

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2025/19 Tarih: 02.12.2025
---	---	--

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 2977 ada 12 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Harita ve Planlama Müdürlüğü'nün 25.11.2025 tarihli ve 2025-166008-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 01.12.2025 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: Plan değişikliğine konu alan 17.03.1995 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kumburgaz Merkez Mahallesi ve İki Dere Arası Revizyon Nazım İmar Planında Merkezi Ticaret alanında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan 17.03.1995 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kumburgaz Merkez Mahallesi ve İki Dere Arası Revizyon Uygulama İmar Planında Emsal:1.60, Ticaret+Hizmet alanında kalmaktadır. 26.02.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kumburgaz D-100 Karayolu Köprülü Kavşağı Uygulama İmar Planı tadilatı ile parselin güneye bakan cephesinde genişleyen D-100 Karayolu sebebiyle parsel cephesinde sınır düzeltmesi yapılmıştır.

HALİHAZIR DURUM: Söz konusu taşınmaz üzerinde yaklaşık 128 m² taban oturumlu iki katlı betonarme bina bulunmaktadır.

MÜLKİYET: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi 2977 ada 12 parsel sayılı taşınmaz özel mülkiyete konudur.

TALEP: Söz konusu uygulama imar planı değişikliği ile parselin üzerinden geçen Kehribar Sokak ile Güngörmüşler Caddesini birbirine bağlayan 7 metre enkesitli imar yolu, parselin batı cephesine kaydırılmış olup kaldırılan 7 metre enkesitli imar yolu mevcut teşekküle uygun şekilde Ticaret+Hizmet alanına dahil edilmiştir. Yapılan düzenleme sonucu imar yolunun teklif plan değişikliği öncesi alansal miktarı korunmuştur.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 2977 ada 12 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 18.04.2025 tarih ve E-11255029-000-1919205 sayılı kurum görüşü yazısında 8 maddelik dikkat edilmesi gereken husus bildirilerek "...Netice olarak Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 2977 ada 12 parselin bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla ilgili Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır." görüş bildirilmiştir.
- İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 09.10.2025 tarih ve E-62956595- 952.01.04.05-2025.2155168 sayılı kurum görüşü yazısı ile olumlu görüş bildirilmiştir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 22.04.2025 tarih E.94430767-175.09/1796388 sayılı yazısında “...1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu parselin devlet yoluna cepheli olduğu ve bahse konu parsel “Ticaret+Hizmet Alanı” fonksiyonunda kaldığı belirlenmiş olup anılan parselde yapı ve binalar için yapı çekme mesafesinin yazımız ekinde yer alan kamulaştırma sınırından en az 25 metre geride olması, kamulaştırma alanlarında herhangi bir plan kararı alınmaması, kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenmesi, plan ve pafta lejandında gösterilmesi, parselden devlet yoluna araç giriş çıkış için geçiş yolu yapılmaması şartıyla imar planı değişikliği yapılmasında İdareimizce sakınca görülmemektedir. Ancak, söz konusu Ticaret+Hizmet Alanı Tesis alanında parsel bazında uygulama aşamasında, üç adet vaziyet planı eklemek suretiyle Bölge Müdürlüğümüze tekrar ayrıca uygun görüş için müracaat edilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 03.11.2025 tarih ve E-21362969-210.02.99-2025.2365803 sayılı yazısında 5 maddelik düzenlenmesi gereken husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- İBB Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 14.04.2025 tarih ve E-97400625-752.02-2025.670828 sayılı yazısında söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilmediğinden bahisle hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notu Değişikliği plan hükümlerine “İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.” şeklinde plan notu eklenmesi istenilmiştir.
- İBB, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 15.05.2025 tarih ve E-91442078-804.99-2025.907025 sayılı yazısında; “Söz konusu plan değişikliği teklifinin bulunduğu bölgede Müdürlüğümüzce yürütülen plan çalışması bulunmamakta ve meri 17.03.1995 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ana kararlarını ve ana ulaşım akslarını etkilememektedir. Söz konusu teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı konusu olduğundan 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında İlçe Belediyesince değerlendirilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Mahallesi, 2977 ada 12 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Komisyon Üyesi Dinçer GÜRBÜZ'ün; “Kumburgaz Mahallesi, 2977 ada 12 parselin bir kısmına ilişkin plan değişikliği teklifi ile ilgili parselin düzenlemesi yapılıyor olsa da bu düzenleme ilgili parselin komşu parsellerinde hak mahrumiyetine neden olmaktadır. Dolayısıyla bir arsa malikinin talepleri çözülürken sorun diğer parsellere aktarılmaktadır. Bu nedenle teklife şerh koyuyorum.” şeklindeki şerhi ile (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere Müdürlüğünden geldiği şekliyle oyçokluğuyla uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.