

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2022/7 Tarih: 11/05/2022
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 139 nolu imar adasının doğusu ve güneydoğusundaki terkli alanlarda 1/1000 ölçekli plan değişikliği yapılması hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 22.03.2022 tarihli ve 2022-22813-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 04.04.2022 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: Planlama alanı, Büyükçekmece Göl Havzası Uzak Mesafeli Koruma Alanı, 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında kalmakta olup kısmen yeşil alan kısmen park alanı kısmen imar yolu olarak planlıdır.

HALİHAZIR DURUM: Planlama alanı içerisinde yeşil alanın tadilata konu olan kısmında herhangi bir yapı bulunmamakta olup yeşil alanın içerisinden geçen imar yolları halihazırda mevcut değildir. Plan tadilatı düzenlemesi içerisinde yer alan park alanında, komşusu olan Alkent 2000 Mahallesi 226 ada 4 parsel üzerinde bulunan İstanbul Üniversitesi'ne ait fiilen kullanılmakta olan basketbol sahası, futbol sahası, voleybol sahası, otopark alanı ve üniversiteye ait bahse konu spor alanlarını destekleyici nitelikte tek katlı yapı bulunmaktadır.

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

TALEP: Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi 139 nolu yapı adasının doğusu ve güneydoğusunda bulunan park ve yeşil alan üzerinde yapımı planlanan bölgesel ölçekli peyzaj projesi sebebiyle bahse konu alanın plandaki fonksiyonu rekreasyon alanı olarak düzenlenmiştir.

Bu kapsamda alanda mekânsal bütünlüğün sağlanması, yayalaştırılması planlanan bu bölgeye araç giriş çıkışının kısıtlanarak yaya güvenliğinin artırılması ve projenin uygulanabilirliği açısından yeşil alanı kesen imar yollarının yeniden düzenlenerek otopark alanları ile desteklemesine dair plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine ilişkin plan notları şunlardır:

- 1- Plan Değişikliği Onama Sınırı, Karaağaç Mahallesi 139 nolu imar adasının doğusu ve güneydoğusundaki terkli alanları kapsamaktadır.
- 2- Plan Değişikliği Onama Sınırı içerisinde kalan alan rekreasyon alanı, genel otopark alanı ve imar yoludur.
- 3- Rekreasyon alanında yollardan minimum çekme mesafesi 5.00 m'dir.
- 4- Otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.
- 5- 200.000 m² ve üzerindeki rekreasyon alanlarında yapılacak açık spor tesislerine hizmet edecek ahşap veya hafif malzemeden yapılmak koşuluyla, bodrum kat hariç kat adedi 1'i; yüksekliği 4.50

m.'yi ve açık alanları dahil taban alanları toplamda %1'i, alanı 3.000 m²'yi geçmeyecek yapılara izin verilebilir.

6- Bu plan, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

7- Açıklanmayan hususlarda meri imar yönetmeliği ve meri uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 139 nolu imar adasının doğusu ve güneydoğusundaki terkli alanlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin;

- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün bila tarih E-21362969-210.02.99-2022.453552 sayılı kurum görüşü yazısı ekindeki 25.03.2022 tarih UP2022-10/07 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararında 6 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 Müdürlüğünün bila tarih, E-40352154-804.99-2022.483072 sayılı yazı ekindeki komisyon raporunda; meri nazım ve uygulama imar planlarına sadık kalınması gerektiği belirtilmiştir.
- İBB Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün bila tarih, E-97400625-752.01.02-2022.409399 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 Müdürlüğünün bila tarih, E-62956595-804.99-2022.473533 sayılı yazısında “Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede, proje alanında yapılan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunamamıştır. Teklif plan alanının tamamı Müdürlüğümüzce çalışmalarına başlanan “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” çalışması içerisinde kalmakta olup, 14 Şubat 2024 tarihinde tamamlanması öngörülmektedir. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt rapor çalışması bulunmayan alanlarda plan yapılabilmesi için Mikrobölgeleme çalışmalarının tamamlanmasının beklenmesi ve bu raporlarda belirtilen hususlar doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 14.04.2022 tarih, E-11255029-045.01-20220468435 sayılı yazısında 22 maddelik görüş belirterek olumsuz görüş bildirmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 139 nolu imar adasının doğusu ve güneydoğusundaki terkli alanlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Komisyon Üyesi Şiyar HASBAYRAM'ın;

“- Teklife konu Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 139 nolu yapı adasının doğusu ve güneydoğusundaki terkli alan, 13.06.2003 onay tarihli, 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planı'nda kısmen “Yeşil Alan”, kısmen “Park Alanı” ve kısmen de “İmar Yolu”nda kalmakta iken;

- Büyükçekmece Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan 1/1000 uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile mer'i plandaki 15 metrelik imar yolunun otopark alanı ile sonlanan çıkmaz yola dönüştürüldüğü,*
- Teklif dosyasında, kaldırılan yol ile ilgili olarak İBB, Ulaşım Planlama Şube müdürlüğünün 25.03.2022 tarihli görüşün de bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı,*
- Yeşil Alan ve Park Alanı lejantı kaldırılarak, Fonksiyon değişikliği ile Planlama alanının % 98 oranında Rekreatyon Alanına dönüştürüldüğü, İBB, Kamulaştırma Şube*

müdürlüğünün 22.03.2022 tarihli görüşünün de kaldırılan fonksiyonlar için eş değer yeni bir alanın ayrılması gerektiğinin belirtildiği,

- Teklif alan, Büyükçekmece Havzasında, uzak koruma bandında kalması nedeni ile İSKİ Yönetmeliği gereği, 14.04.2022 tarihli İSKİ kurum görüşün de 22 adet uyulması gereken hususların olduğu, teklif planının mevcut hali ile İSKİ kurumunca uygun bulunmadığı,*
- İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün tarihsiz 473533 sayılı görüşünde belirtildiği üzere, teklif plan alanının Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun bulunmadığı, Teklif Plan alanının tamamı ilgili müdürlükçe çalışmalarına başlanan "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" çalışması içerisinde kalmakta olup, 14 Şubat 2024 tarihinde tamamlanması öngörüldüğünden İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt rapor çalışması bulunmayan alanlarda plan yapılabilmesi için Mikrobölgeleme çalışmalarının tamamlanmasının beklenmesi ve bu raporlarda belirtilecek hususlar doğrultusunda işlem yapılmasının gerektiği,*
- İski görüşünün 11.maddesinde de belirtildiği üzere teklif plan alan içerisinde Büyükçekmece Gölüne dökülen Ahlat Deresi geçmekte olup, bu alanlarda DSİ'nin görev alanına girmesi nedeni ile DSİ Genel Müdürlüğü'nün görüşünün bulunmadığı,*
- 1/5000 üst ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Nazım İmar planında belirlenen ana ilkelere ve kararlarına aykırı olarak DSİ kurum görüşünün olmaması, İSKİ ve diğer kurumların olumsuz görüşlerine rağmen yapılan değişikliğin planlama hiyerarşisine aykırılık oluşturacağından plan değişikliği teklifine açıkladığım nedenlerden dolayı komisyonumuzun kararına katılmıyorum."*

şeklindeki şerhi ile (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere 14.04.2022 tarih, E-11255029-045.01-20220468435 sayılı İSKİ görüşü doğrultusunda hazırlanan bilgi paftasında gösterildiği şekliyle düzenlenmesi komisyonumuzca oyçokluğuyla tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Savaş BİLİK
İmar Komisyon
Başkanı

Nevzat SEZEN
İmar Komisyon
Başkan Vekili

Şiyar HASBAYRAM
Üye