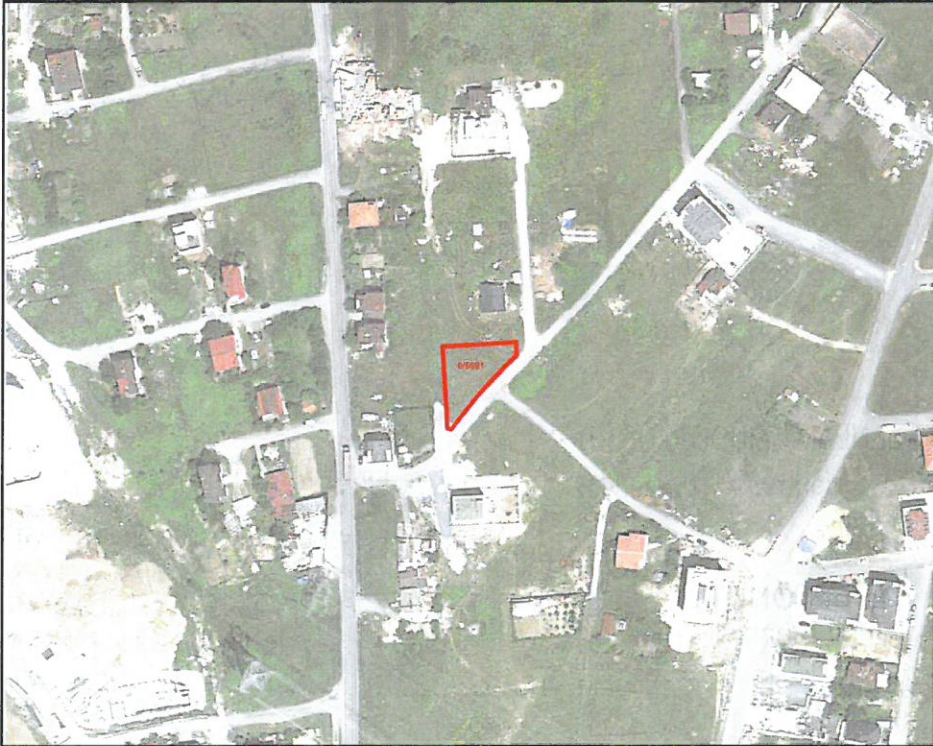




**İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, HADIMKÖY MAHALLESİ
5591 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU



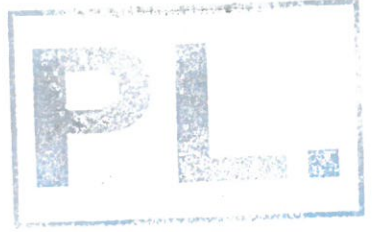
24.07.2026... günle Büyükşehir Belediye
Başkanınca onanmıştır.

Gökhan GÜMÜŞDAĞ

Istanbul Büyükşehir Belediye Başkanı

Istanbul Büyükşehir Belediye

Başkanı



**ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, HADIMKÖY MAHALLESİ, 5591
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

ÖLÇEK: 1/5000

HAZIRLAYAN	İsmail ÇABAK Şehir Plancısı	
ŞEF	Taner HASDEMİR Y. Şehir Plancısı	
MÜDÜR	Melih Emre KARTAL Y. Mimar	
BAŞKAN YARDIMCISI	Hamdi DEMİRHAN Y. Şehir Plancısı	
PLAN İŞLEM NUMARASI (PİN): NİP-341142817		

Mustafa CANDAROĞLU
Belediye Başkanı



İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

08.06.2026 tarih 1418387 sayılı yazı
eki paftadır.

Demet ÖNÜT
Şehir Plancısı

D.Ö.

Istanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin

16/07/2026 tarihinde ve 694 sayılı
ile aynen/tadilen tasdik edilen kararı eki olan plan 1

Mahmut Sevil
Istanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	4
1.1. COĞRAFİ KONUM VE MEVCUT DURUM	4
1.2. ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ	8
1.3. ÇEVRESEL İLİŞKİLER	9
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	9
3. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ	10
4. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLERİ	10
4.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	10
4.1.0.	10
4.1.1. DEPREM DURUMU	10
4.1.2. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ	11
4.1.3. HAVZA KORUMA KUŞAKLARI	12
5. MERİ PLAN DURUMU	13
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	13
5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
6. KURUM GÖRÜŞLERİ	15
7. GEÇMİŞ PLAN SÜRECİ	25
8. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	28
9. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	29

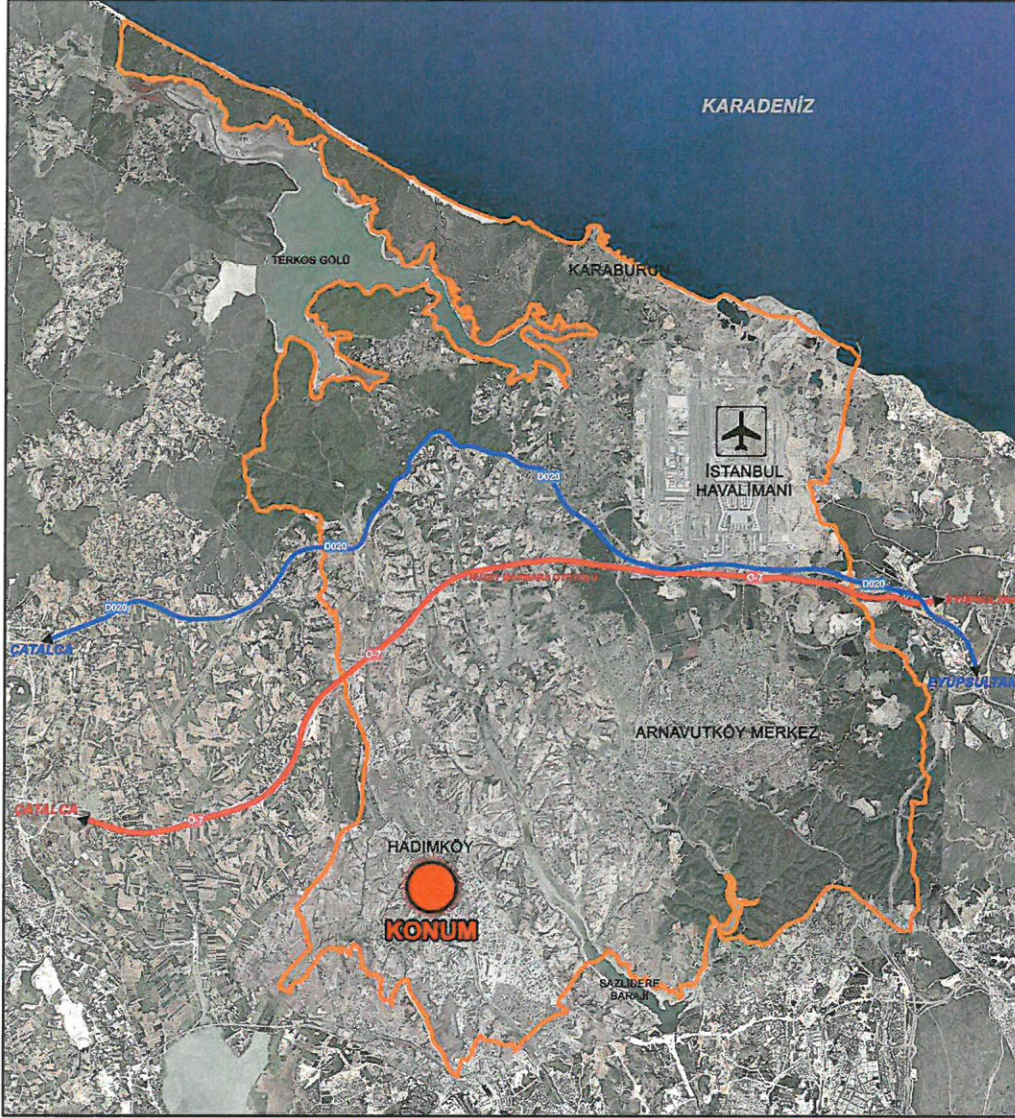
ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu, Kaynak: Arnavutköy Belediyesi Kent Bilgi Sistemi	4
Şekil 2. Arnavutköy İlçesi'ni oluşturan ilk kademe belediyeleri	5
Şekil 3. Arnavutköy İlçesi'ndeki Mahalleler	6
Şekil 4. Plan Değişikliği Alanının Uydu Fotoğrafı, Dahil Olduğu ve Çevresindeki Mahalleler	7
Şekil 5. Plan Değişikliği Alanının Güncel Uydu Görüntüsü	7
Şekil 6. Planlama Alanı Ana Ulaşım İlişkileri	8
Şekil 7. Arnavutköy İlçesi Çevresel İlişkileri	9
Şekil 8. İstanbul Deprem Bölgeleri Dağılım Haritası	10
Şekil 9. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Analizi	12
Şekil 10. İSKİ İçmesuyu Havzaları Koruma Kuşağı	13
Şekil 11. İstanbul 15.06.2009 tasdik tarihli Çevre Düzeni Planı	14
Şekil 12. İstanbul 23.12.2019 tasdik tarihli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	14
Şekil 13. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	15
Şekil 15. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 25.08.2025 Tarih ve 714167 Sayılı Görüşü	16
Şekil 16. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 07.08.2025 Tarih ve 706085 sayılı Görüşü (1/3)	17
Şekil 17. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 07.08.2025 Tarih ve 706085 sayılı Görüşü (2/3)	18
Şekil 18. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 07.08.2025 Tarih ve 706085 sayılı Görüşü (3/3)	19

Şekil 19. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 03.09.2025 tarih ve 718617 Sayılı Yazı ile Kurum Görüşü (1/2)	20
Şekil 20. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 03.09.2025 tarih ve 718617 Sayılı Yazı ile Kurum Görüşü (2/2)	21
Şekil 21. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 01.08.2025 Tarih ve 701963 Sayılı Görüşü	22
Şekil 23. T.C. Arnavutköy Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.08.2025 Tarih ve 715520 Sayılı Görüşü	24
Şekil 24. Arnavutköy İlçesi 1850 yılı görüntüsü (Arnavutköy Belediyesi Arşivi)	25
Şekil 25. Arnavutköy 1970 Yılı Kent Makroformu, Kaynak: H. DEMİRHAN (2013)	26
Şekil 26: Arnavutköy 1985 Yılı Kent Makroformu, Kaynak: H. DEMİRHAN (2013)	27
Şekil 27. 1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	28

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Plan Değişikliği Alanı; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesinde bulunan 5591 Parsel, Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planını kapsamaktadır. Planlama alanı Arnavutköy İlçesinin Güneybatısında yer almaktadır. Kuzeydoğusunda İstanbul Havalimanı ile Kuzey Marmara Otoyolu, Doğusunda Sazlıbosna Gölü yer almaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu, Kaynak: Arnavutköy Belediyesi Kent Bilgi Sistemi

1.1. COĞRAFİ KONUM VE MEVCUT DURUM

Arnavutköy, 22 Mart 2008 tarihinde Resmî Gazetede yayınlanan ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki 5747 sayılı kanun ile birlikte 7 adet ilk kademe belediyesinin birleşmesi ile kurulmuş bir ilçedir. İlçenin kurulması ile tüzel kişilikleri sona eren

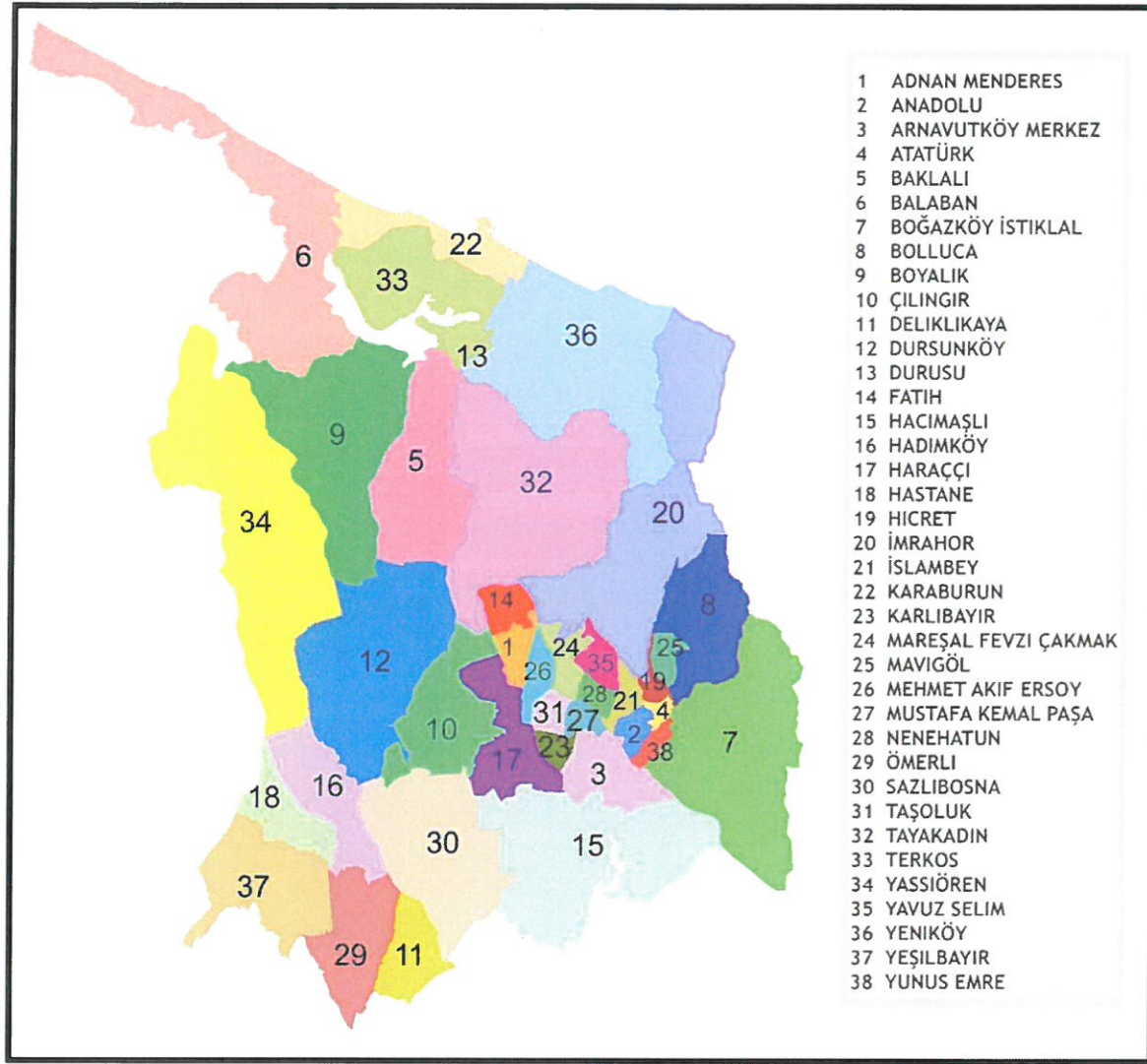
ilk kademe belediyeleri: Arnavutköy belediyesi, Bolluca belediyesi, Taşoluk belediyesi, Boğazköy belediyesi, Hadımköy belediyesi, Durusu belediyesi ve Haraççı Belediyesi'dir.



Şekil 2. Arnavutköy İlçesi'ni oluşturan ilk kademe belediyeleri

Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın kuzeybatısında 41 derece Kuzey Enlemi ile 28 derece Doğu Boylamının kesiştiği noktada yer almaktadır. Kuzeyinde 27 km. sahil şeridinin bulunduğu Karadeniz, güneyinde Büyükçekmece, Esenyurt, Başakşehir İlçeleri; batısında Çatalca İlçesi, doğusunda Eyüp İlçesi yer almaktadır. İlçenin Yüzölçümü yaklaşık 477 km².dir.

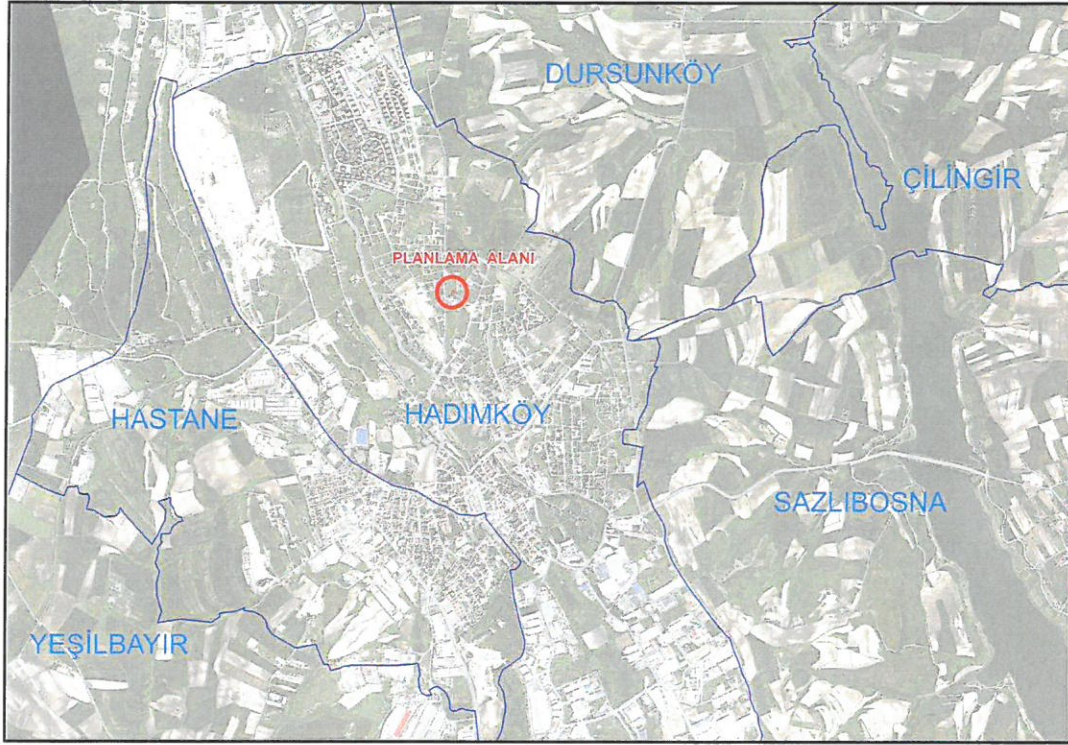
Arnavutköy'de 29 mahalle ve 8 köy bulunmaktadır. Mahalleler ve hizmet yönünden doğrudan ilçe belediyesine bağlıken, köyler idari yönden ilçe belediyesine, fakat hizmet yönünden İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlıdır. Ancak 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile birlikte, 2014 yılından itibaren başlamak üzere söz konusu köyler mahalleye dönüştürülmüş ve hizmet yükümlülüğü ilçe belediyesine verilmiştir.



Şekil 3. Arnavutköy İlçesi'ndeki Mahalleler

Arnavutköy İlçesine bağlı 38 Mahalle bulunmaktadır. Bu Mahalleler; Adnan Menderes, Anadolu, Arnavutköy Merkez, Atatürk, Baklalı, Balaban, Boğazköy İstiklal, Bolluca, Boyalık, Çilingir, Deliklikaya, Dursunköy, Durusu, Fatih, Hacımaşlı, Hadımköy, Haraççı, Hastane, Hicret, İmrahor, İslambey, Karaburun, Karlibayır, Mareşal Fevzi Çakmak, Mavigöl, Mehmet Akif Ersoy, Mustafa Kemal Paşa, Nenehatun, Ömerli, Sazlıbosna, Taşoluk, Tayakadin, Terkos, Yassıören, Yavuz Selim, Yeniköy, Yeşilbayır ve Yunus Emre Mahalleridir.

Plan Değişikliği Alanı; Arnavutköy İlçesi, 5591 Parsel, Hadımköy (İdari) Mahalle sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 4. Plan Değişikliği Alanının Uydu Fotoğrafı, Dahil Olduğu ve Çevresindeki Mahalleler

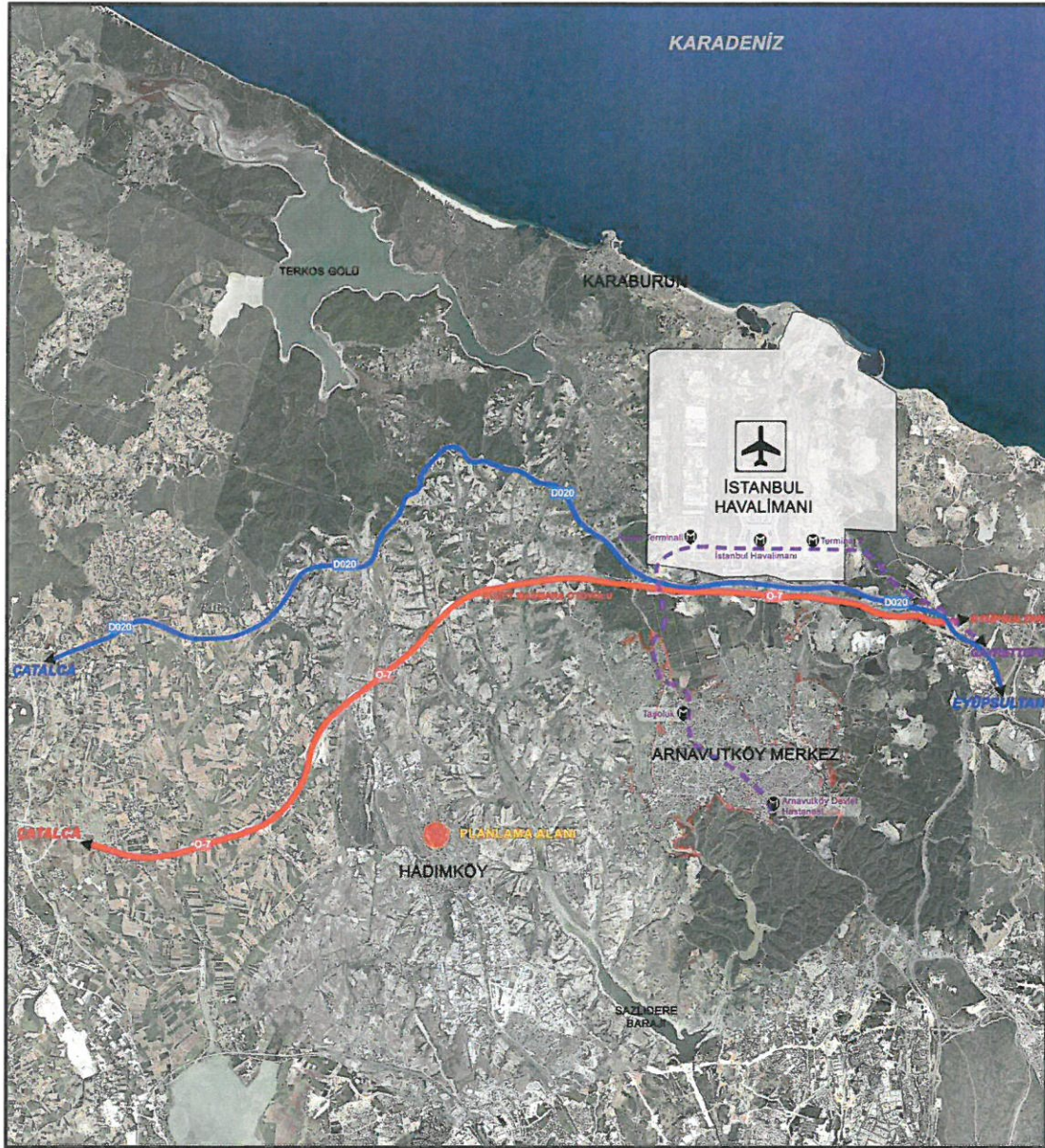
Plan Değişikliği alanına ilişkin güncel uydu görüntüsü aşağıdaki görselde yer almaktadır.



Şekil 5. Plan Değişikliği Alanının Güncel Uydu Görüntüsü

1.2. ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ

Arnavutköy'e en yakın ana ulaşım aksı, yerleşimin güneyinden geçen TEM Otoyolu (Avrupa E-yolu E80) ve ilçenin kuzeyinden geçen Kuzey Marmara Otoyoludur. TEM Otoyolu'nun ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 15 km., Kuzey Marmara Otoyolunun ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 7 km'dir. Eski Edirne Asfaltı Caddesi ve Fatih Caddesi önemli kent içi ulaşım aksı konumundadır.



Şekil 6. Planlama Alanı Ana Ulaşım İlişkileri

İlçe sınırları içerisinde halihazırda geçen M11/U1 ve U2 (Gayrettepe-İstanbul Havalimanı-Halkalı) Metro Hattı bulunmaktadır. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Tarafından planlanan



Parsele ilişkin, 17.01.2012 tasdik tarihli Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Belediye Hizmet Alanına” alınmasına yönelik Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

3. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ

Plan Değişikliği Alanında 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre işlemler yapılmaktadır.

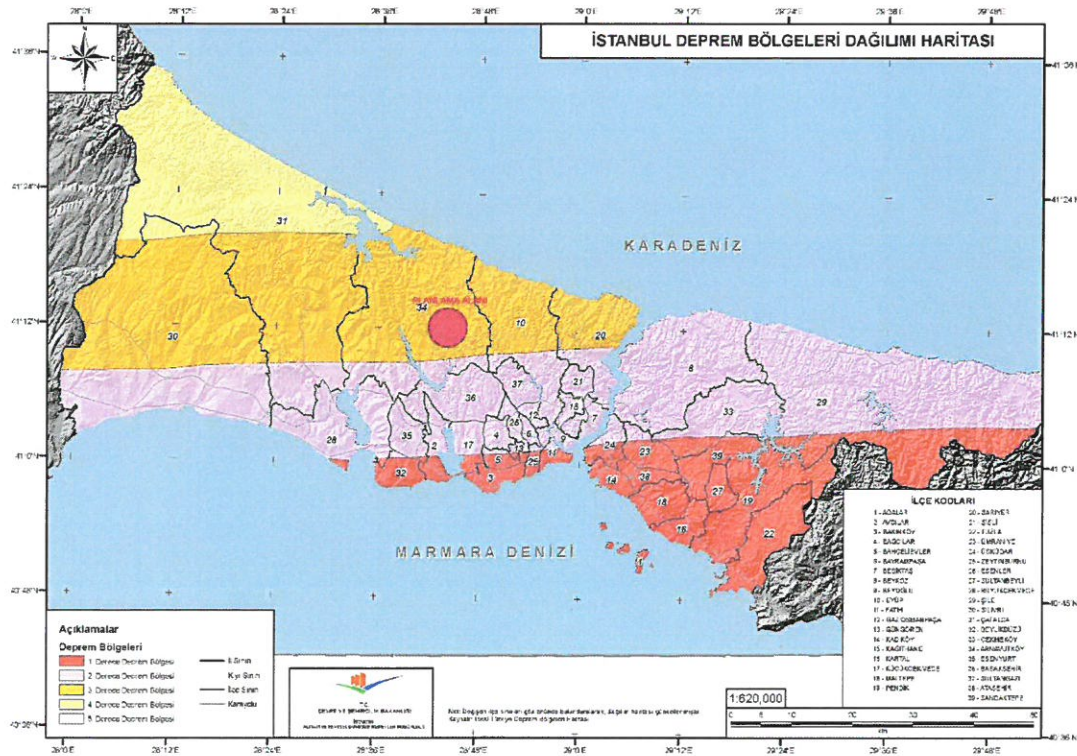
Plan Değişikliği Alanında 17.01.2012 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

4. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLERİ

4.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

4.1.1 DEPREM DURUMU

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Müdürlüğü’nün hazırlamış olduğu İstanbul Deprem Bölgeleri Dağılımı Haritasında planlama alanı 3. Derece Deprem Bölgesi’nde kalmaktadır.



Şekil 8. İstanbul Deprem Bölgeleri Dağılım Haritası

4.1.2 YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

Jeolojik durum analizi, depremselliğin tespit edilmesi ve jeolojik açıdan sorunlu bölgelerin belirlenmesi, yerleşime uygun alanların ortaya çıkarılması açısından önem taşımaktadır.

Plan Değişikliği Alanında, 01.07.2013 Tarihinde onaylanan İstanbul İli Rezerv Yapı Alanları 1. Etap İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu geçerlidir. İlgili Etüt Raporunda planlama alanı "ÖA-2.1a" (Topoğrafik yüzeyde ondülasyonların gözlenmediği önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar), şeklinde değerlendirilmiştir.

01.07.2013 tarihinde onaylanan Arnavutköy Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonu ve İlave İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda;

"ÖA-2.1a" lejantlı alanlarda; "Yapılan çalışmalar neticesinde birimlerin genel olarak ve şu anki konumları itibari ile doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde özellikle eğimli alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazı ve temel açma çalışmalarında stabilite sorunları yaşanabilecektir. %10 üstü eğimli bu alanlar "ÖA-2.1a" simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir:

- İnşa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler için şev duraylılığına yönelik uygun analizler parselle sınırlı kalmayıp yamaç boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları ve ankrajlı-destek kirişleri ile doğacak problemler giderilmelidir.

- Eğimli alanlarda üstteki gevşek zon kalınlığı belirlenmelidir.

- Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda şevler istinat duvarları ile desteklenmelidir.

-Temel kazı sonrası oluşturulan şevlerden yüzey suları uzaklaştırılmalı, şev ile istinat duvarı arasına su girişleri, yapılacak drenaj kanalları vasıtası ile ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

- Farklı oturmalarla sebebiyet verilmemesi için yapı temelleri aynı birim (homojen) üzerine oturtulmalıdır.

- Yapı temelleri Ceylan formasyonuna ait kayaların ayrışmamış kesimlerine oturtulmalı ya da yapı yükleri ana kayaya taştırılmalıdır.

- Bu itibarla yapılaşma öncesi hazırlanacak Zemin ve Temel Etütlerinde zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile uygun temel derinliği ve temel tipi önerilmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

[illegible]

4.1.3 HAVZA KORUMA KUŞAKLARI

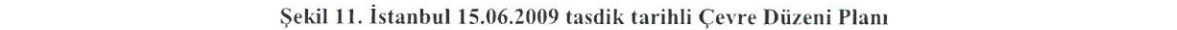
Özel Kanunlara Tabi Alanlar; Milli parklar, tabiatı koruma alanları, tabiat parkları, yaban hayatı geliştirme sahaları, avlaklar, TOKİ alanları, askeri bölgeler ve organize sanayi bölgeleri vb. gibi planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlar “özel kanunlara tabi alanlar” olarak tanımlanmıştır.

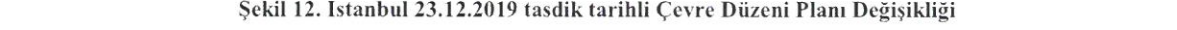
12 | S a y f a



Plan Değişikliği: Alanyı Çeyre Düzünü Planı: ilaahında inelendiğinde kararmaya

$$15.060000 \quad 111 \quad 111.1/100.000 \quad \#1 \quad 111.1 \quad 1 \quad 1.0 \quad D_{11} = 1.0$$

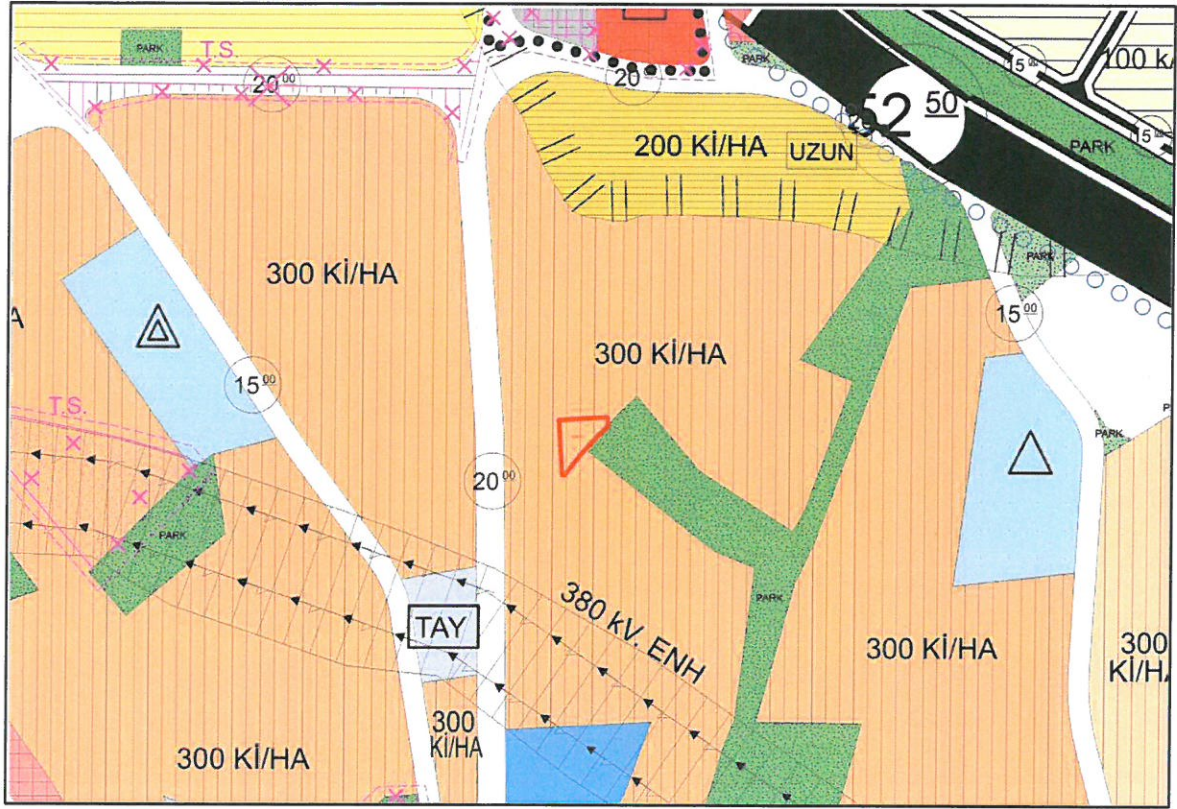




Plan Değişikliği Alanı, 23.12.2019 tasdik tarihli İstanbul İli, Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alanında” kalmaktadır.

5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan Değişikliği Alanı, 17.01.2012 tasdik tarihli Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda “300 Kişi/Ha Yoğunluklu Yerleşik (Meskun) Konut Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 13. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan Değişikliği Alanı için 6 kurumdan görüş talep edilmiştir. Bunlar;

- İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü
- İBB Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü
- İBB Şehir Planlama Şube Müdürlüğü
- İSKİ Genel Müdürlüğü
- Arnavutköy Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü
- Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün
25.08.2025 Tarih ve 714167 Sayılı Görüşü;**

Evrak Tarih ve Sayısı: 25.08.2025-714167



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı
Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü



Sayı : E-62956595-952.01.04.05-2025.1684392
Konu : Kurum Görüşü.

25.08.2025

ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 29.07.2025 tarih ve 699847 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy, 5591 nolu parselin Belediye Hizmet (Sosyal ve Kültürel Merkez) Alanına alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine istinaden müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan, 16.07.2013 onay tarihli "İstanbul Yenişehir Rezerv Yapı 1. Etap Planın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" çalışmalarında ÖA-2.1a lejantlı (Ondülasyonların Gözlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) alanlarda kalmaktadır. Bu çalışmaların açıklama raporunda,

ÖA-2.1.a alanları için; "Yapılan çalışmalar ve detaylı incelemeler neticesinde birimlerin genel olarak mevcut durum itibarıyla doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlemlenmiştir. İnşa edilecek yapıların, temel kazılarında oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler için, şev duraylılığına yönelik uygun analizler parsel sınırlı kalmayıp yamaç boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları ve ankrajlı-destek kirişleri ile doğacak problemlerin giderilmesi gerektiği ve yapılaşma öncesi hazırlanacak Zemin ve Temel Etütlerinde zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile uygun temel derinliğinin ve temel tipinin önerilerek, alınacak mühendislik önlemlerinin de belirlenmelidir." denilmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde dikkate alınması, "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. önlemlerinin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, planlama alanı yakınında bulunan derelere ilişkin su baskını-sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması koşuluyla, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı konu ile ilgili yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk bilgileri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Evrim YAVUZ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme
Dairesi Başkan V.

Ek:

- 1- 1/1000 Ölç. Y.U.H. Örneği (1 Adet)
- 2- Rapor Örneği (3 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 8bd67721-3f16-ee6d-e4db-ad7f152cf4df

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611

e-Posta: aksoy.pinar@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Pınar AKSOY

Raportör

Telefon No:



Şekil 15. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 25.08.2025 Tarih ve 714167 Sayılı Görüşü

T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08.08.2025 Tarih ve 706085 Sayılı Görüşü;

Evrak Tarih ve Sayısı: 08.08.2025-706085



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-21362969-210.02.99-2025.1592394
Konu : Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, 5591
Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar
Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği

07.08.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Arnavutköy Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.07.2025 tarihli ve E-44237304-115.01.06-699838 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi talep kapsamında yapılan incelemeler neticesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tekliflerine ilişkin hazırlanan kurum görüşü; talebe konu alanın cepheli olduğu yollar ve bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturduğu ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesini kapsar.

Bu doğrultuda Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu'nun 07.08.2025 tarih ve UP2025-17/06 sayılı kararı ekte gönderilmektedir.

Bilgi alınması ve gereğini rica ederim.

Barış YILDIRIM
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ek:
1- Plan Değişikliği Komisyonu Kararı (2 sayfa)
2- Ulaşım Bilgi Paftası
3- Teklif Plan Örneği

Dağıtım:
Gereği:
Arnavutköy Belediye Başkanlığına (Plan ve Proje
Müdürlüğü) (EK-1, EK-2)

Bilgi:
Planlama Şube Müdürlüğüne (EK-1, EK-2, EK-3)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : bfc13ef8-b9ea-34b3-7619-e96b7bbbfc00

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Bilgi için: Burcu GÜN

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

Şehir Plancısı

e-Posta: burecu.gun@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

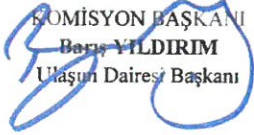
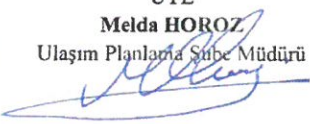
Telefon No:

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr



T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü	Ulaşım Dairesi Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı	Tarih : 02.08.2025 Sayı : UP2025-17/06 Sahife : 1 Ekleri :
06.12.2024 tarih ve 2379596 sayılı Başkanlık Onayı gereği konu Plan Değişiklik Komisyonu'muzca tetkik edilmiş olup, aşağıdaki görüş ve karara varılmıştır. İLGİ: a) Arnavutköy Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 29.07.2025 tarihli ve E-44237304-115.01.06-699838 sayılı yazısı ve ekleri. b) 06.08.2025 tarihli Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü raporu. İlgi (b) Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü Raporunda; "TALEP: İlgi yazıda; 17.01.2012 tasdik tarihli Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 300 ki/ha Yoğunluklu Yerleşik (Meskun) Konut Alanı lejanında, 28.05.2012 tasdik tarihli Hadımköy Merkez Bölgesi I. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal=0.90 Ayrık Nizam 3 kat yapılaşmalı Konut Alanında kalan Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi 5591 Parselin "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)" olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği tekliflerine ilişkin kurum görüşümüz talep edilmektedir. Teklif 1/5000 ölçekli plan notları arasında; 1. "Plan değişikliği onama sınırı Hadımköy 5591 parseli kapsamaktadır. 2. Plan değişikliği onama sınırı içindeki alan Belediye Hizmet Alanıdır. 3. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan İstanbul Yenişehir Rezerv Yapı I.Etap alanının imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda önemli alanda (öa-2.1-a) kalmaktadır. 4. Açıklanmayan hususlarda meri plan hükümleri geçerlidir." hükümleri yer almaktadır. Teklif 1/1000 ölçekli plan notları arasında; 1. "Plan değişikliği onama sınırı Hadımköy 5591 parseli kapsamaktadır. 2. Plan değişikliği onama sınırı içindeki alan Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)dir. 3. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan İstanbul Yenişehir Rezerv Yapı I.Etap alanının imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda önemli alanda (öa-2.1-a) kalmaktadır. 4. Açıklanmayan hususlarda meri plan hükümleri geçerlidir." hükümleri yer almaktadır. DEĞERLENDİRME: İlgi talep kapsamında tapu bilgisi, mevcut durum, meri imar plan durumuna yönelik gerçekleştirilen incelemeler neticesinde hazırlanan ulaşım görüşü; plan değişikliği teklifinin oluşturacağı ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesini kapsamaktadır. - Teklif alan, Mevlana Caddesi etki alanında kalmaktadır. Batıda Çabuk Sokak, doğuda Ufak Sokak ve güneyde Yar Sokaktan cephe almaktadır. - 1/5000 ve 1/1000 ölçekli mer'i imar planlarında Mevlana Caddesi 20.00 m genişliğinde "Taşıt Yolu" olarak, 1/1000 ölçekli mer'i imar planında Yar Sokak 10.00 m genişliğinde "Taşıt Yolu", Çabuk Sokak ve Ufak Sokak 7.00 m genişliğinde "Yaya- Servis Yolu" olarak planlanmıştır. - İstanbul Ulaşım Modeli'nde 2040 projeksiyon yılında öngörülen sabah zirve saatine göre hacim/kapasite oranı; Mevlana Caddesi için kuzey yönünde 0.14, güney yönünde 0.17'dir. - Müdürlüğümüz çalışmaları kapsamında teklif alanı etkileyen yatırımlarımız bulunmamaktadır. - Teklif alanın çevresinde 1/5000 ölçekli meri planda Konut Alanları ve Yeşil Alan, 1/1000 ölçekli meri planda Park Alanı ve Konut alanları planlanmıştır. - Teklif 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri incelendiğinde; - Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 300 ki/ha Yoğunluklu Yerleşik (Meskun) Konut Alanı, meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal=0.90 Ayrık Nizam 3 kat yapılaşmalı Konut Alanında kalmakta olan Hadımköy Mahallesi 5591 Parsel "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)", # 131 @. 20		

Şekil 17. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 07.08.2025 Tarih ve 706085 sayılı Görüşü (2/3)

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü	Ulaşım Dairesi Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı	Tarih : 07.08.2025 Sayı : UP2025-13/06 Sahife : 2 Ekleri :
- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notlarında "Bu alanlarda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev ve hizmet kapsamına giren tesisler yapılabilir. Belediye hizmet alanlarında çevre yapılaşma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Maksimum kat yüksekliği 5 kattır." denildiği, - 28.05.2012 tasdik tarihli Hadımköy Merkez Bölgesi I. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yol istikametlerinin korunduğu tespit edilmektedir." denilmektedir. ULAŞIM KARARI: 17.01.2012 tasdik tarihli Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 300 ki/ha Yoğunluklu Yerleşik (Meskun) Konut Alanı lejantında, 28.05.2012 tasdik tarihli Hadımköy Merkez Bölgesi I. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal=0.90 Ayrık Nizam 3 kat yapılaşmalı Konut Alanında kalan Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi 5591 Parselin "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)" olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği tekliflerinde; - Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden meri plandaki çekme mesafelerinin korunması ve çekme mesafelerine bodrum katlarda da uyulması, - Meri plan yapılaşma şartlarının aşılmaması, - "Belediye Hizmet Alanı'nın Otopark İhtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır." şeklindeki plan notunun eklenmesi gerekmektedir.  KOMİSYON BAŞKANI Barış YILDIRIM Ulaşım Dairesi Başkanı  ÜYE Melda HOROZ Ulaşım Planlama Şube Müdürü  ÜYE Serap ÇETİNKAYA Trafik Şube Müdürü  ÜYE Barış ÇİMENCI Ulaşım Projeleri Şube Müdürü		

Şekil 18. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 07.08.2025 Tarih ve 706085 sayılı Görüşü (3/3)

T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'ne 03.09.2025 tarih ve 718617 Sayılı Yazı ile Kurum Görüşü

Evrak Tarih ve Sayısı: 03.09.2025-718617



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-91442078-804.99-2025.1568121
Konu : Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi 5591
Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar
Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği hk.

03.09.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Arnavutköy Belediyesi, Plan Proje Müdürlüğü'nün 29.07.2025 tarihli ve E-699744 sayılı yazısı
b) Büyükşehir Belediye Başkanlığının 18.04.2024 tarihli ve 658863 sayılı Genelgesi

İlgi (a) yazı ile özetle; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi 5591 Parsel sayılı taşınmazın, Arnavutköy Belediye Başkanlığı sosyal hizmetlerinde kullanılmak üzere "sosyal donatı" fonksiyonuna alınması için gerekli plan çalışmalarının yapılması talebiyle, bahse konu alanın Belediye sosyal hizmetlerinde kullanılmak üzere Hadımköy Mahallesi 5591 Parselin Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve Hadımköy Merkez Bölgesi I. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yazı eki bilgi paftalarında gösterildiği şekliyle "Belediye Hizmet Alanı"na alınmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tekliflerinin hazırlandığı belirtilerek, plan tekliflerine yönelik kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (a) yazı eki plan değişikliği teklifine konu Hadımköy Mahallesi 5591 Parsel, Başkanlığımız verilerinde yer almamakta olup, söz konusu parselin Başkanlığımız verileri ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama uygulaması üzerinden yapılan incelemesinde 0 ada 2141 parsel olduğu tespit edilmiştir.

İlgi (a) yazı eki plan değişikliği raporu incelendiğinde, plan değişikliği gerekçesi olarak; "Arnavutköy İlçesi, Hadımköy 0 Ada 5591 sayılı 802,96 m2'lik yüzölçümüne sahip mülkiyeti belediyemize ait arsa nitelikli taşınmazın, yine belediyemiz sosyal hizmetlerinde kullanılmak üzere "sosyal donatı" fonksiyonuna alınması için gerekli plan çalışmalarının yapılması talep edilmektedir. Belediyemiz sosyal hizmetlerinde kullanılmak üzere Hadımköy 5591 parselin Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve Hadımköy Merkez Bölgesi I. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yazımız eki bilgi paftalarında gösterildiği şekliyle "Belediye Hizmet Alanı"na alınmasına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır." denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki plan değişikliği tekliflerine konu, Hadımköy Mahallesi 2141 parsel (5591 Parsel olarak yazılan); 17.01.2012 tasdik tarihli Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içinde yer almakta olup, büyük kısmı "300 Kişi/Ha Konut Alanında", küçük bir kısmı ise "Parklar ve Dinlenme Alanları" lejantında kalmaktadır.

Hadımköy Mahallesi 2141 parsel (5591 Parsel olarak yazılan); 28.05.2012 tasdik tarihli Hadımköy Merkez Bölgesi I. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içinde yer almakta olup, Emsal:0.90 Ayrık Nizam 3 Kat Yapılaşma Koşullarında "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır.

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ile; 2141 parselin tamamının "Belediye Hizmet Alanı" lejantına alındığı, 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi ile ise 2141 parselin tamamının "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)" lejantına alındığı görülmektedir.

1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi ile ise; Emsal:0.90 Ayrık Nizam 3 Kat Yapılaşma Koşullarında "Konut Alanı" lejantında kalan 2141 parselin (5591 Parsel olarak yazılan) "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)" lejantına alındığı görülmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 198e96ce-ac15-5071-7eae-eb0d4fb62fb6
Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul
Telefon No: 2124552200 Faks No: 2124552666
e-Posta: murat.dil@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Bilgi için: Murat DİL
Raporör
Telefon No:



Evrak Tarih ve Sayısı: 03.09.2025-718617

28.05.2012 tasdik tarihli Hadımköy Merkez Bölgesi I. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında "2.2.Belediye Hizmet Alanları Bu alanlarda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev ve hizmet kapsamına giren tesisler yapılabilir. Belediye hizmet alanlarında çevre yapılaşma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Maksimum kat yüksekliği 5 kattır." denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki plan değişikliği teklifleri plan notlarının 4. Maddesinde "Açıklanmayan hususlarda meri plan hükümleri geçerlidir" denilmekte olup, meri uygulama imar planı hükümleri çerçevesinde plan teklifi konusu "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)" fonksiyonunun çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olacağı değerlendirilmektedir.

Dolayısı ile mülkiyeti Arnavutköy Belediye Başkanlığına ait söz konusu parselin konut alanından donatı alanına alınmasına yönelik hazırlanan plan değişikliği tekliflerinin kamu yararı kapsamında uygun olduğu değerlendirilmekte birlikte, teklif konusu alanda, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylama yetkisi Başkanlığımızda olup, ilgi (b) Genelge kapsamında hazırlanacak teklifin Başkanlığımız Planlama Şube Müdürlüğüne iletilmesi gerekmektedir.

Bilgi alınmasını ve gereği hususunu rica ederim.

Oktay ÖZEL
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı V.

Dağıtım:
Gereği:
Arnavutköy Belediye Başkanlığına (Plan ve Proje
Müdürlüğü)

Bilgi:
Planlama Şube Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 198c96ce-ac15-5071-7eac-eb0d4fb62fb6	Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys
Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul	Bilgi için: Murat DİL
Telefon No: 2124552200 Faks No: 2124552666	Raportör
e-Posta: murat.dil@ibb.gov.tr İnternet Adresi: https://www.ibb.istanbul	Telefon No:
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr	



T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 01.08.2025 Tarih ve 701963 Sayılı Görüşü

Evrak Tarih ve Sayısı: 01.08.2025-701963



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-11255029-000-2384191
Konu : Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi,
5591 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım
İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı Değişikliği

31 Temmuz 2025

ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : Arnavutköy Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.07.2025 tarihli ve 44237304-115.01.06.01.01-E.699862 sayılı (İdaremizde 30.07.2025 tarih ve 2377260 sayı ile kayıtlı) yazısı.

İlgi yazı ile Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi 5591 Parsel sayılı taşınmazın "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonuna alınmasına yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin İdaremiz görüşü talep edilmektedir.

Plan değişikliği sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmakta olup mezkûr alana ait mevcut altyapı tesislerimizi gösterir veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile işonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.

Netice olarak; bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla İdaremizce uygun görülmekte olup, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır.

Gereğini arz ederim.

Begüm ÇELİKDELEN
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Mevcut altyapı hatlarımızı gösterir sayısal veri.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 700426BF-8BDE-4BB5-84A7-148B6BAC54D8

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/iski-ehys>

Güzeltepe, Osman Paşa Caddesi No:7

Telefon No.:0212 321 78 35 Faks No: +90 212 321 77 19

e-posta: merveuslan@iski.istanbul İnternet Adresi: <https://www.iski.gov.tr>

Kep Adresi: iskigenelmudurlugu@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: Merve FAZLIÇ

Şehir Plancısı

Telefon No. / Dahili : +90 212 321 00 00 / 1592



**T.C. Arnavutköy Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28.08.2025
Tarih ve 715496 Sayılı Görüşü**

Evrak Tarih ve Sayısı: 28.08.2025-715496



**T.C.
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü**



Sayı : E-57204986-115.01.07-715496
Konu : Arnavutköy İlçesi, Hadımköy
Mahallesi, 5591 Parsele İlişkin 1/5000
Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği Kurum Görüşü

28.08.2025

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 29.07.2025 tarihli ve E-44237304-115.01.06-699884 sayılı yazı.

İlgi yazınızda, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi 5591 Parsel sayılı taşınmazın, belediyemiz sosyal hizmetlerinde kullanılmak üzere **"sosyal donatı"** fonksiyonuna alınması için gerekli plan çalışmalarının yapılması talep edildiği;

Bahse konu Belediyemiz sosyal hizmetlerinde kullanılmak üzere Hadımköy Mahallesi 5591 Parselin Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve Hadımköy Merkez Bölgesi I. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yazımız eki bilgi paftalarında gösterildiği şekliyle **"Belediye Hizmet Alanı"** na alınmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlandığı;

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine yönelik **'İmar Planı Örnekleri'** ve **'Plan Açıklama Raporu'** yazınız ekinde olduğu, **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8-e Maddesi** dikkate alınarak kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi hususu talep edilmiştir.

Hadımköy Mahallesi 5591 Parselin Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve Hadımköy Merkez Bölgesi I. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama **İmar Planının, bilgi paftaları, 'İmar Planı Örnekleri' ve 'Plan Açıklama Raporu'** Müdürlüğümüzce incelenmiş olup, uygun görülmüştür.

Bilgilerinize arz ederim.

Hasan Hüseyin OKUR
Emlak ve İstimlak Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSMK87ES0E

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/arnavutkoy-belediyesi-ebys>

Adres:Taşoluk Mahallesi Kazım Karabekir Caddesi No:88

Arnavutköy/İSTANBUL

e-Posta:emlakistimlak@arnavutkoy.bel.tr

<https://www.arnavutkoy.bel.tr/>

Kep Adresi:arnavutkoy@hs01.kep.tr

Bilgi için:

Zekai CİMİÇ

Unvanı:

Mühendis

Telefon:444 4 597

Faks:(212) 685 11 47



**T.C. Arnavutköy Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.08.2025
Tarih ve 715520 Sayılı Görüşü**

Evrak Tarih ve Sayısı: 28.08.2025-715520



**T.C.
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**



Sayı : E-78113197-115.01.06-715520
Konu : Arnavutköy İlçesi, Hadımköy
Mahallesi, 5591 Parsele İlişkin 1/5000
Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği

28.08.2025

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 29.07.2025 tarihli ve E-44237304-115.01.06-699884 sayılı yazı.

İlgi yazı ile Belediyemiz sosyal hizmetlerinde kullanılmak üzere Hadımköy Mahallesi 5591 Parselin Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve Hadımköy Merkez Bölgesi I. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yazımız eki bilgi paftalarında gösterildiği şekliyle "Belediye Hizmet Alanı"na alınmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine yönelik müdürlük görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı değişikliği müdürlüğümüz iş ve işlemleri açısından uygun olduğu mütalaa edilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Belge Doğrulama Kodu :BSC87FC2U

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/arnavutkoy-belediyesi-ebys>

Adres:Taşoluk Mahallesi Kazım Karabekir Caddesi No:88

Arnavutköy/İSTANBUL

e-Posta:imarisleri@arnavutkoy.bel.tr

<https://www.arnavutkoy.bel.tr/>

Kep Adresi:arnavutkoy@hs01.kep.tr

Bilgi için:

Burak ŞAHİN

Unvanı:

İmar Durumu Şefi

Telefon:444 4 597

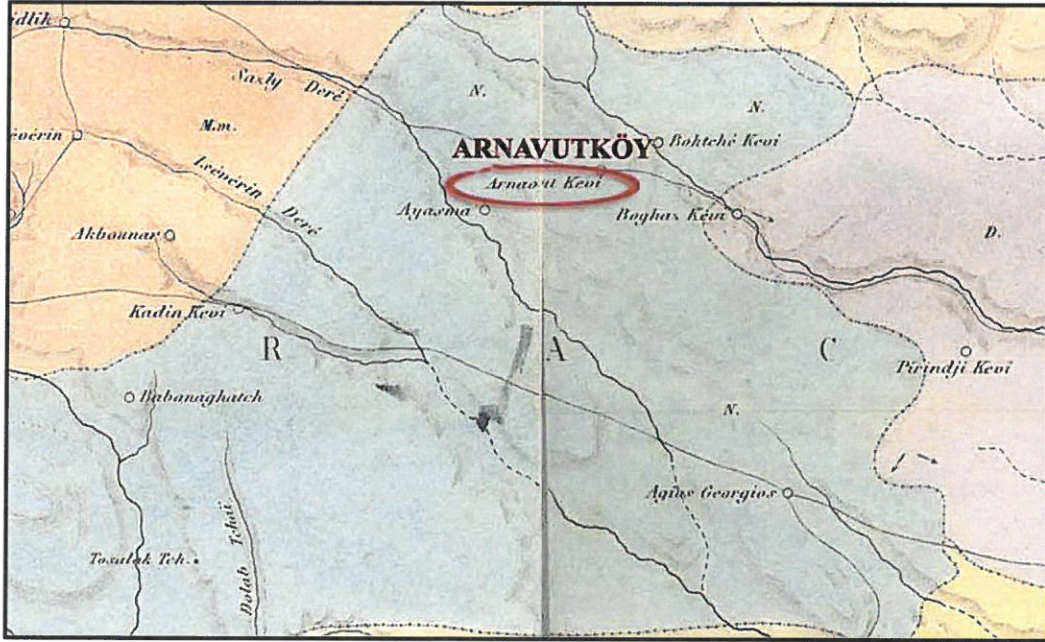
Faks:(212) 685 11 47



7. GEÇMİŞ PLAN SÜRECİ

Arnavutköy ilk olarak 19.yüzyılın ortalarından itibaren belirli bir köy yerleşmesi olarak ortaya çıkmıştır. Bu köy yerleşmesi 180 haneden oluşurken 1924-1927 yılları arasındaki nüfus mübadelesinin ardından, gelen insanların buraya yerleşmesi ile 350 haneye ulaşarak ilk önemli mekânsal gelişimini yaşamıştır.

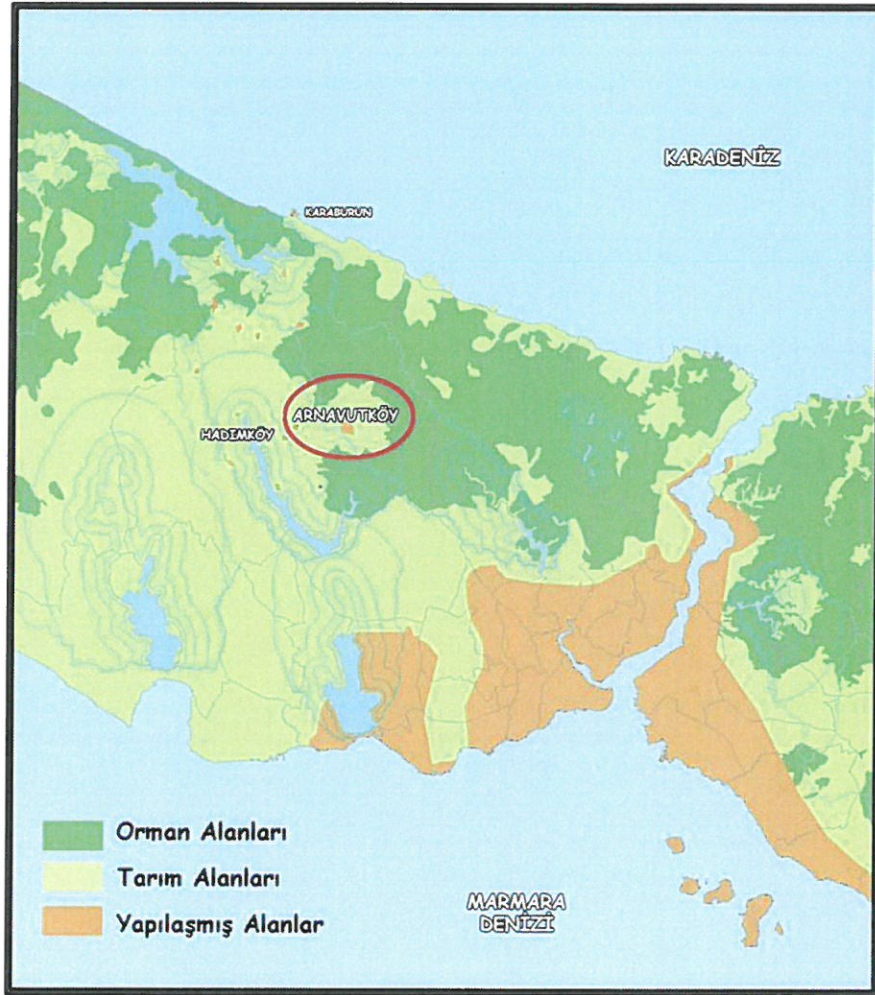
Ayrıca mübadele ile gelen nüfusun Arnavutköy dışında çevresindeki Boğazköy, Taşoluk yerleşimleri ile Hadımköy'e de yerleşmeleri, bu yerleşmelerin de mekânsal olarak büyümeye başlamasına neden olmuştur.



Şekil 24. Arnavutköy İlçesi 1850 yılı görüntüsü (Arnavutköy Belediyesi Arşivi)

Arnavutköy'ü oluşturan köy yerleşmeleri 20.yüzyılın ortasına kadar önemli bir mekânsal büyüme süreci yaşamazken, bu yüzyılın ortasından sonra Hadımköy merkezinde askeri tümeni bulundurması nedeniyle en hızlı bir mekânsal büyüme göstermeye başlamıştır. Askeri tümenin etkisi ile Hadımköy'ün hızlı bir gelişme göstermesi sonucu, Hadımköy 1969 yılında köy statüsünden çıkarak belde belediyesi statüsüne geçmiştir (Hadımköy Belediyesi Bilimsel Kültür Yayınları 2008).

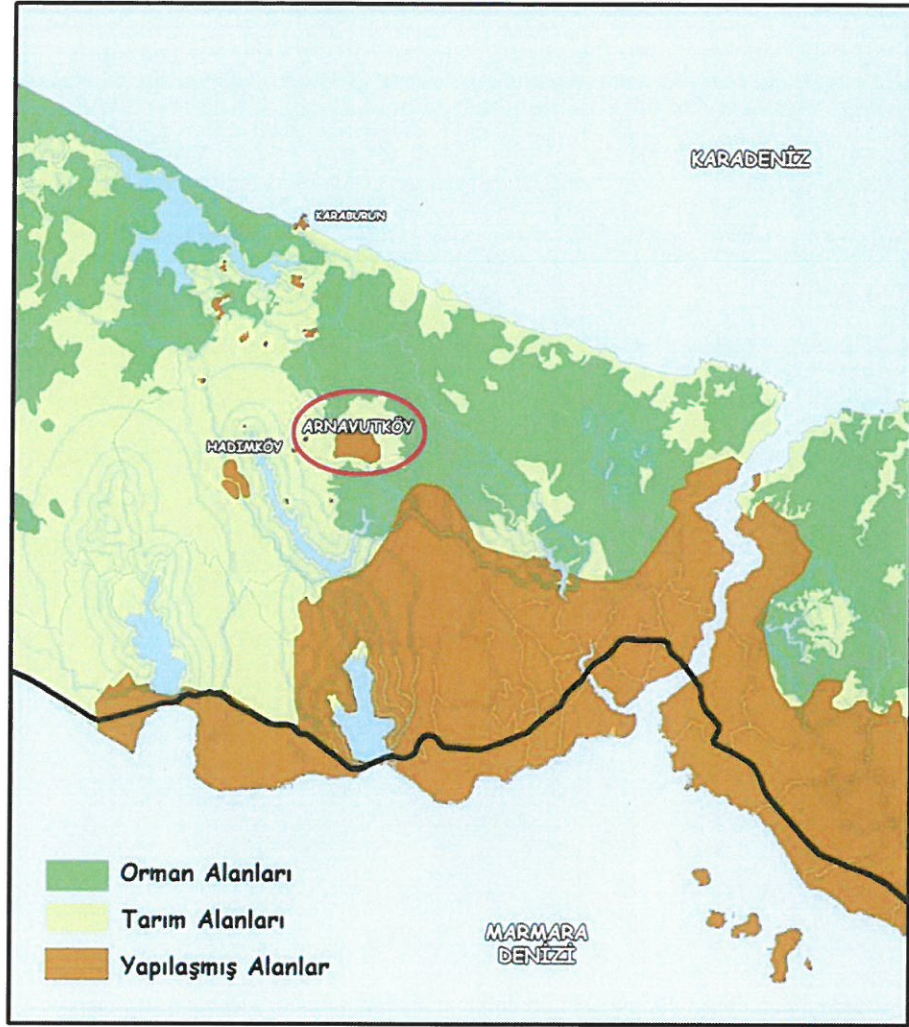
Hadımköy'ün belde belediyesi olduğu dönemde, Arnavutköy merkez bölgesinin yerleşik alanlarının toplamı, Hadımköy'den daha büyüktür. Ancak yerleşik alanlarını oluşturan Taşoluk, Boğazköy, Haraççı, Bolluca köylerinin birbirinden kopuk bir yapıda olması ve her birinin nüfusunun tek başına belde olabilmek için yeterli olmaması nedeniyle, bu yerleşmeler belde belediyesi statüsüne Hadımköy'den sonra geçebilmişlerdir.



Şekil 25. Arnavutköy 1970 Yılı Kent Makroformu, Kaynak: H. DEMİRHAN (2013)

1973 yılında 1.Boğaz Köprüsü'nün hizmete açılması tüm İstanbul'u olduğu gibi Arnavutköy'ün de mekânsal yapısını etkilemiştir. 1.Köprü ve bağlantı yollarının tamamlanması ile birlikte İstanbul'un kuzeyinde kalan kırsal yerleşimlere ulaşılabilirlik ve erişilebilirlik artması sonucu, sanayinin de bu bölgelere doğru kayması, Arnavutköy'ün gelecek dönemlerdeki nüfus artışında büyük rol oynayan Gaziosmanpaşa İlçesi'nin gelişimini de etkilemiştir.

Bu dönemde Arnavutköy hem idari yönden hem de hizmet yönünden Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı bir yer olup, Gaziosmanpaşa çevresinde gelişen sanayi ile birlikte yoğun bir göç almaya başlamıştır. Göç ile gelen nüfus'un bir kısmı toprağın daha pahalı olduğu Gaziosmanpaşa İlçesi ve yakın çevresine yerleşirken önemli bir kısmı da toprağın çok daha ucuz olduğu Arnavutköy bölgesine yerleşmeye başlamıştır.



Şekil 26: Arnavutköy 1985 Yılı Kent Makroformu, Kaynak: H. DEMİRHAN (2013)

Arnavutköy dışardan aldığı göçe bağlı olarak artan nüfus ile birlikte ortaya çıkan yeni yapılaşmalar, mekânsal olarak büyümeyi getirmiştir. Yeni yapılaşmalar genelde tarım alanlarının üzerinde gerçekleşmiştir. Bunun sonucunda tarım alanlarının bölünme sürecine girmiş, tarımsal arazileri özel ayırma çapları ile ayrılarak birden çok kişiye hisseli olarak verilmiştir.

Arnavutköy bölgesindeki köylerin çevresindeki tarım alanlarının bölünerek yapılaşması sonucu köyler arasındaki doğal eşikler hızla ortadan kalkmaya başlamıştır. Bu nedenle Arnavutköy ve Taşoluk, Boğazköy, Haraççı, Bolluca köylerinin yapılaşarak tarım alanları üzerinde büyümesi sonucu, bu alanlarda hızlı bir saçaklanma süreci yaşanmış ve yerleşimler arasındaki tarım alanlarının yapılaşması sonucunda da yoğun bir yerleşim deseni oluşmaya başlamıştır.

Arnavutköy'deki nüfus ve mekânsal yoğunluğun giderek artması sonucu, 1969 yılında belde belediye olan Hadımköy dışında, 1987-1994 yılları arasında 1580 sayılı yasaya istinaden Arnavutköy, Durusu, Bolluca, Haraççı, Taşoluk ve Boğazköy belde belediyesi statüsüne geçmiştir. Köylerin belde belediyesine dönüşmesi, Arnavutköy'ün mekânsal gelişimine hızlandırıcı bir etki yapmıştır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN İSTANBUL YENİŞEHİR REZERV YAPI 1.ETAP ALANININ İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA ÖNLEMLİ ALANDA (ÖA-2.1-a) KALMAKTADIR.

4. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

9. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Bahse konu Belediyemiz sosyal hizmetlerinde kullanılmak üzere Hadımköy 5591 parselin, Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Belediye Hizmet Alanına” alınmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği alanı, 17.01.2012 tasdik tarihli Hadımköy Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda “kısmen 300 ki/ha Yoğunluklu Yerleşik (Meskun) Konut Alanı ve kısmen Park Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır. Bahse konu plan değişikliği alanı Belediyemiz sosyal hizmetlerinde kullanılmak üzere, “Belediye Hizmet (Sosyal ve Kültürel Merkez) Alanına” alınmıştır.

Yapılan Plan Teklifi ile herhangi bir yoğunluk artışı yaşanmamış olup, hazırlanan Plan Kentsel Donatı Alanı arttırıcı niteliktedir. Söz konusu Plan Değişikliğine ilişkin alan hesap tablosuna aşağıda yer verilmiştir

ALAN HESABI TABLOSU		
FONKSİYON	17.01.2012 TASDİK TARİHLİ MER’İ NAZIM İMAR PLANI BÜYÜKLÜKLERİ (m ²)	PLAN TEKLİFİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (m ²)
PARK ALANI	21.95 m ²	0 m ²
KONUT ALANI	781.01 m ²	0 m ²
BELEDİYE HİZMET (SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ) ALANI	0 m ²	781.01 m ²
TOPLAM	802.96 m ²	802.96 m ²

Tablo 1. Planlama Alanı Hesabı