

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2022/6 Tarih: 02/03/2022
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 1231 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: Planlama alanı, 16.12.2016 tasdik tarihli Mimarsinan Merkez Mahallesi Köyiçi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kalmaktadır. Meri Uygulama İmar Planı'nda, plan değişikliğine konu olan, 1231 sayılı parsel F1 rumuzlu Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak ayrılmıştır. Meri planda, F1 rumuzlu Ticaret+Konut Alanı (TİCK) için plan hükümleri "Bu alanlar ticaret +konut fonksiyonlarının ayrı ayrı ya da bir arada olduğu alanlardır ve fonksiyon dağılımı proje aşamasında ilçe belediyesince onaylanacak avan projesinde belirlenecektir. F1 bölgesinde; Emsal=2.50 Yençok=7 kat" şeklindedir.

HALİHAZIR DURUM: 1231 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yıkılmış halde bulunan duvarlar ve tek katlı yapı bulunmaktadır. Planlama alanı çevresinde farklı kat yüksekliklerinde konut alanları ve tescilli yapılar mevcuttur.

MÜLKİYET: 1231 parsel sayılı taşınmaz, özel mülkiyette kayıtlıdır.

TALEP: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun muhtelif Kurul Kararları gereği 1231 parsel sayılı taşınmaz, "Tescilli Parsel" olarak plana işlenmiş, parselle isabet eden yapılaşma sembolleri parsel sınırı dışına kaydırılmış ve Kurul Kararlarında plan notlarına ilave edilmesi istenilen hükümler plan notlarına işlenmiştir. Plan değişikliğinde 1231 parselin plan hükümleri " Plan değişikliği onama sınırı, 1231 numaralı parsel için geçerlidir. 1231 numaralı parsel İstanbul 1 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.11.2019 tarih 4763 sayılı kararına istinaden "tescilli parsel" olarak düzenlenmiştir. İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.01.2022 tarih 6857 sayılı kararına istinaden 1231 numaralı parselle isabet eden yapılaşma koşulları sembolleri imar adası içerisinde kaydırılmış olup, plan değişikliği yapılan imar adasındaki yapılaşma koşulları 1231 numaralı parsel için geçerli değildir. 1231 parsel üzerinde yer alan korunması gerekli eser, ölçek hassasiyetinde şematik işlenmiş olup; parseldeki kültür varlıkları yapı oturumu ve gabarilerinde ilgili koruma bölge kurulunca onaylanmış restorasyon projeleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. 1231 numaralı parselin korunma alanı, 1232, 1233, 1189 ve 729 ada 1 numaralı parsellerdir. 1231 parselin korunma alanı olarak belirlenen taşınmazlarda yapılacak her türlü inşai ve fiziki müdahale öncesinde ilgili koruma bölge kurulu kararı alınacaktır. Bu plan, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür. Açıklanmayan hususlarda meri imar yönetmeliği ve meri uygulama imar planı hükümleri geçerlidir." şeklindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 1231 parsel sayılı taşınmazda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü Plan Proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 03.12.2021 tarih E-11255029-045.01-20210927335 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 bila tarih E-62956595-804.99-2021.1621092 sayılı kurum görüşü yazısı ile olumlu görüş bildirilmiştir.
- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün bila tarih E-21362969-210.02.99-2021.1697019 sayılı kurum görüşü yazısında; "1231 parselin cepheli olduğu Akasya 5 Sokak'ın mer'i planda devamlılığı olan 7.00 m. genişliğinde yaya-servis yolu niteliğinde olduğu ve teklif ile genişliğinin azaltıldığı belirlendiğinden söz konusu bölgede yaya-araç ulaşımının güvenli bir şekilde sağlanabilmesi için yaya-araç sirkülasyon projelerinin hazırlanarak uygulanması gerektiği" belirtilmiştir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31.01.2022 tarih E-39682869-165.02.03-2158774 sayılı yazısı eki olan, 20.01.2022 tarih ve 6857 sayılı Kurul Kararında " ... 1231 parsel sayılı taşınmaz, aşağıdaki şekilde görüldüğü üzere plan fonksiyonu ve yapılaşma koşulları aynı kalacak şekilde "Tescilli Parsel" olarak plana işlenmiştir." ibaresinde yer alan "ve yapılaşma koşulları" ibaresinin, taşınmazın Meri İmar Uygulama Planındaki yapılaşma koşulu Kurulumuza iletilen işbu plan değişikliği teklifi ile değiştirilmekte olduğundan iptal edilmesi, Plan Uygulama Hükümlerinin 3. Maddesine " 1231 parselin korunma alanı olarak belirlenen taşınmazlarda yapılacak her türlü inşai ve fiziki müdahale öncesinde ilgili Koruma Bölge Kurulu kararı alınacaktır. " ibaresinin ilave edilmesi, F2l-d-22-d-1-c rumuzlu plan paftası üzerinde tescilli 1231 parsel üstüne isabet eden "E: 2,50", 'Yençok: 7" kat ibarelerinin iptal edilmesi, söz konusu ibarelerin 1231 parsel sınırı dışında kalacak şekilde yapı adası kısmına ilave edilerek düzenlenmesi ile 2863 sayılı Yasa açısından sakıncası olmadığına," şeklinde görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 1231 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