

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2025/01 Tarih: 04.02.2025
---	---	---

KONUNUN ÖZÜ: 20.09.2024 onay tarihli, UİP-341011851 plan işlem numaralı, Büyükçekmece İlçesi, Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü Koruma Alanı Kara Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazların değerlendirilmesi hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 23.01.2025 tarihli ve 2025-13754-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

PLAN SÜRECİ:

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14.03.1980 gün 11789 sayılı kararı ile Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.03.2007 gün ve 322 sayılı kararı ile Koruma Alanı Sınırı belirlenmiştir. 17.10.2017 onay (24.07.2018 tadilat) tarihli Büyükçekmece İlçesi, Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü Koruma Alanı Kara Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2022 tarih 7693 sayılı Kararına istinaden, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, 24.07.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılan alan, plan onama sınırı dışına alınmıştır. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.05.2023 tarih 8206 sayılı Kararına istinaden plan ve plan notlarında gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Büyükçekmece Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanan ve Büyükçekmece Belediye Meclisi'nin 09.06.2023 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun görülen ve Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.06.2023 tarih 8356 sayılı Kararı ile sakınca bulunmadığına karar verilen Büyükçekmece İlçesi, Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü Koruma Alanı Kara Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli plan 12.09.2024 tarih ve 1192 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmış ve meclis kararı gereği 1/1000 ölçekli planda gerekli düzenlemeler yapılarak 19.12.2024 tarih ve E-91442078-105.04-2024.2376150 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı ile askı işlemleri için tarafımıza gönderilmiştir.

20.09.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan, Büyükçekmece İlçesi, Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü Koruma Alanı Kara Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 24.12.2024 – 22.01.2025 tarihleri arasında askıya asılmıştır.

İTİRAZ KONULARI:

20.09.2024 onay tarihli, UİP-341011851 plan işlem numaralı, Büyükçekmece İlçesi, Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü Koruma Alanı Kara Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer alan: Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt Tarihi /Kayıt No:

SIRA NO	DİLEKÇE TARİHİ/SAYISI
1	06.01.2025 / 2211
2	03.01.2025 / 837
3	03.01.2025 / 1356
4	07.01.2025 / 2542
5	07.01.2025 / 2539
6	07.01.2025 / 3104
7	08.01.2025 / 4210
8	08.01.2025 / 4233
9	13.01.2025 / 6860
10	14.01.2025 / 7891
11	14.01.2025 / 7889
12	15.01.2025 / 8530
13	15.01.2025 / 8535
14	14.01.2025 / 7863

15	16.01.2025 / 9441
16	21.01.2025 / 12919
17	22.01.2025 / 13412
18	21.01.2025 / 12932
19	22.01.2025 / 13510
20	22.01.2025 / 13505
21	21.01.2025 / 12586
22	20.01.2025 / 11941
23	20.01.2025 / 11945
24	20.01.2025 / 11943
25	20.01.2025 / 11949
26	20.01.2025 / 11947
27	21.01.2025 / 12293
28	20.01.2025 / 11961
29	20.01.2025 / 11960

30	20.01.2025 / 11963
31	20.01.2025 / 11967
32	20.01.2025 / 12016
33	20.01.2025 / 12037
34	22.01.2025 / 13507
35	21.01.2025 / 12296
36	20.01.2025 / 11938
37	20.01.2025 / 11942
38	20.01.2025 / 11951
39	20.01.2025 / 11950
40	20.01.2025 / 11953
41	20.01.2025 / 11962
42	20.01.2025 / 11966
43	20.01.2025 / 11965
44	20.01.2025 / 12029
45	23.01.2025 / 14828 (Posta Tarihi: 18.01.2025)

sayılı dilekçeler mevcut olup toplamda 45 adettir. İtiraz konuları hususunda ayrıntılı bilgilere işbu Komisyon Raporu eki “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer verilmiştir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44** sıra nolu itirazlar plan sınırı dışında kalmakta olup itiraz dilekçeleri ile planlama alanına dahil edilmeleri hususunda plan sınırına itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **2, 3, 4, 5** sıra nolu itirazlar yapı nizamına ilişkin olup taşınmaza blok kitlesi işlenmesi hususunda plana itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **19, 20, 34** sıra nolu itirazlar ile kat adedinin artırılması suretiyle imar artışı talep edilerek plana itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **16, 18, 21** sıra nolu itirazlar ile parselin bir kısmının plan sınırı dışında kalmakta olduğu belirtilerek planlama alanına dahil edilmesi hususunda plan sınırına itiraz edilmekte ve parselin bir kısmı da planlama alanı içerisinde kalmakta olup kamusal terke itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **45** sıra nolu itiraz dilekçesinde itiraza konu herhangi bir husus belirtilmeden itiraz edilmiştir.

PLANDAKİ DURUMU:

İtirazlara konu olan parsellerin; 17.06.2004 ve 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarındaki durumları, 17.10.2017 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki durumları ve 20.09.2024 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesince tadilen onaylanan itiraza konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki durumlarına ilişkin bilgiler işbu Komisyon Raporu eki “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer almıştır.

MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ:

20.09.2024 onay tarihli, UİP-341011851 plan işlem numaralı, Büyükçekmece İlçesi, Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü Koruma Alanı Kara Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazlara ilişkin Plan Proje Müdürlüğü teknik ekibi tarafından yapılan değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

Çalışma alanı olan Büyükçekmece İlçesi, Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü ve Çevresi Koruma Alanı'nın Nazım İmar Planı sınırı olan 33.9 hektarlık Kara Alanı'nda kalan kısmı, Büyükçekmece Gölü ile Marmara Denizi arasında E-5 yolu üzerinde bulunmaktadır. Büyükçekmece Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü Koruma Alanı Kara Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, iki parçadan oluşmaktadır ve toplamda 27.86 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

Bölgede yeni nazım imar planının onaylanması, Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü ve yakın çevresinin koruma alanı sınırları içerisinde bulunması sebebiyle özellikli bir bölge olduğundan hem köprü silüetinin korunması, hem de koruma alanı sınırı içerisindeki tarihi yapıların ve kentsel dokunun bozulmaması amacıyla ve bölgenin sahip olduğu tarihi ve turizm potansiyelinin öne çıkarılarak şehrin çekim merkezi haline dönüştürülebilmesi adına 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararları ve ilkeleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli planlama çalışması yapılması gerekliliği doğmuştur.

Planlama alanında plan çalışması aşamasında elde edilen tüm kurum görüşleri, analitik etütler neticesinde oluşturulan doğal eşik ve yapay eşiklerin birlikte değerlendirilmesi sonucunda planlama kararları verilirken; mevcut yapılaşma, müktesep haklar, 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 hedeflenmiştir. Bu doğrultuda Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü ve yakın çevresinin tarihi dokusunun sürdürülebilirliği gözetilerek potansiyelinin ortaya çıkarılması amaçlanmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca 12.09.2024 tarih ve 1192 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen ve 20.09.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan UİP-341011851 plan işlem numaralı, Büyükçekmece İlçesi, Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü Koruma Alanı Kara Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlar incelenmiş olup;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44** sıra nolu itirazlara konu taşınmazlar plan onama sınırı dışında kaldığından itirazların reddi;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **2, 3, 4, 5** sıra nolu itirazlara konu taşınmazın İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen çekme mesafeleri dikkate alındığında cephe ve derinlik itibarıyla tek başına yapılaşmaya uygun blok kitlesi işlenemediğinden itirazların reddi;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **19, 20, 34** sıra nolu itirazlar yoğunluk arttırıcı olduğundan ve üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına aykırı nitelik taşıdığından itirazların reddi;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **16, 18, 21** sıra nolu itirazlara konu alanın planlama alanı içerisinde kalan kısmına ilişkin hususların üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına aykırı nitelik taşıması ve taşınmazın planlama alanı dışında kalan kısmının ise plan onama sınırı dışında kalması sebebiyle itirazların reddi;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **45** sıra nolu itiraz dilekçesinde itiraza konu herhangi bir husus belirtilmediğinden itirazın reddi;

Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.