

	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2018/06 Tarih: 07/06/2018
---	---	---

KONUNUN ÖZÜ: Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bahçelievler Etabı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 23.03.2018 tarihli ve 29146-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 03.04.2018 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU:

Meri 1/5000 ölçekli plan;

Bölgedeki meri imar planlarının, yaşanan hızlı kentleşme ve nüfus artışı ile güncelliğini kaybetmesi, planların birbirleri ile bütünlük arz etmemesi, meri imar planlarında yeterli sosyal donatı alanlarının ayrılmamış olması, bu süreçte 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının bölgeye yeni plan kararları getirmesi gerekçeleriyle, Büyükçekmece İlçesi Kumburgaz TEM bağlantı yolu doğusu ve Kartaltepe bölgesini kapsayan alanda bütüncül 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılması ihtiyacı doğduğundan İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Kumburgaz bölgesine ait planlama çalışması etaplar halinde yapılmıştır. Bu doğrultuda 1/5000 ölçekli "Kumburgaz Tem Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı" Bahçelievler Etabı 15.06.2016 tarih 973 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup Büyükşehir Belediye Başkanınca 17.06.2016 tarihinde onanmıştır.

Yaklaşık 282.42 hektarlık bir alanı kapsayan Bahçelievler Etabı nazım imar planı 07.09.2016-06.10.2016 tarihleri arasında Büyükşehir Belediye Başkanlığınca askıya asılmış ve askı süresinde yapılan itirazlar değerlendirilerek karara bağlanmıştır.

Meri 1/1000 ölçekli plan;

Planlama alanında, Mülga Kumburgaz İlk Kademe Belediyesi tarafından hazırlanıp ayrı tarihlerde onaylanmış 1/1000 ölçekli imar planları bulunmaktadır. Planlama sahasında;

- 04.04.1991 onay tarihli 1/1000 ölçekli Güzelce Sahil Kesimi ve Bahçelievler Mahallesi Uygulama İmar Planının bir kısmı
- 17.10.1995 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Mahallesi Mevzii İmar Planı
- 20.12.1996 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı,
- 20.12.1996 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Mahallesi Mevzii İmar Planı,
- 17.05.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Ve Güzelce Mah. E-5 Üstü Alanın Uygulama İmar Planı
- 25.08.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Ve Güzelce Mah. E-5 Üstü Alanın Uygulama İmar Planı

olmak üzere planlar bulunmaktadır.

PLANLAMA ALANI:

Planlama alanı içerisinde farklı özelliklerde bütünlük arz etmeyen planların bulunması, onay tarihlerinden itibaren yapılmış olan fazla sayıda plan tadilatlarının mevcut olması, bölgede yeni nazım imar planının onaylanması ve daha yaşanabilir bir çevreye altlık oluşturmak adına 1/5000 ölçekli nazım imar planına ana kararları ve ilkeleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli planlama çalışması yapılması gerekliliğini ortaya çıkartmıştır.

Planlama alanı sınırı olarak üst ölçekli plan kararları da göz önünde bulundurularak; batıda Yenimahalle Mahalle sınırı, doğuda Güzelce Mahallesi ve Güneyde Marmara Denizi sınır olarak kabul edilmiştir. Planlama alanı, Bahçelievler Mahallesi'nin bir kısmını kapsamakta olup toplam planlama alanı yaklaşık 282.42 ha olarak belirlenmiştir.

Uygulama İmar Planı çalışmasına altlık teşkil etmek üzere kurumlardan görüş alınmış olup planlama çalışmalarında değerlendirilmiştir.

Kurum ve kuruluş görüşleri;

- İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 10.04.2018 tarihli E.20180191890 sayılı yazısı ile, "...Netice olarak teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yukarıda yer alan şartlara ve 07.03.2017 tarih ve E.20170121949 sayılı yazımıza uygun olarak revize edilmesi şartıyla sakınca bulunmamaktadır. " denilerek altyapı tesislerine zarar verilmemesi doğrultusunda görüş bildirmiştir.
- TEİAŞ1. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü'nün 05/01/2017 tarihli E.7700 sayılı yazısı ile, "...Söz konusu planlanan alanda Bölge Müdürlüğümüze ait 380/154 kV'luk Enerji İletim Hattı ve Trafo Merkezi bulunmamaktadır." denilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 12.04.2018 tarih ve 310.06/611-92357 sayılı yazısında bölgedeki onaylı zemin etüdü sınıflamalarından bahsedilerek alınması gerekli önlemler tarafımıza görüş olarak bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 16.05.2018 tarihli ve 310.01./417367/597070-1531-119652 sayılı yazısı ile, planlama alanına ilişkin ulaşım kararları değerlendirilmiş olup "...bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır." denilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 17.01.2017 tarihli ve E.602987 sayılı yazısı ile planlama sınırları içerisinde okul alanlarının planlanmasına ilişkin esaslar belirtilmiş olup; eğitim tesis alanlarının mülkiyet dokusuna dikkat edilerek kamu yararının düşünülmesi ve Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması, bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar maliye hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ayrılan okul alanlarının 3194 sayılı imar kanunun 18. maddesi gereği düzenleme ortaklık payından karşılanması için imar planı notları bölümünde konuya ilişkin düzenlemelerin yapılması hususunda görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 14.01.2017 tarihli ve 2387-190179 sayılı yazısı ile; Proje alanı içerisinde dikkat edilmesi gerekli hususları belirterek kendi müdürlüklerine tahsisli taşınmazlarının bulunmadığı görüş olarak bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nün 05.01.2017 tarih ve 371 sayılı yazısı ile kamuya ait mevcut spor alanlarının muhafaza edilmesi ve spor tesisleri yapılabilecek hazine mülkiyetinde bulunan taşınmazların spor alanı olarak ayrılmasına yönelik görüş belirtilmiştir.

- İGDAŞ Genel Müdürlüğü'nün 26.12.2016 tarih ve E.29512 sayılı yazısı ile; “...Söz konusu plan alanı bölgesinde yer alan mevcut doğalgaz altyapı tesislerimiz ekli CD’de sayısal olarak ED50 koordinat sisteminde gösterilmiştir. Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğalgaz altyapı/üstyapı tesislerimizin yerinde korunması, yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, çelik doğalgaz hatlarına min. 2,50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğalgaz hatlarına 1,25 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşaatı yapılabilir plan notu eklenmelidir.” denilerek görüş bildirilmiştir.
- BEDAŞ Yatırım Direktörlüğü'nün 03.01.2017 tarih ve 88695 sayılı yazısı ile; “...Şirketimize bağlı CBS Yönetmeliği tarafından bahse konu parsel ve çevresinde mevcut tesislerimizin (yeraltı kablosu, aydınlatma direkleri, trafo merkezi vb.) bulunduğu (EK: 1CD) bildirilmiş olup, mevcut tesislerimizin korunarak şirketimizin herhangi bir zarara uğratılmaması şartıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı Değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. ” denilerek görüş bildirilmiştir.
- BOTAŞ İstanbul İşletme Müdürlüğü'nün 27.12.2016 tarih ve 51051 sayılı yazısı ile; “Planlama çalışmalarının yapıldığı alanda kurumumuza ait Doğal Gaz Boru Hattı bulunmamaktadır.” denilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 13.01.2017 tarih ve 6178 sayılı yazısında; “... Bahçelievler 14.031,00 m2 yüzölçümlü 2385 parselin askıda olan Revizyon Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı (BHA) ve yol olarak planlandığı ancak söz konusu parselin daha önce Sağlık Tesis ve Konut Alanı imarlı olduğu ve üzerinde 3.877,00 m2 ‘lık kısmı için Sağlık Bakanlığına ön tahsis yapıldığı anlaşılmıştır.” Şeklinde belirtilen hususun 1/1000 ölçekli imar planı çalışmalarında dikkate alınmasının uygun olacağı, diğer Hazine parsellerinde 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda verilen fonksiyonların 1/1000 ölçekli planda verilmesinin uygun olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.” denilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.01.2017 tarih ve E.42 sayılı yazısında;“... Planlama kapsamında bölge içerisinde yer alan mevcut sağlık tesislerimizin üzerinde bulunduğu taşınmazlar ile imar planlarında sağlık tesis alanı olarak işlenmesi, planlama bölgesindeki nüfus artışı ve yeni yapılanma göz önünde bulundurularak Hazine ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazlardan ve Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartlara uygun, eğimi az, zemin durumu itibari ile uygun alanlardan yeni sağlık tesis alanları ayrılması ve plan çalışmaları tamamlandıktan sonra sonucundan müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda” gereği talep edilerek görüş bildirilmiştir.
- Kültür Ve Turizm Bakanlığı İstanbul I Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 29.03.2017 tarih ve 582 sayılı yazısında; “...planlama alanında herhangi bir sit alanının yer almadığı ve bu alanda tescilli herhangi bir kültür varlığının bulunmadığı; Müdürlüğümüz uzmanlarınca, planlama alanında arazi ve ulaşım koşullarının uygun olduğu alanlarda, 2863 sayılı Yasa kapsamında alanında yapılan incelemelerde, 2863 Sayılı Yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığı veya izine rastlanmadığı ...” belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği, İl Müftülüğü'nün 17.01.2017 tarih 719 sayılı yazısında ; “...Söz konusu alanda yeterli sayıda dini tesis alanı ayrıldığından dolayı başka bir talebimiz bulunmamaktadır.” Denilerek görüş olarak bildirilmiştir.
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, İstanbul Atatürk Havalimanı Başmüdürlüğü'nün 29.12.2016 tarih ve E.58659 sayılı yazısında; “...Konuya ilişkin yapılan incelemeler sonucu belirlenen arazi Çekme VOR istasyonuna 2150 metre mesafede olduğu ve ilgi (b) yazı gereği “... VOR cihazı anteni merkez olmak üzere 3000 metre yarıçaplı alan ile ilgili izinler için talep sahiplerinin yönetmelikte belirtildiği şekilde (17.1.b maddesi) Genel Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir...” denildiğinden, konunun Genel

Müdürlüğümüz tarafından değerlendirilmesinin uygun olacağı belirtilerek görüş bildirilmiştir.

- o Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının 22.02.2017 tarih ve E.19709 sayılı yazısında; ‘...İmar Planı yapılması planlanan bölgenin tümündeki yapılaşmalar için; "23 Ağustos 2013 tarih ve 28744 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim (CNS) Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik Doğrultusunda DHMİ Genel Müdürlüğünün görüşünün alınması gerekmektedir" şeklindeki ifadenin, imar planına not olarak eklenmesi.." denilerek görüş bildirilmiştir.

Planlama alanında plan çalışması aşamasında elde edilen tüm kurum görüşleri, analitik etütler neticesinde oluşturulan doğal eşik ve yapay eşiklerin birlikte değerlendirilmesi sonucunda planlama kararları verilirken; mevcut yapılaşma, meri plan kararları, üst ölçekli plan kararları göz önünde bulunarak bölgenin gelişim potansiyelleri doğrultusunda gerekli ulaşım ve altyapının kurularak, planlama alanının kendine yeter olması ile birlikte çevre yerleşmelere de hizmet etmesi sağlanmıştır.

1/1000 ölçekli planda, kıyı bölgesinin yerleşime ve İstanbul ölçeğinde hizmet verebilecek kapasiteye çıkaracak düzenlemenin yapılması, yerleşimin alanlarının diğer yeşil alanlar ile bağlantısının sağlanması ve üst ölçekli plan kararlarından gelen kabul ve öngörüler göz önüne alınarak bölgede ihtiyaç duyulacak donatı alanlarının sağlanması hedeflenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda, Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bahçelievler Etabı hususu incelenmiş olup Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkanı

Muharem Aziz ZENGİN
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Cemal KAYA
Raportör

Rıdvan Yavuz BİLGE
Üye

Musa KAYNAR
Üye