



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
2015/16

Tarih:
03/11/2015

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 20-G-III pafta, 2371 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/09/2014 tarihli ve 835813 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 05/10/2015 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 20/10/2015 tarihli toplantısına ek olarak toplanmıştır.

Dosyasında yapılan incelemede;

TALEP

Plan raporunda; Kumburgaz 2371 parselin bulunduğu konum sebebiyle ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı ve E-5 karayolu boyunca devam eden ticaret aksı üzerinde yer aldığı, çevresinde yoğun konut dokusunun olması ve bu nüfusun günlük ticaret faaliyetlerini karşılayacak nitelikli ticaret birimlerinin olmadığı belirtilerek bu amaca hizmet etmek üzere parselin inşaat alanı miktarının değiştirilmeden "Ticaret+Hizmet" alanı olarak kullanılması, konut adaları arasındaki imar yolunun iptal edilerek iptal edilen yol alanı kadar (320 m²) parselin kuzeyinde park alanı ayrılması talep edilmiş olup aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

- " 1- Plan Onama Sınırı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 10 Pafta, 2371 Nolu Parselin Bir Kısımıdır.
- 2- Plan Onama Sınırı İçindeki Alanın Bir Kısımı "Konut Alanı" Bir Kısımı "Park Alanı" ve Bir Kısımı "Yol Alanı"dır.
- 3- Parselin Meri Plana Göre Hesaplanacak İnşaat Alanının Aşılması Kaydıyla Parsel Tamamında "Ticaret+Hizmet" Fonksiyonu Yapılabilir.
- 4- Uygulama Aşamasında Parsel Bazında Hazırlanacak Olan Ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporlarında Belirtilen Hususlara Aynen Uyulacaktır.
- 5- İlgili Kamu Kurum ve Kuruluş Görüşleri Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
- 6- Açıklanmayan hususlarda Mer'i İmar Plan Hükümleri ve Meri İmar Yönetmeliği Şartları Geçerlidir."

MÜLKİYET

Dosyada yer alan tapu kaydında; Kumburgaz Mahallesi, 2371 parselin 9.600 m² yüzölçümünde, özel mülkiyette olduğu (Mustafa KAYA), 04.08.2014 tarihinde edinildiği görülmüştür.

PLANDAKİ DURUM

Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 20-G-III pafta, 2371 parsel sayılı taşınmaz 17.03.1995 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kumburgaz Merkez Mahallesi ve İki Dere Arasının Revizyon İmar Planında kısmen Kaks:1.60 Ticaret+Hizmet alanı, kısmen yol alanı, kısmen A simgesi ile gösterilen Taks:0.25 Kaks:1.00 Konut Alanı olarak ayrılmıştır.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Dosyada tadilata ilişkin İSKİ Genel Müdürlüğü, İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü, İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve İBB Yeşil Alan Ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün görüşlerinin yer aldığı görülmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 12/10/2015 tarihli ve 24272852-310.01.04.01-510945 sayılı yazısında;

" İlgi yazı ile; Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi 2371 parsel sayılı alanın 'Konut Alanında kalan kısmının 'Ticaret+Hizmet Alanı' olarak düzenlenmesini öngören 1/1000

ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatına ilişkin idaremiz görüşü talep edilmektedir.”denilerek 6 maddelik görüş bildirdiği,

İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü’nün 14.08.2015 tarihli ve 21362969-310.01/TN:884076-2916-151142 sayılı yazısında;

“Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 2371 parselin, Yol alanında kalan kısmının Konut Alanı’na, Konut Alanı’nda kalan bir kısmının ise Park Alanı’na Konut Alanında kalan kısımlarının 3 nolu plan notu ile Ticaret+Hizmet Alanı’na alınmasına (E:1.00) ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı Teklifi; ‘parselin mer’i plana göre hesaplanacak inşaat alanının aşılması kaydıyla parsel tamamında “Ticaret+Hizmet” fonksiyonu yapılabilir.’ Plan notu ilavesi ve yol alanının iptal edilerek Konut Alanına alınması ile yol donatısının azaltılması ve Ticaret+Hizmet fonksiyonunun getirilmesi ile bölgeye ek trafik yükü getirileceğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamıştır.” denilerek olumsuz görüş bildirdiği,

İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün 11.08.2015 tarihli ve 62956595.310.06/1507-148220 sayılı yazısında;

“Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli U.İ.Planı tadilatının yapılması jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilerek olumlu görüş bildirdiği,

İBB Yeşil Alan Ve Tesisler Yapım Müdürlüğü’nün 13.08.2015 tarihli ve 40352154-310.01.04/1442-150373 sayılı yazısında yer alan komisyon raporunda;

“Söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; imar yollarındaki değişiklik müdürlüğümüz sorumluluğunda olmayıp, yeşil alan miktarının artırıldığı görüldüğünden hazırlanan plan tadilatı teklifi komisyonumuzca uygun görülmektedir.”denilerek olumlu görüş bildirdiği, görülmüştür.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 20-G-III pafta, 2371 parselle ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup teklif edilen konunun bölgesel alanda tetkik yapılması gerektiğinden Müdürlüğüne iadesi oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Muharem Aziz ZENGİN
İmar Komisyon
Başkanı

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Fahrettin ALTINTAŞ
Raportör

Rıdvan Yavuz BİLGE
Üye

Hasan BACIOĞLU
Üye