

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2025/21 Tarih: 02.12.2025
---	---	--

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, 371 Ada 1 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğünün 23.05.2025 tarihli ve 2025-85641-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisinin 02.06.2025 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: Büyükçekmece İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, 371 ada 1 parsel sayılı taşınmazın plan değişikliğine konu olan kısmı 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece İlçesi Uygulama İmar Planı'nda Emsal:3.00 "Turistik Tesis Alanı" olarak ayrılmıştır.

HALİHAZIR DURUM: Bahse konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmamıştır.

MÜLKİYET: Büyükçekmece İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, 371 ada 1 parsel sayılı taşınmaz, özel mülkiyet adına kayıtlıdır.

TALEP: 14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesine (Ek paragraf: 14/2/2020 – 7221/6 md.) "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok:serbest olarak belirlenemez." hükmü eklenmiştir. Bununla birlikte yine aynı kanun değişikliği ile söz konusu kanuna getirilen geçici 20. Maddesinde (Ek:14/2/2020-7221/13 md.) bu Kanunun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idarenin meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlü olduğu, bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyca kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği, söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılmasının zorunlu olduğu karar altına alınmıştır.

Bu kapsamda Büyükçekmece İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, 371 ada 1 parsel sayılı taşınmazın plan değişikliğine konu olan kısmının plandaki fonksiyonu göz önünde bulundurularak Yençok:7 kat olacak şekilde yükseklik şartının belirlenmesine ilişkin plan tadilatı ilgili kanun maddeleri gereği hazırlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, 371 Ada 1 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 09.04.2025 tarih ve E-11255029-000-1870194 sayılı kurum görüşü yazısında;
"1. Mevcut ve planlanan atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar plan çalışmalarında; Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15 m. olacak şekilde imar yolu veya yeşil alan olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

2. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar plan çalışmalarında, Ø100mm - Ø600mm arası çaplar için en az 5 metre, Ø600mm - Ø1000mm arası çaplar için en az 10.00 metre, Ø1200mm - Ø1600mm arası çaplar için en az 15.00 metre, Ø1800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak planlanması gerekmektedir.

3. Yapılacak çalışmalar esnasında, işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, Belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerinin bulunması halinde bu tesislere zarar verilmemeli, uygulamanın her aşamasında İdaremiz görüşlerinin alınması için koordine sağlanmalıdır.

4. Ana isale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimizin bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalıdır. Deplase projeleri hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanarak tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremiz onayına sunulması gerekmektedir. Netice olarak Büyükçekmece İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, 371 ada, 1 parselin ilgi (b) Büyükçekmece Havza Koruma Planına göre havza sınırları dışında kalan kısmı için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla İdaremizce uygun görülmekte olup, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

- İBB, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 10.04.2025 tarih ve E-62956595-804.99-2025.722022 sayılı kurum görüşü yazısında; “Sonuç olarak, Müdürlüğümüzce yürütülen ve yukarıda bahsedilen projeler kapsamında görüşe konu alan ve yakın çevresinde yapılan çalışmalarda, bölgede yüzeysel olarak geniş yer kaplayan, parsel/ada bazında önlemler alınması teknik açıdan mümkün olmayan, birçok farklı kayma derinliği/düzleminden oluşan, yapılan ölçümler ve analizler sonucunda duraysız alanların varlığı tespit edilmiştir. Söz konusu duraysızlık problemleri nedeniyle, lokal (yerel) önlem almanın teknik ve ekonomik açıdan oldukça zor olduğu bu alanlarda, yapı ruhsatı öncesi yapılacak zemin araştırmalarında; özellikle duraysızlıklara yönelik gerekli görülen lokasyonlarda inklinometre, SAA (Shape Acceleration Arrays) vb. ölçümleri yapılmalı ve bölgedeki heyelan kaynaklı hareketler hassas bir şekilde izlenmelidir. Ayrıca bu araştırmalarda heyelanların hareket mekanizması, hızı, derinliği ve geometrisi tespit edilerek heyelan etki alanı ile yakın çevresinin duraylılığını sağlayacak önlem projelerinin oluşturulması ve bu çalışmanın olası sonuçlarının yukarıda belirtilen hususların imar planı ve plan notları ile ilgili yapılacak çalışmalarda dikkate alınması gerektiği düşünülmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 12.05.2025 tarih ve E-21362969-210.02.99-2025.930125 sayılı yazısında; “...teklif kat adedinin yakın çevre kat adetlerinin üzerinde olduğu, trafik yükünü etkileyen bir unsur olarak kat adedi teklifinde ilgili kanuna istinaden çevre yapılaşmalarının dikkate alınması ve trafik yükünü etkileyen düzenlemelerden kaçınılması gerektiği...” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 07.07.2025 tarih ve E-91442078-804.99-2025.1325288 sayılı yazısında; “Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine konu 371 ada 1 parselin topografya olarak tepe noktada olması çevre yapılaşma koşullarının 2 katlı konut yapılaşması ile H:15,50 Ticaret Alanı olması nedeniyle teklif edilen 7 kat yüksekliğin bölgede emsal teşkil edecek dikey yapılaşmaya neden olacağından uygun görülmemekle birlikte, meri imar planlarında söz konusu fonksiyona yönelik plan notlarının bulunmamasından dolayı plan bütünlüğü açısından Turizm Tesis Alanlarına ilişkin yapılaşma koşullarının belirlenerek, plan notu eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, 371 Ada 1 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş olup Yençok:7 kat ibaresinin iptal edilerek Yençok:5 kat olarak düzenlenmesi hususu Komisyon Üyesi Dinçer GÜRBÜZ'ün;

“371 ada 1 parselde teklif edilen plan tadilatının;

1-Planlama alanının yakın çevresinde yoğunlukla TAKS:0,20 h:6,50 m. ve Emsal:0,10, 2 kat konut villa alanı bulunmakta iken turistik tesis alanında önerilen yükseklik şartının yakın çevre yapılanma koşullarının çok üstünde olduğu;

2-Bölgedeki trafik yoğunluğu ile ilgili hiçbir çözümlemeye şu an dahi gidilmez iken bu teklif ile trafik yükünün daha da artacağı;

3-Ve en önemlisi İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı'nın 10.04.2025 tarihli Büyükçekmece Belediyesi Başkanlığı'na ilettiği kurum görüşünün sonuç bölümünde “Müdürlüğümüzce bu alan ve yakın çevresinde yapılan çalışmalarda, bölgede yüzeysel olarak geniş yer kaplayan, parsel veya ada bazında önlemler alınması teknik açıdan mümkün olmayan, birçok farklı kayma derinliği ve düzleminden oluşan, yapılan ölçümler ve analizler sonucunda duraysız yani zeminin gerilme veya ağırlığın etkisi altında yerini ve şeklini koruyamadığı alanların varlığı tespit edilmiştir.” dendiği ve bu nedenlerle yapılmak istenen böyle büyük bir kütlenin yaratacağı risk kabul edilemez.

Ayrıca; Belediyemizce yıllardır yüksek katlı binalara izin vermemek için mücadele edildiği, bu tip binaların ilçemizin kimliğini ve karakterini yitirmesine sebep olacağı, gelecek nesillere sağlıklı ve estetik bir çevre bırakmak için kentin silüetini korumak gerekliliğinin altı önemle çizilirken bu teklif bu söylemlerin gerçek olmadığının net bir göstergesidir. Bu teklife red oyu veriyor ve şerh koyuyorum.” şeklindeki şerhi ile (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere tadilen oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.