

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2022/13 Tarih: 06/09/2022
---	--	--

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 106 Ada 16, 22, 34 ve 35 parsellerin bir kısmı ile bahse konu parsellerin güneyindeki bir kısım terkli alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 23.08.2022 tarihli ve 2022-75767-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 05.09.2022 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: 13.06.2003 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Büyükçekmece Belediyesi Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı"nda planlama alanı "Rekreasyon Alanları" ve 24 metre en kesitli 1. Derece Taşıt Yolu lejandında kalmaktadır. Ayrıca planlama alanı "Kısa Mesafeli Koruma Alanı Sınırı (300-1000 m)" içerisinde yer almaktadır. Bahse konu planın genel hükümler 4 nolu plan notunda: " Kısa mesafeli koruma alanlarında (300-1000m) bu alanlarda sabit ve geçici herhangi bir yapı olmamak kaydıyla; Mesire, gezi, dinlenme, seyir, piknik alanları, oturma yerleri, park, çocuk bahçesi, oyun bahçesi, açık spor alanları, yürüme parkuruna izin verilebilir. Bu alanlarda suni gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılamaz" ibaresi yer almaktadır.

Büyükçekmece Belediyesi Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı, Uygulama Hükümleri 6.1 nolu plan notu maddesinde " Kısa Mesafeli Koruma Alanında kalan rekreasyon alanlarında konut dahil hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlar, tabii yapıyı bozmayacak veya iyileştirecek şekilde (sabit veya geçici herhangi bir yapı olmamak kaydıyla) mesire ve açık spor alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda suni gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılamaz. Bu alanlarda İSKİ Yönetmeliğinde belirtilen hususlar faaliyetler için Minimum parsel şartı 10000 m² dir" denilmektedir.

HALİHAZIR DURUM: Planlama sahası üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

MÜLKİYET: Planlama alanında yer alan parseller, özel mülkiyette kayıtlıdır.

TALEP: Rekreasyon Alanı içerisinde ulaşım bağlantısının güçlendirilmesi amacıyla 15 m en kesitli imar yolu planlanmıştır. Planlama alanının içerisinde bulunduğu imar adası yaklaşık 120 ha büyüklüğündedir. Bu yapı adasında planlanacak taşıt yolu ile trafik akışı devamlılığının sağlanması ve 24 m en kesitli 1. Derece Taşıt Yollarının ulaşım yükünün azaltılması amaçlanmıştır.

Planlama alanının güneyinde 24 m en kesitli iki adet 1. Derece Taşıt Yolu birbirine bağlanmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde ise doğu-batı doğrultusunda 15 m en kesitli 2. Derece Taşıt Yolu geçmektedir. Yeni planlanan imar yolu, 15 m en kesitli olup kuzey-güney doğrultusunda 1. derece taşıt yolu ile 2. Derece taşıt yolu arasındaki bağlantıyı sağlayacaktır.

Bu plan değişikliğinde, planlama alanının güneyinde 24 m en kesitli yolların kavşak noktasında meri plandaki refüj alanı da düzenlenmiştir.

Planı değişikliğinde imar yolu güzergahı, mevcut yapılaşmış konut sitesi ve önceki yıllarda fiili olarak kullanılan ama halihazırda kapatılan yol doğrultusu göz önüne alınarak belirlenmiştir. Planlama alanının kuzeydoğusunda konut sitesi yer almakta olup, öneri imar yolu, konut sitesinden 10 m yeşil bant (rekreasyon alanı) bırakılarak geçirilmiştir.

Öneri İmar Planı Değişikliği'nde 17873 m² rekreasyon alanı, imar yolu olarak düzenlenmiştir. Ayrıca planlama alanı güneyinde yol bağlantısı ve kavşak düzenlemesi yapılmış olup kuzeydoğu-güneybatı doğrultusundaki 24 m en kesitli imar yoluna paralel olan yeşil alanda da yaklaşık 70 m² büyüklüğündeki alan yol alanı olarak düzenlenmiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 106 Ada 16, 22, 34 ve 35 parsellerin bir kısmı ile bahse konu parsellerin güneyindeki bir kısım terkli alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin;

- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün bila tarih, E-21362969-210.02.99-2021.1381077 sayılı yazısında, Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu Kararı alınması gerektiği belirtilmiştir.
- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün bila tarih, E-99224469-210.99-2022.1137176 sayılı yazısında, teklif imar yolunun bölgesel plan çalışmaları kapsamında değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün bila tarih, E-62956595-804.99-2021.1293502 sayılı yazısında, *"Söz konusu planlama alanında İmar Planlarına Esas Yerleşime Uygunluk Çalışması bulunmamaktadır. Dolayısıyla planlama öncesinde imar planına yönelik, ilgi (b) yönetmelik gereği ve ilgi (c) genelge doğrultusunda, yerleşime uygunluk amaçlı "Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması" yapılarak, hazırlanacak harita ve raporun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılması gerekmektedir."* şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 07.10.2021 tarih, E.20210769620 sayılı yazısında, 20 maddelik dikkat edilmesi gereken hususlar belirtilmiştir.
- İBB Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün bila tarih, E-97400625-752.01.02-2021.1251057 sayılı yazısında kaldırılan donatı alanlarına eş değer alan belirlenmesi ve kamulaştırma maliyetlerinin azaltılması hususlarının önem arz ettiği belirtilmiştir.
- İBB Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün bila tarih, E-40352154-804.99-2021.1345861 sayılı yazı ekindeki komisyon raporunda teklifin uygun görülmediği belirtilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 106 Ada 16, 22, 34 ve 35 parsellerin bir kısmı ile bahse konu parsellerin güneyindeki bir kısım terkli alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup komisyon üyesi Şiyar Hasbayram'ın;

"Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, eski 106 ada 16, 22, 34 ve 35 nolu parsellerin (yeni 2452 ada 2,16,17 ve 18 nolu parseller) bulunduğu 13.06.2003 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Nazım İmar Planı'nda Rekreasyon Alanları lejantında kalmakta iken 15 metre en kesitli imar yolu değişikliği yapılması ile ilgili olarak;

-İBB'nin Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün bila tarih, 1293502 sayılı görüş yazısında plan değişikliğine konu planlama alanında İmar Planlarına Esas Yerleşime Uygunluk Çalışmasının bulunmadığı dolayısı ile planlama öncesi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmelik gereği ve 08.09.2011 gün 2011/9 nolu genelge doğrultusunda yerleşime uygunluk amaçlı "Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Çalışması" hazırlanarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili birimlerine onaylatılması gerektiğinin bildirdiği,

-İBB'nin Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün bila tarih, Komisyon Raporunda belirtilen görüşe göre mer'i Nazım ve Uygulama imar planlarındaki Yeşil Alan miktarının yaklaşık olarak 17.940 m² azaltıldığı, ayrıca planlama bütünlüğünün de bozulduğu gerekçesi ile hazırlanan plan tadilatı teklifinin uygun görülmediği,

-1/5000 üst ölçekli mer'i nazım imar planında değişiklik yapılmadan 1/1000 alt ölçekli mer'i uygulama imar planında 15 metre en kesitli imar yolu değişikliği yapılması planlama tekniğine ve imar hukuku ilkelerine aykırılık teşkil ettiğinden,

Komisyonumuzun kararına katılmıyorum.” şeklindeki şerhi ile (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere Müdürlüğünden geldiği şekliyle oyçokluğuyla uygun görölmüşür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.