

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2023/07 Tarih: 07.06.2023
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü Koruma Alanı Kara Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 26/05/2023 tarihli ve 2023-56714-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 05.06.2023 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU:

Meri 1/5000 ölçekli plan;

Söz konusu planlama alanının İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2017 tarihli ve 1488 sayılı kararı ile uygun görülerek 17.10.2017 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onanan 1/5000 ölçekli Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü Koruma Alanı Kara Alanına İlişkin Nazım İmar Planı mevcut olup 30.01.2018-28.02.2018 tarihlerinde askıya asılmış olan plan, yapılan itirazlar sonucunda 24.07.2018 tarihinde kısmen tadil edilmiştir.

Meri 1/1000 ölçekli plan;

Planlama alanı içerisinde 05.10.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Revizyon Uygulama İmar Planı ve 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı mevcuttur.

PLANLAMA ALANI:

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.

Bu kapsamda 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 çalışması; yukarıda belirtilen kanun ve yönetmelikler, meri planlar ve müktesep haklar doğrultusunda, planlama ilke ve esaslarına göre oluşturulmuştur.

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.

Uygulama İmar Planı çalışmasına altlık teşkil etmek üzere 18 adet kurumdan görüş alınmış olup planlama çalışmalarında değerlendirilmiştir.

Kurum ve Kuruluş Görüşleri:

1. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 12/10/2021 tarihli E.20210775212 sayılı yazısı ile, "... Plan sahasının, yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu planlama alanımıza ilişkin İdaremizin görüşü aşağıda belirtilmektedir." denilerek 6 maddelik görüş bildirmiştir.
2. Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26/12/2019 tarihli E.352099 sayılı yazısı ile, "Bahse konu planlama sahası, bakımı İstanbul Büyükşehir Belediyesine devredilen D-100-05 KKNO'lu devlet yoluna cepheli olup anılan yol kesiminin kamulaştırma sınırlarını gösterir plan örneği ekte gönderilmektedir." denilerek dikkate alınması gereken bazı hususlar bildirilmiştir.
3. TEİAŞ 1. Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 04/03/2019 tarihli E.91417 sayılı yazısı ile, "yazınız ekinde hava fotoğrafı üzerinde işaretli bölgede yapmış olduğumuz incelemeler sonucunda çalışma alanı içerisinde kurumumuza ait mevcut ve planlanan alt-üst yapılar ve 380/154 kW Enerji Nakil Hattı bulunmadığı tespit edilmiştir." Denilerek görüş bildirmiştir.
4. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 06/03/2019 tarih ve 280-39521 sayılı yazısında "...söz konusu planlama sahasına ait yerleşime uygunluk haritaları, bu haritalara ait açıklama raporları, heyelan tehlike haritası ve tsunami su baskın haritası yazımız ekinde verilmekte olup yukarıda ve yazı eki rapor örneklerinde belirtilen tüm hususların planlama aşamasında göz önünde bulundurulması gerekmektedir." denilerek dikkate alınması gereken bazı hususlar bildirilmiştir.
5. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün .../11/2021 tarih ve 2021.1400259 sayılı yazısı ile "... 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi üzerinde yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde.." denilerek 15 maddelik değerlendirme bildirilmiştir.
6. İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14/03/2019 tarihli ve E.5425849 sayılı yazısı ile proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması ve brüt nüfus yoğunluğunun gerektirdiği asgari büyüklükte eğitim tesis alanlarının ayrılması istenerek, okul alanlarının yer seçimine ilişkin kriterler belirtilmiş ve bazı plan notu ilavesi istenerek görüş bildirilmiştir.
7. İstanbul Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.143317 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.
8. İGDAŞ Genel Müdürlüğü'nün 08/03/2019 tarih ve E.3899 sayılı yazısı ile "...mevcut alt yapı tesisimiz ekli pafta ve CD'de sayısal olarak gönderilmiş olup 1/1000 ölçekli

Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır denilerek plan notu ilavesi talep edilerek görüş bildirilmiştir.

9. İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 02/05/2019 tarih ve E.48659 sayılı yazısında; "... Hazine adına kayıtlı taşınmazların fonksiyonlarının ve yapılaşma koşullarının tahsis amaçları ile yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmak suretiyle; herhangi bir kuruma tahsisli olmayan Hazine taşınmazlarının ise kamu menfaatinin korunmasının temini bakımından çevresindeki parseller ile uyumlu imar hakkı verilmesi" hususunda görüşü bildirilmektedir.
10. İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 27/02/2019 tarih ve E.162 sayılı yazısında; "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca görülmemektedir" şeklinde görüş belirtilmektedir.
11. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.03.2019 tarih ve E.214393 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 müdürlüğün bilgilendirilmesi gerekliliği ve bazı plan notu ilaveleri görüş olarak belirtilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2022 tarih 7693 sayılı Kararında "... 17.10.2017 tarihle tasdiklenen meri 1/5000 ölçekli imar planında, Kurulumuzun görüşü olmaksızın 24.07.2018 tasdikle yapılan plan değişikliği Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü ve sahil şeridinin görünümünü olumsuz etkileyecek nitelikte olduğundan 1/5000 ölçekli nazım imar planının 14.04.2011 tarih ve 1438 sayılı 20.07.2017 tarih ve 2597 sayılı Kurul kararlarına uygun olarak revize edilmesine, ... anılan kurul kararlarını içeren 1/5000 ölçekli revize NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin Kurulumuza iletilmesine..." karar verilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.05.2023 tarih 8206 sayılı Kararında düzenlenmesi gereken hususlar belirtilmiştir.

12. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı Altyapı Projeler Müdürlüğü'nün 02/03/2020 tarih ve 43756 sayılı yazısında yapılan inceleme neticesinde bölgede yer alan Müdürlüğe ait projeler sayısal ortamında gönderilerek görüş bildirilmiştir.
13. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı Yeşil alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 24/03/2020 tarih ve 59358 sayılı yazısında "... bahse konu alan Müdürlüğümüz mahal listesinde bulunmamakta olup yeni oluşturulacak yeşil alanların 5000 m²'nin üzerinde olması ve kişi başına düşen yeşil alan miktarının da en 10 m² olarak planlanması..." şeklinde görüş bildirilmiştir.
14. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 05/10/2022 tarih E.2738116 sayılı yazısında "İdareimizce 'Büyükçekmece Barajı Mansabı Taşkın Koruma Proje' çalışmalarına başlanmıştır. Proje çalışmalarımızın tamamlanması akabinde Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü Koruma Alanı Kara Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılması uygun görülmektedir." şeklinde görüş bildirilmiştir.

15. İstanbul Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün Bila tarih E.753509 sayılı yazısında "...yapılan inceleme neticesinde Büyükçekmece İlçesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında değerlendirilen alanlardan değildir." denilip bazı hususlarda plan notu ilavesi talep edilerek görüş bildirilmiştir.
16. İstanbul Valiliği İl Müftülüğü'nün 14/03/2019 tarih E.75746 sayılı yazısında "...mevcut cami ve dini eğitim kurumlarımızın yetersiz olması nedeniyle köprünün her iki tarafına düşen bölgelerde dini tesis alanı olarak yer belirlenmesi hususunda görüş bildirilmiştir.
17. BOTAŞ Etüd ve Proje Daire Başkanlığı'nın Bila tarih E.2031846 sayılı yazısında "...sınırları belirtilen alanda kuruluşumuza ait mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisi bulunmamaktadır." denilerek görüş bildirilmiştir.
18. BEDAŞ Yatırım ve Ar-Ge Müdürlüğü'nün 01/03/2019 tarih 18764 sayılı yazısında planlama alanındaki mevcut tesisler tarafımıza gönderilmiş olup korunması hususunda görüş bildirilmiştir.

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, 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 planlanmıştır.

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.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda, Kanuni Sultan Süleyman Köprüsü Koruma Alanı Kara Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hususu incelenmiş olup Plan Özel Hükümleri 7.5. maddesinin "133 ada 8-9-11-12 parseller, 341 ada 1-3-4 parseller, 346 ada 3 parsel, 348 ada 1-12-13 parseller, 349 ada 48-49-50 parseller, 354 ada 1-10-11 parsellerde bu madde hükümleri uygulanmayacaktır. Bu parsellerin tevhide konu olması halinde yeni oluşacak parsellerde Yençok:12.50 m'yi ve çatı eğimi %33'ü geçmeyecektir." ibaresinden sonra gelmek üzere "Bu alanlarda blok taban alanı parsel alanının % 10'u kadar arttırılacaktır." ibaresinin eklenmesi Komisyonumuzca oybirliği ile tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.