

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 710

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 11/05/2026 gün ve 2025/2653072 sayılı yazısında;

"İlgi: a) 30.04.2025 tarihli Başkanlığımız Yazı İşleri Müdürlüğünde ve Müdürlüğümüzde kayıtlı 859725 sayı ile kayıtlı dilekçe ve eki 1/5000 ölçekli teklif plan değişikliği dosyası.

b) 11.07.2025 tarih, 859725-1391046 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

c) 11.09.2025 tarih, 958 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

ç) 17.10.2025 tarih, E-1966161-2167194 sayılı dağıtımli yazımız.

d) 04.12.2025 tarih, E-17880600 sayılı Orman Genel Müdürlüğü İstanbul Orman Bölge Müdürlüğünün yazısı ve eki İnceleme Raporu.

e) 11.01.2024 tarih, E-56-470 sayılı Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı eki 1/5000-1/1000 ölçekli teklif plan değişiklikleri dosyası

f) 07.06.2024 tarih, 671-4052 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

g) 25.06.2024 tarih, 671-S-991783 sayılı yazımız.

h) 11.07.2024 tarih, 905 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı.

ı) 02.08.2024 tarih, E-8947-1322679 sayılı yazımız.

i) 16.12.2024 tarihinde Başkanlığımız Yazı İşleri Şube Müdürlüğünde, 17.12.2024 tarihinde Müdürlüğümüzde 2349017 sayı ile kayıtlı dilekçe ve eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklif dosyası.

j) 14.01.2025 tarih, 2024-2349017-47654 sayılı dağıtımli yazımız.

k) 07.03.2025 tarih, 489624 sayılı yazımız.

l) 24.04.2025 tarih, 807298 sayılı yazımız.

m) 18.04.2024 tarih, S-658863 sayılı İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi.

TALEP: 08.05.1996 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultançiftliği Nazım İmar Planı kapsamında "Yerleşik Konut Alanı" fonksiyonunda kalmakta iken 27.01.2020 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında "Orman Alanı" fonksiyonuna alınan Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parselin tamamının "Yerleşik Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik ilgilisince hazırlanarak ilgi (a) dilekçe ekinde tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi uyarınca değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere ilgi (b) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisinin iletilmiş, (Ek-1, Ek-2)

Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (c) kararı ile "Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup; Orman Bölge Müdürlüğü'nün nihai görüşü alındıktan sonra değerlendirilmek üzere Müdürlüğüne iadesi uygun görülmüştür" şeklinde alınan karar doğrultusunda ilgi (ç) yazımıza cevaben tarafımıza iletilen Orman Bölge Müdürlüğünün ilgi (d) nihai görüşü ile birlikte değerlendirilerek hakkında karar verilmek üzere yeniden Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir. (Ek-3)

MÜLKİYET BİLGİLERİ: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Webtapu Tapu Sorgulama Sisteminde elde edilen verilere göre;

108 ada 24 parselin 501.59 m² büyüklüğünde (teklife konu kısmı yaklaşık 220 m²), bahçe niteliğinde, şahıs mülkiyetinde olduğu, 06.04.2023 tarihinde 6292 sayılı Kanun gereği satış işlemi ve 29.12.2023 tarihinde satış yoluyla edinildiği,

0 ada 78 parselin 53.36 m² büyüklüğünde, ham toprak niteliğinde, hisseli şahıs mülkiyetinde olduğu, 03.12.2024 tarihinde 6292 sayılı Kanun gereği satış işlemi yoluyla

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 710

edinildiği ve parsele ait “53.36 m²’lik kısmı orman alanında kalmaktadır.” şeklinde şerhin bulunduğu görülmektedir. (Ek-4)

MEVCUT DURUM: Google Earth uygulamasındaki 22.07.2025 tarihli görüntüye göre tespit edilebildiği kadarıyla teklife konu alanın boş olduğu ve alanda inşaat faaliyetine yönelik hafriyat işleminin yapıldığı görülmektedir (Ek-5)

MERİ PLANLARDAKİ DURUM: 108 ada 24 parselin teklife konu kısmı ile 0 ada 78 parselin tamamı 08.05.1996 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultançiftliği Nazım İmar Planında “Yerleşik Konut Alanı” fonksiyonunda ve 17.10.2008 t.t.li 1/1000 ölçekli Taşdelen Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:1.20 yapılanmalı A rumuzlu “Konut Alanı” fonksiyonunda kalmakta iken

27.01.2020 t.t.li 1/5000 ölçekli İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, kısmen 108 ada 24, 27, 28 parseller ile 570 parsele ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliği ve 27.01.2020 t.t.li 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Güngören Mahallesi, 101 ada, 1-2-3-4-5-8-9-10-11 parseller ve Sultançiftliği Mahallesi, 107 ada, 8-9-10-11 parseller, 108 ada, 7-14-16-17-19-20-21-23-24-25-26-27-28-38-39-40-41-42-43-44-47-48-49-50-51-53-54-55-56-57-58-59-60 parseller, 110 ada 1-2-3-4-5 parseller ile Sultançiftliği Mahallesi, 17, 570, kısmen 594, kısmen 630 parseller ile parseller arasında kalan kadastral boşluklara ait Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında “Orman Alanı” olarak düzenlendiği görülmektedir(Ek-6,Ek-7)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine ilişkin ilgi (f) yazımıza cevaben tarafımıza iletilen kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda belirtilmektedir.

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün

04.02.2025 tarih, 212269 sayılı

Görüşü (Ek-8)

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün

04.02.2025 tarih, 265925 sayılı

Şartlı Görüşü (Ek-9)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün

21.01.2025 tarih, 145474 sayılı

Şartlı Görüşü (Ek-10)

Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün

17.01.2025 tarih, 124289 sayılı

Şartlı Görüşü (Ek-11)

İSKİ Genel Müdürlüğü

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının

05.02.2025 tarih, 1649769 sayılı

Şartlı Görüşü (Ek-12)

Çekmeköy Belediye Başkanlığı

Plan ve Proje Müdürlüğünün

31.01.2025 tarih, 233-1361 sayılı

Şartlı Görüşü (Ek-13)

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği

İl Müdürlüğü Anadolu Yakası

Milli Emlak Dairesi Başkanlığının

17.01.2025 tarih, 11532335 sayılı

Olumlu Görüşü (Ek-14)

Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğünün

03.03.2025 tarih, E-14878385 sayılı

Olumlu Görüşü (Ek-15)

Orman Genel Müdürlüğü

İstanbul Orman Bölge Müdürlüğünün

04.12.2025 tarih, E-17880600 sayılı

Olumlu Görüşü (Ek-16)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgi (a) dilekçe eki teklif plan açıklama raporunun “Plan Kararları ve Değerlendirme” bölümünde 1/5000 ölçekli teklif plan değişikliği gerekçesinin; “Söz konusu parseller; ...27.01.2020 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında 108 Ada 24 Parsel ile 78 Parseli de içeren kısımların Yerleşik Konut Alanından çıkarılarak "Orman Alanı"na alındığı görülmüştür.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 710

Tarım ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü, İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih, E-42930358-255.01.01-10002963 sayılı söz konusu parsellere ait görüş yazısında; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi 108 ada 24 parselin (eski 108 ada 78 parsel) kısmen orman sayılmayan alanda kaldığı ve kısmen de 2/B bloğu içinde kaldığı belirtilmiştir. Tarım ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü, İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nün görüşünde belirttiği üzere söz konusu parseller orman sayılmayan (orman dışı) alanda kaldığı için fonksiyon değişikliğini içeren plan teklifi yapılması gerekli hale gelmiştir." şeklinde ifade edildiği görülmektedir.

Müdürlüğümüz işlem dosyasında yapılan incelemede; teklif açıklama raporunda bahsi geçen İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nün kurum görüşünün önceki süreçte ilçesince hazırlanarak ilgi (ı) yazı ekinde tarafımıza iletilen teklifle aynı mahiyetteki 1/5000-1/1000 ölçekli plan değişikliği tekliflerine ait 15.01.2023 tarihli İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nün yazısı olduğu tespit edilmiştir.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: İlgi (a) dilekçe eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin;

-27.01.2020 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ait F22D25A rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı,

- Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parselin tamamının plan değişikliği onama sınırı içerisine alındığı,

- 108 ada 24 parselin teklife konu kısmı ile 0 ada 78 parselin tamamındaki "Orman Alanı" fonksiyonunun iptal edilerek "Yerleşik Konut Alanı" olarak düzenlendiği,

- Gösterim bölümünde "İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" başlığı altında "Plan Değişikliği Onama Sınırı", "Yerleşik Konut Alanı" gösterimlerinin eklendiği ve aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir:

"1-Plan Değişikliği Onama Sınırı, Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 78 parseli kapsamaktadır.

2-Plan değişikliği onama sınırı içindeki alan "Yerleşik Konut Alanı"dır.

3-Yerleşik Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.

4-1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmadan uygulama yapılamaz.

5-Açıklanmayan hususlarda, "Meri Nazım İmar Planı ve Plan Notları" ile "Meri İmar Yönetmeliği" ve "İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir."

DEĞERLENDİRME: Müdürlüğümüz işlem dosyasında yapılan incelemede;

Önceki süreçte Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parselin "Yerleşik Konut Alanı-E:1.20 yapılanmalı Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik Çekmeköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1/5000-1/1000 ölçekli nazım imar ve uygulama imar planı değişikliği tekliflerinin ilgi (e) yazı ekinde tarafımıza iletiliği,

İlgi (e) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin ise ilgi (f) yazımız ile değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletiliği ve Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (h) kararı ile "...yeniden değerlendirilmek üzere ilçesine iadesi...uygun görülmüştür" şeklinde kararı doğrultusunda ilgi (ı) yazımızla ilçesine iletiliği,

İlgi (e) yazı eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31(4). maddesi gereğince kamu yararı dışında ve özel mülkiyete konu parsellere ilişkin ilçe belediyesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği sunma yetkisi bulunmadığından dolayı ilgi (g) yazımız ile ilçesine iletiliği,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 710

Sonraki süreçte 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parselin tamamının “Emsal:1.20 yapılanmalı Yerleşik Konut Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik ilgisince hazırlanarak gereğinin yapılması talebiyle ilgi (i) dilekçe ekinde tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifine yönelik ilgi (m) Başkanlık Genelgesi gereğince ilgi (j) yazımızla ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş talebinde bulunulduğu, alınan kurum ve kuruluş görüşlerinin ilgi (k) ve (l) yazılarımız ile teklife yönelik gerekli revizelerin yapılması için ilgisine iletildiği,

Teklif e ait teklif plan paftasında ve teklif açıklama raporunun “ 7.Plan Kararları ve Değerlendirme Kararları” ve “8.Plan Notları” kısımlarında 2 numaralı teklif plan notunda yer alan Yerleşik Konut Alana ait “Emsal:1.20” yapılaşma şartının çıkartılarak revize edilen Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parselin “Yerleşik Konut Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik ilgisince hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin gereğinin yapılması talebiyle ilgi (a) dilekçe ekinde tarafımıza iletildiği,

İlgi (a) dilekçe eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi uyarınca değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere,

“Müdürlüğümüz işlem dosyasında yapılan incelemede; İlk olarak İstanbul Valiliği Kadastro Müdürlüğü ile Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğü’nün Orman Alanı verileri doğrultusunda 08.05.1996 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultançiftliği Nazım İmar Planı kapsamında “Yerleşik Konut Alanı”nda kalan teklife konu 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parseli de kapsayan alanın “Orman Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik Çekmeköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1/5000-1/1000 ölçekli nazım imar ve uygulama imar planı değişikliği tekliflerinin ilgi (...) yazı ekinde tarafımıza iletildiği,

İlgi (...) yazı eki 1/5000-1/1000 ölçekli nazım imar ve uygulama imar planı değişikliği tekliflerinin ilgi(...) ve (...) Başkanlık Makamı ekinde değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi’ne iletildiği, Büyükşehir Belediye Meclisi’nin ilgi (...) ve (...) kararları ile karara bağlanarak 27.01.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı,

27.01.2020 t.t.li 1/5000-1/1000 ölçekli plan değişiklikleri kapsamında 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parselin “Orman Alanı” düzenlendiği, 27.01.2020 t.t.li plan değişikliklerine ait plan paftaları ve plan açıklama raporlarının ilgi (...) ve (...) yazılarımızla Çekmeköy Belediye Başkanlığına ve ilgili kurumlara dağıtımının yapıldığı,

27.01.2020 t.t.li t.t.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin 06.09.2024-07.10.2024 tarihleri arasında Başkanlığımızda askıya çıkarıldığı ve askı süresi içerisinde söz konusu plan değişikliğine ilişkin Başkanlığımıza herhangi bir itirazın yapılmadığı,

Geçen süreçte “Orman Alanı”nda kalan Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parselin “Yerleşik Konut Alanı”- E:1.20 yapılanmalı “Konut Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik Çekmeköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1/5000-1/1000 ölçekli nazım imar ve uygulama imar planı değişikliği tekliflerinin ilgi (...) yazı ekinde tarafımıza iletildiği,

İlgi (...) yazı eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31(4).maddesindeki hükümler gereğince kamu yararı dışında ve özel mülkiyete konu parsellere ilişkin ilçe belediyesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği sunma yetkisi bulunmadığından dolayı ilgi (...) yazımız ile Çekmeköy Belediye Başkanlığına iade edildiği,

İlgi (...) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin ise 5747 sayılı yasanın 3. maddesinin 3. fıkrasına istinaden ilgi (...) yazımız ile değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği, Büyükşehir Belediye Meclisi’nin ilgi (...) kararı ile doğrultusunda ilgi (...) yazımızla ilçesine iade edildiği,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 710

Sonrasında Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parselin tamamının Emsal:1.20 yapılmalı "Yerleşik Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik ilgisince hazırlanarak ilgi (...) dilekçe ekinde tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin kurum görüş süreci ilgi (...) yazımız ile Müdürlüğümüzce yürütüldüğü ve ilgi (...) Başkanlığımız Genelgesi'nin 7. maddesinin 1. fıkrası gereğince de alınan kurum görüşleri kapsamında teklifte gerekli revizelerin yapılması için ilgi (...) yazımız ile ilgisine iletilindiği,

Ancak ilgi (...) dilekçe ekinde tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin İSKİ Genel Müdürlüğü ve Çekmeköy Belediye Başkanlığının kurum görüşleri doğrultusunda gerekli revizelerin yapılmadığı tespit edildiğinden ilgi (...) yazımız ile ilgisine tekrar iade edildiği,

Bu defa ilgi (...) yazımızda belirtilen eksikliklerin giderildiğinden bahisle Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parselin "Yerleşik Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik ilgisince hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin gereğinin yapılması talebiyle ilgi (...) dilekçe yazında tarafımıza iletilindiği,...

...Teklif plan değişikliği ile;

-Teklif plan değişikliği ile yaklaşık 280 m² büyüklüğündeki "Orman Alanı"nın iptal edilerek, "Yerleşik Konut Alanı" olarak düzenlendiği,

-Teklif plan değişikliğinin yapım gerekçesi olarak kabul edilen teklif açıklama raporunda bila tarih olarak geçen ve evrağa ilişkin karekodu okutulduğunda 15.11.2023 tarihli olduğu anlaşılan İstanbul Orman Bölge Müdürlüğünün önceki kurum görüşü ve Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğünün güncel kurum görüşünde teklife konu düzenlemede herhangi bir sakınca bulunmadığı,

-“Yerleşik Konut Alanlarına ilişkin herhangi bir yapılaşma şartının düzenlenmediği görülmekle birlikte 5 numaralı teklif plan notunda meri imar planı şartlarına atıfta bulunduğu, bu kapsamda Yerleşik Konut Alanlarına ilişkin 08.05.1996 t.t.li 1/5000 ölçekli plana ait plan notlarında “Konut alanları, toplu konut alanları, ticaret alanları ve sanayi alanlarında; İ.S.K.İ. Yönetmeliği şartlarında uygulama yapılacaktır.” şeklinde plan hükmünün bulunduğu,

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8.maddesinde;

“İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer’i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Değer artış payı peşin veya taksitle ödenebilir. Değer artış payının peşin ödenmesi halinde %10 indirim uygulanır ve en geç tahakkukun olduğu tarihi takip eden bir ay içerisinde ödenir. Değer artış payının taksitle ödenmesi halinde ilk ödeme, tahakkuk tarihini takip eden birinci ay içerisinde faizsiz olarak yapılır. Sonraki taksit ödemeleri ise ilk ödemedен sonraki altıncı, on ikinci ve on sekizinci aylarda olmak üzere ve kalan borç üzerine Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları eklenerek artış yapılacak şekilde toplamda dört taksitte gerçekleştirilir. Taksitlerin erken ödenmesi halinde ise taksitin ödendiği tarihteki kalan borç üzerine Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları eklenerek ödenecek taksit tutarı hesaplanır. Değer artış payının tamamı ödenmeden tapuda satış, devir, bağış yapılamaz, yapı ruhsatı düzenlenemez.

Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne şerh edilir. Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.” şeklinde hükmün yer aldığı görülmektedir....” şeklindeki değerlendirmelerimizi içeren ilgi (b) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisinin

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 710

iletildiği, teklife yönelik Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (c) kararı ile “Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup; Orman Bölge Müdürlüğü’nün nihai görüşü alındıktan sonra değerlendirilmek üzere Müdürlüğüne iadesi uygun görülmüştür.” şeklinde alınan karar doğrultusunda Müdürlüğümüzce talep edilen teklife ilişkin Orman Bölge Müdürlüğünün nihai görüşünün ilgi (d) yazı ile tarafımıza iletilmesi,

1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifine ilişkin Orman Bölge Müdürlüğünün nihai görüşü ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde;

Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne;

“Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 Ada 24 Parsel ve 0 Ada 78 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği Teklifini” içeren bölge müdürlüğümüzce aktif plan çalışması yürütülen veya plan çalışması yapılması hedeflenen alanlar içerisinde yer almamaktadır. Bununla birlikte söz konusu plan değişikliği teklifinin üst ölçekli imar planları doğrultusunda, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler ile diğer ilgili mevzuat hükümleri kapsamında ve şehircilik ilkeleri ile planlama esasları doğrultusunda ele alınması ve değerlendirilmesi” şeklinde görüş verildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne;

“Teklif alan ve yakınında herhangi bir ulaşım projesi bulunmamaktadır... 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinde; "Yerleşik Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır." şeklinde plan notu eklenmesi gerektiği, Orman Alanı'nın iptal edilerek yapılaşmaya açılması yeni ulaşım talepleri yaratacağından plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesi gerektiği belirlenmektedir.” şeklinde görüş verildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü kurum görüşün doğrultusunda 3 numaralı teklif plan notunun “Yerleşik Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.” şeklinde düzenlendiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğüne;

- Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"na göre; "ÖA-5b" (Diğer Yumuşak Zeminler) lejantlı sınırlar içinde kalmakta olup, söz konusu haritalara ait açıklama raporunda,

"ÖA-5b" (Diğer Yumuşak Zeminler) lejantlı alanlar için; "Bu alanlar, tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminlerle kaplı alanlar olarak belirlenmiştir. Yapı planlaması durumunda, yapı temelleri açısından değerlendirmek için ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yürütülmelidir. Böyle yumuşak zeminli alanlar için tipik önlem, yüzeysel zemini kazımak ve yapıları daha aşağıdaki mühendislik problemi olmayan tabakalara taşıtırmaktır. Bu alanlarda, zeminin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır. Özellikle yer altı suyunun mevcut olduğu eğimli alanlarda bazı stabilite problemleri görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri (istinat duvarı, drenaj ağı, üstteki malzemenin sıyrılması vb) hazırlanmalıdır. Bu alanlarda yapılacak kazı uygulamalarında duraysızlık sorunları görülebilir. Bu sorunların önlenmesi için, kazı sevi, tutma yapıları vb. tasarımlar yapılmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır" denilmekte olup,...

"Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 710

şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla... uygun görülmektedir.” şeklinde görüş verildiği,

Kamulaştırma Şube Müdürlüğüne;

“Söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işleminin bulunmadığı görülmüştür. Bununla birlikte hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan hükümlerine "İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." şeklinde plan notu işlenmesi hususunda” şeklinde görüş verildiği,

Kamulaştırma Şube Müdürlüğü kurum görüşünde belirtilen plan notu ilavesinin yerine getirilmediği görülmekle birlikte, teklife konu alanda bedelsiz terke konu edilebilecek herhangi bir donatı alanının ayrılmadığı,

5 numaralı teklif plan notunun “Açıklanamayan hususlarda mer’i Nazım İmar Planı ve Plan Notları ile Meri İmar Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklinde düzenlendiği, 08.05.1996 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultançiftliği Nazım İmar Planına ait “2.1/5000 ölçekli Sultançiftliği Nazım İmar Planında belirtilen kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.” şeklinde plan hükmünün yer aldığı,

İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığınca;

“Taslak plan değişikliği teklifi alanı Ömerli Baraj Havzası'nın uzun (5000m-H.sınırı) mesafeli koruma alanında kalmakta olup, dere ıslah ve dere işletme bandı dışında kalmaktadır....

Plan teklifi sahasının orman alanı dışına çıkarılması ile ilgili bilgi ve belgelerin de plan raporuna eklenmesi gerekmektedir.

İlgi (..) Yönetmelik'in 6.9.b hükmü "Mutlak koruma alanları, 6360 sayılı Kanunun 1. Maddesinin 4.Fıkrasıyla kaldırılan mevcut köy yerleşik ve kırsal yerleşim alanları dışındaki kısa mesafeli koruma alanları mutlak tarım alanları, askeri alanlar ve orman alanları yoğunluk hesabına dâhil edilemez." hükmü gereği, orman alanlarının yerleşime açılmaması gerekmektedir.

İlgi (..) Yönetmelik'in 6.9.d.1 maddesinin "Ek-2'de verilen yoğunluk değerleri aşılamaz..." (Çekmeköy İlçesi için uzun mesafe 100 ki/ha) hükmü ile İlgi (..) Yönerge'nin 9.2.c maddesi gereği kişi başı inşaat alanının 35 m² kabulü ile bahse konu alana ilişkin yapılan hesaplamada E:0.35 olarak belirlenmiştir. Ancak söz konusu plan değişikliği teklifinde E:1.20 olarak planlanmıştır.

Netice olarak, Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parseli yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ilgi (..) Yönetmelik ve ilgi (..) Yönerge hükümlerine göre revize edilmelidir. Bu şekliyle ilgi (b) Yönetmelik yoğunluk değerine uygun olmadığından İdaremizce uygun görülmemiştir. İdaremiz olumlu görüşü olmayan imar planlarının onaylanmaması ve uygulanmaması gerekmektedir.” şeklinde görüş verildiği,

İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı kurum görüşü doğrultusunda;

-2 numaralı teklif plan notunun “Yerleşik Konut Alanı” fonksiyonuna ait “Emsal:1.20” yapılanma şartı ibaresinin iptal edilerek yeniden düzenlendiği,

-5 numaralı teklif plan notunda İSKİ İçmesuyu Havza Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğunun belirtildiği,

Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğüne;

Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü ile Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğünden Değişikliği Teklifine yönelik alınacak görüşlerin Plan Açıklama Raporunun plan yapım gerekçesi kısmında belirtilmesi,

Değişikliği Teklifi Plan Notları 2. maddesi içeriğinde belirtilen Onama Sınırı dahilinde kalan işlev alanında uygulamaya esas yapılaşma koşullarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 710

Planı Değişiklik Teklifi aşamasında belirlenmesi konuları göz önünde bulundurulmak sureti ile hazırlanması halinde... herhangi bir sakınca görülmemektedir.” şeklinde görüş verildiği,

Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü kurum görüşü doğrultusunda;

-Teklif açıklama raporunun “7.Plan Kararları ve Değerlendirme” bölümüne de Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğü’nün kurum görüşüne yer verildiği,

-2 numaralı teklif plan notunun “Yerleşik Konut Alanı” fonksiyonuna ait “Emsal:1.20” yapılanma şartı ibaresinin iptal edilerek yeniden düzenlendiği,

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığına;

“Çekmeköy İlçesi Sultançiftliği Mahallesi 108 ada 24 parsel ve 0 ada 78 parsel sayılı taşınmazların 6292 sayılı Kanunun 6. Maddesi kapsamında hak sahiplerine satışı yapıp tapuda adlarına tescil edildiği görülmüş olup, anılan taşınmazların Orman Alanından Konut Yerleşik Konut Alanı lejantına alınmasında idaremizce bir sakınca bulunmadığı” şeklinde görüş verildiği,

Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğüne;

“İlgili parsellerin Orman alanı olmaması sebebiyle; hazırlanan 1/5000 ölçekli N.İ.P. Değişikliği ile ilgili kurumumuz açısından plan teklifinde bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verildiği,

Orman Genel Müdürlüğü İstanbul Orman Bölge Müdürlüğüne;

“Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi’nde en son olarak Orman Kadastro ve 2B uygulama yönetmeliğinin 30. Maddesi 4. Bendi kapsamında 2B uygulamasına ait Orman Kadastro çalışmaları yapılmış olup 21.04.2022 tarihli askı ilanı ile kesinleşmiştir. Kesinleşen Orman Kadastro’na göre Orman Kadastro Haritası, Askı İlanı Cetveli ve Alanlar Cetveli, 2B madde uygulama tutanağı, işi bitirme ve sonuçlandırma tutanaklarından da anlaşılabileceği üzere 108 Ada 24 Parsel ve 78 parsel sayılı taşınmazlar OS-2120, OS-2121, OS-2122, OS-2123 nolu Orman sınır hattı dışında kalmakta olup Orman değildir.

3194 sayılı İmar kanunun 8. Maddesi’nin (e)bendi ile mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesi’nin 2. Fıkrası gereğince ilgisine iletmek üzere Kurum görüşümüz sunulmaktadır.

İlgili parsellerin Orman alanı olmaması sebebiyle; hazırlanan 1/5000 ölçekli N.İ.P. Değişikliği ile ilgili kurumumuz açısından plan teklifinde bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde nihai görüş verildiği,

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifine ilişkin yapılan incelemede;

- 108 ada 24 parselin 220 m²’lik kısmı ile yaklaşık 275 m² büyüklüğündeki 0 ada 78 parselin tamamının “Orman Alanı”ndan “Yerleşik Konut Alanı”na alındığı,

-Yerleşik Konut Alanlarına ilişkin herhangi bir yapılaşma şartının düzenlenmediği, 5 numaralı teklif plan notunda meri imar planı şartlarına atıfta bulunulduğu,

08.05.1996 t.t.li 1/5000 ölçekli plana ait plan notlarında “Konut alanları, toplu konut alanları, ticaret alanları ve sanayi alanlarında; İ.S.K.İ. Yönetmeliği şartlarında uygulama yapılacaktır.” şeklinde plan hükmün yer aldığı,

Teklif plan değişikliğine yönelik ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında yapılan incelemede;

-3194 sayılı İmar Kanununun Ek madde 8 maddesinde; “Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.” şeklinde hükmün yer aldığı,

Teklif konu alan meri 27.01.2020 t.t.li 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile “Orman Alanı” fonksiyonuna alınmadan önce 08.05.1996 t.t.li bölge planında “Yerleşik Konut Alanı” fonksiyonunda kaldığından yoğunluk/nüfus hesabına dahil edilmiş olduğu,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 710

Sonuç olarak:

- İstanbul Orman Bölge Müdürlüğünün teklife konu parsellerin orman dışı alan olduğu yönünde görüş verdiği gerekçesiyle hazırlandığı belirtilen Orman Alanının Yerleşik Konut Alanı olarak düzenlenmesini içeren teklif plan değişikliğinin değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği,

-Teklif plan değişikliğine ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2025 tarihi, 905 sayılı kararı doğrultusunda Müdürlüğümüzce alınan İstanbul Orman Bölge Müdürlüğünün 04.12.2025 tarih, 17880600 sayılı nihai görüşünde teklife konu parsellerin "Orman sınır hattı dışında kaldığı ve orman olmadığı" belirtilerek teklifin uygun görüldüğü,

-Teklife konu parsellerin 08.05.1996 t.t.li bölge planındaki fonksiyonu olan Yerleşik Konut Alanına döndürüldüğü görülmektedir" denilerek.

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin ilgi (m) Başkanlık Genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup, 04.12.2025 tarih 17880600 sayılı Orman Genel Müdürlüğü İstanbul Orman Bölge Müdürlüğünün nihai görüşü doğrultusunda teklifin kabulü Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur."

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 9. Seçim Dönemi 3. Toplantı Yılı, Temmuz Ayı Toplantılarının 16 Temmuz 2026 tarihli 2. birleşiminde okunarak, yapılan işaretle oylama neticesinde raporun aynen ve Oybirliği ile kabulü kararlaştırılmıştır.

Esin GÜNEŞ EKİNOĞLU
Divan Kâtibi

Berat Maksut USTA
Divan Kâtibi

Gökhan GÜMÜŞDAĞ
Meclis 1. Başkan Vekili

24-07-2026

GÖRÜLDÜ

Nuri ASLAN

Büyükşehir Belediye Başkanı V.

Gökhan GÜMÜŞDAĞ
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı V.

