

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2022/9 Tarih: 04/07/2022
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 472 ada 2 parselin güneydoğusundaki terkli alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.06.2022 tarih, 2022-55874-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 04.07.2022 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: Planlama alanı, 17.05.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kumburgaz Merkez Mahallesi Kuzeyi İlave Alanı Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu olan alan, Meri Uygulama İmar Planında park alanı olarak planlıdır.

HALİHAZIR DURUM: Planlama sahası üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

MÜLKİYET: Planlama alanındaki park alanı, yeşil alanın tadilata konu olan kısmı ve içinden geçen imar yolları, terkli alan niteliğindedir.

TALEP: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 472 ada 2 parselin güneydoğusunda terkli alan niteliğindeki 2519 m² büyüklüğünde park alanının cami alanı olarak planlanması için plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine ilişkin plan notları şunlardır:

- 1- Plan Değişikliği Onama Sınırı Kumburgaz Mahallesi, 472 ada 2 parselin güneydoğusundaki terkli alanı kapsamaktadır.
- 2- Plan Değişikliği Onama Sınırı içerisindeki alan cami alanıdır.
- 3- Açıklanmayan hususlarda Meri İmar Yönetmeliği ve Meri Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 472 ada 2 parselin güneydoğusundaki terkli alanda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin;

- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün bila tarih E-21362969-210.02.99-2022.832034 sayılı kurum görüşü yazısı ekindeki 03.06.2022 tarih UP2022-18/02 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararında 4 maddelik husus listelenerek plan değişikliğinin bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı belirtilmiştir.
- İBB Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün bila tarih, E-40352154-804.99-2022.724278 sayılı yazı ekindeki komisyon raporunda; yeşil alan miktarının azalması sebebiyle plan değişikliğinin uygun bulunmadığı belirtilmiştir.
- İBB Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün bila tarih, E- E-97400625-752.01.02-2022.721759 sayılı yazısında planlama alanında yürütülen herhangi bir

kamulaştırma işleminin tespit edilemediği ve ilgili yönetmeliklere uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 03.01.2011 tarihinde onaylanan "İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz-Celaliye-Kamiloba ve Yakın Çevresinin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması" kapsamında "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)" lejantlı alanda kaldığı belirtilmiştir.

İlgili yazının sonuç bölümünde, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, zemin ve temel etüt raporu hazırlanmadan uygulamalara gidilmemesi, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında yukarıda belirtilen bilgilerin de değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Ayrıca Teklif plan alanının tamamı Müdürlüğümüzce çalışmalarına başlanan "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" çalışması içerisinde kalmakta olup, 14 Şubat 2024 tarihinde tamamlanması öngörülmektedir. Çalışmaların tamamlanmasından sonraki dönemde bilgi-belge ve plan tekliflerine dair görüşlerimizde farklılıklar oluşabileceği şeklinde görüş belirtilmiştir.

- İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 16.05.2022 tarih, E-11255029-045.01-20220596113 sayılı yazısında, "yapılacak uygulama çalışmalarında mevcut hatlarımıza, işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. Hatlarımızın geçtiği güzergâhlar imar yolu olarak korunmalıdır." Şeklinde görüş bildirilmiştir.
- Büyükçekmece Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü'nün 02.206.2022 tarih, E-94409897-754-2515712 sayılı yazısında plan değişikliğinin uygun bulunduğu belirtilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 472 ada 2 parselin güneydoğusundaki terkli alanda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup planlama alanı bitişiğindeki 472 ada 3 parseldeki trafo alanının da cami alanı fonksiyonuna alınması şeklinde komisyonumuzca oybirliğiyle tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.