

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2025/17 Tarih: 02.12.2025
---	---	--

KONUNUN ÖZÜ: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Karayolu Güzergâhındaki Yol, Cephe ve İmar Hattı Düzenlemelerine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Harita ve Planlama Müdürlüğünün 23.10.2025 tarihli ve 2025-150759-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisinin 03.11.2025 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: 21.11.2024 tasdik tarihli Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı 40 metre en kesitli 1. Derece Taşıt Yolu lejandında kalmaktadır. Ayrıca planlama alanı içinden Karayolları Kamulaştırma Sınırı geçmektedir.

HALİHAZIR DURUM: Bahse konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmamıştır.

MÜLKİYET: Karayolu üzerindeki cephe ve yol hattı düzenlemesi sebebiyle plan değişikliğine konu olan imar yolu, kısmen terkli alanda kısmen özel mülkiyete kısmen de kamu mülkiyetinde kalmaktadır.

TALEP: Yapılan plan değişikliği ile plana halihazırda işli olan Karayolları Kamulaştırma Sınırı iptal edilerek Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 16.05.2025 tarih E.41295115-754/1817829 sayılı yazısına istinaden kurumumuza iletilen güncel Karayolları Kamulaştırma Sınırı plana işlenmiştir.

Bu plan teklifiyle iptal edilen Karayolları Kamulaştırma Sınırının güncellenmesi üzerine planlama alanı sınırı içerisinde kalan bu plan teklifiyle iptal edilen Karayolları Kamulaştırma Sınırının güncellenmesi üzerine 448 ada 1, 2, 3 ve 10 parseller, 246 ada 7, 17 ve 18 parseller, 597 ada 7, 8 ve 9 parseller ve 814 parsel sayılı taşınmazları kapsayan yol, cephe ve imar hatlarında düzenleme yapılmıştır. Yapılan yol, cephe ve imar hattı düzenlemeleri sonucu, yol alanından imar adasına katılan alanların yapılaşma koşulları bulunduğu imar adasıyla aynı olacak şekilde fonksiyon belirlenmiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, 371 Ada 1 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 12.09.2025 tarih ve E-11255029-000-2587652 sayılı kurum görüşü yazısında;
“1. İlgi (b) Havza Koruma Planının 3. maddesi: “Havza Koruma Planı'nda yer almayan hususlar ile ilgili olarak konu özelindeki diğer mevzuatlarda yer alan hükümler geçerlidir.” hükmündedir.
2. İlgi (b) Havza Koruma Planının 5. Maddesi : “Havza genelinde yapılacak her tür ve ölçekteki imar planlarında İdare'nin uygun görüşü alınır.” hükmündedir. 3. İlgi (b) Havza Koruma Planının 6. Maddesi: “Havzada yürürlükteki mevcut imar planları aynen geçerlidir. Planlı alanlarda her türlü yapılaşma imar mevzuatına göre yürütülür.” hükmündedir.

4. İlgi (b) Havza Koruma Planının 9. Maddesi: "Havzada mevcut yerleşmeler dışında yeni yerleşme alanları oluşturulamaz." hükmündedir.
 5. İlgi (b) Havza Koruma Planının 39. maddesi: "KGM tarafından havzada karayollarından kaynaklı yüzeyakış suları filtrasyon sisteminden geçirilerek alıcı ortama verilebilir, kanalizasyona bağlı yüzey akış suları da havza içine deşarj edilecek ise arıtıldıktan sonra deşarj edilebilir." hükümlerindedir.
 6. İlgi (c)'de kayıtlı Yönergenin 10. (3). maddesi; "Her türlü yol, içme ve kullanma suyu ve kanalizasyon sistemlerine ait her türlü tesis, elektrik, doğalgaz, telefon ve benzeri teknik altyapı hizmetleri için yapılacak şebeke ve şebeke için zaruri olan trafo, enerji nakil hattı ve direkleri ve benzeri ünitelerin inşasına izin verilebilir." hükmündedir.
 7. Söz konusu proje alanından Ø2800 çapında Atıksu Tüneli geçmekte olup, yatayda tünel aksının sağında ve solunda 10'ar metre olmak üzere toplam 20 m.'lik alan ile düşeyde tünel boru üst kotundan 2 boru çapı (2D) mesafede herhangi bir kazı, sondaj, forekazık, jet grout vb. çalışmalar yapılmamalı ayrıca yapılacak her ölçekteki planın plan notlarına bahse konu bu hüküm eklenmeli ve plan paftalarına tünel hattı işlenmelidir.
 8. Söz konusu plan teklifine konu alanlar içerisinde muhtelif çaplarda atıksu ve yağmursuyu hatlarımız geçmekte olup; Mevcut ve planlanan atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği yol güzergahlarının Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15 m. olacak şekilde imar yolu veya yeşil alan olarak düzenlenmesi gerekmektedir.
 9. Mevcut atıksu ve yağmursuyu tesislerimizin baca üzerleri, yapılacak çalışmalar sırasında kesinlikle kapatılmamalı, baca kapakları can ve mal güvenliği açısından kesinlikle yerinden oynatılmamalıdır. Baca kapak üst kotları bordür-tretuar veya asfalt çalışmalarından sonra oluşacak yol kırmızı kotuna getirilmelidir.
 10. Söz konusu çalışma alanı içindeki uygulamalar İdaremize ait mevcut baca derinlikleri dikkate alınarak belirlenmelidir. İdaremiiz Kanal Proje Teknik Şartnamesi'nde imar yollarındaki muayene bacalarına ait toprak örtü kalınlıkları atıksu tesisleri için 2,70 m. Yağmursuyu tesisleri için de 1.20 m'dir.
 11. Söz konusu plan sahası içerisinde Ø1000mm ve Ø900mm çapında Çelik İçmesuyu hatlarımız geçmekte olup; İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar plan çalışmalarında, Ø100mm - Ø600mm arası çaplar için en az 5 metre, Ø600mm - Ø1000mm arası çaplar için en az 10.00 metre, Ø1200mm - Ø1600mm arası çaplar için en az 15.00 metre, Ø1800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak planlanması gerekmektedir.
 12. İçmesuyu isale ve şebeke hatlarımızın bakım ve onarımının yapılabilmesi için boru üst kotu ile zemin arası derinlik maksimum 1.5 m, minimum 1.00 m'yi geçmeyecek şekilde çalışmaların yapılması gerekmektedir. Ayrıca içmesuyu hatları boyunca hatların bakım ve onarımını engelleyici yapı (betonarme, plak vb.) yapılmamalıdır.
 13. Söz konusu plan sahası sınırında yazımız ekinde gönderilen mülkiyeti İdaremize ait muhtelif parseller bulunmakta olup yapılacak imar planı çalışmaları ve uygulamalarda korunmalıdır.
 14. Yapılacak çalışmalar esnasında, işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, Belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerinin bulunması halinde bu tesislere zarar verilmemeli, uygulamanın her aşamasında İdaremiiz görüşlerinin alınması için koordine sağlanmalıdır.
 15. Ana isale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimizin bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalıdır. Deplase projeleri hazırlanmadan önce İdaremiiz ile mutabakat sağlanarak tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremiiz onayına sunulması gerekmektedir.
- Netice olarak İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi; söz konusu düzenlemelerin yalnızca yol, cephe, imar ve kamulaştırma hattı güncellemeleri ile sınırlı olması, yeni yapılaşma hakkı tanımlanmaması, meri imar planı ve

yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla İdareimizce uygun görülmekte olup, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdareimizce esas alınacaktır” şeklinde görüş bildirilmiştir.

- İBB, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 05.09.2025 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2025.1808223 sayılı kurum görüşü yazısında; “Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, ‘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 koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan 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 26.09.2025 tarih ve E-21362969-210.02.99-2025.2048355 sayılı yazısında; “...21.11.2024 t.t’li Büyükçekmece ilçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’ndaki “Karayolları Kamulaştırma Sınırı”nın Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü’nün 16.05.2025 E.41295115-754/1817829 sayılı yazısı doğrultusunda kısmen iptal edilmesi, kısmen yeniden düzenlenmesi, 448 ada 1, 2, 3 ve 10 parseller, 246 ada 7, 17 ve 18 parseller, 597 ada 7, 8 ve 9 parseller ve 814 parsel sayılı taşınmazları kapsayan yol, cephe ve imar hatlarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifine ilişkin;
- Teklif alanın güney sınırında Millet Caddesinin 30.00 m genişliğinde planlanmış olduğu belirlendiğinden Millet Caddesinin 597 ada 7,8 ve 9 parsellerin bulunduğu kısmında da min. 30.00 m genişliğinde planlanması,
- Millet Caddesi, Çatalca Yolu Caddesi kesişimindeki kavşak daraltılmasının ve 246 ada 7, 17 ve 18 parsellerin bulunduğu teklif yol istikameti ile mer’i plandaki yol istikametinin devamlılığının sağlanmamasının ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratacağı belirlendiğinden imar istikametlerinin bu doğrultuda yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğünün 12.11.2025 tarih ve E-25955148-115.01.02-2025.2438330 sayılı yazısında; “-Meri plandaki Karayolu Kamulaştırma Sınırının iptal edildiği bir kısım alanda imar istikametinin düzenlenerek yolun daraltıldığı, yolun daraltılan kısımlarının imar adalarına katılarak Konut, Konut-Ticaret ve Kültürel Tesis fonksiyonları sınırlarına alındığı ancak bu alanlara ilişkin plan paftasında fonksiyon simgesi ve yapılaşma koşullarının gösterilmediği,
-Plan değişikliğine konu alanın kuzeyinde bulunan 19.07.2004 t.t.li Tepecik (Büyükçekmece/İstanbul) Revizyon Uygulama İmar Planı ve 16.06.2012 t.t.li Büyükçekmece İlçesi-D-100 Ayrımı Çatalca-Subaşı Devlet Yolumun Büyükçekmece İlçe Sınırlarında Kalan Kısımda Kısmi Olarak Yapılacak 1/1000 Ölçekli Plan Tadilatının bulunduğu, bahse konu plan değişikliğinde yer alan yol istikameti ile söz konusu meri planlardaki yol istikametinin uyumsuz olduğu ve bahse konu yol istikametlerinin birbirini karşılamadığı, söz konusu uyumsuzluğun uygulama aşamasında tereddütte mahal vereceği ve telafisi mümkün olmayan sonuçlar doğurabileceği, dolayısıyla güzergahın bütüncül olarak ele alınması gerektiği değerlendirilmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü'nün 11.09.2025 tarih ve E.41295115-754/1917066 sayılı yazısında; *Söz konusu kesime denk gelen herhangi bir proje çalışmamız bulunmamakta olup kamulaştırma planı yazımız ekinde gönderilmektedir.*
 - Kamulaştırma sınırlarının imar planlarına aynen işlenerek pafta ve lejantta gösterilmesi,
 - Kamulaştırma sahasına yönelik plan kararı alınmaması,
 - Kamulaştırma sınırlarının dışında her iki yönde toplama yolları planlanması,
 - Karayolları sorumluluğundaki yollara toplama yollar vasıtası ile ulaşılarak kavşaklara bağlanması,
 - Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin başta çekme mesafeleri olmak üzere (41. maddesine göre yapı çekme mesafesinin karayolları istimlak sınırından itibaren meskenlerde en az 5 metre, ticari tesislerde en az 25 metre geride olması gerekmektedir.) ilgili hükümlerine uyulması,
 - Bahsi geçen Yönetmeliğin 1. maddesine göre karayollarının her iki tarafından sınır çizgisine 50 metre mesafe içerisinde yapılacak tesisler için; yola bağlantı yapılmaksızın, aynı Yönetmeliğin 39. maddesine göre ilgili Belediye Başkanlığınca Karayolları Genel Müdürlüğü'nün ilgili Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alınması zorunlu kılındığından, parsel bazında uygulama aşamasında her bir parsel için İdaremizden ayrıca görüş alınması,
 - Plan notlarına "Karayoluna cepheli parsellerde KGM veya ilgili Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez." hükmünün konulması,
 - Her türlü altyapı tesislerinin karayolu sınırı dışından geçirilmesi ve enine geçiş için yazılı izin alınması,
 - Parsellere Karayolları sorumluluğundaki yollardan giriş-çıkış talep edilmesi halinde Bölge Müdürlüğümüze ayrıca başvuruda bulunulması gerekmektedir." şeklinde görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Karayolu Güzergâhındaki Yol, Cephe ve İmar Hattı Düzenlemelerine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Müdürlüğünden geldiği şekliyle oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.