

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 9 Parsel ve Yakın Çevresine Ait 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği teklifi hk.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 13/07/2026 gün ve 2026-378352 sayılı yazısında;

“İlgi: a) 10.02.2026 tarih, E.1021/2569 sayılı Sancaktepe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ve eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklif plan dosyası.

b) 04.06.2026 tarih, E.4230/10048 sayılı Sancaktepe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ve eki 03.06.2026 tarih 3785022 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı yazısı ve eki.

c) 18.04.2024 tarih, S/658863 İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge.

TEKLİF:

12.07.2013 t.t.li 1/5000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliği ile 17.12.2018 t.t.li 1/5000 ölçekli Atatürk Mahallesi 477 Ada Ve Çevresi İle Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 9 Parselin Bir Kısım ve Kuzeyine İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında kısmen K rumuzlu “Konut Alanları (KAKS:0.70)”, kısmen K+T1 rumuzlu “Konut+Ticaret Alanları (300k/ha)”, kısmen “Belediye Hizmet Alanları”, kısmen “Temel Eğitim Tesis Alanları”, kısmen “Dini Tesis Alanı”, kısmen “Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı”, kısmen “Dere ve İşletme Bandı Sınırı” ve “Dere İşletme Bandı” fonksiyonlarında kalmakta olan Yenidoğan Mahallesi 5 ada 5-6-7-9 parseller ile Sarıgazi (Atatürk) Mahallesi 347 ada 3 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alanın;

Çoğunlukla K+T rumuzlu “Konut+Ticaret Alanları (150k/ha)” ve K+T1 rumuzlu “Konut+Ticaret Alanları (300k/ha)” fonksiyonları ile kısmen “Belediye Hizmet Alanı”, kısmen “İkinci Derece Yollar” fonksiyonları olarak düzenlenmesine yönelik Sancaktepe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Sancaktepe Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısı ile 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddeleri kapsamında gereği için tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MEVCUT DURUM:

Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2022 yılına ait uydu ve 2023 yılına ait panoramik sokak görüntüleri ile hâlihazır haritalar üzerinde yapılan incelemede; plan teklifine konu Yenidoğan Mahallesi 5 ada 5-6-7-9 parseller ile Sarıgazi (Atatürk) Mahallesi 347 ada 3 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alanın çoğunlukla yapılaşmamış olduğu görülmekle birlikte yapılaşmış olan kısmında ise ağırlıklı konut ve kısmen de ticari kullanımlı yapıların yer aldığı görülmektedir. (Ek-2)

MÜLKİYET DURUMU:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Web-Tapu bilgi edinme sisteminden elde edilen verilere göre ilgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliğine konu;

-Yenidoğan Mahallesi 5 ada 5 parselin 4350,30 m² yüzölçümlü, 30.06.2000 tarihinde İmar (TSM) işlemi ile, 24.07.2002 tarihinde Satış işlemi ile edinildiği ve Maliye Hazinesi (3454,86 m²) ve şirket mülkiyetinde olduğu,

-Yenidoğan Mahallesi 5 ada 6 parselin 3181,28 m² yüzölçümlü, 17.02.2020 tarihinde İfraz İşlemi (TSM) ile, 30.12.2020 ve 25.05.2022 tarihlerinde Satış işlemi ile edinildiği ve hisseli şahıs mülkiyetinde olduğu,

-Yenidoğan Mahallesi 5 ada 7 parselin 7710,47 m² yüzölçümlü, 17.02.2020 tarihinde İfraz İşlemi (TSM) ile edinildiği ve şahıs mülkiyetinde olduğu,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

-Yenidoğan Mahallesi 5 ada 9 parselin 40676,84 m² yüzölçümlü, 21.08.2024 tarihinde Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi işlemi ile, muhtelif tarihlerdeki Satış işlemi ile edinildiği ve İlçe Belediyesi (27677,20 m²) ve hisseli şahıs mülkiyetinde olduğu,

-Sarıgazi (Atatürk) Mahallesi 347 ada 3 parselin 6324,05 m² (3250 m²'lik kısmı plan değişikliği onama sınırına dahil edilmiş) yüzölçümlü, 24.06.2016 tarihinde Bağış işlemi edinildiği ve İlçe Belediyesi mülkiyetinde olduğu,

-Söz konusu plan değişikliğine konu alanın bir kısmının ise tescil harici alan niteliğinde olduğu görülmektedir. (Ek-3)

PLANLARDAKİ DURUMU:

1/5000 ölçekli nazım imar planları incelendiğinde;

12.07.2013 t.t.li 1/5000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresi Sancaktepe Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında;

- Yenidoğan Mahallesi 5 ada 5-6-7-9-10-11 parseller, 347 ada 1-2-3-4 parseller, 477 ada 3 parsel, 126 ve 554 parseller ile bir kısım tescil harici alanın kısmen K rumuzlu "Konut Alanları (KAKS:0.70)", kısmen K+T1 rumuzlu "Konut+Ticaret Alanları (300 kişi/ha)", kısmen "Temel Eğitim Tesis Alanları", kısmen "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları", kısmen "Dini Tesis Alanları", kısmen "Belediye Hizmet Alanları", kısmen "Park Alanları", kısmen "Dere ve İşletme Bandı Sınırı", kısmen "Dere İşletme Bandı" kısmen 15 m en kesitli "3. Derece Yollar", kısmen 20 m en kesitli "2.Derece Yollar", "Dere" ve "Dere İşletme Bandı" fonksiyonlarında kalmakta iken, meri plan notlarında;

"1.Planlama alanı; Sancaktepe sınırları içerisinde yer alan Paşaköy Deresinin 23.01.2011 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.9.g. maddesi kapsamındaki 100m'lik İSKİ koruma alanını ve yakın çevresini içermektedir.

2.24.11.2009 onaylı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında konut ve konut+ticaret alanlarında belirlenen kademelenme dışında, plan değişikliği ile getirilen K rumuzlu konut ve K+T rumuzlu konut+ticaret alanlarında 150 ki/ha yoğunluk ve KAKS:0.70 yapılanma değeri üzerinden uygulama yapılacaktır.

3.Planlama alanında, özel mülkiyet olmak kaydıyla tamamı, sosyal ve teknik altyapı alanları, dere ve dere işletme bandında kalan parsellerde 0,90 KAKS değeri üzerinden imar hakkı transferi yapılabilir. 1000 m² üzerindeki imar uygulaması görmemiş parsellerde imar hakkı transferi hesabı parsel alanının %60' ı üzerinden hesaplanır.

4.İmar hakkı transferiyle ilave inşaat artışına konu parsellerde KAKS değeri en fazla %50 oranında artırılabilir.

5.Planlama alanı sınırları içerisinde yapılacak 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi kapsamındaki imar uygulamalarında, ilgisince KOP alanlarının bilabedel olarak kamuya terk edilmesi durumunda yapılaşma hakkı; uygulama sonrası oluşan net parsel ile bilabedel terk edilen KOP alanı toplamı üzerinden hesaplanır.

6.Planlama alanında, parsel bazında, sosyal ve teknik altyapıya ayrılan tüm donatı alanlarının oranı, parselin %40'ını geçmesi durumunda; uygulama aşamasında söz konusu donatı alanının bedelsiz olarak ilgili idareye veya fonksiyona terk edilmesi kaydıyla, KAKS hesabı, parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanır.

7.Planlama alanında, dere işletme bandına cephe alan parsellerde bodrum kat iskân edilemez.

8.Planlama alanında parsellerin tevhid edilmesi kaydıyla, kademeli imar artışı uygulanabilecektir. Söz konusu düzenlemenin yapılacağı alanlar, minimum parsel büyüklüğü, kademeli imar artışı ve yapılaşma koşulları ile ilgili hususlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

9.Planda rekreasyon alanı lejandı ile gösterilen alanda açık spor alanı, park ve dinlenme alanları, meydan, günöbirlik tesis alanları, dini tesis alanı ve sosyal-költörel tesisler alanları yer

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

alabilir. Rekreasyon alanında KAKS 0.15 'i geçmemek ve mevcut ağaç dokusu korunmak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

10.Ağaçlandırılacak alanlarda parselin imar ya da kadastral yola cephesi olması durumunda, mevcut ağaçların korunması kaydıyla alanın doğal yapısı, bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ve parselin her 10 m² sine 1 ağaç dikilerek ağaçlandırılmak suretiyle E: 0.03 ve toplamda 250 m² yi ve bir bağımsız bölümü geçmeyen, hmax: 6.50 olacak şekilde barınak yapılabilir.

11.24.11.2009 tasdik tarihli Sancaktepe Nazım İmar Planında, dere mutlak koruma alanı içerisinde kalan parsellerde ilgilisince açılmış davalar neticelenmeden söz konusu parsellerde uygulama yapılamaz.

12.Kavşak düzenleme sınırı içerisindeki alanlarda gösterilen yol aksları ve fonksiyonlar şematik olup Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

13.Dere işletme bantı sınırları içerisinde kalan alanlarda herhangi bir yapılaşma yer alamaz ve bu alanlarda İSKİ Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

14.Bu plan değişikliği onama sınırı içerisinde, 24.11.2009 onaylı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planının B.4.1. nolu plan notu ve dere yapı yaklaşma sınırı ve alanı ile ilgili 15.06.2012 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliği hükümleri uygulanmayacaktır.

15.Açıklanmayan hususlarda 24.11.2009 onaylı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı ve bu plana gelen ilgili plan değişiklikleri plan hükümleri ile mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde hükümler yer almaktadır.

17.12.2018 t.t.li 1/5000 ölçekli Atatürk Mahallesi 477 Ada ve Çevresi ile Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 9 Parselin Bir Kısımı ve Kuzeyine İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği ile;

- Yenidoğan Mahallesi 5 ada 9 parselin bir kısmı, 347 ada 1-2-3-4 parseller ile bir kısım tescil harici alanda "Park Alanları" ile "Dini Tesis Alanları" fonksiyonda kalan bir kısım alanın iptal edilerek K rumuzlu "Konut Alanları (KAKS:0.70)" fonksiyonuna alındığı, "Dini Tesis Alanı" fonksiyonunun başka bir alana taşındığı görülmekte olup, meri plan notlarında;

"1. 24.11.2009 t.t.'li 1/5000 ölçekli Sancaktepe İlçesi Nazım İmar Planı 12.07.2013 t.t.li 1/5000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Çevresine Ait Nazım İmar Planı Değişikliği hükümleri ve bu planlara gelen plan değişikliği hükümleri geçerlidir.

2. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ilgili kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanacaktır.

3. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan uygulama yapılamaz.

4. Açıklanmayan hususlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyon Deşarj Yönetmeliği ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

- Dere işletme bandı dışında kalan komşu parseller kısmen taşkın önemli yapılaşma alanıdır. Bu alanlarda iskân edilip edilmemesi hususu, iskân edilecek alanlarda da su basman kotuna dair nihai değerlendirme meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda belediyelerin takdir ve yetkisindedir." şeklinde hükümler yer almaktadır. (Ek-4)

1/1000 ölçekli uygulama imar planları incelendiğinde;

12.07.2013 t.t.li 1/1000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresi Sancaktepe Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında;

- Yenidoğan Mahallesi 5 ada 5-6-7-9-10-11 parseller, 347 ada 1-2-3-4 parseller, 477 ada 3 parsel, 126 ve 554 parseller ile bir kısım tescil harici alanın kısmen K rumuzlu TAKS: 0.40 KAKS:0.70 yapılaşma koşulunda "Konut Alanları", kısmen K+T1 rumuzlu TAKS: 0.40 KAKS:0.70 yapılaşma koşulunda "Konut+Ticaret Alanları 1", kısmen "İlköğretim Tesis Alanı", kısmen "Açık Spor Alanı", kısmen "Dini Tesis Alanı", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", "Park Alanları", kısmen 15 m ve 20 m en kesitli "2. Derece Yol Alanları", "Dere Hattı" ve "Dere İşletme Bandı" fonksiyonlarında kalmakta iken, meri plan notlarında;

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

“1. Planlama alanı; Sancaktepe sınırları içerisinde yer alan Paşaköy Deresinin 23.01.2011 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.9.g. maddesi kapsamındaki 100m'lik İSKİ koruma alanını ve yakın çevresini içermektedir.

2. 15.02.2010 onaylı 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında konut ve ticaret + konut alanlarında belirlenen kademelenme dışında, plan değişikliği ile getirilen konut alanlarında ve T+K rumuzlu ticaret + konut alanlarında TAKS:0.40, ve KAKS:0.70 ayırık-ikiz düzen 4 kat yapılanma değeri üzerinden uygulama yapılacaktır.

3. Planlama alanında, özel mülkiyet olmak kaydıyla tamamı, sosyal ve teknik altyapı alanları, dere ve dere işletme bandında kalan parsellerde 0,90 KAKS değeri üzerinden imar hakkı transferi yapılabilir. 1000 m2 üzerindeki imar uygulaması görmemiş parsellerde imar hakkı transferi hesabı parsel alanının %60' ı üzerinden hesaplanır. İmar hakkı transferi 15.02.2010 onanlı planın onama sınırı içindeki parsellerde kullanılabilir.

4. İmar hakkı transferiyle ilave inşaat artışına konu parsellerde KAKS değeri en fazla %50 oranında artırılabilir.

5. Planlama alanı sınırları içerisinde yapılacak 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi kapsamındaki imar uygulamalarında, ilgisince KOP alanlarının bilabedel olarak kamuya terk edilmesi durumunda yapılaşma hakkı; uygulama sonrası oluşan net parsel ile bilabedel terk edilen KOP alanı toplamı üzerinden hesaplanır.

6. Planlama alanında parsel bazında sosyal ve teknik altyapıya ayrılan tüm donatı alanlarının oranı parselin %40'ını geçmesi durumunda; uygulama aşamasında söz konusu donatı alanının bedelsiz olarak ilgili idareye veya fonksiyona terk edilmesi kaydıyla, KAKS hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanabilir. Daha önceden imar uygulaması görmüş parsellerde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde kamuya terklerin bedelsiz yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin uygulamadan önceki alanının %60'ı üzerinden yapılır.

7. Planlama alanında, dere işletme bandına cephe alan parsellerde bodrum kat iskân edilemez.

8. Planlama alanında 0.70 yapılanma koşullu imar adalarında parsellerin tevhit edilmesi kaydıyla, kademeli imar artışı uygulanabilecektir. Bu alanlarda parsellerin tevhit edilerek oluşturulması şartıyla 400-750 m2 arası parsellerde, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m, ayırık düzen – 3 kat yapılanma koşullarında uygulama yapılabilir. Bu planın onama tarihinden sonra ifraz edilerek oluşturulan parseller bu haktan yararlanamazlar.

9. Planda rekreasyon alanı lejandı ile gösterilen alanda açık spor alanı, park ve dinlenme alanları, meydan, günübirlik tesis alanları, dini tesis alanı ve sosyal-kültürel tesisler alanları yer alabilir. Rekreasyon alanında KAKS 0.15 'i geçmemek ve mevcut ağaç dokusu korunmak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

10. Ağaçlandırılacak alanlarda parselin imar ya da kadastral yola cephesi olması durumunda, mevcut ağaçların korunması kaydıyla alanın doğal yapısı, bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ve parselin her 10 m2 sine 1 ağaç dikilerek ağaçlandırılmak suretiyle E: 0.03 ve toplamda 250 m2 yi ve bir bağımsız bölümü geçmeyen, hmax: 6.50 olacak şekilde barınak yapılabilir.

11. 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planında, dere mutlak koruma alanı içerisinde kalan parsellerde ilgisince açılmış davalar neticelenmeden söz konusu parsellerde uygulama yapılamaz.

12. Kavşak düzenleme sınırı içerisindeki alanlarda gösterilen yol aksları ve fonksiyonlar şematik olup Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

13. Dere işletme bantı sınırları içerisinde kalan alanlarda herhangi bir yapılaşma yer alamaz ve bu alanlarda İSKİ Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

14. Bu plan değişikliği onama sınırı içerisinde, 15.02.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planının F. Dere Mutlak Koruma Alanları başlıklı plan notu ve dere

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

yapı yaklaşma sınırı ve alanı ile ilgili 21.02.2013 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği hükümleri uygulanmayacaktır.

15. Açıklanmayan hususlarda 15.02.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı ve bu plana gelen ilgili plan değişiklikleri plan hükümleri ile mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak, planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise, plan üzerinde simge ile gösterilen yol genişliği aşmamak kaydı ile daha önce imar uygulaması görmüş parsellerin mülkiyet sınırları dikkate alınarak uygulama yapılacaktır" şeklinde hükümler yer almaktadır.

17.12.2018 t.t.li 1/1000 ölçekli Atatürk Mahallesi 477 Ada ve Çevresi ile Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 9 Parselin Bir Kısımı ve Kuzeyine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

- Yenidoğan Mahallesi 5 ada 9 parselin bir kısmı, 347 ada 1-3-4 parseller ile bir kısım tescil harici alanda "Park Alanları" ile "Dini Tesis Alanı" fonksiyonda kalan bir kısım alanın iptal edilerek K rumuzlu TAKS: 0.40 KAKS:0.70 yapılaşma koşulunda "Konut Alanı" fonksiyonuna alındığı, "Dini Tesis Alanı" fonksiyonunun başka bir alana taşındığı, bir kısım "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları" fonksiyonunun ise "Park Alanı" ve 15 m en kesitli "3. Derece Yol Alanı" olarak düzenlendiği görülmekte olup, meri plan notlarında;

"1. 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe İlçesi Uygulama İmar Planı, 12.07.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Planı değişikliği hükümleri ve bu planlara gelen değişikliği hükümleri geçerlidir.

2. Açıklanmayan hususlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde hükümler bulunmaktadır.

25.09.2020 t.t.li 1/1000 ölçekli 17.12.2018 t.t.'li Atatürk Mahallesi 477 Ada ve Çevresi ile Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 9 Parselin Bir Kısımı ve Kuzeyine Ait Uygulama İmar Planı Değişikliğine İtiraz Sonucu 14.06.2019 Tarih 46 Sayılı Sancaktepe Belediye Meclisi Kararı Doğrultusunda Çizilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

- Yenidoğan Mahallesi 5 ada 9 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alanda "Dini Tesis Alanı" fonksiyonunda düzenleme yapıldığı, "Konut Alanı" fonksiyonunda kalan bir kısım alanın 7 m en kesitli "Yaya ve Servis Yolu" olarak düzenlendiği görülmekte olup, meri plan notlarında;

"1. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan 5 ada 9 parselin bir kısmını kapsamaktadır.

2. 12.07.2013 t.t.'li Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Planı hükümleri ve bu plana gelen plan değişikliği hükümleri geçerlidir.

3. Açıklanmayan hususlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir." şeklinde hükümler yer almaktadır. (Ek-5)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İlgi (a) ve (b) yazı eklerinde yer alan kurum görüşlerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerine ilişkin eş zamanlı olarak alındığı anlaşılmış olup, söz konusu kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda sıralanmıştır:

Cumhurbaşkanlığı Diyanet İşleri Başkanlığı

Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğünün

Bila tarih, 7155221 sayılı yazısı

Gençlik ve Spor Bakanlığı

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün

Bila tarih, 12245251 sayılı yazısı

İstanbul Valiliği

Şartlı Görüşü (Ek-6)

Olumlu Görüşü (Ek-7)

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının Bila tarih, 13948540 sayılı yazısı	Şartlı Görüşü (Ek-8)
İSKİ Genel Müdürlüğünün 12.11.2025 tarih, 2865458 sayılı yazısı	Şartlı Görüşü (Ek-9)
İSKİ Genel Müdürlüğünün 03.06.2026 tarih, 3785022 sayılı yazısı	Şartlı Görüşü (Ek-10)
Sancaktepe Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 05.11.2025 tarih, E.4706 sayılı yazısı	Olumlu Görüşü (Ek-11)
Sancaktepe Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 10.10.2025 tarih, E.1458 sayılı yazısı	Olumlu Görüşü (Ek-12)
Sancaktepe Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 09.10.2025 tarih, E.2207 sayılı yazısı	Olumlu Görüşü (Ek-13)
Sancaktepe Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 08.10.2025 tarih, E.493 sayılı yazısı	Şartlı Görüşü (Ek-14)
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 03.12.2025 tarih, 2633569 sayılı yazısı	Olumsuz Görüşü (Ek-15)
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğünün 30.10.2025 tarih, 2342238-3012 sayılı yazısı ve eki komisyon raporu	Şartlı Görüşü (Ek-16)
Anadolu Yakası İtfaiye Şube Müdürlüğünün 24.10.2025 tarih, 2303760 sayılı yazısı	Şartlı Görüşü (Ek-17)
Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 24.10.2025 tarih, 2254354 sayılı yazısı	Şartlı Görüşü (Ek-18)
Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün 15.10.2025 tarih, 2201444 sayılı yazısı	Şartlı Görüşü (Ek-19)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:

İlgi (a) yazı eki plan açıklama raporunun "6. Plan Değişikliği Gerekçesi" bölümünde söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin gerekçesinin;

"Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 14.03.2023 tarih 93253 sayılı yazısı ile; Yenidoğan 5 ada 5, 6, 7 ve 9 nolu parselleri kapsayan alanda 3194 sayılı Kanun'un 18. Maddesine göre imar uygulaması planlandığı ancak Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) yasal sınırı olan %45'i geçmesi sebebi ile imar uygulamasına başlanılamadığından bahisle söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda plan tadilatı yapılması talep edilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 22.03.2023 tarih 20230345624 yazısı ile de Ömerli İçme Suyu Havzası'nda kalan derelerin imalat aşamasında arazi yapısı, kadastral durum, altyapı tesisleri vb. sebeplerden dolayı güzergahların revize edilmesinden bahisle güncel dere işletme bantlarının planlara işlenmesi talep edilmiştir.(Ek-20, 21)

Yaşanan süreçte İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğünün 17.10.2024 tarih 1902300 sayılı yazısı ile Sancaktepe ilçesi, Palamut Deresi üzerinde uzun mesafede geçiş olmadığından bölge trafik yoğunluğunu azaltmak için "Sancaktepe ilçesi, Emrah Sokak- Akın Caddesi Bağlantı Yolu Projesi" ne ilişkin UTK Kararı alındığı ve söz konusu UTK Kararı'nın planlara işlenmesi talep edilmiş aynı zamanda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

Müdürlüğü'nün 18.02.2025 tarih 355108 sayılı yazısı ile de aynı hat üzerinde "Sancaktepe ilçesi Çayır Sokak - Özge Sokak Arası Köprü Ön Projesi" ne ilişkin UTK Kararı tarafımıza iletilmiştir.(Ek-22, 23)

Dosyasında yapılan incelemede Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 20.06.2023 tarih 104603 sayılı yazısında; " Yenidoğan 1532, 1533, 1534, 1535,1543 ve 1544 nolu parsellerin içerisinde bulunduğu alanda Yenidoğan Belediye Encümeni 'nin 16.11.1999 tarih ve 99/300 sayılı kararı ile 2981 sayılı yasanın 10/c ve 3194 sayılı yasanın 18. Maddelerine göre imar uygulaması yapılmış olup söz konusu imar uygulaması işleminde %33,60 oranında DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi yapılmıştır. Yenidoğan 1532, 1533 ve 1534 nolu parsellerin içerisinde bulunduğu alanda Yenidoğan Belediye Encümeni'nin 10.03.1998 tarih ve 98/60 sayılı kararı ile 2981/3290 sayılı yasanın 10/c maddesine göre imar uygulaması yapılmış olup söz konusu imar uygulaması işleminde %27,64566 oranında DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi yapılmıştır... bahsi seçen imar uygulamalarının geri dönüşümleri yapılarak meri imar planına göre yapılan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %69,55115 olarak hesaplanmıştır..." denildiği, Müdürlüğümüzce yapılan incelemede ise plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu alanın, Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine ait 12.07.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; kısmen TAKS:0.50 KAKS:1.10 Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma koşullarında Ticaret + Konut (T+K1) Alanı, kısmen TAKS:0.40 KAKS:0.70 yapılaşma koşullarında Konut Alanı, kısmen İlköğretim Tesisleri Alanı, kısmen Park, kısmen Dini Tesis Alanı, kısmen Açık Spor Alanı, kısmen Belediye Hizmet Alanı (BHA), kısmen Yol ve kısmen de Dere ve Dere İşletme Bandı olarak planlandığı tespit edilmiş ve meri uygulama imar planına göre; Yenidoğan Mahallesi 5 ada 5, 6, 7, 9, 10, 11 ve Park parseller ve Atatürk Mahallesi 347 ada 4 parsel ile Atatürk Mahallesi 126 ve 554 parseller ve 347 ada 1,2, 3 parseller ile 477 ada 3 parselin bir kısımları ve bir kısım tescil dışı alanı kapsayan alanda Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) yasal sınırının üzerinde olduğu görülmüştür.

3194 sayılı Kanun'un 18. Maddesinde ise; "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk besini geçemez." denilmektedir.

Ayrıca plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu alana ilişkin tarafımıza iletilen UTK Kararları da uygulama alanındaki Düzenleme Ortaklık Payını artırıcı özellik taşımaktadır. Bununla beraber söz konusu bağlantı yolu projeleri söz konusu alanın ulaşım kararlarında da değişikliğe gidilmesine sebep olmuştur. Yerinde yapılan incelemede ise depreme dayanıksız, düzensiz ve sağlıksız bir yapılaşmanın olduğu gözlemlenmiş olup bu durumun yaşanacak herhangi bir doğal afette telafisi mümkün olmayacak sonuçları doğuracağı da öngörülmektedir.

Bu bağlamda; ilgili kurumlardan tarafımıza iletilen güncel verilerin meri imar planına işlenerek uygulama imar planının sağlıklı bir şekilde yürütülmesini sağlamak, yapılacak imar uygulaması ile mülkiyet problemlerini çözmek, sağlıklı ve sürdürülebilir bir yapılaşmanın dönüşümünü hızlandırarak olası afetlere karşı dayanıklı ve imar mevzuatına uygun yapıların yapılmasını hızlandırmak amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin Müdürlüğümüzce hazırlanması için 27.05.2025 tarih 44988 sayılı Sancaktepe

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

Belediye Başkanlığı Başkanlık Oluru alınmış ve plan değişikliği çalışmalarına başlanmıştır.” şeklinde ifade edildiği görülmektedir.

TEKLİF PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ve PLAN NOTLARI:

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi incelendiğinde; 17.12.2018 t.t.li 1/5000 ölçekli Atatürk Mahallesi 477 Ada ve Çevresi ile Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 9 Parselin Bir Kısım ve Kuzeyine İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine ait F22D25C rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı, Yenidoğan Mahallesi 5 ada 5-6-7-9 parseller ile Sarıgazi (Atatürk) Mahallesi 347 ada 3 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alanın plan değişikliği onama sınırı içerisine alındığı,

Plan değişikliği teklifine konu alanda 12.07.2013-17.12.2018 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ile “Temel Eğitim Tesis Alanları”, “Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları”, “Dini Tesis Alanları” olarak planlanan alanların çok büyük bir kısmının teklif plan değişikliği ile K+T rumuzlu “Konut+Ticaret Alanları(150k/ha)” olarak düzenlendiği, “Belediye Hizmet Alanı” fonksiyonunun kısmen artırıldığı,

Meri nazım imar planında K+T1 rumuzlu “Konut+Ticaret Alanları(300 kişi/ha)” fonksiyonu olarak planlanan alanın aynen korunduğu, “Konut Alanları (KAKS:0.70)” olarak planlanan alanların ise K+T rumuzlu “Konut+Ticaret Alanları(150k/ha)” olarak önerildiği,

Söz konusu alanda 27.03.2025 tarih ve UTK 2025/12-20 ve 09.03.2023 tarih ve UTK 2023/10-3 sayılı UTK kararları doğrultusunda 13 m ile 15 m en kesitli belirlenen bağlantı yollarının teklif plan değişikliğine aktarıldığı,

“Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 9 Parsel ve Yakın Çevresine Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği” başlığı altında “Plan Değişikliği Onama Sınırı”, K+T rumuzlu “Ticaret+Konut Alanları(150k/ha)”, K+T1 rumuzlu “Ticaret+Konut Alanları(300k/ha)”, “Belediye Hizmet Alanları”, 13 ve 15 m en kesitli “İkinci Derece Yollar” gösterimlerinin eklendiği ve aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir:

1. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan Yenidoğan Mahallesi 5 ada 5, 6, 7, 9 ve park parseller ile Atatürk Mahallesi 347 ada 3 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.

2. 24.11.2009 t.t.'li 1/5000 ölçekli Sancaktepe İlçesi Nazım İmar Planı, 12.07.2013 t.t.'li 1/5000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresi (Sancaktepe Nip'a Ait) Nazım İmar Planı Değişikliği hükümleri ve bu planlara gelen plan değişikliği hükümleri geçerlidir.

3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onanmadan uygulama yapılamaz.

4. Açıklanmayan hususlarda İski İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İski Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

5. İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

6. Fonksiyonların otopark ihtiyacı, yürürlükteki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi alanında karşılanacaktır.

7. Konut+Ticaret (K+T) alanlarında 150 k/ha yoğunluk ve KAKS:0.70 yapılanma değeri üzerinden uygulama yapılacaktır. (Ek-24)

DEĞERLENDİRME:

12.07.2013 t.t.li 1/5000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliği ile 17.12.2018 t.t.li 1/5000 ölçekli Atatürk Mahallesi 477 Ada Ve Çevresi İle Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 9 Parselin Bir Kısım ve Kuzeyine İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında kısmen K rumuzlu “Konut Alanları (KAKS:0.70)”, kısmen K+T1 rumuzlu “Konut+Ticaret Alanları (300k/ha)”, kısmen “Belediye Hizmet Alanları”, kısmen “Temel Eğitim Tesis Alanları”, kısmen “Dini Tesis Alanı”, kısmen “Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı”, kısmen

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

“Dere ve İşletme Bandı Sınırı” ve “Dere İşletme Bandı” fonksiyonlarında kalmakta olan Yenidoğan Mahallesi 5 ada 5-6-7-9 parseller ile Sarıgazi (Atatürk) Mahallesi 347 ada 3 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alanın;

Çoğunlukla K+T rumuzlu “Konut+Ticaret Alanları (150k/ha)” ve K+T1 rumuzlu “Konut+Ticaret Alanları (300k/ha)” fonksiyonları ile kısmen “Belediye Hizmet Alanı”, kısmen “İkinci Derece Yollar” fonksiyonları olarak düzenlenmesine yönelik Sancaktepe Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Sancaktepe Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısı ile 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddeleri kapsamında gereği için tarafımıza iletilmiştir.

İlgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen ilgili kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde;

Cumhurbaşkanlığı, Diyanet İşleri Başkanlığı, Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğünce;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/3-b maddesine atıfta bulunularak, yüzölçümü ve konum özellikleri korunarak Maliye Hazinesi mülkiyetinde olacak şekilde İbadet Alanına eşdeğer alan ayrılması şartıyla imar plan değişikliğinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı yönünde görüş verildiği,

Gençlik ve Spor Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünce;

Söz konusu alana ilişkin hazırlanan Nazım ve Uygulama İmar Plan Revizyonuna herhangi bir itirazları bulunmadığı yönünde görüş verildiği,

İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığınca;

“... Plan değişikliği kapsamında Düzenleme Ortaklık Payı'nın (DOP) yasal sınırı olan %45'lik değeri aşmasından bahisle meri imar planında İlköğretim Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı ve Açık Spor Alanı olarak planlanan alanların teklif plan değişikliği ile TAKS:0.40. KAKS:0.70 ve H:4 kat yapılaşma koşullarında Ticaret + Konut Alanı (T+K) olarak planlandığı ve Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun genişletildiği, Park Alanları ve Dere İşletme Bantlarının bir kısımlarında düzenlemeye gidildiği,

Hazine mülkiyetindeki 5 ada 5 parselin ise meri imar planlarında açık spor alanı, belediye hizmet alanı ve konut alanı fonksiyonlarında kaldığı, plan değişikliği kapsamında açık spor alanın kaldırılarak Belediye Hizmet Alanının genişletildiği, Konut Alanının kaldırılarak Konut+Ticaret Alanı olarak düzenlendiği bilgisi verilmiştir.

Plan değişikliği üzerinde yapılan incelemede, alanda Sancaktepe Belediyesi mülkiyetindeki parsellerde bulunan donatı alanlarının kaldırılarak Konut+Ticaret Alanı olarak düzenlendiği, ancak Hazine mülkiyetindeki 5 ada 5 parselde bulunan Belediye Hizmet Alanının ise genişletildiği tespit edilmiş olup,

Bu hususlarda Belediye tasarrufunda kalacak bir fonksiyonun, belediye mülkiyetindeki parseller üzerinde düzenlenmesinin daha doğru olacağı, Hazine parselinin ise Konut+Ticaret Alanı olarak planlanmasının ve/veya zaruri görülmesi durumunda, planlama alanında kaldırılan İlkokul Alanının bu parselde yeniden planlanmasının daha yerinde olacağı ...” yönünde görüş verildiği,

İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığınca (ilk görüş);

- Teklif plan değişikliğine konu alanın kısmen Ömerli Barajı Uzun (2000 m.-5000 m.) Mesafeli Koruma Alanında, kısmen Ömerli Barajı Uzun (5000 m. - H. Sınırı) Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olup, kısmen Palamut Deresi dere ıslah, koruma alanı ve taşkın yayılım alanı içerisinde bulunduğu ve “... Plan açıklama raporunda hesap tablosunda, meri planda 23.742,853 m² Konut Alanı ve 903,294 m² (T+K1) Ticaret+Konut Alanına göre (23.742,853*0.7/35=475 kişi + 903,294*1.10/35/2=14 kişi) meri plan nüfusunun toplam 489 kişi olarak hesaplandığı, plan değişikliği ile 43.386,265 m² (T+K) Ticaret+Konut alanı ve 1.044,961 m² (T+K1) Ticaret+Konut alanına göre (1.044.961*1.10/35 /2=16 kişi + 43.386.265*0.7/35/2=434 kişi) öneri plan nüfusunun ise toplam 450 kişi olarak hesaplandığı ...” belirtilerek “... taslak plan notlarında "Konut + Ticaret alanlarında Konut kullanımı %50 geçemez." hükmü ile "... tamamen ticaret olması durumunda KAKS:0.25'i geçmeyecektir." hükmünün yer almadığı görülmüştür. Söz

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

konusu hükümlerin eklenmesi gerekmektedir. Aksi durumda meri plan nüfusu aşılmış olacaktır.” denildiği,

- Ayrıca, “... vadi tabanı niteliği taşıyan ve halihazırda Atıksu altyapı tesislerimizin geçtiği güzergahların korunmadığı, ... yazımız ekinde gönderilen mevcut ve planlanan Atıksu yağmursuyu altyapı katlarımızın geçtiği güzergâhlar, İmar Plan çalışmalarında, imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır.

Bahse konu imar plan değişikliği incelenmiş ve dere işletme bandı olarak ayrılan alan ile dere işletme bandımız arasında uyumsuzluk olduğu tespit edilmiş olup, revize edilmesi gereken kısımlar yazımız ekinde gönderilmektedir.

Dere taşkın risk kotu belirlenmesi ile alakalı olarak ilgi (b) yazımız ilgili Belediyenize gönderilmiş ve yazıdaki taşkınla ilgili hükümlerimiz aynen geçerli olup, meri imar hükümleri gereğince taşkın kotunun ilgili Belediyesince belirlenmesi gerekmektedir.

Tolunay Sokak No:37, 37A ve 37B nolu binalara atıksu rabıt bağlantı hattının, bağlantılarının düşük kotta kalması nedeniyle deplasesi mümkün olmayıp, hizmet almaya devam edebilmeleri için bahse konu rabıt bağlantısına ait güzergahın yerinde aynen korunması gerekmektedir.” yönünde şartlı görüş verildiği, ancak teklif plan değişikliği plan notlarının “4. Açıklanmayan hususlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” hükmü dışında söz konusu kurum görüşü doğrultusunda plan notlarına herhangi bir hükmün eklenmediği,

İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığınca (nihai görüş);

- Konut+ Ticaret alanlarına ilişkin talep edilen plan notlarının ilave edilmesi hususunda, Sancaktepe Belediye Başkanlığınca 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu doğrultusunda hazırlandığı, nüfus hesabının Ticaret+Konut Alanlarında Konut kullanımı oranının %50 olacağı kabulü ile yapıldığı, meri plan nüfusunun azaltılmış ve olduğu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Maddesi b bendine göre planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütün olduğundan bu husus çerçevesinde yeniden değerlendirilmesinin talep edildiği ve bu kapsamda yapılan incelemede;

“1. Mezkur alanın; meri uygulama imar planında İlköğretim Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı ve Açık Spor Alanı olarak planlanan kısmının teklif plan değişikliği ile TAKS:0.40, KAKS:0.70 ve H:4 kat yapılaşma koşullarında Ticaret + Konut Alanı (T+K) olarak planlandığı, Meri uygulama imar planında TAKS:0.50, KAKS:1.10, Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma koşullarında Ticaret + Konut Alanı(T+K1) olarak planlanan alanların yapılaşma koşullarının aynen korunduğu, TAKS:0.40, KAKS:0.70 yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak planlanan alanların ise TAKS:0.40, KAKS: 0.70 ve H:4 Kat yapılaşma koşullarında Ticaret + Konut Alanı (T+K) olarak belirlendiği, meri planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanının genişletildiği, meri planda yer alan Park Alanları ve Dere İşletme Bantlarının bir kısmında düzenlemeye gidilerek Yol aksları ve Park Alanlarının yeniden düzenlendiği görülmüştür.

2. Söz konusu plan değişikliği alanına ilişkin, mevcut hatlarımızın güzergahlarının topografik olarak yeni imar yollarına deplase edilebileceği öngörülmüş ve ada içi altyapı hatlarının yerinde uygulanacağı varsayılmakta olup, deplase bedellerinin karşılanması ve deplase projelerinin İdareemiz onayına sunulması gerekmektedir.

3. İlgi (...) yazımızda da belirttiği üzere plan açıklama raporunda yer alan hesap tablosunda, meri planda 23.742,853 m² Konut Alanı ve 903,294 m² (T+K1) Ticaret+Konut Alanına göre (23.742,853 *0.7/35=475 kişi+903,294 *1.10/35 /2=14 kişi) meri plan nüfusunun toplam 489 kişi olarak hesaplandığı, plan değişikliği ile 43.386,265 m² (T+K) Ticaret+Konut alanı ve 1.044,961 m (T+K1) Ticaret+Konut alanına göre (1.044.961*1.10/352 /2=16 kişi+43.386.265*0.7/35/2=434 kişi) öneri plan nüfusunun ise toplam 450 kişi olarak hesaplandığı görülmüştür. Ancak, taslak plan notlarında “Konut + Ticaret alanlarında Konut kullanımı %50 geçemez.” hükmü ile “...tamamen ticaret olması durumunda KAKS:0.25'i geçemez.” hükmünün yer almadığı görülmüştür.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

4. İlgi (...) yazınızda, söz konusu nüfus hesabının 24.11.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu doğrultusunda yapıldığı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7 nci maddesi kapsamında planların pafta, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütün olduğu belirtilmektedir.

Taslak plan notlarında Konut + Ticaret alanlarında Konut kullanımının %50'yi geçemeyeceği hükmü ile tamamen ticaret olması durumunda KAKS:0,25'i geçemeyeceği hükmünün eklenmesi gerektiği, aksi durumda ilgi (...) Yönetmelik hükümlerine aykırı olacağı değerlendirilmiştir." şeklinde görüş verildiği,

Sancaktepe Belediyesi, Fen İşleri Müdürlüğüne;

Plan değişikliklerine ilişkin Müdürlüklerinin olumsuz görüşleri bulunmadığı yönünde görüş verildiği,

Sancaktepe Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne;

Teklif konu 40.676,84 m² yüz ölçümlü Yenidoğan 5 ada 9 parselin 27.524,66 m² hissesinin Sancaktepe Belediyesi mülkiyetinde olduğu belirtilerek, tekliflere yönelik Müdürlükleri açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı yönünde görüş verildiği,

Sancaktepe Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğüne;

7446 ada 6 parselde bulunan Şehit Murat Kalıntaş Parkı'nın korunarak işlem yapılması gerektiği yönünde görüş verildiği,

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğüne;

İmar yollarının yeniden düzenlenmesinin Müdürlükleri yetkisinde olmadığı, sosyal-teknik donatı alanlarının plan etkileşim alanında kalan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulması gerektiği ve ideal ulaşım mesafesindeki yeşil alan miktarının az olduğu belirtilerek yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarındaki yeşil alan miktarının korunması, ayrıca yeni fonksiyon ve yapılaşma şartlarına bağlı gelecek ilave nüfusa hitap edecek yeşil alan miktarının bırakılması yönünde görüş verildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne;

"Söz konusu Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 5, 6, 7, 9, 10, 11 ve Park Parseller ile Atatürk Mahallesi 347 Ada 1, 3, 4 parseller, 126 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alan ile Osmangazi Mahallesi 7446 ada 2, 3, 4, 5 parseller ile 6 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin;

- Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 5, 6, 7, 9, 10, 11 ve Park Parseller ile Atatürk Mahallesi 347 Ada 1, 3, 4 parseller, 126 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alanda ulaşım talebini arttıracak düzenlemelerin yapılmasına karşın önerilen yeni yolların yaya-servis yolu niteliğinde olduğu ve oluşacak ulaşım talebini karşılamakta yetersiz kalacağı,

- Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 5, 6, 7, 9, 10, 11 ve Park Parseller ile Atatürk Mahallesi 347 Ada 1, 3, 4 parseller ve 126 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alanda meri planlarda planlanmış olan ve bulunduğu bölgeye hizmet edecek nitelikteki İlköğretim Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı ve Kapalı ve Açık Semt Spor Alanının iptal edilmesinin hizmet etki alanı ve yaya erişim mesafeleri açısından olumsuzluk yaratarak bu hizmetlere erişimde araçlı ulaşımı teşvik edeceği,

- Meri planlardaki Donatı Alanları (İlköğretim Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı ve Park Alanı vb.) ve Konut Alanlarının teklif ile Ticaret+Konut Alanına (T+K) alınmasının bölgeye getireceği ilave inşaat alanının ve fonksiyon özelliği bakımından Ticaret Alanının ulaşım ve otopark talebini arttırarak ulaşım sisteminde ilave trafik yükü yaratacağı,

- Osmangazi Mahallesi 7446 ada 2, 3, 4, 5 parseller ile 6 parselin bir kısmını ve bir kısım tescil dışı alanda planlanmış olan Açık alan niteliğindeki "Park Alanı'nın "Konut Alanı"na alınarak yapılaşmaya açılmasının ulaşım taleplerini arttırarak bölgede ilave trafik yükü oluşturacağı,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

- Osmangazi Mahallesi 7446 ada ile 8829 adalar arasındaki 10 m'lik Taşıt Yolunun iptal edilip 7446 adanın kuzeyinden geçirilerek kavşak alanına bağlanmasının yaya ve taşıt güvenliği açısından olumsuzluk yaratacağı ..." şeklindeki ulaşım kararını içeren görüşünün iletildiği,

Anadolu Yakası İtfaiye Şube Müdürlüğüne;

"Söz konusu Sancaktepe ilçesi Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 9 Parsel ve yakın çevresi ile Osmangazi Mahallesi 7446 Adaya ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında, 5 Ada 9 parsel ve yakın çevresinde bulunan 4344,3 m²'lik 5 Ada 5 Parselin yaklaşık 895 m²'lik şahsa ait olan alanının ifrazının yapılması. 5 Ada 5 parsel içerisindeki Açık Spor Tesis Alanının imar planlarında Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı) olarak planlanması ve dere koruma bandında kalan kısmı için İSKİ' den uygun görüş alınarak, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan söz konusu alanın İtfaiye Hizmetlerinde kullanılmak üzere İBB mülkiyetine geçmesi için tahsis işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir.

Bu bölgede sürekli büyüyen trafik ve nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak, yangın güvenliğinin etkin bir şekilde sağlanması, tabii afetlere ve trafik kazalarına zamanında müdahale edilebilmesi amacıyla söz konusu 5 Ada 5 Parsel üzerindeki şahsa ait alanın (Konut Alanı) ifrazının yapıldıktan sonra kalan yaklaşık 3449,3 m²'lik kısmının imar planlarında Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı) olarak işlenmesi ..." şeklinde görüş verildiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğüne;

Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarına göre, kısmen "UA" (Uygun Alanlar), kısmen "ÖA-1b" (Sıvılaşma, Hafif-Orta Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA-3a" (Su Baskını ve Sellenme, Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA-3b" (Su Baskını ve Sellerime, Hafif-Orta Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA-4b" (Yapay Dolgu ve Alüvyon- Kuşdili, Hafif-Orta Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA-6a" lejantlı alanda kalmakta olup Su Baskını ve Sellenme (ÖA-3a, ÖA-3b) ve Yapay Dolgu ve Alüvyon-Kuşdili (ÖA-4a, ÖA-4b), kısmen de "ÖA-6b" lejantlı alanda kalmakta olup Sıvılaşma (ÖA-1b), Su baskını ve Sellenme (ÖA-3b) ve Yapay Dolgu, Alüvyon-Kuşdili (ÖA-4b) ve Yumuşak Zeminler (ÖA-5b) tehlikelerinin bir arada görüldüğü lejantlı alanda kaldığı belirtilerek,

Belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statik yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, 'Zemin ve Temele 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 şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerinin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, planlama alanı yakınında bulunan derelere ilişkin su baskını- sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ ve DSİ'den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması, proje alanında mevcut stabiliteyi olumsuz yönde etkileyebilecek kontrolsüz kazı ve dolgu işlerinin yapılmaması koşuluyla yürürlükteki mevzuat ile yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görüldüğü yönünde görüş verildiği,

Kamulaştırma Şube Müdürlüğüne;

Söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilmediğinden bahisle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliklerine "İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz" şeklinde plan notu işlenmesi yönünde görüş verildiği,

1/5000 ölçekli teklif plan değişikliği teknik açıdan incelendiğinde;

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

- 17.12.2018 t.t.li 1/5000 ölçekli Atatürk Mahallesi 477 Ada ve Çevresi ile Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 9 Parselin Bir Kısım ve Kuzeyine İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine ait F22D25C rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı,

- Teklife konu alanın Yenidoğan Mahallesi 5 ada 5-6-7-9 parseller ile Sarıgazi (Atatürk) Mahallesi 347 ada 3 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alanı kapsadığı,

- İlgi (a) yazı eki plan açıklama raporunda Plan Değişikliği Gerekçesi olarak özetle; Yenidoğan Mahallesi 5 ada 5, 6, 7, 9, 10, 11 ve Park parseller ve Atatürk Mahallesi 347 ada 4 parsel ile Atatürk Mahallesi 126 ve 554 parseller ve 347 ada 1,2, 3 parseller ile 477 ada 3 parselin bir kısımları ve bir kısım tescil dışı alanı kapsayan alanda Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) yasal sınırının üzerinde olduğu, 3194 sayılı Kanun'un 18. Maddesinde ise; "... düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk besini geçemez." denildiği; bu bağlamda, ilgili kurumlardan iletilen güncel verilerin meri imar planına işlenerek uygulama imar planının sağlıklı bir şekilde yürütülmesini sağlamak, yapılacak imar uygulaması ile mülkiyet problemlerini çözmek, sağlıklı ve sürdürülebilir bir yapılaşmanın dönüşümünü hızlandırarak olası afetlere karşı dayanıklı ve imar mevzuatına uygun yapıların yapılmasını hızlandırmak amacıyla teklifin hazırlandığının belirtildiği,

- İSKİ Genel Müdürlüğünün 22.03.2023 tarih, 20230345624 sayılı yazısı ekinde iletilen güncel "Dere Koruma Bandı"nın teklif plan değişikliğine aktarılma sürecinde etkileşim içerisinde olduğu özel mülkiyete konu parsellerde kamulaştırma maliyetlerinin ortaya çıkmaması gerekçesiyle değiştirildiğinin ifade edildiği, İSKİ Genel Müdürlüğünün 12.11.2025 tarih ve 2865458 sayılı yazısında;

"... taslak plan notlarında 'Konut + Ticaret alanlarında Konut kullanımı %50 geçemez.' hükmü ile '... tamamen ticaret olması durumunda KAKS:0.25'i geçmeyecektir.' hükmünün yer almadığı görülmüştür. Söz konusu hükümlerin eklenmesi gerekmektedir. Aksi durumda meri plan nüfusu aşılmış olacaktır." denildiği ancak teklif plan notlarına bahse konu plan hükümlerinin eklenmediği,

"...dere işletme bandı olarak ayrılan alan ile dere işletme bandımız arasında uyumsuzluk olduğu tespit edilmiş olup, revize edilmesi gereken kısımlar yazımız ekinde gönderilmektedir." denildiği,

Devam eden süreçte Sancaktepe Belediye Başkanlığınca bahse konu plan değişikliği teklifinin yeniden değerlendirilmesi talebi ile İSKİ Genel Müdürlüğüne iletildiği, İSKİ Genel Müdürlüğünün 03.06.2026 tarih, 3785022 sayılı cevabi yazısında;

Teklif plan değişikliği kapsamında Dere İşletme Bandının bir kısmında yapılan düzenlemeye ilişkin "...mevcut hatlarımızın güzergahlarının topografik olarak yeni imar yollarına deplase edilebileceği öngörülmüş ve ada içi altyapı hatlarının yerinde uygulanacağı varsayılmakta olup, deplase bedellerinin karşılanması ve deplase projelerinin İdaremiz onayına sunulması gerekmektedir." denildiği ancak plan notlarında Dere Koruma Bandına ilişkin uygulama aşamasında dikkat edilmesi gereken hususlara ilişkin herhangi bir hükmün yer almadığı,

Her ne kadar Sancaktepe Belediye Başkanlığınca yeniden değerlendirilmek üzere İSKİ Genel Müdürlüğüne iletilen teklif plan değişikliklerine ilişkin nüfus hesabının 24.11.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu doğrultusunda yapıldığı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7 nci maddesi kapsamında planların pafta, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütün olduğunun belirtildiği görülsede İSKİ Genel Müdürlüğünce

"...meri plan nüfusunun toplam 489 kişi olarak hesaplandığı ... öneri plan nüfusunun ise toplam 450 kişi olarak hesaplandığı...

...taslak plan notlarında 'Konut + Ticaret alanlarında Konut kullanımı %50 geçemez.' hükmü ile '...tamamen ticaret olması durumunda KAKS:0.25'i geçemez.' hükmünün yer almadığı...

Konut + Ticaret alanlarında Konut kullanımının %50'yi geçemeyeceği hükmü ile tamamen ticaret olması durumunda KAKS:0,25'i geçemeyeceği hükmünün eklenmesi gerektiği, aksi

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

durumda ilgi (d) Yönetmelik hükümlerine aykırı olacağı değerlendirilmiştir.” denildiği ve bahse konu hükmün teklif plan notlarında yer almadığı,

Teklif plan değişikliğinde meri planlarda yer alan Dere İşletme Bandının aynen korunduğu ve İSKİ Genel Müdürlüğünce iletilen güncel Dere İşletme Bandının teklif plan değişikliğine aktarılmadığı anca güncel Dere İşletme Bandı ile meri durum arasında yer yer sapmalar olduğu,

- Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 03.12.2025 tarih, 2633569 sayılı yazı eki 01.12.2025 tarih, UP2025-30/08 sayılı Komisyon Kararında; teklif plan değişikliği kapsamında önerilen Ticaret+Konut Alanları ile ulaşım/otopark talebini arttırarak ilave trafik yükü yaratacağı, önerilen yeni yolların yaya-servis yolu niteliğinde olduğu ve oluşacak olan ulaşım talebini, karşılamada yetersiz olacağı ve iptal edilen donatı alanlarının hizmet etki alanı ve yaya erişim mesafelerini olumsuz yönde etkileyerek araçlı ulaşım teşvik edeceği yönündeki tespitlerine ilişkin teklif plan notlarında “Fonksiyonların otopark ihtiyacı, yürürlükteki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi alanında karşılanacaktır” hükmü eklenmesi dışında herhangi bir düzenleme yapılmadığı,

- 09.03.2023 tarih, UTK2023/10-3 sayılı UTK Kararlı “Çayır Sokak-Özge Sokak Arası Köprü Ön Projesi” ile 27.3.2025 tarih, UTK2025/12-20 sayılı UTK Kararlı “Sancaktepe İlçesi, Emrah Sokak-Akın Caddesi Bağlantı Yolu Proje Revizyonu” projesinin de imar planlarına aktarılmasını içerdiği ifade edilen teklif plan değişikliğinde;

09.03.2023 tarih, UTK2023/10-3 sayılı UTK Kararlı “Çayır Sokak-Özge Sokak Arası Köprü Ön Projesi”ne ilişkin yapılan incelemede Çayır Sokak ile Özge Sokak arasındaki 15 m en kesitli taşıt yolun “İkinci Derece Yollar” olarak aktarıldığı ancak bahse konu projede yer alan planlanan dere köprüsünün Açık/Kapalı Kesit gösterimine uygun olarak aktarılmadığı,

27.3.2025 tarih, UTK2025/12-20 sayılı UTK Kararlı “Sancaktepe İlçesi, Emrah Sokak-Akın Caddesi Bağlantı Yolu Proje Revizyonu”ne ilişkin yapılan incelemede Akın Caddesi ile Emrah Caddesi arasındaki 13 m en kesitli taşıt yolunun “İkinci Derece Yollar” olarak aktarıldığı ancak planlanan dere köprüsünün Açık/Kapalı Kesit gösterimine uygun olarak aktarılmadığı,

İSKİ Genel Müdürlüğünce iletilen güncel Dere İşletme Bantları ile bahse konu UTK Kararları doğrultusunda teklif plan değişikliğine aktarılan yol projeleri kapsamında plan gösteriminde teklif plan değişikliği lejant gösteriminde “Dere ve İşletme Bandı Sınırı”, “Dere İşletme Bandı” ve “Üst Geçit/Köprü” gibi fonksiyonların yer almadığı,

Teklifin hazırlanma gerekçesinde teklife konu alandaki Düzenleme Ortak Payının yasal sınırın üzerinde olduğuna yer verildiği, maliklerinin vekaletnamelerinin/muvafakatnamelerinin ilgi (a) yazı eki teklif dosyasında yer almadığı, kısmen ya da tamamen şahıs, hisseli şahıs veya şirket mülkiyetinde olan parsellerin yer aldığı görülmekte olup, meri ve teklif plandaki fonksiyonlar ile yaklaşık alansal büyüklükleri aşağıda yer alan tablodaki gibidir.

Fonksiyon	Meri Fonksiyon Alanı (Ha)	Teklif Fonksiyon Alanı (Ha)
Temel Eğitim Tesis Alanları	0.46	0
Dini Tesis Alanı	0.11	0
Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı	1.51	0
Belediye Hizmet Alanları	0.20	0.26
Dere İşletme Bandı	0.01	0.01
Konut Alanları (KAKS:0.70)	2.61	0
K+T Konut+Ticaret Alanları (150k/ha)	0	4.48
K+T1 Konut+Ticaret Alanları (300k/ha)	0.09	0.09
İkinci Derece Yollar	0	0.23

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

-Böylelikle teklif plan değişikliği ile Temel Eğitim Tesis Alanları, Dini Tesis Alanı, Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı donatılarının iptal edildiği, eş değer alanlarının ayrılmadığı,

-Teklif plan notlarında "2. 24.11.2009 t.t.'li 1/5000 ölçekli Sancaktepe İlçesi Nazım İmar Planı, 12.07.2013 t.t.'li 1/5000 ölçekli Paşaköy Deresi Ve Kolları İle Yakın Çevresi (Sancaktepe Nip'a Ait) Nazım İmar Planı Değişikliği Hükümleri ve bu planlara gelen plan değişikliği hükümleri geçerlidir." hükmü ile "7. Konut + Ticaret (K+T) Alanlarında 150 K/Ha Yoğunluk ve Kaks:0.70 yapılanma değeri üzerinden uygulama yapılacaktır." hükmünün yer aldığı,

-24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı kapsamında;

"Konut+ticaret alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda maks. Emsal: 0,25'i geçmeyecektir." hükmü ile nün yer aldığı,

-12.07.2013 t.t.li 1/5000 ölçekli Paşaköy Deresi Ve Kolları İle Yakın Çevresi Sancaktepe Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında;

"24.11.2009 onaylı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında konut ve konut+ticaret alanlarında belirlenen kademelenme dışında, plan değişikliği ile getirilen K simgeli konut ve K+T simgeli konut+ticaret alanlarında 150 ki/ha yoğunluk ve KAKS:0.70 yapılanma değeri üzerinden uygulama yapılacaktır." hükmünün yer aldığı,

-Teklif plan notlarında karma kullanım olan Konut+Ticaret Alanlarında her iki kullanıma da yer verildiği halde Konut kullanım oranına ilişkin herhangi bir hükmün yer almadığı, teklif ile atıfta bulunulan 24.11.2009-12.07.2013 t.t.li Nazım İmar Planı ve Değişikliği plan notlarında da konut kullanım oranına ilişkin herhangi bir hükmün yer almadığı gibi tamamında konut kullanımına olanak sağlayan hükümlerin yer aldığı anlaşılmakta olup konuya ilişkin olarak;

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesinin İmar planlarında "Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla %30 konut kullanabileceği varsayılır" şeklinde

-İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 'Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları' başlığının 19. Maddesinin 9 bendinde; "Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;

1) Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır. İmar planında bu oran belirlenmemiş ise, konut kullanımı emsale konu alanın %20'sini aşamaz." şeklinde hükümlerin bulunduğu,

- Ayrıca 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı plan notlarında;

"Ticaret ile Ticaret+Konut Alanları içerisinde meri imar planı ile belirlenmiş olan iskan edilebilir inşaat alanı miktarını aşmamak şartı ile katlı otopark, Ana Arterde ise Turizm Tesis Alanı yapılabilir."

İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesis alanı, özel eğitim alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel sosyal kültürel tesisi binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

kaydıyla 1. ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, spa, yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. birimler yapılabilir, emsale dahil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek ticari birimler yer alabilir, zemin kat yüksekliği 7 m.'ye kadar yapılabilir." şeklinde hükümlerin yer aldığı,

Teklif plan değişikliği ile 5 ada 9 parselde önerilen Konut+Ticaret Alanı'nın ana artere cepheli olduğu ve bu alanda Turizm Tesis Alanı yapılması halinde yapılaşma şartlarında belirsizlik olduğu,

-Teklif plan değişikliğine ait plan açıklama raporunda plan kararının "...Düzenleme Ortaklık Payı'nın (DOP) yasal sınırı olan %45'lik değer aşmasından bahisle meri imar planında İlköğretim Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı ve Açık Spor Alanı olarak planlanan alanlar teklif plan değişikliği ile K+T rumuzlu E:0.70 ve 150 ki/ha yoğunluklu Ticaret + Konut Alanı olarak planlanmış olup Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun alanı genişletilmiştir. Yine meri imar planında E:0.70 ve 150 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı olarak planlanan alanlar meri imar planda belirlenen yoğunluk ve emsal değerlerinde değişikliğe gidilmeden E:0.70 ve 150 ki/ha olarak korunmuş olup salt fonksiyon değişikliği yapılarak Konut + Ticaret Alanı olarak planlanmıştır." şeklinde açıklanmış olduğu görülse de;

Bahse konu alanın meri plan durumunda yaklaşık olarak %54'ü yapılaşmaya konu iken teklif plan değişikliği ile donatı alanlarının iptal edilerek yaklaşık olarak %94'ünün yapılaşmaya konu edildiği anlaşılmaktadır.

1/5000 ölçekli teklif plan değişikliği meri plan hükümleri, ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında incelendiğinde;

-İmar plan değişikliklerinin konuya ilişkin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesinde belirtilen,

"...(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 yapılmaz. 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.

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." şeklindeki hükümleri kapsamında yapılabileceği, ancak iptal edilen Temel Eğitim Tesis Alanları, Dini Tesis Alanı, Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı fonksiyonları yerine hizmet ettiği etki alanı içerisinde eşdeğer alan ayrılmadığı,

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin;

8. maddesinde "(1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır." şeklinde,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. maddesinde ise; “Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. 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.... (Değişik fıkra:5/12/2024-7534/7 md.) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine parsel bazında fonksiyon değişikliği ile ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan parsel veya parsellerin artan değeri ile mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.” şeklinde hükmün yer aldığı görülmektedir.

Sonuç olarak;

-Meri nazım imar planında kısmen K rumuzlu “Konut Alanları (KAKS:0.70)”, kısmen K+T1 rumuzlu “Konut+Ticaret Alanları (300k/ha)”, kısmen “Belediye Hizmet Alanları”, kısmen “Temel Eğitim Tesis Alanları”, kısmen “Dini Tesis Alanı”, kısmen “Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı”, kısmen “Dere ve İşletme Bandı Sınırı” ve “Dere İşletme Bandı” fonksiyonlarında kalmakta olan Yenidoğan Mahallesi 5 ada 5-6-7-9 parseller ile Sarıgazi (Atatürk) Mahallesi 347 ada 3 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alanın fonksiyonlarında kalan bahse konu alanının; 18. Madde Uygulaması yapılamaması, İSKİ Genel Müdürlüğünce iletilen güncel dere koruma bandı ile 09.03.2023 tarih, UTK2023/10-3 sayılı UTK Kararlı “Çayır Sokak-Özge Sokak Arası Köprü Ön Projesi” ve 27.3.2025 tarih, UTK2025/12-20 sayılı UTK Kararlı “Sancaktepe İlçesi, Emrah Sokak-Akın Caddesi Bağlantı Yolu Proje Revizyonu”nin imar planlarına aktarılması kapsamında çoğunlukla K+T rumuzlu “Konut+Ticaret Alanları (150k/ha)” ve K+T1 rumuzlu “Konut+Ticaret Alanları (300k/ha)” fonksiyonları ile kısmen “Belediye Hizmet Alanı”, kısmen “İkinci Derece Yollar” fonksiyonları olarak düzenlenmesine konu Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 5 Ada 9 Parsel ve Yakın Çevresine Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin ilgili kurumlardan iletilen güncel verilerin meri imar planına işlenerek uygulama imar planının sağlıklı bir şekilde yürütülmesini sağlama, yapılacak imar uygulaması ile mülkiyet problemlerini çözme, sağlıklı ve sürdürülebilir bir yapılaşmanın dönüşümünü hızlandırarak olası afetlere karşı dayanıklı ve imar mevzuatına uygun yapıların yapılmasını hızlandırma gerekçeleri ile ilçe belediyesince hazırlandığı,

-İSKİ Genel Müdürlüğünden alınan nihai görüşte “Söz konusu plan değişikliği alanına ilişkin, mevcut hatlarımızın güzergahlarının topografik olarak yeni imar yollarına deplase edilebileceği öngörülmüş ve ada içi altyapı hatlarının yerinde uygulanacağı varsayılmakta olup, deplase bedellerinin karşılanması ve deplase projelerinin İdaremiz onayına sunulması gerekmektedir.” denildiği, ayrıca ilk görüşünde de belirttiği teklif plan değişikliğine “Konut + Ticaret alanlarında Konut kullanımı %50 geçemez.” hükmü ile “...tamamen ticaret olması durumunda KAKS:0.25'i geçmeyecektir.” hükmünün eklenmesi talebinin yenilendiği ancak bahse konu plan notunun teklif plan değişikliğine aktarılmadığı,

-Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü yazısı eki 01.12.2025 tarih ve UP2025-30/08 sayılı Komisyon Kararına ilişkin yapılan incelemede Ticaret+Konut Alanlarının ulaşım ve otopark talebini artırarak ilave trafik yükü oluşturacağı, önerilen yol kurgusunun bu talebi karşılamada yetersiz kalacağı, ayrıca donatı alanlarının kaldırılmasının yaya erişimini olumsuz etkileyerek araç kullanımını teşvik edeceği hususlarına değinildiği yönündeki tespitlerinin plan bütününde yaratabileceği olumsuz etkilerin önüne geçilebilmesi adına, teklif plan değişikliği kapsamında tasarlanan ulaşım sistemine ilişkin iyileştirici revizyon yapılmasının yerinde olacağı,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

-09.03.2023 tarih, UTK2023/10-3 sayılı UTK Kararlı "Çayır Sokak-Özge Sokak Arası Köprü Ön Projesi" ile 27.3.2025 tarih, UTK2025/12-20 sayılı UTK Kararlı "Sancaktepe İlçesi, Emrah Sokak-Akın Caddesi Bağlantı Yolu Proje Revizyonu" projesinde yer alan planlanan dere köprülerinin Açık/Kapalı Kesit gösterimine uygun olarak aktarılmasının uygulamada oluşabilecek yanlış iş ve işlemlerin önüne geçilebileceği,

-3194 sayılı Kanunun 18.maddesine göre imar uygulaması yapılamadığından bahisle hazırlandığı belirtilen kısmen ya da tamamen şahıs, hisseli şahıs veya şirket mülkiyetine konu plan değişikliği teklifi dosyasında maliklerinin vekaletnamelerinin/muvafakatnamelerinin yer almadığı ve meri plan durumunda yaklaşık olarak %54'ü yapılaşmaya konu iken teklif plan değişikliği ile donatı alanlarının iptal edilerek yaklaşık olarak %94'ünün yapılaşmaya konu edilerek kaldırılan donatı alanlarının yerine eşdeğer alan ayrılmadığı,

-Teklife konu alandaki bir kısım tescil harici alanın "Konut+Ticaret Alanı" (yaklaşık 0.18 ha) olarak planlandığı, teklifin kabul edilmesi halinde bu alanların tescile ve satışa konu edilebileceği,

-Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin "Tapuya beyan ve tescil" başlığının 33. maddesinde "Arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda kamuya terk edilen/bağışlanan/DOP'tan oluşan tescil harici alanların tescile konu olması halinde; kapanan yolar hariç olmak üzere bu alanlar Hazine adına ihdas edilerek imar planındaki kullanım vasfıyla tescil edilir." şeklindeki hüküm kapsamında teklifin kabul edilmesi halinde teklife konu tescil harici alanların Hazine adına tescil edileceği,

-Her ne kadar meri planlarda Konut Alanı olarak planlanan alanların Konut+Ticaret Alanı olarak düzenlendiği ve nüfusun azaltıldığından bahis edilse de plan değişikliği teklifinin şahıs, Maliye Hazinesi ve İlçe Belediyesi mülkiyetinde kalan parsellere yönelik olduğu ve parsel maliklerinin muvafakatlerinin bulunmadığı, teklif ile meri bölge planındaki toplam donatı alanı büyüklüğünün azaltıldığı buna karşılık toplam "Konut+Ticaret Alanı" büyüklüğünün arttırıldığı, iptal edilen donatı alanlarından edilen "Temel Eğitim Tesis Alanları", "Dini Tesis Alanı" ve "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" fonksiyonları için aynı hizmet hinterlandı içinde eşdeğer büyüklükte yeni bir alanın ayrılamaması ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin (b) bendindeki hükümlere uyulmadığı,

-İptal edilen donatı alanlarından "Temel Eğitim Tesis Alanları"na ilişkin dosyasında İl Milli Eğitim Müdürlüğü görüşü bulunmadığı, "Dini Tesis Alanı"na ilişkin Diyanet İşleri Başkanlığınca Maliye Hazinesi mülkiyetinde olacak şekilde eşdeğer ayrılmasının talep edildiği,

-Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca 5 ada 5 parselde yer alan "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonun Belediye mülkiyetindeki parselde önerilmesinin ve Hazine parselinin "Konut+Ticaret Alanı" fonksiyonu olarak önerilmesinin ancak zaruriyet arz etmesi halinde kaldırılan "Temel Eğitim Tesis Alanları" fonksiyonuna eşdeğer alan olarak ayrılmasının talep edildiği,

-İlçe belediyesi ile yapılan şifahi görüşmelerde özellikle büyük bir kısmı ilçe belediyesi mülkiyetinde olan 5 ada 9 parselde çoğunlukla 1-2 katlı bahçeli nizam yapılaşmış alanlardan kaynaklı yaşanan hak sahipliği sorunlarının da çözülmesinin amaçlandığı ifade edilmiş olsa da hak sahipliği sorunlarının çözümüne yönelik bu yaklaşım kamu yararı açısından anlaşılabilir olmakla birlikte, söz konusu yoğunluk artışının planlama alanında oluşturacağı nüfus artışı, kişi başına düşen sosyal ve teknik donatı standartları, ulaşım, altyapı ve kentsel yaşam kalitesi üzerindeki etkilerinin bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmesi gerekmekte olup, bu kapsamda mevcut ve öneri yapılaşma oranlarının karşılaştırmalı analizi yapılmalı, artan nüfusa bağlı olarak eğitim, sağlık, yeşil alan ve diğer sosyal donatı ihtiyaçlarının yeterliliği ortaya konulmalı, teknik altyapı kapasitesi irdelenmeli ve özellikle mevcut donatı alanlarının azaltılmaması, aksine ihtiyacı karşılayacak düzeyde korunması ve geliştirilmesi sağlanmalıdır. Aksi takdirde plan değişikliğinin yalnızca mülkiyet ve uygulama sorunlarını çözmeye odaklanan, ancak uzun vadeli sürdürülebilir ve dengeli kentsel gelişim ilkeleriyle uyumsuz sonuçlar doğurabileceği,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.07.2026

Meclis Karar No: 745

-Ömerli Baraj Havzası uzun mesafe koruma alanında kalan teklife konu alana ilişkin geçmişten günümüze plan durumlarının dikkate alınması gerekmekte birlikte yapılan düzenlemelerle bölgeye ilave inşaat alanı ve kalıcı nüfus yoğunluğu getirici, nüfus-donatı dengesini bozucu ve İstanbul genelinde emsal teşkil edici nitelikte olabileceği değerlendirilmektedir” denilerek.

-İlgi (a) yazı eki Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 5 Ada 9 Parsel ve Yakın Çevresine Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin ilgi (c) Başkanlık Genelgesi/Oluru, yürürlükteki yasa/yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. Maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi 5 ada 9 parsel ve yakın çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup, Mülkiyete ve daha önce yapılan imar uygulamalarına ilişkin problemlerin çözümüne yönelik hazırlandığından teklifin kabulü ve İSKİ Genel Müdürlüğünün 03.06.2026 tarih ve 3785022 sayılı kurum görüşü doğrultusunda plan notlarına “Konut+Ticaret alanlarında Konut kullanım %50’yi geçemez” ve “Konut+Ticaret alanlarında tamamen ticaret olması durumunda KAKS:0.25’i geçemez.” hükümlerinin eklenmesi ile Komisyonumuzca tadilen 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.