

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2026/15 Tarih: 07/05/2026
---	--	--

KONUNUN ÖZÜ: İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba Mahallesi, 3649 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Harita ve Planlama Müdürlüğü’nün 27.04.2026 tarihli ve 2026-60298-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi’nin 04.05.2026 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı: Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba Mahallesi, 3649 parselin bir kısmını kapsayan plan tadilatına konu alan, 15.02.2013 onay tarihli Mimarşinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup Yerleşime Uygun Olmayan Alan sınırında kısmen 12 m imar yolu kısmen “Parklar ve Dinlenme Alanları” alanıdır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı: Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba Mahallesi, 3649 parselin bir kısmını kapsayan plan tadilatına konu alan, 18.03.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarşinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup jeolojik açıdan Yerleşime Uygun Olmayan Alan sınırları içinde kısmen 12 m.’lik imar yolu kısmen “Park” alanıdır.

HALİHAZIR DURUM: Plan değişikliği sınırları içerisindeki alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

MÜLKİYET: Plan değişikliğine konu alan alan özel şahıs mülkiyetindedir.

TALEP: Büyükçekmece Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından Sinanoba Mahallesi, 3649 parsel sayılı taşınmaz hakkında Belediyemize karşı Büyükçekmece 9. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2025/146 Esas sayılı dosyası ile "Kamulaştırmasız El Atma" davası açıldığı bildirilerek; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun Ek 1. Maddesi uyarınca imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan taşınmazların 5 yıl içerisinde kamulaştırılması veya bu kısıtlılığı kaldıracak şekilde plan değişikliği yapılması şeklinde hükmün bulunduğu belirtilerek taşınmaz üzerindeki kısıtlılığın kaldırılması için gerekli plan tadilatı ve imar planı değişikliği işlemlerine başlanmasını talep edildiği,

Büyükçekmece Belediyesi Harita ve Planlama Müdürlüğünce yapılan müzakerede, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarında parselin bulunduğu alanın “Yerleşime Uygun Olmayan Alan” özelliği taşıması sebebiyle umumi ve kamu hizmetine ayrılan Sinanoba Mahallesi 3649 parsel sayılı taşınmazın; 3194 sayılı İmar Kanununun İmar Planlarında Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerler başlıklı 13. Maddesin maddesinde belirtilen a), b) ve c) bendlerine uygun işlem tesis edilemeyeceği anlaşıldığından ilgili maddenin ç) bendine göre yalnızca kamulaştırma yolu ile kamu mülkiyetine geçirilebileceği, parselin 02.04.2024 onay tarihli İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre bir kısmının jeolojik açıdan yapılaşmaya açılmış olduğu, söz konusu parselle ilişkin açılmış olan halihazırda kamulaştırmasız el atma davasının bulunduğu, Belediyemizin kamulaştırma bütçesinin kısıtlı olduğu ve benzer mahiyetteki davaların yoğun olduğu göz önünde bulundurulduğunda 02.04.2024 onay tarihli İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre parselin jeolojik açıdan yapılaşmaya açılan kısmında imar planında yer alan kısıtın kaldırılmasına yönelik plan değişikliği

yapma ihtiyacı doğduğu ve bu sebeple plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alanda 1/1000 ölçekli plan değişikliği hazırlandığı anlaşılmıştır.

Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alanda; park taraması iptal edilerek meri 1/1000 ölçekli plan kurgusunu bozmayacak şekilde Kaks:0.20 Yençok:4.50m yapılaşma şartlarında Günübirlik Turizm Alanı ve alanın güneybatısındaki 12 m’lik imar yoluna cephe otopark alanı düzenlenmiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 02.04.2026 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2026.814997 ve 08.04.2026 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2026.868041 sayılı yazılarında “...bahse konu planlama alanının tamamı 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 hazırlanan yerleşime uygunluk haritalarında kısmen “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1.b)”, kısmen de “Uygun Olmayan Alanlar-2.1 (UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler” lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır.” denilerek ve “...Uygun Olmayan Alan (UOA-2.1) olarak lejantlanan alanlarda yapılaşma içeren planlamalara gidilmemesi...” gerektiği ifade edilerek dikkat edilmesi gereken hususlar bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü’nün 27.04.2026 tarih ve E-91442078-804.99-2026.996738 sayılı yazısı ile “...imar planı değişikliği teklifinin, meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planındaki yapı yoğunluğunu artırıcı, Park Alanlarını azaltıcı ve mevcut yeşil alan sistemi bütünlüğünü bozucu nitelik taşıdığı değerlendirilmekle birlikte; planlama gerekçelerinde de bahsedildiği üzere kamulaştırma maliyetlerinin yüksek olması nedeniyle yapılan plan değişikliği teklifinde söz konusu parselin “Günübirlik Tesis Alanı” olarak planlanmasının, 3621 sayılı Kıyı Kanununa da uygun olduğu ancak, yukarıda belirtildiği üzere, “Mikrobölgeleme Etüt Raporu”nda, “Uygun Olmayan Alan” içerisinde kalan alanda herhangi bir şekilde yapılaşmaya gidilmemesi gerektiğinden, “Otopark Alanı” ve “Yol Alanı”nın yeniden düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.” şeklindeki görüşünü bildirmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğünün 06.04.2026 tarih ve 40352154-310.01.04/866465-818 sayılı yazısı ile “... yeşil alan miktarını azaltan fonksiyon değişikliği teklifi komisyonumuzca uygun görülmemektedir.” şeklindeki görüşünü bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’nın 26.03.2026 tarih ve E-11255029-000-3482837 sayılı yazısı ile uygun görüş bildirilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün 27.03.2026 tarih ve E-97400625-752.02-2026.764413 sayılı yazısı ile “İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.” plan notunun işlenerek düzenlenmesi şeklinde görüşünü belirtmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 13.04.2026 tarih ve E-21362969-210.02.99-2026.927714 sayılı yazısı eki 10.04.2026 tarih ve UP2026-11-02 sayılı plan değişikliği inceleme komisyonu kararı ile “...iptal edilen Park Alanı’nın sosyal altyapı niteliğinde olduğu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda sosyal altyapı niteliğindeki alanların küçültülmesinin ancak eşdeğer

yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabileceği ve eşdeğer alanın ayrılmasında yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması gerektiği” ve “...Açık ve yeşil alan niteliğindeki Park alanının Günübirlik Turizm Alanına(KAKS:0.20) alınarak yapılaşmaya açılmasının otopark ve ulaşım taleplerini arttırarak ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratacağı” şeklinde görüş bildirmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba Mahallesi, 3649 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş olup komisyon Üyesi Dinçer GÜRBÜZ’ün;

“Büyükçekmece Belediye Meclisi gündemine sunulan, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Sinanoba Mahallesi, 3649 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine aşağıda açıklanan teknik, hukuki ve kamu yararı gerekçeleriyle katılmıyorum.

- 1. Parselin tamamını değil, yalnızca seçilmiş bir kısmını kapsayan parçacı bir plan değişikliğidir.*
- 2. Mevcut kamusal park alanının önemli bölümünü günübirlik turizm alanına dönüştürmektedir.*
- 3. Mer’i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plandaki UOA / Yerleşime Uygun Olmayan Alan kararı kaldırılmadan alt ölçekli planda yapılaşma içeren fonksiyon getirmektedir.*
- 4. Deprem, heyelan, duraysız yamaç ve tsunami riskleri yeterince giderilmeden yapılaşma potansiyeli yaratmaktadır.*
- 5. İBB Şehir Planlama görüşü başta olmak üzere kurum görüşlerinin bütüncül değerlendirilmesi sağlanmadan meclise getirilmiştir.*
- 6. 100.Yıl Parkı ve sahil kamu kullanım sürekliliği bakımından parselin plan dışında bırakılan kısımlarının nasıl kamu eline geçeceği açıklanmamıştır.*

Bu nedenlerle, Büyükçekmece ilçesi, Sinanoba Mahallesi, 3649 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin mevcut haliyle kabulüne katılmıyor; dosyanın müdürlüğüne iade edilerek İBB Şehir Planlama, Deprem-Zemin, Emlak-Kamulaştırma, Ulaşım, Yeşil Alan ve ilgili kıyı mevzuatı görüşleri doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi; kıyı bandı, 100.Yıl Parkı, kamuya geçiş, eşdeğer donatı, zemin güvenliği ve kamulaştırmasız el atma riskleri birlikte çözülmeyen karar alınmaması gerektiği yönünde muhalefet şerhimi sunuyorum.” şeklindeki şerhi ile (1) red oyuna karşılık, plan notlarına “İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.” şeklindeki ibarenin eklenmesi ve bu plan doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin hazırlanarak İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilmesi yönünde tavsiye kararı alınması hususu (2) kabul oyu olmak üzere tadilen oyçokluğuyla uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.