

**İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, SULTANÇİFTLİĞİ
MAHALLESİ, 108 ADA 24 PARSELİN BİR KISMI VE 78
PARSELE İLİŞKİN**

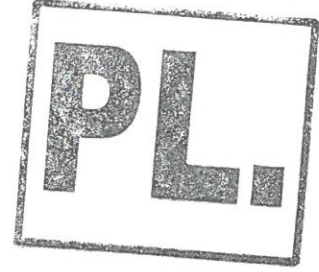
**1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



(Mart, 2025)

24.05.2026...günle Büyükşehir Belediye
Başkanınca onanmıştır.



Nagihan ÜRGEN
Şehir Plancısı

Planın İsmi

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108
Ada 24 Parselin Bir Kısım ve 78 Parsele İlişkin 1/5000
Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Pafta No: F22D25A & Ölçek: 1/5000

Plan Müellifi

ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

NAGİHAN ÜRGEN
ODA SİCİL NO: 1995
ALEMDAĞ CD. KARANTİLİK, ÜMRANİYE İŞ MRKZ.
NO:2 K:6 D:40 ÜMRANİYE İST. TEL: 0212 328 81 41
ÜMRANİYE Y.D. 91 00022 004

..... Belediye Başkanlığı'nın tarih ve sayılı
yazısı eki olan Plandır. & PİN NO: -

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
11.05.2026...tarihinde ve 265342-1191372...sayılı yazısı
eki paftadır.

Esra TOPDEMİR
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.05.2026 tarihinde ve 715... sayı
ile aynen / tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.



1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KONUM VE MEVCUT DURUM

Planlama alanı; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada, 24 parselin bir kısmı ve 78 parseli kapsamaktadır.

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı, Vildan Sokak'ın batısında yer almakta olup; Vildan Sokak'tan cephe almaktadır. Vildan Sokak'ın devamında yer alan Durak Sokak ve Turgut Özal Caddesi üzerinden çevre yollarına ulaşım sağlanmaktadır. Turgut Özal Caddesinden geçen toplu taşıma araçları ile çevre bölgelere; Turgut Özal Caddesi'nin devamında bulunan Şile Otoyolu ile de kişisel araçla çevre ilçelere rahatlıkla ulaşılabilir.

1.3. ÇEVRESEL İLİŞKİLER

Plan değişikliğine konu parsellerin yakın çevresinde; Özel Çekmeköy Çınar Koleji, NLP Kids Anaokulu – Taşdelen, Sevgi Ağacı Anaokulu, Nasrettin Hoca Anaokulu, Sultan Çiftliği İlkokulu, Çekmeköy Sultan Çiftliği Ortaokulu, Özel Reca Mühendislik Koleji, Merkez Cami, Emine Mustafa Mikdad Ekşi Cami, Hacı Osman Ekşi Cami, Doğu Parkı, Dutluk Parkı, Çekmeköy Belediyesi Güngören Sosyal Tesisleri, Sultançiftliği Taştepe Devlet Ormanı ile Suryapı Tilia Konut Projesi, Golden Park Taşdelen, Taşdelen Parkverde Sitesi, Defnedalı Sitesi ve Ekşioğlu Çiftlik Evleri gibi konut projeleri ile çoğunluğu 3-3 katlı binalar yer almaktadır.



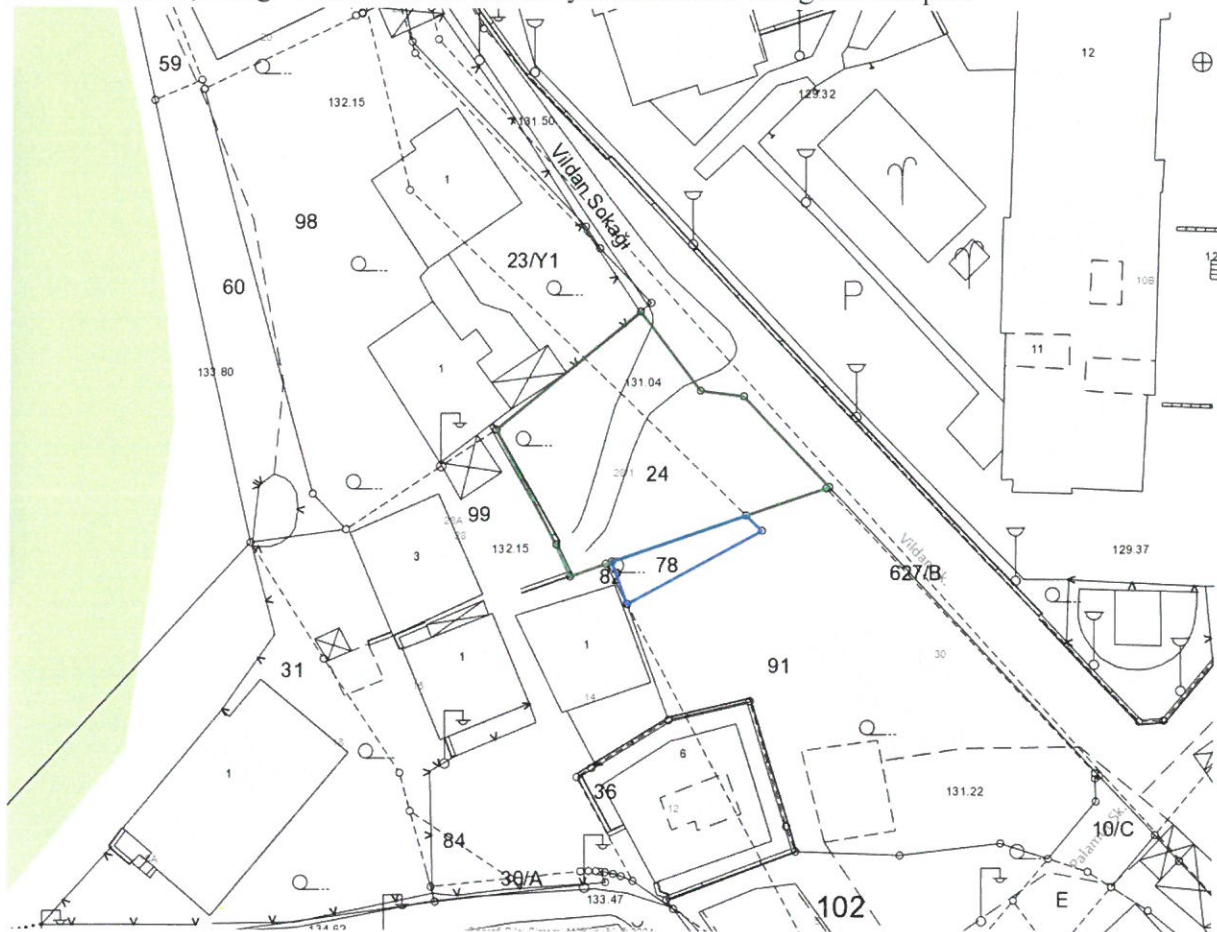
Harita 1: Planlama Alanının Konumu (Kaynak: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>)

4.1.2. Yerleşime Uygunluk Analizi

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-2023.1540038 sayılı yazısında; plan değişikliğine konu alanın; Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”na göre; “ÖA-5b” lejantlı “Diğer Yumuşak Zeminler” lejantlı alanda, kaldığı belirtilmiştir. Buna ilave olarak, kurum görüşünde; *“yazıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.”* denilmektedir.

4.1.3. Eğitim ve Yükselti Analizi

Plan değişikliğine konu parseller; 131-132 m yükseklikte yer almaktadır. Parseller ve parsellerin mahreç aldığı Vildan Sokak benzer yüksekliklere ve eğime sahiptir.



Harita 3: Mevcut Arazi Kullanım Durumu

4.2. FİZİKSEL YAPI ANALİZİ

4.2.1. Kat Adedi Analizi

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada, 24 ve 78 parseller üzerinde mevcutta herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanına konu bölgede çeşitli kat sayılarında muhtelif binalar yer almaktadır.

4.2.2. Mülkiyet Analizi

Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada, 24 parsel 501,59 m² alana, 78 parsel ise 53,36 m² alana sahip olup, şahıs mülkiyetindedir. Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 270 m²'dir.

4.2.3. Arazi Kullanım Analizi

Plan değişikliğine konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, plan değişikliğine konu parsellerin mahreç aldığı Vildan Sokak fiili olarak kullanılan ve 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında bulunan imar yoludur.

4.2.4. Alana İlişkin Fotoğraflar



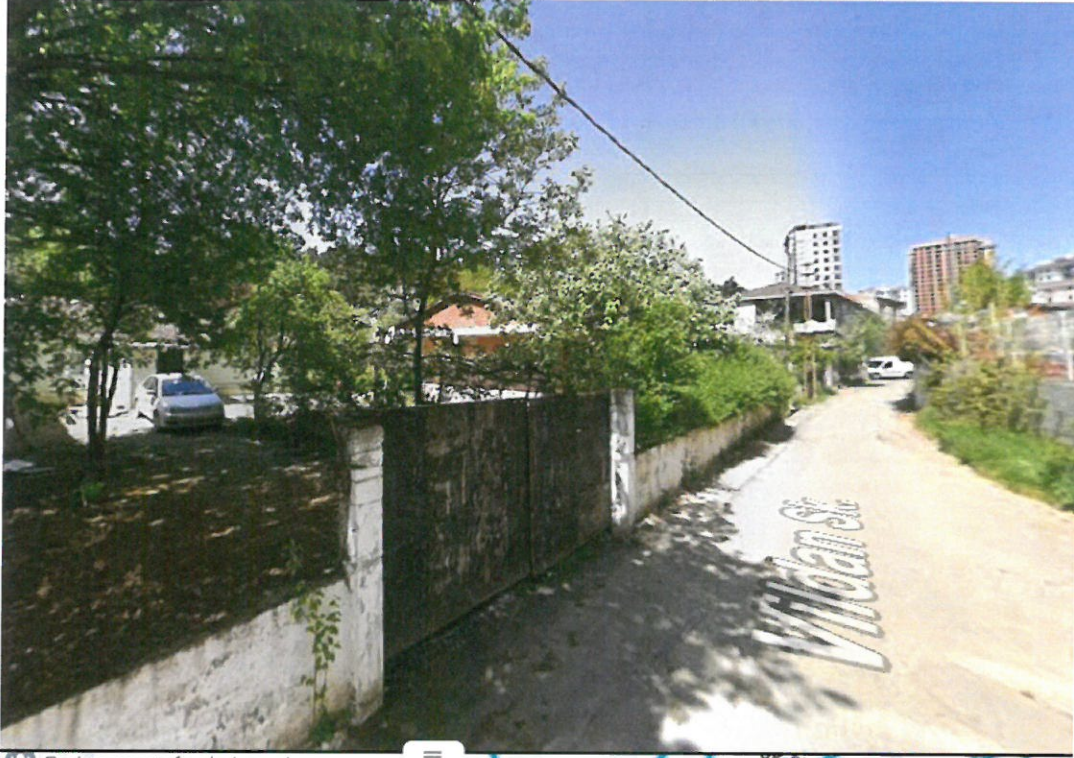
Harita 4: Planlama Alanı



Fotoğraf 1 Planlama Alanının Kuzeyden Görünümü



Fotoğraf 2 Planlama Alanının Batıdan Görünümü



Emine mustafa eksi cami



Fotoğraf 3 Planlama Alanının Batıdan Görünümü



Fotoğraf 4 Planlama Alanının Güneyden Görünümü

planlanabilir.” ile 3. fıkrasında “Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.” hükümleri bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu parsellere 9 adet eğitim tesisi, 2 adet park ve 2 adet ibadet alanı erişilebilirlik sınırları içerisinde kalmaktadır.

4.3.3. Doluluk-Boşluk

Plan değişikliğine konu parsellerin yer aldığı imar adasındaki parsellerin çoğunluğunda 2-3 katlı yapılar yer almaktadır. Söz konusu parsellerin doğusunda yer alan 1010 parselde ise; 11 Katlı iki adet blok, 9 ve 10 Katlı birer bloktan oluşan bir site yer almaktadır.



Harita 5: Parsellerin Doluluk Boşluk Durumu (Kaynak: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>)

5. MERİ PLAN DURUMU

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan; 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında meskun konut alanı lejantında kalmaktadır (Bkz. Harita 6).



Harita 6: Planlama Alanının 15.06.2009 Onanlı Mer'i Çevre Düzeni Planındaki Durumu

5.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan; 27.01.2020 t.t.'li 1/5000 ölçekli "Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mah. Kısmen 108 ada 24, 27, 28 parseller ile 570 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği" sınırları içerisinde "Orman Alanı"nda kalmaktadır.



Harita 7: Planlama Alanının 27.01.2020 t.t. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğindeki Durumu

5.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan; 27.01.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırları içerisinde “Orman Alanı”nda kalmaktadır.



Harita 8: Planlama Alanının 27.01.2020 t.t. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Durumu

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

6.1. İBB BAŞKANLIĞI DEPREM VE ZEMİN İNCELEME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 21.01.2025 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2025.145474 sayılı yazısında; plan değişikliğine konu alanın; Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”na göre; “ÖA-5b” lejantlı “Diğer Yumuşak Zeminler”de kaldığı belirtilmiştir. Buna ilave olarak, kurum görüşünde; “yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları” ve “Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler” ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.” denilmektedir.

6.2. İBB BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 04.02.2025 tarih ve E-21362969-210.02.99-2025.265925 sayılı yazısı eki İnceleme Komisyonunun 04.02.2025 tarih ve UP2025-03/02 sayılı Kararında;

“- Yerleşik Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.” şeklinde plan notu eklenmesi gerektiği,

- Orman Alanı'nın iptal edilerek yapılaşmaya açılması yeni ulaşım talepleri yaratacağından plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesi gerektiği belirlenmektedir.” denilmektedir.

6.3. İBB BAŞKANLIĞI İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (İSKİ)

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 05.02.2025 tarih ve E-11255029-000-1649769 sayılı yazısında; *“Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 ada 24 parselin bir kısmı ile 0 ada 78 parsele yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği ve 08.06.2015 tarihli İçme Suyu Havzaları Yönergesi hükümlerine göre revize edilmelidir. Bu şekliyle 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği yoğunluk değerine uygun olmadığından İdaremizce uygun görülmemiştir. İdaremiz olumlu görüşü olmayan imar planlarının onaylanmaması ve uygulanmaması gerekmektedir.”* denilmektedir.

6.4. İBB BAŞKANLIĞI KAMULAŞTIRMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün 17.01.2025 tarih ve E-97400625-752.02-2025.124289 sayılı yazısında; *“Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işleminin bulunmadığı görülmüştür. Bununla birlikte hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan hükümlerine “İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.” şeklinde plan notu işlenmesi”* hususu belirtilmiştir.

6.5 İBB BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 04.02.2025 tarih ve E-91442078-115.01.02-2025.212269 sayılı yazısı ile; *“İlgi yazıya konu “Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 108 Ada 24 Parsel ve 0 Ada 78 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği Teklifini” içeren bölge müdürlüğümüzce aktif plan çalışması yürütülen veya plan çalışması yapılması hedeflenen alanlar içerisinde yer almamaktadır. Bununla birlikte söz konusu plan değişikliği teklifinin üst ölçekli imar planları doğrultusunda, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler ile diğer ilgili mevzuat hükümleri kapsamında ve şehircilik ilkeleri ile planlama esasları doğrultusunda ele alınması ve değerlendirilmesi”* hususu belirtilmiştir.

6.6 ÇEKMEKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 31.01.2025 tarih ve E-36284822 - 622.99 - 233 – 1361 sayılı yazısı ile; “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifinin:

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

- Değişikliği Teklifi Plan Notları 2. maddesi içeriğinde belirtilen Onama Sınırı dahilinde kalan işlev alanında uygulamaya esas yapılaşma koşullarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi aşamasında belirlenmesi, konuları göz önünde bulundurulmak sureti ile hazırlanması halinde, 3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesinin (e) bendi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. madde 2. fıkrası ve 18/04/2024 tarih ve S-658863 sayılı İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi kapsamında Değişiklik Teklifinin tarafınızca değerlendirilmesinde İdareimizce herhangi bir sakınca görülmemektedir.” denilmektedir.

6.7 ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KANLICA ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ

Orman Genel Müdürlüğü İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğünün 03.03.2025 tarih ve E-83057972-754[754]-14878385 sayılı yazısı eki İnceleme Raporu ile; “İlgili parsellerin Orman alanı olmaması sebebiyle: hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili kurumumuz açısından plan teklifinde bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

6.8 İSTANBUL VALİLİĞİ ANADOLU YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 17.01.2025 tarih ve E-29304225-756.99-11532335 sayılı yazısı ile; “söz konusu Çekmeköy İlçesi Sultançiftliği Mahallesi 108 ada 24 parsel ve 0 ada 78 parsel sayılı taşınmazların 6292 sayılı Kanunun 6. Maddesi kapsamında hak sahiplerine satışı yapıp tapuda adlarına tescil edildiği görülmüş olup, anılan taşınmazların Orman Alanından Konut Yerleşik Konut Alanı lejantına alınmasında idareimizce bir sakınca bulunmadığı” hususu belirtilmiştir.

7. PLAN KARARLARI VE DEĞERLENDİRME

Söz konusu parseller; 27.01.2020 t.t.’li 1/5000 ölçekli NİP Değişikliğinde “Orman Alanı”nda kalmaktadır. Yapılan imar planı değişikliği ile; 78 parsel ile 108 ada 24 parselin Orman Alanında kalan kısmı “Yerleşik Konut Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu parsellerin planlama süreci incelendiğinde; 08.05.1996 t.t.’li 1/5000 ölçekli Sultançiftliği Nazım İmar Planında “Yerleşik Konut Alanı” fonksiyonu ve 17.10.2008 t.t.’li 1/1000 ölçekli Taşdelen Uygulama İmar Planında “A rumuzlu E:1.20 yapılanma koşullu Konut Alanı” fonksiyonunda düzenlenmiş iken; Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğünün talebi ile 27.01.2020 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında 108 Ada 24 Parsel ile 78 Parseli de içeren kısımların Yerleşik Konut Alanından çıkarılarak "Orman Alanı"na alındığı görülmüştür.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü, İstanbul Orman Bölge Müdürlüğünün bila tarih, E-42930358-255.01.01-10002963 sayılı söz konusu parsellere ait görüş yazısında; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi 108 ada 24 parselin (eski 108 ada

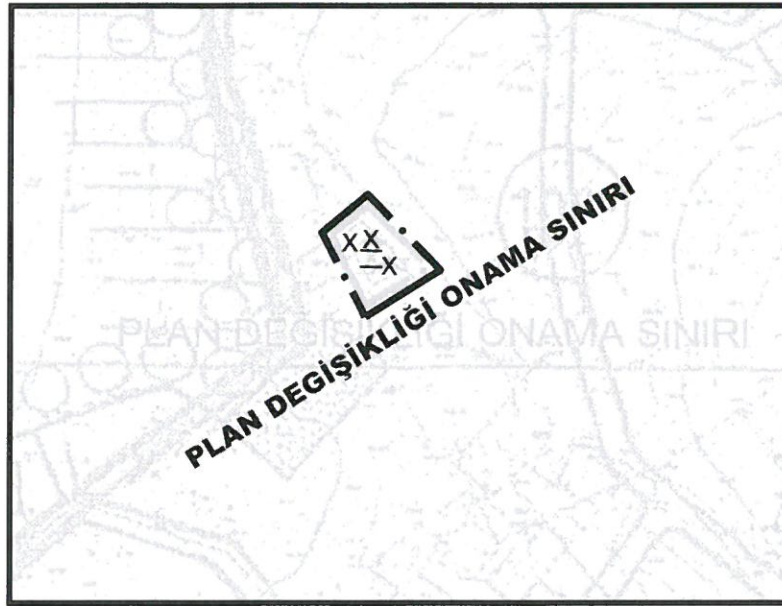
(15.11.2023)
bkd
okutuldu.

78 parsel) kısmen orman sayılmayan alanda kaldığı ve kısmen de 2/B bloğu içinde kaldığı belirtilmiştir. Tarım ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü, İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nün görüşünde belirttiği üzere söz konusu parseller orman sayılmayan (orman dışı) alanda kaldığı için fonksiyon değişikliğini içeren plan teklifi yapılması gerekli hale gelmiştir.

Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 04.02.2025 tarih ve E-21362969-210.02.99-2025.265925 sayılı yazısı eki İnceleme Komisyonunun 04.02.2025 tarih ve UP2025-03/02 sayılı Kararında;

"Yerleşik Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır." şeklinde plan notu eklenmesi gerektiği" belirtilmiş olup, teklif planın plan notlarına işlenmiştir.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile; 08.05.1996 t.t.'li 1/5000 ölçekli Sultançiftliği Nazım İmar Planı fonksiyonu yeniden tanımlanmıştır.



Harita 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

8. PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, SULTANÇİFTLİĞİ MAHALLESİ, 108 ADA 24 PARSELİN BİR KISMI İLE 78 PARSELİ KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALAN "YERLEŞİK KONUT ALANI"DIR.
3. YERLEŞİK KONUT ALANI'NIN OTOPIRK İHTİYACI ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI OTOPIRK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, "MERİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI" İLE "MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ" VE "İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Nagihan ÜRGEN

Şehir ve Bölge Plancısı

ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
NAGİHAN ÜRGEN
ODANCI NO: 125
ALEMDAG CD. KARATÜRK KÜLTÜRİNİYE İS. MKZ.
NO: 2 K: 6 D: 40 ÜMRANİYE İST. 34290
UMRANİYE MÜHÜR NO: 2064