

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2025/16 Tarih: 02.12.2025
---	---	--

KONUNUN ÖZÜ: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimaroba Mahallesi, 541 ada 4 parselin İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik kapsamında geri dönüşümüne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 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: Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmaz, 15.02.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Nazım İmar Planında İlköğretim Alanında kalmakta iken parsel maliki tarafından açılan dava sonucu İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2017 tarih ve E:2016/1235 K:2017/135 sayılı kararı ile bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar planının parsel yönünde iptaline karar verilmiştir. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yönünden plansız alan durumuna düşen taşınmaz için parsel maliki tarafından Mahkeme kararına istinaden hazırlatılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisine sunulmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 20.02.2022 tarihinde onaylanmıştır. Büyükçekmece İlçesi, Mimaroba Mahallesi 541 ada 4 parsel sayılı taşınmaz, 20.02.2022 onay tarihli İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi 541 ada 4 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Özel Okul Alanı" olarak ayrılmıştır.

Plan değişikliğine konu Mimarsinan Tapu Kütüğüne kayıtlı, Mimaroba Mahallesi 541 ada 4 parsel sayılı taşınmaz, 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Revizyon Uygulama İmar Planında blok nizam, 1 kat, Emsal:0.30 konut alanı olarak ayrılmıştır.

15.02.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Nazım İmar Planı kapsamında ve üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanan 18.03.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Uygulama İmar Planı yapım aşamasında dava konusu taşınmazın 15.02.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli planda kalan kısmı mahkeme tarafından parsel bazında iptal edilmiş olduğundan parsel 1/1000 ölçekli imar planında onama sınırı dışında bırakılmıştır.

20.02.2022 onay tarihli bahse konu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına istinaden ilgilisi tarafından hazırlatılan 1/1000 ölçekli Plan Tadilatı Teklifi, 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Revizyon Uygulama İmar Planı altlık alınarak düzenlenmiş olup 19.06.2023 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanmış ve bahse konu plan tadilatında söz konusu taşınmaz kısmen E:1.00, Yençok:2 kat yapılaşma koşulunda "Özel Okul Alanı" olarak kısmen de imar yolu olarak ayrılmıştır.

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

MÜLKİYET: Büyükçekmece İlçesi, Mimaroba Mahallesi 541 ada 4 parsel sayılı taşınmaz özel mülkiyete konu olup bir şirket adına kayıtlıdır.

TALEP: 19.06.2023 onay tarihli İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi 541 ada 4 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından askı işlemleri ve değer artış payına konu olması sebebiyle gereğinin yapılması için Kurumumuza iletilmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin değer artış payı değerinin belirlenmesine dair tüm süreç 15.09.2020 gün ve 31245 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”in Belediyemize verdiği yetki ve sorumluluk çerçevesinde yürütülerek sürecin her aşamasında ilgilisi bilgilendirilmiştir.

UİP-341008479 plan işlem numaralı Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan, 541 ada 4 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin değer artış payına dair işlemlerinde geline nokta üçüncü bir yetkili kuruluşa değerlendirme raporu hazırlanmak üzere değerlendirme raporu hazırlama bedelinin yatırılması gerekliliği ilgisine tebliğ edilmiş ancak ilgili yasa ve yönetmelik gereğince tanımlanan süre içerisinde gereğinin yerine getirilmemesi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’ne süreç nasıl devam edilmesi gerektiğine ilişkin görüş sorulmuştur. 28.04.2025 tarih ve E-39302436-310.11-12307244 sayılı görüş yazısında üçüncü bir yetkili kuruluşa değerlendirme raporu hazırlanmak üzere değerlendirme raporu hazırlama bedelinin yatırılması gerekliliğinin ilgisine tebliğ edilmesine rağmen ilgili yasa ve yönetmelik gereğince tanımlanan süre içerisinde gereğinin yerine getirilmemesi halinde idare tarafından eski plan koşullarına dönülmesi hususunda gerekli işlemlere başlanması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Bu kapsamda söz konusu kurum görüşüne istinaden 21.05.2025 tarih ve E-2025-83652-1 sayılı Başkanlık Olur’u düzenlenmiş ve bahse konu taşınmazın plan değişikliği öncesi yürürlükte olan eski plan koşullarına dönülmesi için işbu plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Bahse konu plan değişikliği ile söz konusu taşınmazın 19.06.2023 onay tarihli plan değişikliği öncesi yürürlükte olan 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki yapılaşma koşulları olan blok nizam, 1 kat, Emsal:0.30 konut alanı olarak düzenlenerek eski plan koşullarına geri dönüşümü sağlanmıştır. 19.06.2023 onay tarihli İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi 541 ada 4 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde söz konusu taşınmazın sınır komşuluğunda yürürlükte olan 18.03.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Uygulama İmar Planındaki imar yollarına uygun olarak bahse konu taşınmazın cephe hatları düzenlenmiş olup cephe hattına ilişkin yapılan bahse konu düzenlenmeler planlar arası uyumun sağlanması amacıyla yapıldığından aynen korunmuştur.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Söz konusu plan değişikliği ile parselin bir önce yürürlükte olan 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki plan koşullarına birebir geri dönüşümü sağlandığı için ve plan tadilatına ilişkin kurum görüşleri alınması halinde kurumlardan gelen görüşler doğrultusunda değişikliğe gidilemeyeceği için kurum görüşleri alınmamıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimaroba Mahallesi, 541 ada 4 parselin İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik kapsamında geri dönüşümüne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Müdürlüğünden geldiği şekliyle oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.