

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 744

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 478 Ada, 25 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli NİP Değişikliği teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08/06/2026 gün ve 2026-852987 sayılı yazısında;

"İlgi: a) 01.04.2026 tarih, E-2502/5945 sayılı Sancaktepe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ve eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklif dosyası.

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

TEKLİF

24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı kapsamında çoğunlukla "Park Alanı", kısmen "K+T3" rumuzlu "Konut+Ticaret Alanı" fonksiyonlarında kalan Yenidoğan Mahallesi 478 ada 25 parseldeki fonksiyonların iptal edilerek "Kültürel Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik,

Sancaktepe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi uyarınca Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talebi ile ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün web-tapu parsel sorgu sisteminde yapılan incelemede,

Yenidoğan Mahallesi, 478 ada 25 parselin, 1420.02 m² yüzölçümünde ve 'Arsa' niteliğinde olduğu, 'Kamulaştırma' yöntemi ile 30.01.2026 tarihinde edinildiği, Sancaktepe Belediyesi mülkiyetinde olduğu görülmektedir. (Ek-2).

MEVCUT DURUM

Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2022 yılı uydu ve 2023 yılı sokak görüntülerine göre; teklife konu parselin boş ve yapılaşmamış olduğu görülmektedir (Ek-3).

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Ömerli Barajı Havzası "Uzun Mesafeli Koruma Kuşağı", "Hava Mania Limitleri Sınırı" içerisindeki kalan teklife konu 478 ada 25 parselin;

1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları kapsamında; -24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında çoğunlukla "Park Alanı", kısmen de "K+T3" rumuzlu "Konut+Ticaret Alanı" lejantlarında kaldığı,

*Meri nazım imar planı ve değişikliklerine ait Plan Notlarında,

"B.5.13.Park Alanı: Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda maks. Emsal: 0,03 ve maks. H: 4,50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir. Ancak, dere yapı yaklaşma alanlarında hiçbir yapı yapılamaz.

Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır." şeklinde,

"B.2. KONUT + TİCARET ALANLARI: Bu alanlara ait sınırlar şematik olarak gösterilmiş olup, bu sınırlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.....

.....B.2.3. K+T3 Alanları: Bu alanlarda brüt yoğunluk 400 kişi/ha'dır" şeklinde hükümlerin bulunduğu,

-15.02.2010 onanlı 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında tamamının "Park Alanı" lejantında kaldığı,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 744

*15.02.2010-21.01.2013 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve değişikliklerine ait Plan Notlarında,

“Park Alanı: Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda Maksimum Emsal: 0,03 ve Maksimum H: 4,50 m.’yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir. Ancak, dere Yapı Yaklaşma alanlarında hiçbir yapı yapılamaz.

Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.” şeklinde hükmün bulunduğu görülmektedir. (Ek-4-5)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Teklif plan değişikliğine ilişkin işlem dosyasında yapılan incelemede İstanbul Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü ile İGDAŞ’ın kurum görüş yazıları üzerinde evrak tarihinin bulunmadığından evraka ilişkin tarih bilgisine barkodu taranarak ulaşılmıştır.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan kurum görüşlerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin eş zamanlı alındığı anlaşılmış olup, kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda sıralanmaktadır:

İstanbul Valiliği,

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü,

Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü’nün

12.03.2026 tarih, E-8081829 sayılı yazısı

Görüşü (Ek-6)

İSKİ Genel Müdürlüğü’nün

25.03.2026 tarih, E-3462653 sayılı yazısı.

Olumlu Görüşü (Ek-7)

İGDAŞ’ın

24.02.2026 tarih, E-559276 sayılı yazısı

Olumlu Görüşü (Ek-8)

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü’nün

04.03.2026 tarih, E-586226-537 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-9)

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü’nün

10.03.2026 tarih, E-2026.642710 sayılı yazısı ve

eki 06.03.2026 tarih-UP2026-07/09 sayılı İnceleme Komisyonu Kararı

Görüşü (Ek-

10)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü’nün

16.03.2026 tarih, E-2026.6455889 sayılı yazısı

Şartlı Olumlu Görüşü (Ek-11)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlanma gerekçesi plan açıklama raporunun ‘6.Gerekçeli Rapor’ başlığı altında;

“05.02.2026 tarihli Başkanlık Emri ile, ilçemiz Yenidoğan, Yunus Emre Mahallesi 478 ada 25 parsel sayılı taşınmazın Park Alanı fonksiyonunun iptal edilerek Cemevi Alanı olarak planlanmasına ilişkin gerekli çalışmaların yapılması talebine istinaden yapılan inceleme neticesinde söz konusu plan değişiklik talebinin öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğini gerektirdiği, 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının genel nitelikli planlar olması, bu planlarda arazi kullanımları ile yerleşme alanlarının şematik olarak gösterilmesinden dolayı plan değişikliğine konu taşınmazda 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı ile tanımlanan fonksiyonların sınırları ile parsel sınırlarının çakışmadığı, 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar planında tanımlanan fonksiyon sınırları ile parsel sınırlarının birebir örtüştüğü, tamamı Sancaktepe Belediye Başkanlığı mülkiyetinde olan taşınmazda yapılacak olan plan değişikliği

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 744

kapsamının donatı alanlarının değişikliğini içerdiği ve kamu yararı taşıdığı anlaşılmış ve 10.02.2026 tarih ve E.1020 sayılı Başkanlık Oluru alınarak Müdürlüğümüzce 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi ile; Yenidoğan Mahallesi, 478 ada 25 parsel sayılı taşınmazın 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında kısmen "Park Alanı", kısmen "K+T3 rumuzlu 400 ki/ha yoğunluklu Konut+Ticaret Alanı" kısmen de "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" fonksiyonlarının iptal edilerek, parselin tamamının "Kültürel Tesis Alanı" fonksiyonu olarak planlanmasına yönelik Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır." şeklinde açıklanmıştır.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI

-Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 478 ada 25 parselin plan değişikliği onama sınırı içerisine alındığı ilgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ait F22D25C rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı,

Teklif konu alandaki "Park Alanı", "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı", "K+T" rumuzlu "Konut+Ticaret Alanı" fonksiyonlarının iptal edilerek "Kültürel Tesis Alanı" olarak düzenlendiği,

-Yunus Emre Mahallesi 478 Ada 25 Parsele Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" plan adı ile "Plan Değişikliği Onama Sınırı", "Kültürel Tesis Alanı" gösterimlerinin düzenlendiği ve

"1.Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan "Kültürel Tesis Alanı"dır.

2.Plan değişikliği 478 ada 25 parseli kapsamaktadır.

3.Plan değişikliği onama sınırı içerisinde 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ve bu plana gelen plan değişikliği hükümleri geçerlidir.

4. Açıklanmayan hususlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde plan hükümlerini önerildiği görülmektedir.

DEĞERLENDİRME

24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı kapsamında çoğunlukla "Park Alanı", kısmen "K+T3" rumuzlu "Konut+Ticaret Alanı" fonksiyonlarında kalan Yenidoğan Mahallesi 478 ada 25 parsel sınırı içindeki fonksiyonların iptal edilerek "Kültürel Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik Sancaktepe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi uyarınca Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talebi ile ilgi (a) yazı ve eki ile tarafımıza iletildiği,

➤ İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklif dosyasında tarafımıza iletilen kurum ve kuruluş görüşlerine ilişkin yapılan incelemede;

İstanbul Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü-Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğünce; bahse konu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlıkça ilan edilen herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi sınırı içerisinde yer almadığı, ayrıca taşınmazların 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca değerlendirilmesinin ilgili İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce yapılması gerektiği yönünde görüş verildiği,

İSKİ Genel Müdürlüğünce;

Plan değişikliğine konu alanın Ömerli Baraj Havzasının uzun mesafeli (2000m-5000m) koruma alanında kaldığı, dere ıslah ve dere işletme bandı dışında bulunduğu,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 744

İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.d.2 maddesinde yer alan “Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS:0.25 değeri aşılamaz” hükmünde olduğu, kamu hizmeti için ayrılan tesislerin yapılaşma değerlerine idarece sınırlama getirilmediği belirtilerek, Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi 478 ada 25 parselle yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tekliflerinin ilgili Yönetmelik hükümlerine göre uygun değerlendirildiği, ilgili kurumlar tarafından onaylanması halinde idarece esas alınacağı yönünde görüş verildiği,

İGDAŞ tarafından teklife konu plan teklifi bölgesindeki mevcut altyapı/üstyapı tesislerinin etkilenmediği, 1/000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında şirket adına bir sakınca bulunmadığı yönünde görüş verildiği,

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğünce; söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucunda; İstanbul genelinde yeşil alan miktarının korunması ve artırılmasının müdürlük görevi olduğundan dolayı; kamu yararı gözetilen donatı alanı fonksiyon değişikliği teklifi ile azaltılan yeşil alan miktarının plan onama sınırı içinde başka bir alanda karşılanması ve projenin iptal edilmesi durumunda da taşınmazın tekrar “Park Alanı” fonksiyonuna alınması şartıyla uygun görüldüğü yönünde görüş verildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce,

Sancaktepe İlçesi Yenidoğan mahallesi 478 ada 25 parselin meri plan fonksiyonları iptal edilerek Kültürel Tesis Alanına alınmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve Cemevi Alanına alınmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tekliflerinde açık alan niteliğindeki Park Alanının Kültürel Tesis Alanına (Cemevi) alınarak yapılaşmaya açılmasının ulaşım taleplerini artırarak bölgede ilave trafik yükü oluşturacağı yönünde görüş verildiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünce; Söz konusu teklif planda belirtilen alan, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”na göre; “ÖA-5b” (Diğer Yumuşak Zeminler) alanda kaldığı belirtilerek mühendislik hususları bakımından şartlı görüş verildiği,

➤ İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli teklif plan değişikliği plan kararları yönünden incelendiğinde;

* Yenidoğan Mahallesi 478 ada 25 parseldeki yaklaşık 1330 m² büyüklüğündeki “Park Alanı” ve yaklaşık 80 m² büyüklüğündeki “K+T3” rumuzlu “Konut+Ticaret Alanı” fonksiyonlarının iptal edilerek parselin tamamının “Kültürel Tesis Alanı” olarak düzenlendiği,

* Tekliffe konu alanda hesaplanan emsale konu inşaat alanının meri planda (“Park Alanı” için E:0.03, “Ticaret+Konut Alanları” için E:1.5, yaklaşık 170 m² iken, teklif ile düzenlenen parselin tamamının “Kültürel Tesis Alanı” olarak planlanması ile (İstanbul İmar Yönetmeliğinin 10.maddesinin (d) bendinde belirlenen KAKS:3’e göre hesaplanacağından) yaklaşık 4260 m² olacağı, teklifin bu yönüyle bölgede emsale konu inşaat alanında artışa sebebiyet vereceği, yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu,

-Söz konusu teklife yönelik meri plan notları ve ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında yapılan incelemede;

* Teklif ile 478 ada 25 parselin tamamının “Kültürel Tesis Alanı” olarak düzenlendiği, teklif plan notlarında “3.Plan değişikliği onama sınırı içerisinde 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ve bu plana gelen plan değişikliği hükümleri geçerlidir.” şeklindeki hükmü ile bölge planı olan 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planına atıfda bulunduğu, 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” fonksiyonu ve buna ilişkin plan hükmünün yer aldığı

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 744

Bu kapsamda, Meri 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı ve Değişiklikleri plan notlarında, “B.5.9. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı: Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda; kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir.

Temel eğitim tesis alanı, ortaöğretim tesis alanı, mesleki ve teknik öğretim tesis alanı, idari tesis alanı, dini tesis alanı, sağlık tesis alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, belediye hizmet alanı, İSKİ tesis alanı vb. kamu alanlarındaki uygulama; İstanbul İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan, İlçe Belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır.” şeklinde hükmün yer aldığı, cemevi kullanımına ilişkin herhangi bir hükmün yer almadığı,

İlgi (b) Başkanlık Genelgemizin “Genel Esaslar” başlığı altındaki 5. Maddesinde yer alan “(9) 5216 sayılı yasanın 7/b ve 7/c maddeleri ile ilgili diğer maddeleri gereği Büyükşehir Belediye Başkanlığı görev, yetki ve sorumluluk alanında kalan konuların yanı sıra kamu kurum ve kuruluşları, bölgede yaşayan vatandaşlar, sivil toplum kuruluşları, muhtarlık vb. kamu, özel ve tüzel kişilerin sosyal ve teknik altyapı planlanmasına yönelik kamu yararı niteliği taşıyan taleplerinin değerlendirilmesi sonucunda Büyükşehir Belediye Başkanlığınca plan veya plan değişikliği teklifi hazırlanabilir.” hükmü doğrultusunda kamu yararına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin yapılabilmesi,

* Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Mekânsal kullanım tanımları ve esasları” başlıklı 5. Maddesinde “f) Kültürel tesis alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki (Ek ibare: RG-22/1/2026-33145) alanlar ile cemevi yapılarının bulunduğu alanlardır” şeklindeki hükmü ile “Cemevi”nin Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlandığı, Nazım İmar Planı gösterimlerinde Kültürel Tesis Alanı lejantı içerisinde yer aldığı,

Teklif plana ait Plan Açıklama Raporunda, teklif gerekçesi olarak İlçe Başkanlık Emri doğrultusunda 478 ada 25 parselde Cemevi Alanı planlanmasına yönelik çalışma yapılmasının talep edildiği, bu kapsamda ise parselin “Kültürel Tesis Alanı” olarak düzenlenmesinin önerildiğinin ifade edildiği,

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin

“Uygulama İmar Planı” başlıklı 24. Maddesinde; “...(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.” şeklinde,

‘İmar Planı Değişiklikleri’ başlıklı 26. Maddesinde; “(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 744

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” şeklinde hükmün bulunduğu, teklif ile iptal edilen “Park Alanı”na hizmet etki alanı içinde eşdeğer bir alan ayrılmaması nedeniyle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.3(b). Maddesine aykırılık teşkil ettiği görülmektedir.

Sonuç olarak,

-Sancaktepe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan ve meri 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı ve Değişikliği kapsamında plan değişikliği onama sınırı içindeki 478 ada 25 parseldeki çoğunlukla “Park Alanı” ve “K+T3” rumuzlu “Konut+Ticaret Alanı” fonksiyonlarının iptal edilerek “Kültürel Tesis Alanı” olarak düzenlendiği,

- Teklif plana ait Plan Açıklama Raporunda, teklif gerekçesi olarak İlçe Başkanlık Emri doğrultusunda İlçe Belediyesi Mülkiyetindeki 478 ada 25 parselde Cemevi Alanı planlanmasına yönelik çalışma yapılmasının talep edildiği, bu kapsamda ise parselin “Kültürel Tesis Alanı” olarak düzenlenmesinin önerildiği ve belediye mülkiyetindeki taşınmaza ilişkin donatı düzenlemesinin kamu yararı taşıdığı ifade edildiği,

-Teklif ile 478 ada 25 parseldeki çoğunlukla “Park Alanı” fonksiyonunun iptal edilerek “Kültürel Tesis Alanı” olarak planlandığı, teklifin kabulü söz konusu olduğunda, teklifin bölgede inşaat artışına sebebiyet vereceği ve teklifin kapsamı itibarıyla yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu,

* Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğünce, kamu yararı gözetilen donatı alanı fonksiyon değişikliği teklifi ile azaltılan yeşil alan miktarının plan onama sınırı içinde başka bir alanda karşılanması ve projenin iptal edilmesi durumunda da taşınmazın tekrar “Park Alanı” fonksiyonuna alınması şartıyla uygun görüldüğü yönünde şartlı görüş verildiği,

* Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce açık alan niteliğindeki Park Alanının Kültürel Tesis Alanına (Cemevi) alınarak yapılaşmaya açılmasının ulaşım taleplerini artırarak bölgede ilave trafik yükü oluşturacağı yönünde görüş verildiği,

-Sancaktepe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 05.05.2026 tarih, E.3546/8337 sayılı yazısı ve eki 09.04.2026 tarih ve 2026/68 sayılı İlçe Meclis Kararı ile kabul edilen teklife konu 478 ada 25 parselde yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin tarafımıza iletildiği ve değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilme aşamasında olduğu,

-2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 23. Maddesinde; “Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22.nci maddenin dördüncü fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece, kamulaştırma ve devir amacına uygun hiçbir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir” şeklinde hükmün bulunduğu,

-Teklif ile iptal edilen “Park Alanı”na hizmet etki alanı içinde eşdeğer bir alan ayrılmaması nedeniyle teklifin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.3(b). Maddesine aykırılık teşkil ettiği ve açık alan niteliğindeki Park Alanının yapılaşmaya açılmasıyla yapı ve trafik yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu görülmekle birlikte ilçe mülkiyetindeki parselin

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 744

bölgenin ihtiyacı doğrultusunda "Cemevi Alanı" olarak önerilmesinin donatıdan donatıya dönüşüm niteliğinde olduğu değerlendirilmektedir" denilerek.

İlgi (a) yazı eki İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi 478 Ada 25 Parsele İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunun ilgili maddeleri, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. Maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 478 ada, 25 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup, Donatıdan donatıya dönüşüm niteliği taşıdığından 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 ERKONAK
Divan Kâtibi

Berat Maksut USTA
Divan Kâtibi

Gökhan GÜMÜŞDAĞ
Meclis 1. Başkan Vekili

24-07-2026

GÖRÜLDÜ

Nuri ASLAN
Büyükşehir Belediye Başkan V.

~~Gökhan GÜMÜŞDAĞ~~
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.