



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
2018/5

Tarih:
04/04/2018

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

TEKLİFİN EVVELİYATI: Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Güzelce Etabı hususu 08.11.2017 tarihinde Komisyonumuzca görüşülmüş olup 09.11.2017 tarih 81 sayılı Büyükçekmece Meclis Kararı ile onaylanarak 23.12.2017 tarih 109880-1 sayılı ve 22.02.2018 tarih 18140-1 sayılı yazılarımız ile onay işlemleri için İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne iletilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 15.02.2018 tarih 2017/23244 BN:999 İBB:33136 sayılı ve 13.03.2018 tarih 2018/4769 Bn:1510 İBB:58260 sayılı yazıları ile tarafımıza gönderilerek 1/1000 ölçekli plan paftaları üzerinde düzeltmeler talep edilmiştir. Talep edilen düzenlemeler Plan ve Proje Müdürlüğü'nce yapılmış olup bahse konu planlar 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" Güzelce Etabı 15.06.2016 tarih 974 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup Büyükşehir Belediye Başkanınca 17.06.2016 tarihinde onanmıştır.

Yaklaşık 520 hektarlık bir alanı kapsayan Güzelce 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;

- 07.02.1991 onay tarihli 1/1000 ölçekli Güzelce Mevzii İmar Planı
- 04.04.1991 onay tarihli 1/1000 ölçekli Güzelce Sahil Kesimi ve Bahçelievler Mahallesi Uygulama İmar Planının bir kısmı
- 16.10.1991 onay tarihli 1/1000 ölçekli Güzelce Mahallesi Uygulama İmar Planı
- 11.08.1994 onay tarihli 1/1000 ölçekli Güzelce Mahallesi Uygulama İmar Planı,
- 28.03.1996 onay tarihli 1/1000 ölçekli Güzelce Mahallesi E5 Altı Revizyon Uygulama İmar Planı
- 14.06.1996 onay tarihli 1/1000 ölçekli Güzelce Mahallesi Köyiçi Mevkii Uygulama İmar Planı,
- 28.03.1996 onay tarihli 1/1000 ölçekli Güzelce Mahallesi E5 Altı Revizyon Uygulama İmar Planı
- 25.08.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler ve Güzelce Mahallesi E5 Üstü Alanın Uygulama İmar Planının bir kısmı
- 24.02.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Güzelce Mahallesi 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 Bahçelievler Mahalle sınırı, kuzeyde Türkoba Mahallesi, doğuda Mimarşinan ve Muratçeşme Mahalleleri Güneyde Marmara Denizi sınır olarak kabul edilmiştir. Planlama alanı, Güzelce Mahallesinin büyük bir kısmını kapsamakta olup toplam planlama alanı yaklaşık 520 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 03.10.2017 tarihli 310.01-E.20170485313 sayılı yazısı ile, "....Söz konusu plan teklifi alanı yüzeysel su kaynaklarımız su toplama havzaları dışında kalmaktadır. İdaremiz altyapı tesis ve hatları ile ilgili görüşlerimiz aşağıdadır." denilerek 13 maddelik görüş bildirmiştir.
- TEİAŞ 1. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü'nün 02/08/2013 tarihli 1439 sayılı yazısı ile, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 04/10/2016 tarihli 89048094-045.01-E.352860 sayılı yazısı ile, "...Söz konusu bölgede kurumumuza ait altyapı ve üstyapı tesisleri bulunmamaktadır." denilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 13.10.2017 tarih ve 199352 sayılı yazısında "... sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüd çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar plan teklifi uygun görülmektedir." denilerek görüş bildirilmiştir.

- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü'nün 22.09.2016 tarihli 306/958959 sayılı yazısı ile, bahse konu bölgeye ilişkin alınmış bir kararlarının bulunmadığı kurum görüşü ile tarafımıza belirtilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 17.10.2017 tarihli 202341 sayılı yazısı ile, planlama alanına ilişkin ulaşım kararları değerlendirilmiş olup "...bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır." denilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 25.10.2016 tarihli ve 62024621-756-E.11919149 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 12.10.2016 tarihli ve 1674-137204 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 22.09.2016 tarih ve 23881 sayılı yazısı ile kamuya ait mevcut spor alanlarının muhafaza edilmesi ve kamuya ait mali külfet getirmeyecek alanların spor alanı olarak ayrılmasına yönelik görüş belirtilmiştir.
- İGDAŞ Genel Müdürlüğü'nün 26.09.2016 tarih ve E.20895 sayılı yazısı ile; "... Söz konusu plan alanı bölgesinde yer alan mevcut doğalgaz altyapı tesislerimiz ekte gönderilmiş olup planlanan altyapı tesisimiz bulunmamaktadır. Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğalgaz altyapı/üstyapı hatlarımızın yerinde korunması, yapılacak uygulama imar planına 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 inşası yapılabilir plan notu eklenmelidir." denilerek görüş bildirilmiştir.
- BEDAŞ Yatırım Direktörlüğü'nün 04.10.2016 tarih ve 66393 sayılı yazısı ile; "...mevcut tesislerimizin korunarak şirketimizin herhangi bir zarara uğratılmaması şartıyla plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır." denilerek görüş bildirilmiştir.
- BOTAŞ İstanbul İşletme Müdürlüğü'nün 19.09.2016 tarih ve 35878 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 27.10.2016 tarih ve 124288 sayılı yazısında; "...17/06/2016 tarihli Revizyon Nazım İmar Planında Hazine adına kayıtlı parsellerde belirlenmiş olan Konut Alanı vb. fonksiyonların (kazanımların) Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasında korunmasının uygun olacağı.." görüşü olarak belirtilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 12.01.2017 tarih ve 769-E.27 sayılı yazısında; 245 ada 4 parsel taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planına Sağlık Tesis Alanı olarak işlenmesi ve bölge içerisinde yer alan mevcut Sağlık Tesislerimizin üzerinde bulunduğu taşınmazlar ile meri imar planında Sağlık Tesis Alanında kala tüm taşınmazların yapılacak imar planlarına Sağlık tesis Alanı olarak işlenmesi, Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartlara uygun yeni Sağlık Tesis Alanları ayrılması hususlarında görüş bildirilmiştir.
- Kültür Ve Turizm Bakanlığı İstanbul I Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.10.2016 tarih ve 1466 sayılı yazısında; "...Yapılan incelemeler neticesinde, Kumburgaz Mahallesi tescilli 856 parsel ve 664 sayılı ilke kararı uyarınca komşuluğunda kalan parsellerde yapılacak fiziki inşai ve her türlü uygulama

öncesi Kurulumuzdan izin alınması, planlama alanında hazırlanacak imar planlarında yürürlükteki Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda, gerekli 'tescilli eski eser' ve 'tescilli parsel' taramalarının yapılması, ayrıca planlama alanında bahse konu tescilli yapı dışında herhangi bir kültür varlığı veya izine rastlanması durumunda, 2863 Sayılı Kanunun 4. Maddesinde belirtilen hususların gereğinin yerine getirilmesi gerektiği.." belirtilerek görüş olarak bildirilmiştir.

- İstanbul Valiliği, İl Müftülüğü'nün 25.11.2016 tarih 72659172-8922107453/9566 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 21.09.2016 tarih ve E.41550 sayılı yazısında; 23 Ağustos 2013 tarih ve 28744 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim (CNS) Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik paralelinde VOR Cihazı Anteni merkez olmak üzere 3000 m yarıçaplı alanla ilgili yapılaşma izinleri için talep sahiplerinin yönetmelikte belirtildiği şekilde gereği için Genel Müdürlüğe başvurması gerektiği belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının 19.10.2016 tarih ve 40589487-755.01-E.97157 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 Güzelce Etabı hususu incelenmiş olup Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Muharem Aziz ZENGİN
İmar Komisyon
Başkanı

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Önder Yüksel ERYİĞİT
Raportör

Rıdvan Yavuz BİLGE
Üye

Musa KAYNAR
Üye