

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2026/5 Tarih: 08/01/2026
---	---	--

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Pınarteppe Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje 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.

MERİ PLAN DURUMU:

Meri 1/5000 ölçekli plan;

Planlama alanının bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan 13.02.2025 tarih ve 203 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak 24.02.2025 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanan, 16.10.2025 tarih 1092 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kesinleşen Büyükçekmece İlçesi, Pınarteppe Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yürürlükte dir.

Meri 1/1000 ölçekli plan;

Planlama alanının içinde olduğu bölgede daha önce meriyette bulunan 06.10.2000 tasdik tarihli Gürpınar 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 02.02.2001 tasdik tarihli Pekmez 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı ve 05.10.2001 tasdik tarihli Tepebağlar 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları bulunmaktadır.

PLANLAMA ALANI:

24.02.2025 tarihinde Büyükçekmece İlçesi, Pınarteppe Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın onaylanması üzerine bahse konu alanda Büyükçekmece İlçesi, Pınarteppe Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılması gerekliliği doğmuştur. Büyükçekmece İlçesi, Pınarteppe Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli plan teklifindeki nüfus ve emsal kararları verilirken, alanın fiili durumu, 24.02.2025 onay tarihli Büyükçekmece İlçesi, Pınarteppe Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve bir önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları dikkate alınmıştır. 1/1000 ölçekli öneri uygulama imar planında, kurum ve kuruluşlardan gelen talepler göz önünde bulundurularak bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanları ulaşılabilirlik, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri dikkate alınarak düzenlenmiştir. Çalışma alanı, Büyükçekmece İlçesi, Pınarteppe Mahallesi'nin bir kısmından oluşmakta olup toplam 239.12 hektarlık alanı kapsamaktadır. Uygulama İmar Planı çalışmasına altlık teşkil etmek üzere 24 kurumdan görüş alınmış olup kurumumuza ulaşan 23 kurumun görüşü planlama çalışmalarında değerlendirilmiştir.

Kurum ve kuruluş görüşleri;

- İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 23.12.2025 tarihli E.11255029-000-3053228 sayılı yazısı ile, sınırlarının yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzası dışında kaldığı belirtilerek göz önünde bulundurulması gereken hususlara dikkat edilmesi şartıyla olumlu görüş bildirmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 30.12.2025 tarih ve E-21362969-210.02.99-2025.2874516 sayılı yazısı ile 12 maddelik değerlendirme bildirilmiştir.

- Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 07.05.2025 tarihli E.41295115-754/1808615 sayılı yazısı ile planlama alanına denk gelen proje çalışmalarının bulunmadığından ve ilgi yazı ekinde gönderilen kamulaştırma sınırına dikkat edilmesi gerektiği vurgulanarak 9 maddelik dikkat edilmesi gereken husus bildirilmiştir.
- TEİAŞ 1. Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün Bila tarihli E.89048094-045.01-3081310 sayılı yazısı ile, “Çalışmanın yapılacağı bölgeyi gösteren pafta üzerinde yapmış olduğumuz incelemeler sonucunda çalışma alanı içerisinde kurumumuza ait enerjili 154 kV 16000 mm² Yakuplu GIS TM-Beylikdüzü TM yüksek gerilim yeraltı kablo hattı bulunduğu hususu görüş olarak bildirmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 13.05.2025 tarih ve E-62956595-804.99-2025.923950 sayılı yazısında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış olan imar planlarına esas mikrobölgeleme etüd raporlarındaki hususlara dikkat edilmesi yönünde görüş bildirmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-62024621-756.01-149824914 sayılı yazısı ile 4 maddelik dikkat edilmesi gereken husus bildirilmiştir.
- İGDAŞ Genel Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-29339913-116-457825 sayılı yazısı ile Pınartepe Mahalle sınırı bölgesinde yer alan altyapı/üstyapı tesisleri tarafımıza iletilerek mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimizin yerinde korunarak yapılacak imar planlarına işlenmesi, “Çelik doğal gaz hatlarına min. 2,50 m boru orta aksından (boru eksenini sağ ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru eksenini sağ ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir.” şeklinde plan notu eklenmesi yönünde görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 04.08.2025 tarih ve E-13233922-000[34280110260]-12944138 sayılı yazısında; Hazine adına kayıtlı 1520 ada 18 parsel sayılı taşınmazın konut alanı olarak planlamasının uygun olacağı yönünde görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-18232631-769-275410737 sayılı yazısında; bölge içerisinde yer alan mevcut sağlık tesislerimizin üzerinde bulunduğu taşınmazlar ile imar planlarında sağlık tesisi alanında kalan tüm taşınmazların planlara “Sağlık Tesis Alanı” olarak işlenmesi, yeni sağlık tesisi alanları planlanırken Hazine ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazlardan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlara uygun alanların ayrılması şeklinde görüş belirtilmektedir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-39682869-165.02.04-6667460 sayılı yazısında; planlama alanı içerisinde Müdürlük envanterinde Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydı bulunan herhangi bir taşınmaz bulunmadığının, herhangi bir sit alanı ve koruma alanı içerisinde kalmadığının tespit edildiği belirtilerek 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na uygun olarak planlama alanı bütününde korunması gerekli herhangi bir kültür ve tabiat varlığının bulunması durumunda ilgili Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bilgilendirilmesi gerektiği hususu görüş olarak bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı Yeşil alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün 14.05.2025 tarih ve E-40352154-804.99-2025.957872 sayılı yazısında; planlama alanı içerisinde ve yakın çevresinde bakım ve onarımından sorumlu olan 3 adet mahal alanı olduğundan bahisle 5 maddelik dikkate alınması gereken husus görüş olarak bildirilmiştir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 27.05.2025 tarih E-47153325-120-5880231 sayılı yazısında; 4 maddelik dikkat edilmesi gereken husus bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22.05.2025 tarih E-60319257-235.06.01-19379891 sayılı yazısında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Geçici 6.Maddesi hükmü gereği plan çalışması yapılacak alana ait meri planların 19.07.2005 tarihi

öncesinde olduğundan söz konusu planların 5403 sayılı Kanunun Geçici 6. Maddesi kapsamında izinlendirilmesinin uygun görüldüğü belirtilerek 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu'nun ve Su Ürünleri Yönetmeliği'nin su ürünleri ve su kirliliği ile ilgili hükümlerine uyulacak şekilde tedbirlerin alınması ve bu hususun plan notlarına işlenmesi şeklinde görüş bildirilmiştir.

- T.C. Cumhurbaşkanlığı Diyanet İşleri Başkanlığı Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 09.05.2025 tarih E-16225293-754-6315534 sayılı yazısında 6 maddelik dikkat edilmesi gereken husus bildirilmiştir.
- BOTAŞ Etüd ve Proje Daire Başkanlığı'nın Bila tarih 26106802-045-E.3109992 sayılı yazısında "...sınırları belirtilen alanda kuruluşumuza ait mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisi bulunmamaktadır." denilerek görüş bildirilmiştir.
- BEDAŞ Yatırım Direktörlüğü'nün Bila tarih 02.06.2025 tarih 48297 sayılı yazısında planlama alanındaki mevcut tesisler tarafımıza gönderilmiş olup bölgede yapılması planlanan çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekenin deplase edilmesi gereksiniminin açığa çıkması durumunda şirketin bilgilendirilmesi şeklinde görüş bildirilmiştir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul Vakıflar I. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2025 tarih ve E-66191769-170.01-855377 sayılı yazısında 1/1000 ölçekli plan çalışma sahası içerisinde idare sorumluluğunda olan herhangi bir taşınmaza rastlanılmadığı bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı Mezarlık Destek Hizmetleri Şube Müdürlüğü'nün 26.05.2025 tarih ve E-42941031-115.01.06-2025.986959 sayılı yazısında; mevcut mezarlık alanlarının yetersiz olması sebebiyle mezarlık alanı ayrılması şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Planlama Şube Müdürlüğü'nün 14.05.2025 tarih ve E-16358442-804.99-2025.899526 sayılı yazısında planlama alanında kentsel dönüşüm projesi bulunmadığı belirtilerek 6 maddelik göz önünde bulundurulması gereken husus içeren görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Dairesi Başkanlığı Merkez İtfaiye Şube Müdürlüğü'nün 15.05.2025 tarih ve E-94750735-804.99-2025.952396 sayılı yazısında; 19.12.2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve daha sonra değişik tarihlerde bazı hükümleri tadil edilen "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerinden uyulması gereken 21. ve 22. maddeler alıntılanarak ek olarak Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu planlanması durumunda aynı yönetmeliğin Ek 13. Maddedeki asgari emniyet mesafelerinin sağlanması yönünde görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Zabıta Dairesi Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğü'nün 06.05.2025 tarih ve E-85219562-170.99-2025.876246 sayılı yazısında; planlama alanı içerisinde herhangi bir talep, proje ve yatırım kararının bulunmadığı, planda bulunan mevcut 3 adet Akaryakıt ve/veya LPG Otogaz Satış İstasyonu yer aldığından bahisle ilgili mevzuatlar gereği dikkat edilmesi gereken bazı hususlar bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 07.05.2025 tarih E-25779550-754-1338649 sayılı yazısında planlama alanı içerisinde 7269 sayılı Kanun uyarınca alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığından bahisle Afet ve Acil Durum Yönetimine ilişkin dikkat edilmesi gereken bazı hususlar bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 06.05.2025 tarih E-47909674-81269-2025050512012968319 sayılı yazısında İlçenin güvenliği ve artan nüfusa kolaylıkla hizmet verebilmek amacı ile mülkiyeti Maliye Hazinesine, İstanbul Büyükşehir Belediyesine veya Büyükşehir Belediye Belediyesine ait olacak şekilde Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi sonrasında oluşacak dikdörtgen şeklinde geometriye sahip ve cephe derinlikleri hizmet binası yapımına uygun olacak şekilde planlanacak yaklaşık 2000 m² yüzey alanına sahip imar parselinin Polis Merkezi Amirliği hizmet binası yapılmak üzere Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak ayrılması gerektiği belirtilmektedir.

Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin plan kararları, elde edilen tüm kurum görüşleri, analitik etütler neticesinde oluşturulan doğal eşik ve yapay eşiklerin birlikte değerlendirilmesi sonucunda 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 gözetilmiş ve bu doğrultuda planlama alanının potansiyelinin ortaya çıkarılması hedeflenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hususu incelenmiş olup Komisyon Üyesi Dinçer GÜRBÜZ'ün;

“İmar planı incelendiğinde Gürpınar deprem formasyonunda bulunan planlama alanı ile ilgili çekincelerimizin ve uyarılarımızın Meclis tutanaklarında yer alması koşulu ile;

1- Planlama içerisinde öngörülen nüfusun hektar/kişİ dağılımı yapılması sırasında adaletsizlik olmasına rağmen,

2- Atatürk caddesi batısında kalan ve planlamada 0,40 emsal 3 kat olarak belirtilen alan , çoğunlukla dik yamaçlardan oluşmakta olup bu yoğunluğun fazla ve kütlelerin kayma riskini artıracak önlem alınmasının ise birçok yerde zor hatta mümkün olamayacağı , bodrum katların asla daire olarak iskanlandırılmaması uyarılarımızı ciddiye almamanıza rağmen,

3- Aynı bölgede yaklaşık 40 ada varken yalnız birinde 0,75 emsal verilmiş olmasının itirazlara sebep olacağı gibi aslında sadece daha önce kontrol etmediğiniz büyük yapılmasına göz yumduğunuz sitenin ruhsat tadilatı ile iskanlandırma amacı güdüldüğünü ve sorumluları böylece kurtarmaya çalışarak kişİye özel plan çalışması yapıldığı tespitimize rağmen,

4- Mevcutta villalardan oluşan bir sitede bulunan kreş bahane edilerek adanın tamamı 0,80 emsal 5 kat bakımevi olarak tüm plan dahilinde kişİye ayrıcalıklı planlama tespitimize rağmen,

5- Avrupa caddesi üzerinde emsal 1,60 emsal 2 , emsal 2,40 alt katları ticari imar varken bu adaların içerisinde aynı caddeye cephesi olan bir parselde ise 0,50 emsal vermenizi anlamlandıramamıza rağmen,

Yıllardır mağduriyetlerin yaşandığı , eski yapı stoğunun çok olduğu pınartepe mahallemizde kentsel dönüşümü engellemek , olası İstanbul depremine hazırlıksız yakalanmamak ve en kötü plan plansızlıktan iyidir düşüncesi ile kerhen evet diyoruz.”

şeklindeki şerhi konulmak üzere Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.