

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2025/02 Tarih: 05.02.2025
---	---	---

KONUNUN ÖZÜ: 21.11.2024 onay tarihli, UİP-341064495 plan işlem numaralı, Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazların değerlendirilmesi hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.01.2025 tarihli ve 2025-19612-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

PLAN SÜRECİ:

Söz konusu planlama alanının İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2023 tarihli ve 415 sayılı kararı ile tadilen uygun görülerek 15.04.2023 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onanan 1/5000 ölçekli Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerine ilişkin Revizyon Nazım İmar Planı mevcut olup 25.05.2023-22.06.2023 tarihlerinde askıya asılmış olan plan, yapılan itirazlar sonucunda 11.07.2024 tarih 895 sayılı İBB Meclis Kararı ile kesinleşmiştir.

15.04.2023 tarihinde 1/5000 ölçekli Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin bir kısmına ilişkin Revizyon Nazım İmar Planı'nın onaylanması üzerine bahse konu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılması gerekliliği doğmuştur.

Büyükçekmece Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanan ve Büyükçekmece Belediye Meclisi'nin 05.09.2024 tarih ve 70 sayılı kararı ile uygun görülen Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli plan 14.11.2024 tarih ve 1524 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmış ve meclis kararı gereği 1/1000 ölçekli planda gerekli düzenlemeler yapılarak 25.12.2024 tarih ve E-25955148-115.01.04-2024.2427300 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Şube Müdürlüğü yazısı ile askı işlemleri için tarafımıza gönderilmiştir.

21.11.2024 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan, Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 30.12.2024 – 28.01.2025 tarihleri arasında askıya asılmıştır.

İTİRAZ KONULARI:

21.11.2024 onay tarihli, UİP-341064495 plan işlem numaralı, Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer alan: Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt Tarihi /Kayıt No:

SIRA NO	DİLEKÇE TARİHİ / SAYISI
1	02.01.2025 / E-1508056
2	13.01.2025 / 6976
3	13.01.2025/ 6457
4	13.01.2025 / 6883
5	13.01.2025 / 6668
6	13.01.2025 / 6852
7	14.01.2025/ 7846
8	14.01.2025 / 7566
9	16.01.2025/ 9587
10	17.01.2025/ 10408
11	14.01.2025/ 7392
12	14.01.2025/ 7394
13	17.01.2025/ 10411
14	14.01.2025/ 7386
15	14.01.2025/ 7390
16	14.01.2025/ 7361
17	14.01.2025/ 7359
18	14.01.2025/ 7353

19	17.01.2025 / 10740
20	17.01.2025 /10355
21	08.01.2025 / 3993
22	14.01.2025 / 7364
23	14.01.2025/ 7369
24	20.01.2025/ 11471
25	20.01.2025/ 11473
26	21.01.2025/ 12920
27	14.01.2025 / 7910
28	22.01.2025/ 13957
29	10.01.2025/6018
30	21.01.2025/12622
31	20.01.2025/11911
32	20.01.2025/11930
33	20.01.2025/11936
34	20.01.2025/11939
35	20.01.2025/11906
36	27.01.2025/16569
37	27.01.2025/17031

38	22.01.2025/13572
39	22.01.2025/13610
40	27.01.2025/17036
41	27.01.2025/17041
42	27.01.2025/17038
43	27.01.2025/17043
44	27.01.2025/17049
45	27.01.2025/17097
46	27.01.2025/17101
47	27.01.2025/17122
48	28.01.2025/ 17551
49	27.01.2025/17277
50	28.01.2025/ 18153
51	28.01.2025/ 18157
52	24.01.2025/15779
53	24.01.2025/16037
54	24.01.2025/ 16063
55	28.01.2025 / 2025.133803

sayılı dilekçeler mevcut olup toplamda 55 adettir. İtiraz konuları hususunda ayrıntılı bilgilere işbu Komisyon Raporu eki “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer verilmiştir.

- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; 2, 5, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 53, 54, 55 sıra nolu itirazlar ile kamusal terklere itiraz edilmektedir.
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; 3, 4, 6, 7, 19, 36, 49, 52 sıra nolu itirazlar ile yapı nizamı ve plan fonksiyonu hususlarında itiraz edilmektedir.
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; 1, 12, 16, 17, 22, 23 sıra nolu itirazlar plan sınırı dışında kalmakta olup itiraz dilekçeleri ile planlama alanına dahil edilmeleri hususunda plan sınırına itiraz edilmektedir.
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; 9, 28, 45, 50, 51 sıra nolu itirazlar ile planın uygulama koşullarına yönelik (tevhid, ihdas, subasman vb.) hususlarda itiraz edilmektedir.
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; 30 sıra nolu itiraz dilekçesinde itiraza konu herhangi bir husus belirtilmeden itiraz edilmiştir.
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; 18 sıra nolu itiraz ile parselin bir kısmının plan sınırı dışında kalmakta olduğu belirtilerek planlama alanına dahil edilmesi hususunda plan sınırına itiraz edilmekte ve parselin bir kısmı da planlama alanı içerisinde kalmakta olup kamusal terke itiraz edilmektedir.

PLANDAKİ DURUMU:

İtirazlara konu olan parsellerin; 19.07.2004 ve 03.06.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarındaki durumları, 15.04.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki durumları ve 21.11.2024 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesince tadilen onaylanan itiraza konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki durumlarına ilişkin bilgiler işbu Komisyon Raporu eki “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer almıştır.

MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ:

21.11.2024 onay tarihli, UIP-341064495 plan işlem numaralı, Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazlara ilişkin Plan Proje Müdürlüğü teknik ekibi tarafından yapılan değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

Planlama alanı, Büyükçekmece İlçesi, Ulus ve Hürriyet Mahallerinin bir kısmından oluşmakta olup, 91.43 hektarlık kısmı Büyükçekmece Baraj Gölü Havzası sınırları içerisinde, kalan 5.76 hektarlık kısmı Havza Dışı Alanda kalmak üzere toplam 97.19 hektarlık alanı kapsamaktadır.

İçme ve kullanma suyu temin edilen Büyükçekmece Gölünün mevcut su kalitesinin korunması ve sürdürülebilir kullanımının sağlanması amacıyla 24.03.2019 tarihinde yürürlüğe giren Büyükçekmece Gölü Havza Koruma Planı esas alınarak 15.04.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı planlama alanındaki eğim, dere ve mera alanları gibi temel doğal eşik unsurları dikkate alınmış olup havza alanına yönelik korumacı bir yaklaşım benimsenerek nüfus yoğunluğunun asgari seviyede tutulması hedeflenmiş, yoğunluk artırıcı fonksiyonlar ve yükseklikler önerilmemiştir.

21.11.2024 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılırken yapılan arazi çalışmasında elde edilen veriler sonucu oluşturulan analizler, mevcut yapılaşma, meri plan kararları ve nazım imar planı ilke ve esasları da göz önünde bulundurularak bölgenin gelişim potansiyelleri doğrultusunda gerekli ulaşım ve altyapı kurgusu sağlanmış, plan nüfusunun gerektirdiği kent yaşamının daha nitelikli olmasına yönelik park alanları, kentsel, sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanları ayrılmış olup mahalle kimliğini güçlendirilmesi sağlanmıştır.

Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi; 24.03.2019 tarihinde yürürlüğe giren Büyükçekmece Gölü Havza Koruma Planı esas alınarak hazırlanmış ve 15.04.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak planlanmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca 14.11.2024 tarih ve 1524 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen ve 21.11.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan UIP-341065495 plan işlem numaralı, Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlar incelenmiş olup;

- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **3, 4, 6, 7** sıra nolu itirazlardan yapı nizamına ilişkin hususların bahse konu taşınmazlar planda belirlenen uygulama koşulları ve plan hükümlerine göre yapılaşmaya uygun olduğundan itirazların reddi; fonksiyon değişikliğine ilişkin hususların ise üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına aykırı nitelik taşıdığından itirazların reddi;
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **2** sıra nolu itiraz donatı alanlarını azaltıcı ve yoğunluk artırıcı nitelik taşıdığından itirazın reddi;
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **19, 20, 21, 35, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 55** sıra nolu itirazlar üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına aykırı nitelik taşıdığından itirazların reddi;
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **36, 49, 52** sıra nolu itirazlara konu taşınmazlar, planda belirlenen uygulama koşulları ve plan hükümlerine göre yapılaşmaya uygun olduğundan itirazların reddi;
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **1, 12, 16, 17, 22, 23**, sıra nolu itirazlara konu taşınmazlar plan onama sınırı dışında kaldığından itirazların reddi;

- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **5, 10, 13, 24, 25, 26, 54** sıra nolu itirazlar üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına aykırı olması ve bahse konu 15 metre enkesitli imar yolunun doğusunda kalan taşınmazların bulunduğu yapı adasında 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uygulanacak olması sebebiyle itirazların reddi;
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **30** sıra nolu itiraz dilekçesinde itiraza konu herhangi bir husus belirtilmediğinden itirazın reddi;
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **11, 14, 15** sıra nolu itirazlara konu Karayolları Kamulaştırma Sınırı, bahse konu imar planına esas Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü’nün 09.06.2023 tarih E.41295115-752.99/1199992 sayılı kurum görüşüne istinaden plana işlendiğinden itirazların reddi;
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **18** sıra nolu itiraza konu alanın planlama alanı içerisinde kalan kısmına ilişkin hususta, Karayolları Kamulaştırma Sınırı bahse konu imar planına esas Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü’nün 09.06.2023 tarih E.41295115-752.99/1199992 sayılı kurum görüşüne istinaden plana işlendiğinden itirazın reddi; taşınmazın planlama alanı dışında kalan kısmının ise plan onama sınırı dışında kalması sebebiyle itirazın reddi;
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **27 ve 29** sıra nolu itirazlara istinaden plan notları Özel Hükümler Bölümüne 19. Madde olarak; *“454 ada 11 parsel ve 455 ada 1 parsel sayılı taşınmazlarda kamusal terklerin bedelsiz yapılması koşuluyla bu parseller arasında yer alan ve konut fonksiyonunda kalan kadastral boşluktan oluşacak ihdas parseli, bahse konu parsellerin maliklerinin hisseleri oranında bilabedel karşılığında tescil edilecektir.”* hükmünün eklenmesi;
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **9, 28, 45, 46, 50, 51** sıra nolu itirazlar şehircilik ilke ve esaslarına göre bahse konu planın kararlarına ve kurgusuna aykırı nitelik taşıdığından itirazların reddi;
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **32, 33, 38, 39** sıra nolu itirazlardan 467 adaya ilişkin hususlar üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına aykırı nitelik taşıdığından itirazların reddi;

Yukarıda on iki madde halinde belirtilen itiraz konuları Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüş olup;

- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **8** sıra nolu itiraz doğrultusunda 393 ada 7 parsel ve 9 parsel sayılı taşınmazların üzerinde bulunan park alanının iptal edilerek konut alanına alınması ve yapılaşma şartlarının bu yapı adasındaki konut fonksiyonu için belirlenmiş yapılaşma koşulları ile aynı olacak şekilde düzenlenmesi;
- “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **31, 34 47, 53** sıra nolu itirazlar ve **32, 33, 38, 39** sıra nolu itirazlardan 470 adaya ilişkin hususlar doğrultusunda; 470 ada 1, 2 ve 3 parsel sayılı taşınmazların üzerinde bulunan park alanının iptal edilerek konut alanına alınması ve yapılaşma şartlarının bu yapı adasındaki konut fonksiyonu için belirlenmiş yapılaşma koşulları ile aynı olacak şekilde düzenlenmesi;

Yukarıda iki madde halinde belirtilen itiraz konuları ise Komisyon üyelerinden Yunus MERCANLI’nın “Üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına aykırı, donatı alanlarını azaltıcı ve yoğunluk arttırıcı nitelik taşıdığından karara katılmıyorum” şeklindeki muhalefet şerhi koymak suretiyle (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere Komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.