

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 756

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mah., 274 ada 1 ve 2 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hk.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08/06/2026 gün ve 2026-747906 sayılı yazısında;

“İlgi: a) 23.03.2026 tarih, 1149/11569 sayılı Sultanbeyli Belediye Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı ve eki 1/5000 ölçekli teklif plan değişikliği dosyası.

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

TEKLİF

09.10.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultanbeyli Nazım İmar Planı kapsamında büyük bir kısmı “K2 Lejantlı Konut Alanları (215 ki/ha)”, küçük bir kısmı “Park ve Dinlenme Alanları” fonksiyonunda kalan Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 274 ada 1 ve 2 parselin İlçe Müftülüğünün talebi ile “Dini Tesis Alanı” olarak planlanmasına yönelik Sultanbeyli Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm 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

İlgi (a) yazı eki teklif plan değişikliğine konu alan; Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 274 ada 1 ve 2 parseli kapsamakta olup yaklaşık 4.500 m2 alansal büyüklüğe sahiptir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu sorgulama sisteminde yapılan incelemede; 274 ada 1 parselin; 1099.73 m2 yüzölçümünde ve “Arsa” niteliğinde, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu ve 24.04.2012 tarihli imar işlemi ile edinildiği,

274 ada 2 parselin; 3377.97 m2 yüzölçümünde ve “Arsa” niteliğinde, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu ve 24.04.2012 tarihli imar işlemi ile edinildiği görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM

Başkanlığımız ortak kullanımındaki 2022 yılı uydu ve 2023 yılı panoramik Sokak görüntülerine göre, teklife konu alan üzerinde yapı bulunmadığı görülmektedir. (Ek-3)

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Plan değişikliğine konu alanın tamamının Ömerli Baraj Gölü Havzası sınırları içerisinde Uzun Mesafeli Koruma Alanında kaldığı,

-274 ada 1 ve 2 parselin; 09.10.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultanbeyli Nazım İmar Planında çoğunlukla “K2 lejantlı Konut Alanları (215 ki/ha)”nda, küçük bir kısmının “Park ve Dinlenme Alanları” fonksiyonunda kaldığı,

08.04.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli Sultanbeyli K1 Bölgesi Uygulama İmar Planında 274 ada 1 parsel “Karakol Alanı”, 2 parsel “Dini Tesis Alanı” fonksiyonunda kalmakta iken; 20.05.2024 t.t.li Sultanbeyli İlçesi, K-1 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına İlişkin Mevcut Durum ile Plan Arasındaki Uyuşmazlıkların Giderilmesi ve İstek Sokağı Dere İşletme Bandının Eklenmesine Yönelik Plan Değişiklikleri ile plan değişikliğine konu parsellerin bir kısmının “Su Kanalları Koruma Kuşağı”nda “Yapı Yasaklı Alan” ve “Pasif Yeşil Alan” fonksiyonlarına alındığı görülmektedir. (Ek-4, Ek-5)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

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 Emniyet Müdürlüğü'nün

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 756

30.12.2025 tarih, 2025122915281826089 sayılı yazısı	Olumlu Görüşü (Ek-7)
İSKİ Genel Müdürlüğünün	
28.01.2026 tarih, 3181181 sayılı yazısı	Şartlı Görüşü (Ek-8)
Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün	
14.01.2026 tarih, 87697 sayılı yazısı	Şartlı Görüşü (Ek-9)
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün	
26.01.2026 tarih, 211705 sayılı yazısı	Şartlı Görüşü (Ek-10)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Değişikliği teklifinin hazırlanma gerekçesi plan açıklama raporunun "3.Plan Değişikliğinin Amacı ve Gerekçesi" başlığı altında;
"Plan değişikliği alanı 4477.73 m2 yüzölçümlü olup 274 ada olup ada 1 ve 2 parsel olarak 2 parsel bulunmaktadır. Söz konusu plan değişikliği alanı meri 09.10.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultanbeyli Nazım İmar Planında çoğunlukla K-2 Rumuzlu Konut Alanında, kısmen de Park Alanında kalmaktadır. 08.04.2011 t.t.li meri K-1 Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 274 adanın 3380 m2 yüzölçümlü kısmını oluşturan 2 sayılı parsel meri uygulama imar planında Dini Tesis Alanı olarak, 1 parsel sayılı taşınmaz ise Karakol Alanı olarak planlanmıştır. İmar planları arasındaki uyumsuzlukları gidermek amacıyla söz konusu alanın tamamının Dini Tesis Alanı yapılması planlanmaktadır." şeklinde açıklandığı görülmüştür.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin;
-12.05.2017 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 Ada 9 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ait F22C21D rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı,
-Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 274 ada 1 ve 2 parselin "Plan Değişikliği Onama Sınırı" içerisine alınarak "K2 Lejantlı Konut Alanları" fonksiyonu iptal edilerek "Dini Tesis Alanı"na alınmasına ilişkin düzenlendiği,
-"Mimar Sinan Mahallesi, 274 Ada 1 ve 2 Parsele İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" başlığı altında, "Plan Değişikliği Onama Sınırı", "Dini Tesis Alanı" "Park ve Dinlenme Alanları" lejantlarının yer aldığı ve aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir:
"1-Plan; plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2- Plan değişikliği sınırı Mimar Sinan Mahallesi 274 ada 1 ve 2 parsel ile sınırlıdır.
3-Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, meri imar planı kararları ile diğer kanun ve yönetmelikler geçerlidir."

DEĞERLENDİRME:

09.10.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultanbeyli Nazım İmar Planı kapsamında büyük bir kısmı "K2 Lejantlı Konut Alanları (215 ki/ha)", küçük bir kısmı "Park ve Dinlenme Alanları" fonksiyonunda kalan Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 274 ada 1 ve 2 parselin İlçe Müftülüğünün talebi ile "Dini Tesis Alanı" olarak planlanmasına yönelik Sultanbeyli Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm 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,

İlgi (a) yazı ekinde yer alan kurum görüşleri incelendiğinde;

Teklif kurum görüşlerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerine ilişkin eş zamanlı alındığı,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 756

İstanbul Valiliği-İl Emniyet Müdürlüğüne;

"...Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 274 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın imar planında Dini Tesis Alanı'na alınmasında kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır" denildiği,

İSKİ Genel Müdürlüğüne;

Planlama alanının Ömerli Barajı Havzasının uzun mesafeli koruma alanında kaldığı; 274 ada 1 parselin kısmen Suvat Deresi Dere İşletme Bandı içerisinde ve taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı belirtilerek 17 maddelik görüş oluşturulduğu,

"2. ...yapılan incelemede; meri planda Karakol Alanı fonksiyonunda kalan 274 ada 1 parselin Dini Tesis Alanı lejantına alındığı görülmüştür. İlgi (...) Yönetmelik ve ilgi (...) Yönergede söz konusu parselde Dini Tesis yapılmasını kısıtlayıcı bir hüküm bulunmamaktadır.

3. 274 ada 1 parselin içinden Suvat Deresi geçmekte olup, ilgi (...) Yönetim Kurulu Kararı gereği dere ve kolektörlerin temizlik, bakım ve servisi için yazımız ekinde gönderilen dere işletme bantları imar plan çalışmalarında Servis Yolu veya Yeşil Alan olarak korunmalıdır. Bu bantlar içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, imar yolu veya yeşil alan dışında farklı bir fonksiyon önerilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır.

4. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planlarına Dair Esaslar Başlığı, İmar Planı İlkeleri 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir. Plan değişikliği teklifinde yapılan incelemede Suvat Deresi dere işletme bandının planlara işlendiği ancak taşkın alanlarının işlenmediği tespit edilmiştir. İlgi (...) yazımız ekinde gönderilen taşkın alanlarının plan değişikliği tekliflerine işlenmesi gerekmektedir...

7. Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliğinin 5.10 ve 18.3 Maddelerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Dere işletme bandına komşu parseller taşkın önlemleri yapılaşma alanlarıdır. Bu nedenle plan notlarına; "Plan değişikliği alanı taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanları dahilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır." şeklinde bir hükmün eklenmesi gerekmektedir. Subasman kotuna esas teşkil edecek değerlendirmeler, taşkın risk haritası ile belirlenen su yükseklikleri dikkate alınarak Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Belediyelerin takdir ve yetkisindedir..." şeklinde şartlı görüş verildiği,

Teklif ile Su Kanalları Koruma Kuşağı ve Yapı Yasaklı Alan fonksiyonlarının korunduğu, ancak İSKİ Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda taşkın önlemleri yapılaşma alanlarına ilişkin plan notunun teklife eklenmediği,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğüne;

Planlama alanının Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"na göre, kısmen "ÖA-1b" (Sıvılaşma Problemi ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar)" kısmen "ÖA-6b (Sıvılaşma (ÖA-1b) ile Diğer Yumuşak Zemin (ÖA-5b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Karmaşık Problemler Alanlar) sınırları içerisinde kaldığı, ayrıca planlama alanı yakınında bulunan derelere ilişkin su baskını-sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den nihai uygunluk görüşü alınması gerektiği belirtilerek mühendislik hususları bakımından şartlı görüş verildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne;

Teklif konu alanın Baraj Yolu Caddesi ulaşım etki alanında kaldığı, teklife konu alanın cepheli olduğu yollar ve yakın çevresinde teklif alanı etkileyen herhangi bir proje çalışmasının bulunmadığı belirtilerek,

"-Yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 756

-Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden yollardan min 5.00 m çekme mesafesinin bırakılması ve çekme mesafelerine bodrum katlarda da uyulması,

-“Dini Tesis Alanı”nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parselinde karşılanacaktır.” şeklinde plan notu eklenmesi gerekmektedir” şeklinde şartlı görüş verildiği ve teklif plan değişikliğine söz konusu hükmün eklenmediği,

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli teklif plan değişikliği gerekçesi ve kapsamında incelendiğinde;

-Teklif plan değişikliğinin, Sultanbeyli İlçe Müftülüğünün 22.04.2024 tarih, 4978378 sayılı yazısı doğrultusunda bölgenin ihtiyaçlarına istinaden hazırlandığının ifade edildiği,

-09.10.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultanbeyli Nazım İmar Planı kapsamında “Park ve Dinlenme Alanları” fonksiyonunda kalan kısma ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmadığı, yalnızca lejanta “Park ve Dinlenme Alanları” gösteriminin eklendiği,

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli teklif plan değişikliği ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında incelendiğinde;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin,

-Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri başlıklı 6. Maddesinde;

“(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır” şeklinde hükmün bulunduğu,

-“Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar”ın Standartlar başlıklı 11. Maddesinde; “... (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur....

....(3) Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımlarına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir.” şeklinde hükmün bulunduğu,

Yönetmelik ekinde yer alan Ek-2 tablosunda İbadet Alanlarına belirlenen en küçük alan büyüklüğünün 1000 m² olduğu ve meri uygulama imar planında 274 ada 2 parselde planlanan yaklaşık 3000 m² alansal büyüklüğe sahip Dini Tesis Alanının teklif plan değişikliği ile 274 ada 1 parselin yaklaşık 1000 m²’lik kısmının Dini Tesis Alanı olarak planlandığının tespit edildiği,

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 yapılabileceği değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak;

-Teklif ile, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 274 ada 1 ve 2 parselin “Konut Alanı” fonksiyonunun iptal edilerek “Dini Tesis Alanı” olarak düzenlendiği, ancak Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığından görüş alınmadığı,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 756

-Teklifin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Konut Alanı fonksiyonunu azaltıcı, Dini Tesis Alanını artırıcı nitelik taşıdığı,

-Ayrıca alt ölçekli planlar ile üst ölçekli planlar arasındaki hiyerarşik uyumun sağlanması amacıyla hazırlanan Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 274 Ada 1 Parcele İlişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifinin de ilgi (a) yazı ekinde gereği için Başkanlığımıza iletiliği ve değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilme aşamasında olduğu,

-Teklifin geneli itibariyle fonksiyon değişikliği niteliğinde olduğu ve bölgesel ölçekteki dini tesis alanının artan nüfus paralelinde artan mekânsal ihtiyacının karşılanması amacıyla kamu yararı gözetildiği gerekçesiyle hazırlandığı görülmektedir” denilerek.

İlgi (a) yazı eki Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 274 Ada 1 ve 2 parsellere ilişkin 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 maddesi uyarınca değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 274 ada 1 ve 2 parsel ile 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 Kâibi

Berat Maksut USTA
Divan Kâibi

Gökhan GÜMÜŞDAĞ
Meclis 1. Başkan Vekili

16-07-2026

GÖRÜLDÜ

Nuri ASLAN
Büyükşehir Belediye Başkan V.
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.