

|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>BÜYÜKÇEKMECE</b><br/>BELEDİYESİ</p> | <p style="text-align: center;">T.C<br/><b>BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ</b><br/><b>KOMİSYON RAPORLARI</b></p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b></p> | <p><b>Rapor No:</b><br/><b>2025/11</b><br/><b>Tarih:</b><br/><b>07/07/2025</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

**KONUNUN ÖZÜ:** İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Dizdariye Mahallesi 336 Ada 11,12,13,14 Parseller, 1916, 1917, 1918, 1919, 2506, 2507, 2508, 2509, 4362, 4637 Parseller, 548 Ada, 19 Mayıs Mahallesi 2555 Ada ve 2552 Ada 2 ve 3 Parsellerin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususu.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.05.2025 tarihli ve E-52692549-115.01-2025-87810-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 07.07.2025 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede;

**MERİ PLAN DURUMU:** Plan tadilatına konu alanların 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı görülmüştür.

17.06.2004 onay tarihli Büyükçekmece Uygulama İmar Planında;

- Dizdariye Mahallesi 336 ada, 11,12,13,14 parseller; Blok nizam, 4 kat konut alanı olup plan üzerinde blok çizili olduğu,
- Dizdariye Mahallesi 1916, 1917, 1918, 1919, 2506, 2507, 2508, 2509, 4362, 4637 parseller; İkiz nizam, 4 kat konut alanı olduğu,
- Dizdariye Mahallesi 548 ada; Bitişik nizam, 4 kat konut alanı olduğu,
- 19 Mayıs Mahallesi 2552 ada 2 ve 3 parseller bitişik nizam, 4 kat konut alanı olduğu,
- 17.06.2004 onay tarihli Büyükçekmece Uygulama İmar Planında 19 Mayıs Mahallesi 2555 ada üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup teknik hata olarak yazılması unutulduğu, çevresindeki yapılaşma şartları 4 kat konut alanı olarak belirlendiği, 1/5000 ölçekli planda doğusunda yer alan 2552 ada 2 ve 3 parseller ile aynı yoğunluk adası içerisinde yer aldığı,
- Plan değişikliğine konu alanlar için 17.06.2004 onay tarihli Büyükçekmece Uygulama İmar Planında plan paftası üzerinden gelen yapılaşma haklarına ilaveten ayrıca plan notlarından gelen ilave hakları bulunduğu plan açıklama raporundan anlaşılmaktadır.

**HALİHAZIR DURUM:** Plan değişikliği sınırları içerisindeki alanlar üzerinde çoğu fiziki ömürlerini doldurmuş, alt kat kullanımı ticaret olarak oluşmuş (bazılarında asma katlı ticaret), üst katlar konut olarak kullanılan 4-6 katlı yapılar mevcuttur. Bölgede kentsel dönüşüm çalışmaları hızla devam etmekte olup bazı parseller üzerindeki yapılar yıkılmış durumdadır.

**MÜLKİYET:** Plan değişikliğine konu alan sınırları içerisindeki kısımlar şahıs ve şahıs-tüzel şahıs mülkiyetindedir.

**TALEP:** İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde Portik; "...Bitişik ön bahçesiz nizamda imar planında belirtilen yerlerde kamu kullanımına açık, yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacıyla, bina kitlesinden zemin kat yüksekliğinde ve ön cephe boyunca, bina taşıyıcı elemanları bırakılarak yapılan üç tarafı açık bina altı yaya geçidi" şeklinde tanımlandığı, Büyükçekmece ilçesinde, yaya güvenliği ve ulaşımını rahatlatmak, yeni yaya hareket yolları oluşturmak, eski kent

merkezlerindeki kaldırımların yetersizliğine çözüm üretebilmek, geleneksel açık alan alış verişinin sürekliliğinin sağlanması adına yarı açık korunaklı alanlar yaratmak ve açık alanlardaki ticaret önlerindeki yaya aksının engellenmeden sürekliliğini sağlamak, ticaret alanları arasındaki bütünlüğü sağlamak, aynı zamanda yapılara derinlik hissi katarak mimari kompozisyonu zenginleştirerek yapılara cazibe katmak ve anıtsal mimari öğeler oluşturarak kent estetiğini sağlayarak ilçemize yeni kimlik kazandırmak amacıyla “portik” uygulaması yapılmak istendiği bu sebeple; 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı kararları portik yapımına elverişli olmadığından söz konusu planda, yayaların en çok kullandığı ticari istikametler belirlenerek portik yapımına elverişli hale getirmek için plan değişikliği yapılması gerektiği anlaşılmıştır.

#### **KURUM GÖRÜŞLERİ:**

- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 21.05.2025 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2025.996663 sayılı yazısı ile dikkat edilmesi gereken hususlar ifade edilerek görüş bildirilmiştir.
- İSKİ, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 12.05.2025 tarih ve E-11255029-000-1995939 sayılı yazı ile, plan değişikliği sahasının yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmakta olduğu belirtilerek 5 maddelik dikkat edilmesi gereken husus bildirerek bu hususlara uyulmak şartıyla olumlu görüş verilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 23.05.2025 tarih ve E-21362969-210.02.99-2025.1023226 sayılı yazısı ile plan tadilatına konu bölgedeki ulaşım sistemini olumsuz etkileyeceği ve ilave trafik yükü getireceği belirtilerek görüş bildirilmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Dizdariye Mahallesi 336 Ada 11,12,13,14 Parseller, 1916, 1917, 1918, 1919, 2506, 2507, 2508, 2509, 4362, 4637 Parseller, 548 Ada, 19 Mayıs Mahallesi 2555 Ada ve 2552 Ada 2 ve 3 Parsellerin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş olup müdürlüğünden geldiği şekliyle oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.