

	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI	Rapor No: 2026/03 Tarih: 08.01.2026
	İMAR KOMİSYON RAPORU	

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Celaliye ve Kamiloba Mahalleleri sınırları içerisindeki 29.08.1995 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Kamiloba Mah. 1.-2.-3.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 16.07.1997 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 1.-3. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 10.11.2000 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 2.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 08.08.2001 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 5.-6. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planlarının Lejand Paftalarına İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Harita ve Planlama Müdürlüğü'nün 24.12.2025 tarihli ve 2025-182120-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 05.01.2026 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede;

GEREKÇE: Belediyemize yapılan yazılı ve şifai talepler göz önünde bulundurularak; D100 Karayoluna cephesi olan ilçemiz Celaliye Mahallesi ve Kamiloba Mahallelerinin imar planlarının incelendiği, yapılan inceleme sırasında bahse konu bölgede D100 Karayolu kuzeyi boyunca uzanan imar adalarında çoğunlukla ticaret ya da kısmen ticaret kısmen konut olarak gösterilmiş imar yapı adaları bulunduğu,

Karayolları 2918 Sayılı Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliği'nin Yapı Yaklaşma Mesafesi başlıklı 41. Maddesinde; “b) Her türlü yer altı depoları ile akaryakıt ve (LPG/CNG) istasyonları, akaryakıt ve sıvılaştırılmış gaz dolum istasyonları, umuma açık park yerleri ve garajlar, yolcu ve yük terminalleri, atölye, fabrika, işhanı, çarşı, pazar yerleri, ticari bina, sinema, tiyatro, gazino, gibi eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler, müstakil olarak yapılan otel-motel lokanta ve kahvehaneler, araç bakım ve onarım yerleri, araç teşhir ve satış yerleri, hububat, fındık, tütün, pamuk, pancar vb. tarım ürünlerinin muhafaza edildiği kapalı depolar, sürücü kurs yerleri, toptancı hal, üretme-besi çiftliği ve ahırlar, maden ve petrol şantiye, ocak ve tesisleri, havuzlar, sabit kantarlar, eğitim, sağlık, dini ve kültürel vb. kamu ve özel yapılar ile yukarıda sayılan tesislere ait her türlü ana binalar ve sundurmalar için en az 25 metre,” hükmünün bulunduğu, ilgili maddeye istinaden uygulanacak 25 metrelik çekme mesafesi sonrasında anılan bölgedeki çoğu parselin yapılaşacak alanlarının kalmadığının görüldüğü,

Yine yapılan incelemeler sonucunda; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ticaret ve kısmen ticaret olarak planlanan alanların, üst ölçekli planı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret (+Konut Alanı) olarak gösterildiği, 1/1000 ölçekli imar planlarının plan notlarında “Ticaret+Konut Alanlarında Zemin Katlar Ticaret, Üst Katlar Konut Olabilir” hükmünün bulunduğu ancak plan lejandında “Ticaret+Konut” lejadına yer verilmediği, yine bu yerlerde fiili yapılaşmanın genellikle zemin kat ticaret üst katların konut olarak oluştuğu görüldüğü,

Bu açıklamalar sonucunda; uygulama aşamasında ticaret alanlarında farklı yorumlamalara sebebiyet verilmemesi, plan notları ile plan lejandının uyumlu hale getirilmesi, vatandaşların çekme mesafesi sebebiyle yaşadıkları mağduriyetlerin giderilmesi ve kentsel dönüşümün hızlandırılması amacıyla 07.08.1996 onay tarihli 1/5000 ölçekli Celaliye Kamiloba Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda ;

- ✓ 29.08.1995 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Kamiloba Mah. 1.-2.-3.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,
- ✓ 16.07.1997 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 1.-3. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,
- ✓ 10.11.2000 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 2.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,
- ✓ 08.08.2001 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 5.-6. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,

olmak üzere 4 ayrı uygulama imar planının Lejand Paftalarında yer alan Ticaret ibaresinin yanına (+Konut) ibaresinin eklenmesi yönünde plan değişikliği yapma gerekliliği doğduğu anlaşılmıştır.

TALEP: Celaliye Mahallesi ve Kamiloba Mahallesi sınırları içerisindeki imar planlarında uygulama aşamasında ticaret alanlarında farklı yorumlamalara sebebiyet verilmemesi, plan notları ile plan lejandının uyumlu hale getirilmesi, vatandaşların çekme mesafesi sebebiyle yaşadıkları mağduriyetlerin giderilmesi ve kentsel dönüşümün hızlandırılması amacıyla 07.08.1996 onay tarihli Celaliye-Kamiloba 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak;

- 29.08.1995 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Kamiloba Mah. 1.-2.-3.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,
- 16.07.1997 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 1.-3. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,
- 10.11.2000 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 2.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,
- 08.08.2001 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 5.-6. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı,

Lejand Paftalarında yer alan Ticaret ibaresinin yanına (+Konut) ibaresinin eklenmesi yönünde plan değişikliği yapılmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Celaliye ve Kamiloba Mahalleleri sınırları içerisindeki 29.08.1995 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Kamiloba Mah. 1.-2.-3.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 16.07.1997 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 1.-3. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 10.11.2000 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 2.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 08.08.2001 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 5.-6. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planlarının Lejand Paftalarına İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine;

- İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 06.11.2025 tarih ve E-11255029-000-2839119 sayılı kurum görüşü yazısında söz konusu planların sınırlarının yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzası dışında kaldığı belirtilerek göz önünde bulundurulması gereken hususlara dikkat edilmesi şartıyla olumlu görüş bildirmiştir.
- İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 10.11.2025 tarihli ve E-62956595-952.01.04.05-2025.2395372 sayılı kurum görüşü yazısı ile uygun görüş bildirilmiştir.
- İBB, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 17.12.2025 tarih ve E-21362969-210.02.99-2025.2752357 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.
- Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 01.12.2025 tarih ve E-41295115-754/1987476 sayılı yazısı ile dikkat edilmesi gereken hususlar belirtilerek görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Celaliye ve Kamiloba Mahalleleri sınırları içerisindeki 29.08.1995 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Kamiloba Mah. 1.-2.-3.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 16.07.1997 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 1.-3. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 10.11.2000 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 2.-4. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planı, 08.08.2001 onay tarihli Celaliye-Kamiloba Belediyesi Celaliye Mah. 5.-6. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama ve Revizyon İmar Planlarının Lejand Paftalarına İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup müdürlüğünden geldiği şekliyle komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.