

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYONU VE HUKUK KOMİSYONU MÜŞTEREK RAPORU	Rapor No: 2026/1 Tarih: 08.09.2026
---	--	--

KONUNUN ÖZÜ: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi, 222 ada 6 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Harita ve Planlama Müdürlüğü'nün 27.04.2026 tarihli ve 2026-63520-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 04.05.2026 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: Plan teklifine konu Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi 222 ada 6 parsel sayılı taşınmaz kısmen Büyükçekmece Göl Havzası Uzak Mesafeli Koruma Alanında kısmen havza dışı alanda kalmaktadır. Bahse konu taşınmaz 13.06.2003 onay tarihli 1/5000 ölçekli *Büyükçekmece Göl Havzası Nazım İmar Planı* kapsamında kalmakta olup Büyükçekmece Göl Havzası Uzak Mesafeli Koruma Alanında kalan kısmı Emsal:0.10 Ticaret Alanında, Havza Dışı Alanda kalan kısmı Emsal:1.50 Ticaret Alanında kalmakta olup plan paftası üzerinde "A" simgesi bulunmakta, 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli *Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı*'nda ise Büyükçekmece Göl Havzası Uzak Mesafeli Koruma Alanında kalan kısmı ayırık nizam, Emsal:0.10 Ticaret Alanında, Havza Dışı Alanda kalan kısmı ayırık nizam, Emsal:1.50 Ticaret Alanında kalmakta olup plan paftası üzerinde "A" simgesi bulunduğundan Akaryakıt İstasyonu yapılabilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 29.08.2008 tarihinde onaylanan plan notu değişikliği ile plan notlarına; "Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak ayrılmış yerlerde, 25.05.2006 tarihli İSKİ Yönetmeliğinin 6. maddesi (b) bendi doğrultusunda KAKS:0.20 olarak uygulama yapılacaktır." hükmü eklenmiş olup havza içindeki ticaret alanlarında Emsal:0.20 olarak uygulama yapılmaktadır.

13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planının plan notlarında Ticaret Alanları için, "Bina yükseklikleri hazırlanacak olan avan proje ve zemin etüt raporlarına göre belirlemeye belediyesi yetkilidir. Ancak verilen emsal değeri aşılamaz." hükmü bulunmaktadır. Ancak 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 yapılmaya 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. Bu kapsamda 20.02.2022 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan plan notu değişikliği ile 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı Plan Notlarına "Havza içerisinde yapılacak ticaret alanlarında Hmax: 4 kattır.", "Havza dışında yapılacak ticaret alanlarında Hmax: 5 kattır." ve "Havza dışındaki Konut, Ticaret+Konut alanlarında Hmax:15 kattır." hükümleri eklenerek yükseklik sınırlaması getirilmiştir.

13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planının plan notlarında “Havza sınırında bulunan parsellerde, yapının havza dışına yapılması şartı ile havza dışı yapılanma şartı tüm parsel alanı üzerinden verilebilir.” hükmü bulunmaktadır.

Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2016 tarih 1752 sayılı kararı ile oybirliğiyle uygun görülen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 18.10.2016 tarihinde onaylanan plan notu değişikliği ile plan notlarına “Havza dışında bulunan Ticaret alanlarında Ticaret+Konut uygulaması yapılabilir.” hükmü eklenmiştir.

Ancak Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi 222 ada 6 parsel sayılı taşınmaza ilişkin İstanbul 9. İdare Mahkemesinin 2024/1497 Esas 2025/2001 Karar, 2024/1498 Esas 2025/2000 Karar ve 2023/2703 Esas ve 2025/1997 Karar nolu Mahkeme kararları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının dava konusu parsel yönünden iptaline karar verilmiştir. Bu sebeple söz konusu taşınmaz mahkeme kararlarına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yönünden plansız alan durumundadır.

HALİHAZIR DURUM: Planlama alanı üzerinde 20 katlı betonarme yapı bulunmaktadır.

MÜLKİYET: Plan değişikliğine konu taşınmaz özel mülkiyete aittir.

GEREKÇE VE TALEP: Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi 222 ada 6 parsel sayılı taşınmaza ilişkin İstanbul 9. İdare Mahkemesinin 2024/1497 Esas 2025/2001 Karar, 2024/1498 Esas 2025/2000 Karar ve 2023/2703 Esas ve 2025/1997 Karar nolu Mahkeme kararlarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.10.2016 tarihinde onaylanan plan notu değişikliği ile 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planına eklenen 2.9. Nolu “Havza dışında bulunan Ticaret alanlarında Ticaret+Konut uygulaması yapılabilir.” plan notu ile fonksiyon değişikliği niteliğinde düzenleme yapıldığı, plan notları ile imar planlarında yer verilen fonksiyonların kullanımına yönelik belirlemeler yapılabileceği ancak plan değişikliği niteliğinde olan fonksiyon değişikliğinin plan notu ile yapılmasının imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu, ayrıca söz konusu konut kullanımı yönünden yapılan değişikliğin uygulama imar planına dayanak nazım imar planına da aykırı hale getirdiği, bu durumun planların kademeli birlikteliği ilkesine de aykırı olduğu, fonksiyon değişikliği durumunda yapılaşma nitelik ve şartlarında büyük değişiklikler olacağı, dolayısıyla hukuka aykırı olduğu sonucuna varılmış ve bu kapsamda dava konusu taşınmazın 11.10.2022 tarihli yapı ruhsatı (isim değişikliğine istinaden düzenlenen) ile dayanağı 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planının dava konusu parsel yönünden iptaline karar verilmiştir.

Ancak söz konusu 18.10.2016 onaylı plan notu hükmü bahse konu taşınmaza özel olarak eklenerek onaylanan bir plan değişikliği olmayıp 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planının havza dışında yer alan kısımlarındaki tüm ticaret fonksiyonu tanımlanmış olan taşınmazlarda uygulanmak üzere kabul edilmiştir. İmar planları, plan açıklama raporları, plan notları ve plan paftalarıyla bir bütün olarak kabul edilmektedir. Bu kapsamda anılan bölgede bu plan notu hükmüne istinaden yapı ruhsatları düzenlenmiş olup yapılaşmaya başlamış ya da yapılaşmasını tamamlamış çok sayıda proje bulunmaktadır.

Plan teklifine konu taşınmaz üzerinde bulunan 20 katlı yapıya ait 30.06.2020 tarihli yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu yapı ruhsatının düzenlendiği tarihte yürürlükte olan meri plan hükümleri aşağıda sıralanmıştır;

1. 13.06.2003 onaylı uygulama imar planında söz konusu taşınmazın Büyükçekmece Göl Havzası Uzak Mesafeli Koruma Alanında kalan kısmı ayırık nizam, Emsal:0.10 Ticaret Alanında, Havza Dışı Alanda kalan kısmı ayırık nizam, Emsal:1.50 Ticaret Alanında kalmakta olup plan paftası üzerinde “A” simgesi bulunduğundan Akaryakıt İstasyonu yapılabilir.
2. 29.08.2008 İBB onaylı “Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak ayrılmış yerlerde, 25.05.2006 tarihli İSKİ Yönetmeliğinin 6. maddesi (b) bendi doğrultusunda KAKS:0.20 olarak uygulama yapılacaktır.” hükmü bulunmaktadır.

3. 13.06.2003 onaylı uygulama imar planı plan notlarında Ticaret Alanları için, “Bina yükseklikleri hazırlanacak olan avan proje ve zemin etüt raporlarına göre belirlemeye belediyesi yetkilidir. Ancak verilen emsal değeri aşılamaz.” hükmü bulunmaktadır.
4. 13.06.2003 onaylı uygulama imar planı plan notlarında “Havza sınırında bulunan parsellerde, yapının havza dışına yapılması şartı ile havza dışı yapılanma şartı tüm parsel alanı üzerinden verilebilir.” hükmü bulunmaktadır.
5. 18.10.2016 İBB onaylı “Havza dışında bulunan Ticaret alanlarında Ticaret+Konut uygulaması yapılabilir.” hükmü bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen plan ve plan notu hükümlerine göre söz konusu taşınmaz üzerindeki yapının havza dışına yapılması suretiyle havza dışı yapılanma şartı olan Emsal:1.50 tüm parsel alanı üzerinden hesaplanmış ve havza dışında yapılaşma fonksiyonu Ticaret+Konut alanı olarak uygulanmıştır. Söz konusu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatının düzenlendiği 30.06.2020 tarihinde yürürlükte olan plan hükmü gereği avan projeye göre yapı yüksekliği belirlenmiştir. Mahkeme Kararları gereği iptal edilen 11.10.2022 tarihli yapı ruhsatı isim değişikliğine istinaden düzenlenmiş olup taşınmaz üzerindeki yapıya esas olarak ve verildiği tarihteki plan şartlarının getirdiği haklara istinaden düzenlenen ilk yapı ruhsatı 30.06.2020 tarihinde düzenlenmiş olmaktadır.

Mahkeme kararları gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yönünden plansız alan durumunda kalan taşınmaz ile ilgili Belediyemiz tarafından ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda plan yapma gerekliliği doğmuştur. Mahkeme kararlarının gerekçelerinde yer alan fonksiyon değişiminin plan notu değişikliği ya da ilavesi ile değil, plan paftaları üzerinde yapılacak mekânsal düzenlemeler ile yapılması gerektiğinin vurgulanması sebebiyle mahkeme kararlarına uygun olarak işbu plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bu kapsamda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları arasında eşgüdümün ve kademeli birlikteliğin sağlanması amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ile eş zamanlı olarak ve birbirini destekleyici nitelikte söz konusu taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan değişikliği teklifi de hazırlanmıştır.

Plan teklifi kapsamında Mahkeme kararları gereği plansız duruma düşen Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi 222 ada 6 parsel sayılı taşınmazın Büyükçekmece Göl Havzası Uzak Mesafeli Koruma Alanında kalan kısmı plan iptalinden önce yürürlükte olan uygulama imar planına uygun olarak Emsal:0.20, Hmaks:4 kat Ticaret Alanı olarak; Havza Dışında kalan kısmı ise taşınmazın 30.06.2020 tarihli yapı ruhsatı aldığı tarihteki uygulama imar planı şartlarından doğan müktesep hakları göz önünde bulundurarak ve “20.02.2022 tarihinde onaylanan uygulama imar planı değişikliğinden önce ruhsat almış yapıların kat adetleri, yıkılıp yeniden yapılmaya kadar müktesep hak olarak kabul edilecektir.” hükmü plan notlarına eklenmek suretiyle Emsal:1.50, Hmaks:15 kat Ticaret+Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.

Eş zamanlı hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile imar planlarına dair mahkeme kararlarında belirtilen aykırılıklar giderilmiş, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi sağlanmış ve müktesep haklar korunmuştur.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi, 222 ada 6 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 26.03.2026 tarih ve E-11255029-000-3477653 sayılı kurum görüşü yazısında 7 maddelik husus belirtilerek; “...Su ile ilişkili ES Kapasitesi açısından kritik öneme sahip koruma alan sınırlarının plan paftalarına ve lejandına işlenmesi şartıyla uygun bulunmuş olup, söz konusu planların ilgili Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdareimizce esas alınacaktır.” şeklinde görüş bildirmiştir.
- İBB, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 31.03.2026 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2026.806876 sayılı kurum görüşü yazısında; “ Planlama alanı, 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 yapılan İmar Planlarına Esas 1/1000

Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında; “ÖA-2.1a” (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar-2.1a) ve “ÖA-5.2” (Dolgu Alanlar-5.2) lejantlı alanda kalmaktadır.” denilerek “...Sonuç olarak; Mikrobölgeleme Projesi kapsamında görüşe konu alanlar ve yakın çevresinde yapılan çalışmalarda, bölgede yüzeysel olarak geniş yer kaplayan, parsel/ada bazında önlemler alınması teknik açıdan mümkün olmayan, birçok farklı kayma derinliği/düzleminden oluşan, yapılan ölçümler ve analizler sonucunda duraysız alanların varlığı tespit edilmiştir. Söz konusu duraysızlık problemleri nedeniyle, lokal (yerel) önlem almanın teknik ve ekonomik açıdan oldukça zor olduğu bu alanlarda, uygulama öncesi yapılacak zemin araştırmalarında; özellikle duraysızlıklara yönelik gerekli görülen lokasyonlarda inklinometre, SAA (Shape Accelleration Arrays) vb. ölçümleri yapılmalı ve bölgedeki heyelan kaynaklı hareketler hassas bir şekilde izlenmelidir. Ayrıca bu araştırmalarda heyelanların hareket mekanizması, hızı, derinliği ve geometrisi tespit edilerek heyelan etki alanı ile yakın çevresinin duraylılığını sağlayacak önlem projelerinin oluşturulması ve bu çalışmanın olası sonuçlarının imar planı teklifi ve onaylanma sürecinde dikkate alınması gerektiği düşünülmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

- İBB, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 20.04.2026 tarih ve E-21362969-210.02.99-2026.1001799 sayılı yazısı ile Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu’nun 17.06.2026 tarih ve UP2026-12/05 sayılı kararına atıfta bulunulmuş olup bahse konu kararda; “... hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin; Bölgedeki ulaşım taleplerini arttırarak ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratacağı belirlenmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün 26.03.2026 tarih ve E-97400625-752.02-2026.767197 sayılı yazısında; “...söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi, 222 ada 6 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hususu Komisyonlarımızca müştereken incelenmiş olup 222 ada 6 parsel çevresinde benzer durumda başka parsellerin de olduğu göz önüne alınarak plan genelinde havza sınırı dışındaki tüm ticaret alanları ile ilgili Müdürlüğünce çalışma yapılarak dosyanın tekrar değerlendirilmesi için teklifinin Müdürlüğüne iadesi Komisyonumuzca katılanların oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.