

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2026/11 Tarih: 08.04.2026
---	---	--

KONUNUN ÖZÜ: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Dizdariye Mahallesi, 3984 ve 3985 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Harita ve Planlama Müdürlüğü'nün 27.03.2026 tarihli ve 2026-41901-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 06.04.2026 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan Dizdariye Mahallesi, 3984 ve 3985 parsel sayılı taşınmazlar 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece İlçesi Uygulama İmar Planı'nda "Özel Hastane" alanında kalmaktadır. Ayrıca ilgili plan paftasında ya da plan notlarında söz konusu taşınmazların bulunduğu alana ilişkin yükseklik şartına dair herhangi bir ibare bulunmamaktadır.

HALİHAZIR DURUM: Planlama alanı içerisinde 3984 parsel sayılı taşınmaz üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmamış olup 3985 parsel sayılı taşınmaz üzerinde 5 katlı betonarme bir yapı bulunmaktadır.

MÜLKİYET: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Dizdariye Mahallesi, 3984 ve 3985 parsel sayılı taşınmazlar özel mülkiyet adına kayıtlıdır.

TALEP: 14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesine (Ek paragraf: 14/2/2020 – 7221/6 md.) "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok:serbest olarak belirlenemez." hükmü eklenmiştir. Bununla birlikte yine aynı kanun değişikliği ile söz konusu kanuna getirilen geçici 20. Maddesinde (Ek:14/2/2020-7221/13 md.) bu Kanunun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idarenin meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlü olduğu, bina yükseklikleri Yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılınca kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği, söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılmasının zorunlu olduğu karar altına alınmıştır.

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Dizdariye Mahallesi 3984 parsel sayılı taşınmazın mal sahibi tarafından verilen 22.12.2025 tarih 181952 sayılı dilekçe ile ilgilisinin imar durum belgesi talep etmesi üzerine bahse konu taşınmazların meri imar planındaki fonksiyonu ve çevre yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak Yençok:4 kat olacak şekilde yükseklik şartının belirlenmesine ilişkin plan tadilatı ilgili kanun maddeleri gereği hazırlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Dizdariye Mahallesi, 3984 ve 3985 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 17.02.2026 tarih ve E-11255029-000-3305157 sayılı kurum görüşü yazısında “...*plan değişikliği sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. Netice olarak; bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi idareimizce uygun görülmekte olup, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdareimizce esas alınacak olup...*” şeklinde görüş bildirmiştir.
- İBB, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü’nün 12.03.2026 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2026.593795 sayılı kurum görüşü yazısında sekiz maddelik husus belirtilerek; “*Sonuç olarak 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı “plan notu” eklenmesi hususu, ilgili mevzuat ile yukarıda ve açıklama raporunda belirtilen yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmekte olup, diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir.*” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü’nün 13.03.2026 tarih ve E-21362969-210.02.99-2026.676436 sayılı yazısı ile; “...“*Özel Hastane*” alanı araç giriş-çıkışlarının (ambulans vb.) 7.00 m.’lik yaya servis yolu üzerindeki etkisini minimuma indirebilmek için 7.00 m.’lik yoldan (Karaağaç Sokak) min. 5.00 m. yapı yaklaşma mesafesi bırakılması gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü’nün 10.03.2026 tarih ve E-91442078-804.99-2026.601801 sayılı yazısında; “...*meri 17.06.2004 onaylı 1/1000 ölçekli Merkez Uygulama İmar Planında, “Özel Sağlık Alanı” lejantı ile ilgili herhangi bir plan notu bulunmadığı tespit edilmiş olup, teklife konu parsellerin “blok nizam, 4 kat” rumuzlu yapı adası içerisinde yer aldığı, bu sebeple söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinin çevre yapılaşma şartları göz önünde bulundurulduğunda, planlama ve şehircilik esaslarına uygun olduğu değerlendirilmektedir.*” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü’nün Bila tarih ve E-92695580-769-305048664 sayılı yazısında; “...*Söz konusu 3984 ve 3985 parsellere ilişkin bina yüksekliklerinin çevre yapılaşma şartlarına göre Yençok:4 kat olarak belirlenmesinde Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.*” şeklinde görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Dizdariye Mahallesi, 3984 ve 3985 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Müdürlüğünden geldiği şekliyle oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.