

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2025/8 Tarih: 07.07.2025
---	---	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 602 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğünün 27.06.2025 tarihli ve 2025-99158-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisinin 07.07.2025 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: Büyükçekmece İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 602 parsel sayılı taşınmazın planlama alanına konu kısmı; 22.02.2020 onay tarihli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bahçelievler Etabı kapsamında park alanı olarak ayrılmış olup plan askı sürecinde mülkiyet sahiplerinin itirazı üzerine itirazların değerlendirilmesi sonrasında onaylanan 27.04.2022 onay tarihli Kumburgaz Tem Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Uygulama İmar Planı Bahçelievler Etabına Yapılan İtirazların Değerlendirilmesi kapsamında kısmen ayırık nizam, 2 kat, E:0.60 konut alanı kısmen imar yolu olarak planlanmıştır.

HALİHAZIR DURUM: Planlama alanı üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmamıştır.

MÜLKİYET: Büyükçekmece İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 602 parsel sayılı taşınmaz özel mülkiyet adına kayıtlıdır.

TALEP: Bahçelievler Mahallesi 602 parselin “park ve yeşil alan” fonksiyonu getirilen kısmı İstanbul 14. İdare Mahkemesinin 24.03.2023 tarihli ve E:2021/1737, K:2023/481 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açısından plansız hale geldiğinden, parselin park alanında kalan kısmında; ilgili mahkeme kararı gereğince plan şartlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planına uyumlu hale getirilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması gereği doğmuştur.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında dava konusu taşınmazın park alanında kalan kısmı yönünden iptali gerçekleşen planlama alanında mahkeme kararını yerine getirmek amacıyla; 17.06.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan plan ile söz konusu alan kısmen imar yolu kısmen ayırık nizam, 2 kat, Emsal:0.60 konut alanı olarak düzenlenmiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 602 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’na yönelik kurum görüşleri;

- İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 12.05.2025 tarih ve E-11255029-000-2010800 sayılı kurum görüşü yazısında; “...Netice olarak; bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla İdaremizce uygun görülmekte olup, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

- İBB, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 26.05.2025 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2025.1024150 sayılı kurum görüşü yazısında; “söz konusu planlama alanlarında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, zemin ve temel etüt raporu hazırlanmadan uygulamalara gidilmemesi, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında yukarıda belirtilen bilgilerin de değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, planlama alanı yakınında bulunan derelere ilişkin su baskını-sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 13.06.2025 tarih ve E-21362969-210.02.99-2025.1163604 sayılı yazısında; “...Büyükçekmece ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 602 parselin bir kısmının kısmen E:0.60, Ayrık Nizam 2 Kat (A-2) yapılaşma koşullu “Konut Alanı”, kısmen “İmar Yolu”na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifine ait plan raporunda İstanbul 14. İdare Mahkemesinin 24.03.2023 tarihli ve E:2021/1737, K:2023/481 sayılı kararı ile teklife konu alanın 1/1000 ölçekli İmar Planı açısından plansız hale geldiği, parselin “Park Alanı”nda kalan kısmında mahkeme kararı gereğince plan şartlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uyumlu hale getirilmesi amacıyla hazırlandığının belirtildiği tespit edilmiş olup, - “Yollara gerekli terkler bedelsiz yapılacaktır” plan notunun eklenmesi gerektiği, - “Konut Alanı’nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parselinde karşılanacaktır” plan notunun eklenmesi gerektiği belirlenmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB, Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğünün 16.05.2025 tarih ve 40352154-310.01.04/1304-32668 sayılı yazısı, 40352154-310.01.04/ sayılı komisyon raporunda; “Söz konusu plan teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’na sadık kalınması...” şeklinde görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 602 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Müdürlüğünden geldiği şekliyle oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.