

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/04 Tarih: 04/09/2024
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/10/2023 tarih ve E.2023-112692-1 sayılı yazısı ile Belediye Meclisi'nin 06/11/2023 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiş olan Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hususuna ilişkin dosya ile yine Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 23/08/2024 tarihli ve E.2024-98460-1 sayılı yazısı ile Belediye Meclisi'nin 02/09/2024 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde öneri planda yapılan güncelleme gerekçesiyle incelenmek üzere komisyonumuza havale edilen Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hususuna ilişkin dosyanın birleştirilmesi suretiyle Komisyonumuzca yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU:

Meri 1/5000 ölçekli plan;

Söz konusu planlama alanının İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2023 tarihli ve 415 sayılı kararı ile tadilen uygun görülerek 15.04.2023 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onanan 1/5000 ölçekli Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerine ilişkin Revizyon Nazım İmar Planı mevcut olup 25.05.2023-22.06.2023 tarihlerinde askıya asılmış olan plan, yapılan itirazlar sonucunda 11.07.2024 tarih 895 sayılı İBB Meclis Kararı ile kesinleşmiştir.

Meri 1/1000 ölçekli plan;

Planlama alanı içerisinde 19.07.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Tepecik Revizyon Uygulama İmar Planı ve 03.06.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Tepecik Havza Dışı Bölgesi ve E-5 Arası Uygulama İmar Planı mevcuttur.

PLANLAMA ALANI:

Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının temel gerekçeleri;

- 24.03.2019 tarihinde yürürlüğe giren Büyükçekmece Gölü Havzası Koruma Planı ile 23.01.2011 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde belirtilen mesafeye dayalı göl koruma alanları topoğrafyaya göre yeniden düzenlenmesi ve Havza Koruma Planının yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla mevcut olan yapıları ve yerleşik alanı koruyarak daha önce yapılaşma izni bulunmayan Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Tepecik-Çatalca yolunun batısında kalan kısımlarında mevcut yapıların korunacağına dair hükümler getirilmesi,
- Bu doğrultuda, 02.04.2019 tarihli İSKİ Genel Müdürlüğünün yazısı ile Büyükçekmece Barajı Havza Koruma Planının; 1. Maddesi: “Koruma Planının ilan tarihinden önce onaylanmış çevre düzeni planları, alt ölçekli imar planları ve plan hükümleri Koruma Planı hükümleri çerçevesinde revize edilir.” ve 2. Maddesi: “Koruma Planı hükümleri ilgili İmar Planlarına ve Çevre Düzeni Planlarına aynen işlenir.” hükümleri gereği plan ve plan revizyonlarının yapılması gereği vurgulanmıştır.

Süreç içerisinde değişen ve yukarıda ayrıntılı olarak verilen mevzuat hükümleri uyarınca 19.07.2004 onay tarihli 1/5000 ölçekli Tepecik Nazım İmar Planının bir kısmının revize edilmesi ve 15.04.2023 tarihinde 1/5000 ölçekli Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin bir kısmına ilişkin Revizyon Nazım İmar Planı'nın onaylanması üzerine bahse konu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılması gerekliliği doğmuştur.

Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi; 24.03.2019 tarihinde yürürlüğe giren Büyükçekmece Gölü Havza Koruma Planı esas alınarak hazırlanmış ve 15.04.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak planlanmıştır.

1/1000 ölçekli öneri uygulama imar planında, kurum ve kuruluşlardan gelen talepler göz önünde bulundurularak bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanları ulaşılabilirlik, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Çalışma alanı, Büyükçekmece İlçesi, Ulus ve Hürriyet Mahallerinin bir kısmından oluşmakta olup, 91.43 hektarlık kısmı Büyükçekmece Baraj Gölü Havzası sınırları içerisinde, kalan 5.76 hektarlık kısmı Havza Dışı Alanda kalmak üzere toplam 97.19 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Uygulama İmar Planı çalışmasına altlık teşkil etmek üzere 20 adet kurumdan görüş alınmış olup planlama çalışmalarında değerlendirilmiştir.

Kurum ve kuruluş görüşleri;

- İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 26/09/2023 tarihli E.11255029-045.01-20231148031 sayılı yazısı ile, ".... Plan sahası, Tepecik Alt Havzası sınırları içerisinde kısmen Büyükçekmece Barajı Yakın Mesafe Koruma Alanında, kısmen Uzak Mesafe Koruma Alanında (2000 m. altı), kısmen Yeşil Kuşaklanma Alanı-1'de, kısmen de yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kaldığı görülmüştür." denilerek söz konusu planlama sahasına ilişkin mevcut ve planlanan altyapı tesislerini gösterir verilere dikkat edilmesi hususuna dikkat çekilerek ve alanın içme suyu havzası içinde kalan kısmında Büyükçekmece Baraj Gölü Havza Koruma Planı hükümlerinin geçerli olduğundan bahisle 4 maddelik görüş bildirmiştir.
- Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 09/06/2023 tarihli E.41295115-752.99/1199992 sayılı yazısı ile, "Planlama alanında D 569-01 Kontrol Kesim Numaralı Büyükçekmece Çatalca Subaşı Devlet Yolu bulunmaktadır. Bahse konu yol güzergahında kamulaştırma süreçleri Belediyemiz ve İdaremiz arasında imzalanan 11.06.2011 tarihli protokol ile tamamlanmış olup yola ait ek kamulaştırma sınırları ve yol projesi ekte gönderilmektedir." denilerek dikkate alınması gereken bazı hususlar bildirilmiştir.
- TEİAŞ 1. Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün Bila tarihli E.89048094-045.01-1824494 sayılı yazısı ile, "Çalışmanın yapılacağı bölgeyi gösteren pafta üzerinde yapmış olduğumuz incelemeler sonucunda çalışma alanı içerisinde kurumumuza ait mevcut ve planlanan altyapılar ve üstyapılar bulunmamaktadır." denilerek görüş bildirmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2023.705357 sayılı yazısında "Plan çalışma alanının tamamı çalışmaları devam eden İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Raporu içerisinde kalmakta olup 14 Şubat 2024 tarihinde tamamlanması öngörülmektedir." denilerek görüş bildirilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü tarafından yürütülen bahse konu çalışma 02.04.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış olup, uygulama imar planına altlık olarak kullanılmıştır.

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-21362969-210.02.99-2023.1643738 sayılı yazısı ile 7 maddelik değerlendirme bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-99224469-210.99-2023.704175 sayılı yazısı ile; “Bahse konu bölge ile ilgili UTK Kararlı veya planlanan herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.” Denilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 10/05/2023 tarihli ve E.-62024621-756.01-75953611 sayılı yazısı ile; “...ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlamasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. Maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz beledi oluşturacak müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.” denilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-44790636-754-4683351 sayılı yazısı ile plan çalışması yapılırken kamuya ait spor tesislerinin muhafaza edilmesi ve spor tesisleri yapılabilecek Hazine mülkiyetinde bulunan taşınmazların spor alanı olarak ayrılması hususlarında görüş belirtilmiştir.
- İGDAŞ Genel Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-29339913-205-205976 sayılı yazısı ile “...mevcut ve planlanan doğalgaz alt yapı tesislerimiz ekli sayısal veri dosyasında tarafınıza sunulmuştur.” denilerek plan notu ilavesi talep edilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 26/05/2023 tarih ve E-13233922-000[000]-6483245 sayılı yazısında; Hazine adına kayıtlı 4 adet taşınmazın mevcut olduğunu ve bu taşınmazların fiili ve tahsis durumlarına uygun olarak planlanmasının uygun olacağı şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-18232631-769-214597269 sayılı yazısında; “...bölge içerisinde yer alan mevcut sağlık tesislerimizin üzerinde bulunduğu taşınmazlar ile imar planlarında sağlık tesisi alanında kalan tüm taşınmazların planlara “Sağlık Tesis Alanı” olarak işlenmesi, yeni sağlık tesisi alanları planlanırken Hazine ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazlardan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlara uygun eğimi az, zemin durumu itibarıyla uygun alanların ayrılması...” şeklinde görüş belirtilmektedir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.05.2023 tarih ve E-39682869-165.02.02-3817145 sayılı yazısında; söz konusu alan dahilinde kalan tüm tescilli yapıların ve korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının planlara işlenerek gerekli koruma koşullarının sağlanması ayrıca 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na uygun olarak planlama alanı bütününde korunması gerekli herhangi bir kültür ve tabiat varlığının bulunması durumunda ilgili Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bilgilendirilmesinin zorunlu olduğuna yönelik plan notu ilavesi görüş olarak belirtilmektedir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı Üstyapı Projeler Şube Müdürlüğü'nün 21/05/2023 tarih ve E-58824655-604.99-2023.766734 sayılı yazısında bölgede yer alan Müdürlüğe ait 3 adet projen sayısal ortamında gönderilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı Yeşil alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün 11/05/2023 tarih ve E-40352154-804.99-2023.743470-1180-112523 sayılı yazısında planlama alanı içerisinde bakım ve onarımından sorumlu olduğu 2 adet mahal alanı ile 1 adet çalışmaları tamamlanan proje alanı olduğundan bahisle 4 maddelik dikkate alınması gereken hususlar görüş olarak bildirilmiştir.

- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 02/10/2023 tarih E-16930054-754-3861508 sayılı yazısında; Büyükçekmece Baraj Gölü Özel Hükümleri ve Havza Koruma Planları” hükümlerinin geçerli olduğu bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 08.05.2023 tarih E-60319257-235.06.01[235.06.01]-9805503 sayılı yazısında “... talep konusu alan 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine tabii alanlardan değildir.”, “... 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'na göre söz konusu alan tarımsal niteliği korunacak alan dışında (yerleşim) kaldığından söz konusu kanun gereği yapılacak bir işlem bulunmamaktadır. “ şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Müftülüğü'nün 25/05/2023 tarih E-89221074-750-3805945 sayılı yazısında planlama alanında nüfusun yoğun olduğundan bahisle mevcut dini tesis alanlarının yetersiz olduğu ve bu ihtiyacın karşılanması adına yeterli miktarda dini tesis ayrılması gerektiği şeklinde görüş bildirilmiştir.
- BOTAŞ Etüd ve Proje Daire Başkanlığı'nın Bila tarih 26106802-622.02-E.2733622 sayılı yazısında “...sınırları belirtilen alanda kuruluşumuza ait mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisi bulunmamaktadır.” denilerek görüş bildirilmiştir.
- BEDAŞ Yatırım Direktörlüğü'nün Bila tarih E-2023-79257 sayılı yazısında planlama alanındaki mevcut tesisler tarafımıza gönderilmiş olup bölgede yapılması planlanan çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekenin deplase edilmesi gereksiniminin açığa çıkması durumunda şirketin bilgilendirilmesi şeklinde görüş bildirilmiştir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul Vakıflar I. Bölge Müdürlüğü'nün 02.05.2023 tarih ve E-66191769-170.01[170.01]-436422 sayılı yazısında; “...1/1000 ölçekli plan çalışma sahası içerisinde idaremiz sorumluluğunda olan herhangi bir taşınmaza rastlanılmamış olup; plan çalışmaları sürecinde herhangi bir vakıf taşınmazına rastlanması durumunda 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 22. Maddesi ve ilgili yönetmeliğin 180. maddesi doğrultusunda Bölge Müdürlüğümüzden yeniden görüş istenilmesi...” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahalleleri içerisinde kalan planlama alanına yönelik plan teklifine ilişkin plan kararları, Havza Koruma Planı hükümleri doğrultusunda ve elde edilen tüm kurum görüşleri, analitik etütler neticesinde oluşturulan doğal eşik ve yapay eşiklerin birlikte değerlendirilmesi sonucunda verilirken; mevcut yapılaşma, meri plan kararları, üst ölçekli plan kararları göz önünde bulundurularak bölgenin gelişim potansiyelleri doğrultusunda gerekli ulaşım ve altyapının kurularak, planlama alanının kendine yeter olması ile birlikte çevre yerleşmelere de hizmet etmesi sağlanmıştır. Üst ölçekli plan kararlarından gelen kabul ve öngörüler göz önüne alınarak bölgede ihtiyaç duyulacak donatı alanlarının sağlanması gözetilmiş ve bu doğrultuda planlama alanının potansiyelinin ortaya çıkarılması hedeflenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Mevkii, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hususu incelenmiş olup Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.