

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2025/5 Tarih: 09/04/2025
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı Plan Notu Paftasına İlişkin plan tadilatı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğünün 21.03.2025 tarihli ve E.52692549-050.01-2025-56835-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisinin 07.04.2025 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenip, değerlendirilmek ve rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede;

TALEP: 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı Plan Notu Paftasında aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

1- 29.08.2008 onay tarihli plan notu tadilatı ile E:0.20 olan yapılaşma şartının yürürlükteki İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği doğrultusunda revize edilerek E:0.25 olarak belirlendiği, bu sebeple;

- “Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planında Orta ve Uzun Mesafeli Koruma Alanındaki konut fonksiyonlu alanlarda, uygulamaya esas fonksiyon alanlarının belirlendiği avan projenin Büyükçekmece Belediyesi’nce onaylanması koşulu ile kısmen veya tamamen “Ticaret Alanı” olarak uygulama yapılabilir. Bu alanlarda 25.05.2006 tarihli İSKİ Yönetmeliğinin 6. maddesi (b) bendi doğrultusunda KAKS: 0.20 olarak verilecektir.”
- “Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak ayrılmış yerlerde, 25.05.2006 tarihli İSKİ Yönetmeliğinin 6. maddesi (b) bendi doğrultusunda KAKS: 0.20 olarak uygulama yapılacaktır.”

maddelerinde yer alan “KAKS: 0.20” ibarelerinin “KAKS: 0.25” olarak plan notu paftasında düzeltildiği,

2- 18.10.2016 tarihli plan notu değişikliği ile ticaret alanlarında depolama yapılabileceğine ilişkin hüküm eklenmesi sonrasında bölgemizdeki depolama taleplerinin arttığı ve dağınık şekilde depolama alanları oluşmaya başladığından; 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı kapsadığı bölgenin ağırlıklı olarak villa bölgesi olması sebebiyle dağınık halde yapılaşan depolama alanlarını toparlamak, silüetin bozulmasını engellemek, aynı zamanda depolamaya ilişkin gelen taleplerin karşılanmasını sağlamak amacıyla topoğrafik olarak da Büyükçekmece Gölüne bakmayan, TEM kuzeyinde yer alan, 138, 142, 249, 250, 252, 253, 254, 255, 256, 258, 259, 261, 263, 264 ve 265 nolu yapı adalardan oluşan ve imar planında ticaret alanı fonksiyonunda bulunan alanların komşu ilçe sınırında yer alan yapılaşmayla da uygun olacak şekilde depolama olarak yoğun kullanım alanına dönüşmesi uygun görüldüğü ve bu hususlarda plan notlarının uygulama hükümlerinin ticaret alanı başlığında 2.10. maddesi olarak aşağıdaki hükümlerin eklendiği görülmüştür.

“ 2.10. TEM kuzeyinde kalan ve 138, 142, 249, 250, 252, 253, 254, 255, 256, 258, 259, 261, 263, 264 ve 265 nolu yapı adalarını kapsayan ticaret alanlarında;

- Depolama şeklindeki yapılaşmalarda su basmandan yukarı kat yüksekliği en çok iki kat olmak şartıyla, katın/katların toplamda iç yüksekliği 12.50 m.’yi aşamaz. Bu alanlarda E:0.25’tir.
- Su basman seviyesi imar yolundan belirlenecektir.

- Bu yapılarda kot farkından dolayı açığa çıkan bodrum katlarda, en çok iki bodrum kullanmak ve gerekli fenni tedbirleri almak şartıyla, bodrum katın/katların toplamda iç yüksekliğini 12.50 m.'ye kadar avan projeye göre kullandırmaya Belediyesi yetkilidir.”

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı plan notlarında yapılan plan değişikliğine ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 12.03.2025 tarih ve E-11255029-000-1781488 sayılı kurum görüşü yazısı ile olumlu görüş bildirilmiştir.
- İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 05.02.2025 tarihli ve E-62956595-804.99-2025.203257 sayılı kurum görüşü yazısı ile 7 maddelik husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- İBB, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 20.02.2025 tarih ve E-21362969-210.02.99-2025.379282 sayılı kurum görüşü yazısı ile plan değişikliğinin bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturduğu ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesi kapsamında 2 maddelik husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı Plan Notu Paftasına İlişkin plan tadilatı hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Komisyon Üyesi Dinçer GÜRBÜZ'ün;

“İmar planı değişikliği ve kurum görüşleri de incelendiğinde;

- *Teklif ile ticari yapılaşmanın artacağı ulaşım talepleri doğrultusunda planlanmış olan mevcut yol otopark ve yol genişliklerinin ticari fonksiyonlar için yeterli olmayacağı, ağır tonajlı araç trafiğindeki artış ile ulaşım sıkıntılarının da artacağı,*
- *Söz konusu plan sahasının Büyükçekmece Baraj Havzası uzak mesafe koruma alanında ve kısmen de olsa Büyükçekmece Barajı su ile ilişkili ES kapasite_ insan yaşamı ve ferahı için ekosistemlerden doğrudan ya da dolaylı olarak tüketilen, kullanılan ve yararlanılan kritik öneme sahip koruma alanında kalmasından dolayı emsal artışı ile ilgili teklife şerh koyuyorum.”*

şeklindeki şerhi ile (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere Müdürlüğünden geldiği şekliyle oyçokluğuyla uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.