

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI	Rapor No: 2023/6 Tarih: 04/04/2023
	İMAR KOMİSYON RAPORU	

KONUNUN ÖZÜ: İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi Karaağaç Mahallesi, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 1366, 1367, 1623, 1624, 1641, 1643 parseller ile 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 611, 625, 626, 847, 848, 1635, 1636, 1642, 1644, 1738 parsellerin bir kısmı ve 157 ada 2 ve 8 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 02.03.2023 tarihli ve 2023-24369-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 06.03.2023 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

MERİ PLAN DURUMU:

Nazım İmar Planı:

Planlama alanı, 13.06.2003 (18.12.2021 tadilat tarihli) onaylı 1/5000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Revizyon Nazım İmar Planı'nda kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan Mezarlık Alanı, Dere Koruma Alanı ve Demiryolları Koruma Kuşağı (TCDD Alanı) olarak ayrılmıştır.

Uygulama İmar Planı:

Planlama alanı, Büyükçekmece Göl Havzası Orta ve Uzak Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olup 13.06.2003 onay tarihli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında Uzak Mesafeli Koruma Alanında kalan kısmı E:0.15, Ayrık Nizam, 2 Kat, Konut Alanında ve Orta Mesafeli Koruma Alanında kalan kısmı, Rekreasyon Alanında; 13.06.2003 onay (16.04.2012 tadilat tarihli) Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planının Orta Mesafeli Koruma Alanında kalan kısmı Mezarlık Alanında kalmaktadır.

HALİHAZIR DURUM: Bahse konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmamıştır.

MÜLKİYET: Plan değişikliğine konu Halkalı-Kapıkule Demiryolu Projesi ve Mezarlık Alanında kalan; 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 1366, 1367, 1623, 1624, 1641, 1643 parseller ile 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594 611, 625, 626, 847, 848, 1635, 1636, 1642, 1644, 1738 parsellerin bir kısmı ve 157 Ada 2 ve 8 parselin bir kısmını kapsamakta olup söz konusu parseller kısmen şahıs, kısmen Büyükçekmece Belediye Başkanlığı, kısmen Maliye Hazinesi kısmen şirket mülkiyetindedir.

TALEP: Söz konusu alana ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi, Planlama Şube Müdürlüğü'nün 10.06.2022 tarih ve E-25955148-105.04-2022.863705 sayılı yazısı ile "*Büyükçekmece İlçesi Kararağaç Mevkii, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604,605, 606, 607, 608, 609, 610, 1366, 1367, 1623, 1641, 1643 Parseller ile 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 611, 625, 626, 847, 848, 1635, 1636, 1642, 1644, 1738 Parsellerin Bir Kısımı ve 157 Ada 2 ve 8 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*"nin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2021 tarih ve 1248 sayılı kararı ile kabul edilip 18.12.2021 tarihinde onaylandığının tarafımıza bildirilmesiyle 1/5000 ölçekli plana uygun olacak şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği sınırı içerisinde kalan alan kısmen Dere Koruma Alanı; kısmen Rekreasyon Alanı fonksiyonundan Mezarlık Alanı; kısmen Konut Alanı, Rekreasyon Alanı ve Mezarlık Alanı fonksiyonundan Demiryolları Koruma Kuşağı (TCDD Alanı) olarak düzenlenmiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

- İstanbul Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 17.03.2023 tarih ve E-60319257-230.04.02-9213477 sayılı kurum görüşü ile "Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 21 inci maddesi ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa eklenen geçici 6 ncı maddesinde; "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." kapsamında izinli kabul edildiği bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü Bila Tarih ve E-10896307-622.03-19039 sayılı kurum görüşü ile herhangi bir talep ve görüşlerinin bulunmaması sebebiyle olumlu görüş bildirilmiştir.
- T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa), Emlak Servis Müdürlüğü'nün Bila Tarih ve E-42688118-754-478551 sayılı kurum görüşü ile projenin Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'ne devredilen Halkalı-Çerkezköy Hızlı Tren Projesi kapsamında görüşlerinin alınması gerektiği bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü Bila Tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2023.485946 sayılı görüş yazısı ile "Söz konusu alanda İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu çalışması bulunmamaktadır. Teklif edilen alanın tamamı Müdürlüğümüzce çalışmalarına başlanan "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" çalışması içerisinde kalmakta olup, 14/02/2024 tarihinde tamamlanması öngörülmektedir. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu çalışması bulunmayan alanlarda plan yapılabilmesi için Mikrobölgeleme çalışmalarının tamamlanmasının beklenmesi ve bu raporlarda belirtilen hususlar doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir." şeklinde görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda komisyon üyesi Hasan BACIOĞLU'nun "15.12.2021 tarih 1248 sayılı İBB Meclis Kararında da belirtildiği gibi İBB'nin Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün görüş yazısında plan değişikliğine konu planlama alanında İmar Planlarına Esas Yerleşime Uygunluk Çalışmasının bulunmadığı, bununla birlikte tadilata konu söz konusu proje alanın da içinde bulunduğu, Büyükçekmece Gölü çevresindeki yamaçların büyük bölümünün, günümüzde de aktivitesini devam ettiren aktif, eski ve olası heyelan alanlarını, bunların birbirine geçişli olduğu karmaşık yapıları, yer yer dolgu alanlarını, özellikle deprem yükleri altında yeni heyelanların oluşabileceği alanları kapsadığının bilindiğini sonuç olarak yerleşime uygunluk amaçlı "Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Çalışması" hazırlanarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili birimlerine onaylatılmasının gerektiğini bildirdiği, ayrıca planlama öncesi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmelik gereği ve 08.09.2011 gün 2011/9 nolu genelge doğrultusunda "Yerleşime Uygunluk Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Çalışması" yapılmadan plan değişikliğinin 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 görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.