

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2026/10 Tarih: 08/04/2026
---	---	--

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 3100, 2, 4 ve 313 Ada 1-2 Parsellerin Bir Kısımı İle Tescil Harici Alanı Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Harita ve Planlama Müdürlüğü'nün 30.03.2026 tarihli ve 2026-42998-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 06.04.2026 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

MERİ PLAN DURUMU:

Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan Büyükçekmece Göl Havzası Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olup 19.07.2004 onay tarihli 1/5000 ölçekli Tepecik Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında K1 Konut Alanı (Uzak Mesafeli Koruma Alanı:228ki/ha yoğunluk) olarak; 19.07.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Tepecik Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında ise kısmen Emsal:0.50, ayırık nizam 2 kat K2 konut alanı, kısmen Emsal:0.80, ayırık nizam, 3 kat K1 konut alanı olarak planlanmıştır.

HALİHAZIR DURUM: Halihazır harita üzerinde yapılan incelemede 313 ada 1 ve 2 parseller ile 0/4 parsel üzerinde yapı mevcut olduğu diğer parseller üzerinde yapı bulunmadığı ancak plan değişikliği sınırı içerisindeki alan üzerinde 1 adet müştemilat yapısı bulunduğu görülmüştür.

MÜLKİYET: Plan değişikliğine konu alanda özel mülkiyetteki parseller ve 313 ada 1-2 parsellerin kuzey batısında tescil harici alan bulunmaktadır.

TALEP: Hürriyet Mahallesi 313 ada 2 parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftası olan F21D21B plan paftası ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftası olan F21D21B4D plan paftası incelendiğinde 1/1000 ölçekli plan paftasına denk gelen yapılaşma adasının 1/5000 ölçekli plan paftasında K1 Konut Alanı (Uzak Mesafeli Koruma Alanı:228ki/ha yoğunluk) olarak planlandığı halde, 1/1000 ölçekli F21D21B4D plan paftasında Emsal:0.50, ayırık nizam 2 kat K2 konut alanı olarak plana işlendiği ve aynı yapı adasının doğu komşuluğundaki F21D21B4C plan paftasında ise Emsal:0.80, ayırık nizam, 3 kat K1 konut alanı olarak devam ettiği görülmüştür. Söz konusu yapı adasının çevre yapılanma koşullarının da Emsal:0.80, ayırık nizam, 3 kat K1 konut alanı olduğu göz önünde bulundurulduğunda plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alanda Emsal:0.50, ayırık nizam 2 kat K2 konut alanı olan yapılaşma şartı Emsal:0.80, ayırık nizam, 3 kat K1 konut alanı olacak şekilde düzeltilmiştir. Ayrıca yine F21D21B4D plan paftasının güney sınırında yer alan F21D21C1A plan paftasında yer alan 7 metrelik imar yolunun F21D21B4D plan paftasında teknik hata olarak çizilmediği tespit edildiğinden devamı olmayan 7 metrelik imar yolunun devamının sağlanması yönünde plan paftalarında gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

- İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 02.03.2026 tarihli ve E.11255029-000-3380120 sayılı yazısı ile plan değişikliği sahasının kısmen Büyükçekmece Barajı Havzası Uzak (2000 m.- H.Sınırı) Mesafeli Koruma Alanında, kısmen de yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kaldığı belirtilerek 5 maddelik görüş bildirerek bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin bu hususlara uyulmak kaydıyla ve ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdarece esas alınacağı belirtilmiştir.
- İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 19.02.2026 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2026.427972 sayılı yazısı ile planlama alanının 02.04.2024 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi 13906,57 hektar alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)” lejlantlı alanda kaldığı belirtilerek dikkat edilecek hususlar bildirilmiştir.
- İBB Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 19.03.2026 tarih ve E-91442078-804.99-2026.450337 sayılı yazısı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğı teklifinin meri 1/5000 ölçekli nazım imar plan kararlarına uygun olduğı ancak plan değişikliğı sınırı içerisinde ve plan değişikliğı sınırı dışarısında yer alan imar yollarına ilişkin bir takım düzeltilmesi gereken hususlar önerilerek plan değişikliğı ile birlikte bu husularında çözümlenmesinin uygun olacağı bildirilmiştir.
- İBB Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 13.03.2026 tarih ve E-21362969-210.02.99-2026.676036 sayılı yazısı ile “Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliğı doğrultusunda kendi parselinde karşılanacaktır” plan notunun eklenmesi ve Mer'i planda kısmen çizimi bulunan kuzey yönündeki yolun 7.00 m olarak “Park Alanı” paralelinde planlanarak Turnalar Sokak'a bağlantısının sağlanması gerektiğı belirtilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 3100, 2, 4 ve 313 Ada 1-2 Parsellerin Bir Kısmı İle Tescil Harici Alanı Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Müdürlüğünden geldiğı şekliyle oybirliğı ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.