunmaktadır.

MÜLKİYET

Dosyasında yer alan tapu kaydı incelendiğinde; parsellerden Karaağaç 168 ada 1 parsel özel şahıs mülkiyetinde, Karaağaç 168 ada 2 parsel Büyükçekmece Belediyesi mülkiyetinde, diğer alanlar ise kamuya terkli alanlardır.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

Dosyasında; Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 168 ada 1-2 parsellere ve 162 ada 1-2 parsellerin kuzeyinde bulunan yol alanlarına ve park alanının bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatına ilişkin İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü,

İBB Deprem Risk Yönetim ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İBB Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğüne ait kurum görüşleri bulunmakta olup aşağıdaki şekilde görüş bildirdikleri görülmüştür.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 18/08/2015 tarihli ve 75540811-310.01.04-420563 sayılı yazısında;

“Netice olarak; Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 168 ada 1-2 parsellerde ve 162 ada 1-2 parsellerin kuzeyinde yer alan yol ve park alanında yapılması istenilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan tadilatı teklifi ilgi (b) Yönetmelik ve ilgi (d) Yönerge hükümlerine göre İdaremizce uygun bulunmuştur.” denilerek görüş bildirmiştir.

İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 06/12/2016 tarihli ve 21362969-310.01/TN:1311157-4378-213109 sayılı yazısında;

“Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 168 ada, 1-2 parsellerin, 2 kat, ayırık nizam, E:0.40 yapılaşmalı Konut Alanı'ndan, Park Alanı'na, 162 ada, 1 ve 2 parsellerin kuzeyindeki Park ve Yol Alanı'nın bir kısmı ise, E:0.40, 2 kat yapılaşmalı Konut Alanı'na alınması hususunda hazırlanan 1/1000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifinin; 22.07.2016 t.t.'li 1/5000 ölçekli plan tadilatı doğrultusunda hazırlandığı belirlenmiş olup, söz konusu teklifin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için;..... gerekmektedir.” denilerek 6 maddelik husus bildirmiştir.

İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 21/07/2015 tarihli ve 62956595.310.06/1381-137383 sayılı yazısında;

“Planlama alanına ait, imar planlarına esas 1/1000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Çalışmaları” bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu imar planı tadilatlarına yönelik Müdürlüğümüz görüşünün verilebilmesi için, imar planlaması öncesinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21.6ve 21.7 Maddeleri gereğince ve ilgi (b) genelge doğrultusunda planlama alanının tamamında “Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Çalışması” yapıp, hazırlanacak rapor ve haritalarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılarak tarafımıza gönderilmesi gerekmektedir. ” denilerek görüş bildirmiştir.

İBB Yeşil Alan Ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 30/11/2016 tarihli ve 40352154-310.01.04/1512-209032 sayılı yazısında yer alan komisyon raporunda;

“Söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na sadık kalınması komisyonumuzun görüşüdür.” denilerek görüş bildirmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 168 ada 1-2 parsellere ve 162 ada 1-2 parsellerin kuzeyinde bulunan yol alanlarına ve park alanının bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı hususu müdürlüğünden geldiği şekliyle 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