

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2022/5 Tarih: 02/03/2022
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 1617 parsel sayılı taşınmazda 1/1000 ölçekli plan değişikliği yapılması hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 20.02.2022 tarihli ve 2022-14093-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 01.03.2022 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: Plan değişikliğine konu alan, 17.03.1995 tasdikli 1/1000 ölçekli Kumburgaz Mahallesi ve İki Dere Arası Uygulama İmar Planında; B rumuzlu Orta Yoğun Konut Gelişme Alanı, imar yolu ve yeşil alanda kalmaktadır.

B rumuzlu konut alanında, minimum parsel büyüklüğü 800 m² olan taşınmazlarda TAKS:0.25, KAKS:0.80, Ayrık nizam, Ön bahçe=5m, Arka bahçe mesafesi=h/2, 3 Kat, Yan bahçe mesafesi=4 m dir.

B1 rumuzlu konut alanında, ifraz görmüş küçük parsellerde TAKS:0.25, KAKS:0.75, Ayrık nizam, Ön bahçe=5m, Arka bahçe mesafesi=h/2, 3 Kat, Yan bahçe mesafesi=3 m dir.

B1 deki ifraz görmüş parseller minimum 800 m² lik parsel büyüklüğüne ulaşınca B deki Emsal ve Nizam hakkını kazanır.

11702 m² yüzölçümüne sahip olan 1617 parselin Meri Uygulama İmar Planında 5125 m² ve 2677 m² alanlı toplamda 7802 m² konut alanı bulunmaktadır. İki konut adası arasında 744 m² park alanı ve 3156 m² yol alanı terki bulunmaktadır. Toplam kamusal terk oranı, %33.32'dir.

HALİHAZIR DURUM: 1617 parsel sayılı taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

MÜLKİYET: 1617 parsel sayılı taşınmaz, özel mülkiyette kayıtlıdır.

TALEP: Plan değişikliği ile konut adaları birleştirilip toplamda 258 m² azaltılarak 7544 m² konut alanı, parselin doğusunda park alanı artırılarak 1467 m² park alanı ve 2691 m² imar yolu alanı planlanmıştır. Yeni düzenleme ile kamusal terk miktarı artırılarak %35.53'e çıkartılmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 1617 parsel sayılı taşınmazda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin;

- İBB Park Bahçe ve Yeşil Alan Dairesi Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün 03.01.2022 tarih ve E-40352154-804.99-2021.1765941-12 sayılı kurum görüşü yazısında, yeni oluşturulacak plan ile yeşil alanın artırıldığı belirtilerek uygun görüş bildirilmiştir.
- İBB İSKİ Genel Müdürlüğü Plan Proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 10.12.2021 tarih E-11255029-310.01.04-20210955395 sayılı kurum görüşü yazısında plan tadilatının bulunduğu bölgenin yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ve dere ıslah işletme bandı dışında kaldığı belirtilerek 4 maddelik dikkat edilmesi gereken husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.

- İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 16.12.2021 tarih Z-62956595-952.01.04.05-2021.16473812021.236351 sayılı kurum görüşü yazısı ile olumlu görüş bildirilmiştir.
- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 23.12.2021 tarih E-21362969-210.02.99-2021.1695230 sayılı kurum görüşü yazısında; "Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olduğundan yollardan min. 5.00 m. çekme mesafesi bırakılması. 'Otopark ihtiyacı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır' şeklinde plan notu eklenmesi. Meri plandaki yapılaşmanın arttırılmaması. Kuzey yönünde devamlılığı olan yeşil bant (yeşil yol) ile ayrılmış 7.00 m'lik yolların iptal edilmesinin ulaşım altyapısını azaltıcı nitelik taşıdığı belirlendiğinden iptal edilen yol alanı kadar alanın ulaşım altyapısı (yol, otopark vb.) olarak planlanması." gerektiği belirtilmiştir.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü, TEDAŞ 7. Bölge Müdürlüğü'nün (İstanbul Avrupa Yakası) bila tarih, E-31978608-752.99-272751 sayılı kurum görüşü yazısında mevcut elektriksel şebekelerin korunması gerektiği belirtilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 1617 parsel sayılı taşınmazda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Müdürlüğünden geldiği şekliyle oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkanı

Savaş BİLİK
İmar Komisyon
Başkan Vekili

Sedat BOSTAN
Üye