

|                                                                                                                               |                                                                                                               |                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|  <p>T.C.<br/>BÜYÜKÇEKMECE<br/>BELEDİYESİ</p> | <p>T.C<br/>BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ<br/><b>KOMİSYON RAPORLARI</b></p> <p><b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b></p> | <p><b>Rapor No:</b><br/>2024/1<br/><b>Tarih:</b><br/>04.06.2024</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|

**KONUNUN ÖZÜ:** Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 422 ada 6 parsel (yeni 2946 ada 1 parsel), 55 parsel (yeni 2945 ada 2 parsel), 50 parsel (yeni 2945 ada 4 parsel), 423 ada 1 parsel (2945 ada 3 parsel) ve tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli planda değişiklik yapılması hususu.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 22.05.2024 tarihli ve 2024-57161-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 04.06.2024 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

**MERİ PLAN DURUMU:** Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Yenimahalle, 422 ada 6 parsel (yeni 2946 ada 1 parsel), 55 parsel (yeni 2945 ada 2 parsel), 50 parsel (yeni 2945 ada 4 parsel), 423 ada 1 parsel (2945 ada 3 parsel) ve tescil harici alan 30.12.1988 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kumburgaz E-5 Güneyi Sahil Kesimi Uygulama İmar Planı'nda kısmen ayrık nizam, 3 kat, TAKS:0.20, KAKS:0.60 konut alanında kısmen imar yolunda kalmaktadır.

**HALİHAZIR DURUM:** 50 (yeni 2945 ada 4 parsel) ve 423 ada 1 parsel (2945 ada 3 parsel) üzerinde 3 katlı bir yapı, 55 (yeni 2945 ada 2 parsel) ve 423 ada 1 parsel (2945 ada 3 parsel) üzerinde 2 katlı bir yapı ve 422 ada 6 parsel (yeni 2946 ada 1 parsel) üzerinde tek katlı bir sundurma bulunmaktadır.

**MÜLKİYET:** Bahse konu 422 ada 6 parsel (yeni 2946 ada 1 parsel), 55 parsel (yeni 2945 ada 2 parsel), 50 parsel (yeni 2945 ada 4 parsel), 423 ada 1 parsel (2945 ada 3 parsel) sayılı taşınmazlar özel mülkiyete konu olup aynı şahsa aittir.

**TALEP:** Söz konusu plan tadilatı teklifi; Kumburgaz Yenimahalle 422 ada 6 parsel (yeni 2946 ada 1 parsel), 55 parsel (yeni 2945 ada 2 parsel), 50 parsel (yeni 2945 ada 4 parsel), 423 ada 1 parsel (2945 ada 3 parsel) sayılı taşınmazların tamamının mülkiyetinin aynı kişilere ait olması, mülkiyet sahiplerinin bahse konu parselleri tevhit etmek istemesi, ancak parseller arasından geçmekte olan 4 metre enkesitli yaya yolu sebebiyle bu uygulamanın gerçekleştirilemediği, 30.12.1988 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kumburgaz Uygulama İmar Planında bahse konu 4 metre enkesitli imar yolunun mahreçsiz parsel bırakmamak için planlandığı ancak bahse konu taşınmazların tamamının satış yoluyla tek mülkiyete geçmesi ve yaya yolunun işlevini yitirmesi sebebiyle söz konusu imar yolunun iptal edilerek, konut alanına dahil edilen yol alanın yüzölçümü ile eşit miktarda alanın, planlama alanının kuzeyinde yol alanı olarak ayrılmasına ilişkin düzenlemeyi içermektedir.

**KURUM GÖRÜŞLERİ:** Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 422 ada 6 parsel (yeni 2946 ada 1 parsel), 55 parsel (yeni 2945 ada 2 parsel), 50 parsel (yeni 2945 ada 4 parsel), 423 ada 1 parsel (2945 ada 3 parsel) ve tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 19.04.2022 tarih E-11255029-045.01-20220533126 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 12.04.2022 tarih Z-62956595-952.01.04.05-578-88946 sayılı kurum görüşü yazısı ile olumlu görüş bildirilmiştir.
- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 06.05.2022 tarih E-21362969-210.02.99-2022.671623 sayılı kurum görüşü yazısında; bahse konu plan tadilatının ulaşım sistemi üzerindeki etkilerinin minimuma indirilmesi için 3 maddelik düzenlenmesi gereken husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 422 ada 6 parsel (yeni 2946 ada 1 parsel), 55 parsel (yeni 2945 ada 2 parsel), 50 parsel (yeni 2945 ada 4 parsel), 423 ada 1 parsel (2945 ada 3 parsel) ve tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Komisyon Üyesi Yunus MERCANLI'nın;

*“1- İlgili teklifte plan tadilatına konu olan parseller 1988 yılı onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre uygulamasını tamamlamış ve kamusal kullanım olan imar yolu terkleri yapılarak bugünkü halini almıştır. Ancak plan açıklama raporunda da ifade edildiği gibi aynı şahısça yakın tarih de söz konusu parseller satın alınarak terklerini tamamlamış ve mülkiyeti kamuya geçmiş imar yolunun kapatılmasını talep edilmektedir. Oluşmuş bir mağduriyetin çözülmesi söz konusu olmayıp imar rantı elde etmek istenmektedir.*

*2- Sahil bandına bu parsellerin kuzeyinde oturan vatandaşların ulaşımını kısıtlayıcı ve zorlaştıracı bir yaklaşımla imar yolu kaldırılmak istenmektedir.*

*3- Uygulaması tamamlanmış ve mülkiyeti kamuya geçmiş bir imar yolunu belediyemiz halkın kullanımına açması gerekirken ilgili malik tarafından duvarlarla kapatılmış olmasına seyirci kalmasının yanında ayrıca yolun kaldırılması için destekleyici olması üzüntü vericidir.*

*4- Tadilata ilişkin parseller, sadece ilçemizin değil İstanbul'un depremsellik ve riskli yapı stoğu açısından en yüksek risk teşkil eden konumlarından birinde, Kumburgaz E5 güneyi mevkinde kalmaktadır. Bu bölgede parsel bazında ve hatta ada bazında imar düzenlemesi yapmak bu konuya hiçbir katkı sağlamayacağı gibi tek çözüm yolu olan bütün bölgenin topluca ele alınması durumunda bu tür tadilatlar denklemleri çözümünden uzaklaştırıcı unsurlar olmuş olacaktır.*

*Sonuç olarak bu plan tadilatında kamu menfaati olmayıp kişi menfaati olduğundan karşı oy kullanıyorum karara katılmıyorum”* şeklindeki şerhi ile (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere Müdürlüğünden geldiği şekliyle oyçokluğuyla uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.