

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2026/16 Tarih: 07/05/2026
---	---	---

KONUNUN ÖZÜ: 21.11.2024 Onay Tarihli Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus Ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Kuzeyindeki Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Harita ve Planlama Müdürlüğü'nün 22/01/2026 tarih ve E.2026-11236-1 sayılı yazısı ile Belediye Meclisi'nin 02/02/2026 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuzca dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU:

Meri 1/5000 ölçekli plan;

Söz konusu planlama alanı 15.04.2023 onay tarihli Büyükçekmece İlçesi, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin bir kısmına (Tepecik Alt Havzası) ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar sonucu 18.07.2024 tarihinde onaylanan Büyükçekmece İlçesi, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin bir kısmına (Tepecik Alt Havzası) ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı değişikliği kapsamında kalmakta olup; Spor Alanı, Özel Spor Alanı, Yapı Yasaklı Alan (Dere Koruma Bandı), Yol Alanı ve Genel Otopark Alanı fonksiyonlarında kalmaktadır.

Meri 1/1000 ölçekli plan;

Planlama alanı 19.07.2004 onay tarihli Tepecik Revizyon Uygulama İmar Planı (17.12.2012 t.t.li Büyükçekmece İlçesi Tepecik Mevkii Ahmediye-Mimarsinan Yoluna Cepheli İstanbul Spor Tesisleri Yoluna Ait Uygulama İmar Planı Tadilatı, 08.11.2019-22.03.2021 t.t.li İSKİ Tepecik Arıtma Tesisine Bağlantı Yolu ve Aşağı Kör Deresi Güzergahının Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği) kapsamında kalmakta olup, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (E:0.07), İSKİ Büyükçekmece Atıksu İleri Biyolojik Arıtma Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Taşkına Maruz Alan, Su Kanalları Koruma Kuşağı, Otopark Alanı, İmar Yolu fonksiyonlarında kalmaktadır.

PLANLAMA ALANI:

15.04.2023 onay tarihli Büyükçekmece İlçesi, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin bir kısmına (Tepecik Alt Havzası) ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar sonucu 18.07.2024 tarihinde onaylanan Büyükçekmece İlçesi, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin bir kısmına (Tepecik Alt Havzası) ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda Belediyemiz tarafından 21.11.2024 onay tarihli Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının kuzeyindeki alana dair 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapma gerekliliği doğmuştur.

Planlama Alanı, Büyükçekmece Baraj Gölü Havzası Yakın Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olup kısmen Su İle İlişkili Es Kapasitesi Bakımından Kritik Öneme Sahip Koruma Alanlarından etkilenmektedir. Planlama alanı sınırları içerisindeki alan Ulus ve Hürriyet Mahallerinin bir kısmı kapsamakta olup yaklaşık 11.8 hektar yüzölçümüne sahiptir.

Belediyemiz tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifine ilişkin olarak 20 adet kurumdan görüş talep edilmiş olup 18 adet kurum görüşü kurumumuza iletilmiştir.

Kurum ve kuruluş görüşleri;

- İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 05.03.2026 tarih E-11255029-000-3194838 sayılı yazısı ile 6 maddelik dikkat edilmesi gereken husus belirtilerek olumsuz görüş bildirmiştir.
- Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 12.09.2024 tarihli E.41295115-754/1620509 sayılı yazısı ile dikkate alınması gereken bazı hususlar belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- TEİAŞ 1. Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün Bila tarihli E.89048094-045.01-2608009 sayılı yazısı ile, "Çalışmanın yapılacağı bölgeyi gösteren pafta üzerinde yapmış olduğumuz incelemeler sonucunda çalışma alanı içerisinde kurumumuza ait mevcut ve planlanan altyapılar ve üstyapılar bulunmamaktadır." denilerek görüş bildirmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 13.08.2024 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-202.1378072 sayılı yazısında "Söz konusu alan Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 02.04.2024 tarihinde onaylanan "İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesinde Yer Alan Toplam 13.906,57 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında kısmen "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1a)", kısmen de "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)" lejlantılı alanda kalmaktadır." denilerek ve dikkat edilmesi gereken bazı hususlar belirtilerek olumlu görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 30.01.2026 tarih ve E-21362969-210.02.99-2026.266006 sayılı yazısı ile plan teklifinin ulaşım sistemin etkisinin minimuma indirilmesi 6 maddelik değerlendirme belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün Bila tarihli ve E-62024621-756.01-113840446 sayılı yazısı ile olumlu görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-44790636-756.99-8275760 sayılı yazısı ile plan çalışması yapılırken kamuya ait spor tesislerinin muhafaza edilmesi ve spor tesisleri yapılabilecek Hazine mülkiyetinde bulunan taşınmazların spor alanı olarak ayrılması koşuluyla uygun görüş bildirilmiştir.
- İGDAŞ Genel Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-29339913-205-355932 sayılı yazısı ile "İGDAŞ Vana Odası ve Bölge Regülatörü (Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu) tesisleri için Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarında (5,50 m X 5,00 m) yer ayrılması, çelik doğal gaz hatlarına min. 2,50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir." şeklinde plan notu ilavesi talep edilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 05.09.2024 tarih ve E-13233922-000[000]-10342860 sayılı yazısı ile olumlu görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-18232631-769-250711233 sayılı yazısı ile bazı genel hususlar belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E-39682869-165.02.02-5712514 sayılı yazısı ile "Söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı, herhangi bir sit (arkeolojik, tarihi, kentsel) ya da korunma alanında kalmadığı belirlendiğinden konuya ilişkin Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmadığı, alanda yapılacak her tür fiziki ve inşai uygulamada, 2863 sayılı Yasanın 6. maddesinde belirtilen özellikleri taşıyan yer altı/yer üstü korunması gerekli kültür varlıklarına rastlanması durumunda Yasanın 4. maddesi (haber verme zorunluluğu) gereği Müdürlüğümüzün ivedi olarak bilgilendirilmesi gerektiği" şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı Üstyapı Projeler Şube Müdürlüğü'nün 23.08.2024 tarih ve E-58824655-604.99-2024.1508811 sayılı yazısı

ile bölgede devam eden veya planlanan herhangi bir çalışmanın bulunmadığı belirtilerek görüş bildirilmiştir.

- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı Yeşil alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün 12.09.2024 tarih ve E-40352154-804.99-2024.1620116 sayılı yazısı ile 4 maddelik dikkate alınması gereken husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25.10.2024 tarih E-47153325-754-5077816 sayılı yazısı ile dikkat edilmesi gereken bazı hususlar belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 14.08.2024 tarih E-60319257-235.06.01-15411465 sayılı yazısı ile "Söz konusu plan 5403 Sayılı Kanuna eklenen geçici 6. Maddesi gereği izinli kabul edildiğinden, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır." denilerek dikkat edilmesi gereken bazı hususlar belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- BOTAŞ Etüd ve Proje Daire Başkanlığı'nın Bila tarih 26106802-045-E.2963946 sayılı yazısı ile "...sınırları belirtilen söz konusu planlama alanı dahilinde kuruluşumuza ait mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisi bulunmamaktadır." denilerek görüş bildirilmiştir.
- BEDAŞ Yatırım Direktörlüğü'nün Bila tarih Bila sayılı yazısı ile dikkat edilmesi gereken bazı hususlar belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul Vakıflar I. Bölge Müdürlüğü'nün 19.08.2024 tarih ve E-66191769-170.01-689277 sayılı yazısı ile; "...plan çalışma sahası içerisinde idaremiz sorumluluğunda olan herhangi bir taşınmaza rastlanılmamış olup; plan çalışmaları sürecinde herhangi bir vakıf taşınmazına rastlanması durumunda 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 22. Maddesi ve ilgili yönetmeliğin 180. maddesi doğrultusunda Bölge Müdürlüğümüzden yeniden görüş istenilmesi..." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ile planlama alanı, kısmen Özel Spor Alanı (E:0.40, Yençok:3 kat), kısmen Yapı Yasaklı Alan (Dere Koruma Bandı), kısmen Yol Alanı ve kısmen de Genel Otopark Alanı kısmen İSKİ Hizmet Alanı kısmen de Pasif Yeşil Alan fonksiyonları verilerek planlanmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; 21.11.2024 Onay Tarihli Büyükçekmece İlçesi, Tepecik Alt Havzası, Ulus ve Hürriyet Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Kuzeyindeki Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı incelenmiş olup alanın doğusundan geçen 15 metrelik imar yolunun; fiili yol ve kullanımlar dikkate alınarak 919, 920, 921, 922, 923 ve 1812 parseller yönünde kaydırılarak bağlantısının sağlanması, açığa çıkan alanların fonksiyon bütünlüğü sağlanacak şekilde düzenlenmesi ve plan onama sınırının bu doğrultuda genişletilmesi ve yapılan tüm bu düzenlemelerin dijital ortamda hazırlanması hususu; Komisyon Üyesi Dinçer GÜRBÜZ'ün "*Ulus ve Hürriyet mahallelerinin bir kısmına ilişkin hazırlanan uygulama imar planına;*

1-Havza koruma planına göre sökülüp takılabilir açık spor alanları gibi yapıların kapalı kısımlarının toplam alanı 100 m²'yi geçemez ibaresi bulunurken teklifte kapalı alanların Emsal:0.40 yani arsa alanının %40 kadar kapalı alan yapılaşmasına izin veriyor olmasının kabul edilemez olduğundan;

2-Söz konusu plan sahası içerisinde 280 cm çaplı Büyükçekmece atık su tünellerinin geçtiği ilgili kurum yazısında da belirtiliyor olmasına rağmen tünel aksının her iki yönünde 20 şer metre herhangi bir kazı çalışması yapılmaması gerekiyorken bu durumun plan notlarına dahi işlenmemiş olduğundan;

3-En önemlisi İstanbul'umuzun su kaynaklarını koruma noktasında toplum olarak hepimizin çok dikkatli kararlar almamız gerekirken Büyükşehir Belediyesi İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının kurum görüşünün "Netice olarak: İdaremiz mülkiyetinde bulunan parsellerin tamamının her ölçekteki planlarda İSKİ HİZMET ALANI olarak ayrılması "Özel Spor

Tesis Alanı” fonksiyonunun yalnızca açık spor alanlarına izin verecek ve HERHANGİ BİR YAPILAŞMA DEĞERİ VERİLMEYECEK ŞEKİLDE YENİDEN DÜZENLENMESİ SURETİYLE REVİZE EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR. İdaremizin uygun görüşü bulunmayan imar planlarının onaylanmaması ve uygulanmaması gerekmektedir.” görüşüne rağmen bu planın getiriliyor olmasını son derece yanlış buluyor ve karara katılmıyorum.” şeklindeki şerhi ile (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere Komisyonumuzca tadilen oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.