

T.C.
SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

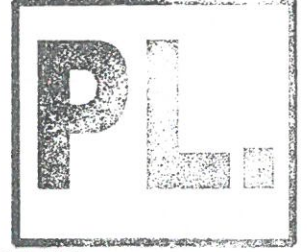
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**SULTANBEYLİ İLÇESİ MİMAR SİNAN MAHALLESİ 274 ADA 1 VE 2 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



24.07.2026 günle İstanbul Büyükşehir
Belediye Başkanınca onanmıştır.

Gökhan GÜMÜSDAĞ
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NO

PIN: 341127206 NIP-341144155

İSTANBUL SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ		
PLANIN İSMİ	MİMAR SİNAN MAHALLESİ 274 ADA 1 VE 2 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
PAFTA NO	F22C21D	Ölçek: 1/5000
ADI-SOYADI	İMZA	
RAPORTÖR/LER	YAVUZ ERCİYAS ŞEHİR PLANCISI	
ŞEF	MEHMET GÜNDOĞDU ŞEHİR PLANCISI	
MÜDÜR	ÜMIT EFE Y. HARİTA MÜHENDİSİ	
BAŞKAN YARDIMCISI	YASİR AĞIRMAN Y. ŞEHİR PLANCISI	
26.02/2026 tarih ve ...2026-756... sayılı yazımız eki plandır.		

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
08.06.2026 tarihli 2026-747906-S-
1418398 sayılı yazısı
eki paftadır.

Nursat AKTAŞ
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.07.2026 tarihinde ve 2026/756 sayılı
ile aynen /tadilen tasdik edilen kararı eki plandır.

Mahmut Sedat ÖZCAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

**Sultanbeyli İlçesi Mimar Sinan Mahallesi 274 Ada 1 ve 2 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliği**

1. GİRİŞ.....	2
2. PLANLAMA DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ.....	4
2.1. KONUM VE MEVCUT DURUM	4
2.2 ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ.....	6
4. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ	6
5. MERİ PLAN DURUMU	7
5.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	9
7. PLAN KARARLARI	11
7. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	12
8. HEDEFLenenLER	12
9. PLAN NOTLARI.....	12
Görsel 1: Plan değişikliği alanları ve yakın çevresi görünümü	4
Görsel 2: Tadilata konu alanların ulaşım ağı içerisindeki yer	5
Harita 1: 13.02.2009 t.t.'li 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
Harita 2: 09.10.2009 t.t.'li 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
Harita 3: Öneri 1/5000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği	11
Tablo 1: Plan değişikliği alan dağılımı	11

1. GİRİŞ

Sultanbeyli İlçesi; İstanbul İline bağlı, İstanbul'un Anadolu yakasında, TEM Otoyolu'nun kuzeyi ve güneyi doğrultusunda gelişmiş, konumu itibarıyla İstanbul İliyle İzmit arasındaki sanayi gelişiminin çekim gücü etkisiyle oluşmuş yüzölçümü 2885 ha olan yerleşim merkezidir. İlçe; ormanlarla kaplı İstanbul'un en yüksek dağı olan 537 rakımlı Aydos Dağı ile Teferrüç Dağı arasında konumlanmış olup çoğunlukla Ömerli Su Toplama Havzası'nda kalmaktadır.

Sultanbeyli; 1957 yılında köy, 1989 yılında belde, 03.06.1992 tarih ve 3806 sayılı kanunla ilçe olup, Abdurrahmangazi, Adil, Ahmet Yesevi, Akşemsettin, Battalgazi, Fatih, Hamidiye, Hasanpaşa, Mecidiye, Mehmet Akif, Mimar Sinan, Necip Fazıl, Orhangazi, Yavuz Selim ve Turgut Reis mahalleleri olmak üzere 15 mahalleden oluşur.

1980'li yıllarda ülke içi nüfus hareketlerinde İstanbul'un odak noktasında yer alması, Sultanbeyli ilçesini de doğrudan etkilemiştir. 1985 ile 1990 yılları arasındaki İstanbul nüfus artış hızının oldukça üzerinde olan % 618.20 olduğu görülmektedir. Yüksek nüfus artışı, beraberinde barınma ihtiyacını getirmesinden dolayı ilçede hızlı ve düzensiz yapılaşma, altyapı eksikliği, donatı yetersizliği gibi sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu durumun önüne geçilmesi için ilçenin imar planlarının hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır. 2009-2017 yılları arasında 1/5000 ölçekli nazım imar planları hazırlanmıştır. Nazım imar planı kararları doğrultusunda 2010-2018 yılları arasında 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planları etaplar halinde hazırlanmıştır. Sultanbeyli İlçesi mülkiyet yapısı incelendiğinde 3 farklı yapıda olduğu görülmektedir.

1. 2B Parselleri;

6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 2. maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine veya kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılarak Hazine adına tescil edilen ve hak sahiplerine 6292 Sayılı Kanun kapsamında satılan parsellerdir. Bu kapsamda; 17204 adet parsel üretilmiş olup 22000 kişi hak sahibidir.

2. 7143 Sayılı Kanun Kapsamında Oluşan Parseller;

7143 Sayılı Kanunun geçici 1. maddesi kapsamında, çok hisseli, kadastral parsellerde bulunan vatandaşların fiili kullanım alanlarının kadastral tespitlerinin yapılarak hak sahiplerine devredilmek üzere oluşturulan parsellerdir. Bu kapsamda toplamda 22141 adet parsel üretilmiş olup 38784 kişi hak sahibidir.

3. İfrazlı Parseller (Kadastral İşlem Görmüş)

3194 Sayılı İmar Kanunu ve meri mevzuat hükümleri çerçevesinde oluşturulan parsellerdir.

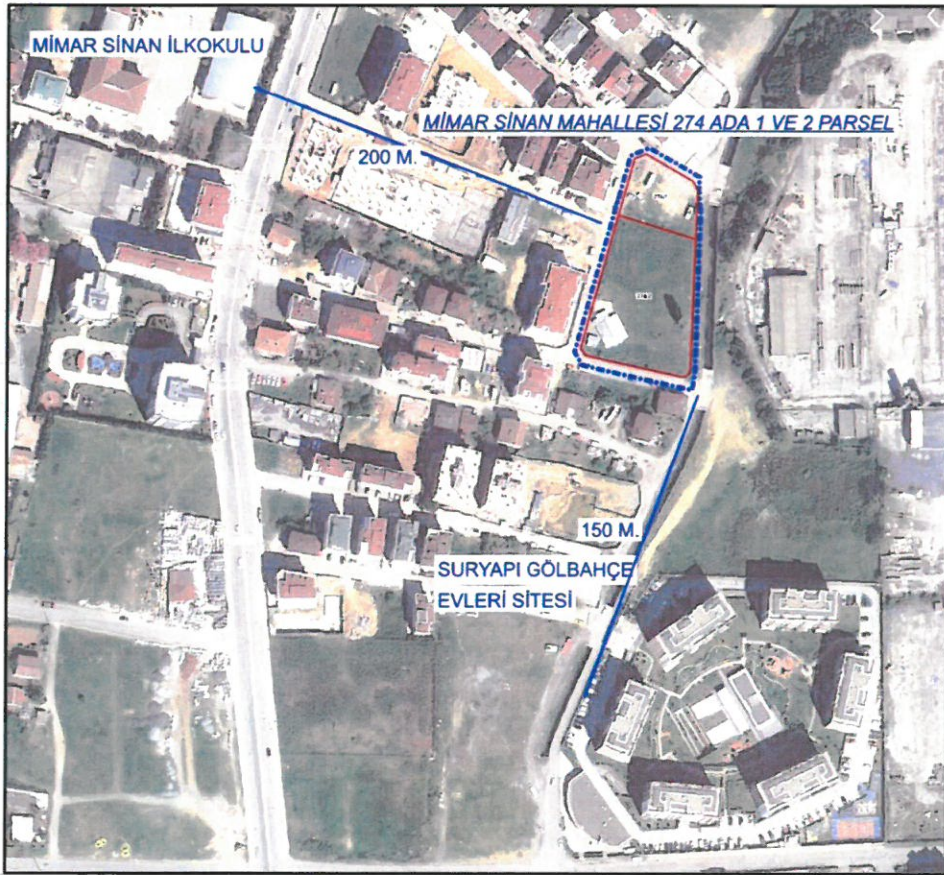
2B parselleri ve 7143 Sayılı Kanun kapsamında oluşan parsellerin imar planları hazırlandıktan sonra oluşması ve İlçemiz yüzölçümünün yaklaşık %73'ünü oluşturması nedeniyle imar planları ile uyumsuzlukların meydana gelmesi, donatı alanında bulunan parsellere tapu verilememesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre parsellerden eşit oranda kesinti yapılamaması vb. sorunlar ortaya çıkmıştır. 2B parselleri ve 7143 Sayılı Kanun kapsamında oluşan parsellere ilişkin bu sorunların çözümü noktasında “İmar Plan Değişiklikleri” hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Plan değişikliğine konu olan 274 ada 1 ve 2 parsel Sultanbeyli İlçesinin kuzeyinde yer alan Mimar Sinan Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup 09.10.2009 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Sultanbeyli Nazım İmar Planı kapsamında yer almaktadır. Plan değişikliği alanı, parsel alanı ile sınırlı olup 4477,73 m²'dir. 274 ada 2 parsel üzerinde mescit olarak kullanılan tek katlı bir yapı ve bu yapıya ait wc yapıları bulunmaktadır.

2.1. KONUM VE MEVCUT DURUM

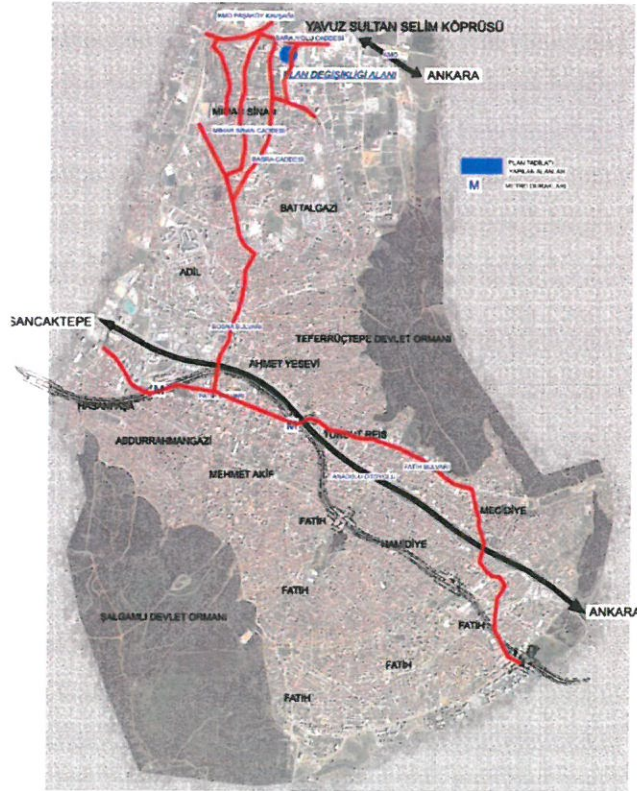
Plan değişikliği yapılan alan, Sultanbeyli İlçesinin Mimar Sinan Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeyinde Rasathane Sokak, doğusunda Gülben Sokak, batısında Hidiv Sokak yer almaktadır. Yakın çevresinde Mimar Sinan İlkokulu ve Suryapı Gölbağçe Evleri Sitesi bulunmaktadır.



Görsel 1: Plan değişikliği alanları ve yakın çevresi görünümü

2.2 ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ

İstanbul ve Ankara'yı birbirine bağlayan Anadolu Otoyolu ilçenin içerisinden geçmekte ve Sultanbeyli gişeleriyle otoyola giriş çıkış yapılabilmektedir. İstanbul'un birçok ilçesine toplu taşıma araçlarından otobüs, dolmuş araçlarıyla ulaşılabilir. Kuzey-güney doğrultusunda bir hat çizecek şekilde İETT'ye bağlı, ilçe içi ring seferleri düzenlenmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Üsküdar-Sancaktepe metrosunun devamı niteliğinde olan Sultanbeyli bağlantısı metro çalışmaları devam etmektedir. Sultanbeyli ilçesi ulaşım bağlantılarını ele alındığında, üst ölçekten gelen 0-7 (Kuzey Marmara Otoyolu) ve 0-4 (Anadolu Otoyolu) karayolları, kentin doğu ulaşım yönünde erişimi sağlamaktadır. Ayrıca 0-4 karayolu kentin doğu batı ulaşım bağlantısı görevini üstlenmiştir. Üst ölçekten gelen raylı ulaşım sistemlerini incelendiğinde, 2019 yılında tamamlanan M5 Üsküdar – Çekmeköy metro hattı batı yönünde ulaşımı rahatlatarak görev üstlenmektedir. Şu an yapım aşamasında olan M5 Çekmeköy- Sultanbeyli uzatma hattı ile Sultanbeyli ilçesi Üsküdar'a kadar metro ile ulaşımı sağlanabilecektir. Ayrıca M5 metro hattı ile entegre olacak şekilde planlanmış M13 Yenidoğan – Emek hattı da yapım aşamasındadır. Sultanbeyli ilçesi ulaşım bağlantılarını ele alındığında, üst ölçekten gelen 0-7 ve 0-4 karayolları, alt ölçekli Bosna Bulvarı, Basra Caddesi, Esentepe Caddesi, Barajyolu Caddesi, ile bağlantıları sağlanmakta olup ilçenin önemli akslarını oluşturmaktadır.



Görsel 2: Tadilata konu alanların ulaşım ağı içerisindeki yer

Çalışma alanının bulunduğu Mimarsinan Mahallesi'nin çevre yerleşim yerleri ve uzaklıkları ele alındığında en yakın mahalleler; Battalgazi, Adil, Hasanpaşa ve Turgut mahalleleri yer almaktadır. Söz konusu alan batı tarafından Sancaktepe İlçesi sınırlıdır.

Yapı durumu incelendiğinde ise çalışma alanı ve yakın çevresinin, çarpık yapılaşmaların olduğu eskimiş bir yapı dokusu hakimdir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Plan değişikliği alanı 4477.73 m² yüzölçümlü olup 274 ada olup ada 1 ve 2 parsel olarak 2 parsel bulunmaktadır. Söz konusu plan değişikliği alanı meri 09.10.2009 t.t. li 1/5000 Ölçekli Sultanbeyli Nazım İmar Planı'nda çoğunlukla K-2 rumuzlu Konut Alanı'nda, kısmen de Park Alanı'nda kalmaktadır. 08.04.2011 t.t. li meri K-1 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 274 adanın 3380 m² yüzölçümlü kısmını oluşturan 2 sayılı parsel meri uygulama imar planında Dini Tesis Alanı olarak, 1 parsel sayılı taşınmaz ise Karakol Alanı olarak planlanmıştır. İmar planları arasındaki uyumsuzlukları gidermek amacıyla söz konusu alanın tamamının Dini Tesis Alanı yapılması planlanmaktadır.

4. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ

3194 Sayılı İmar Kanununun, 8. Maddesinin b) bendi, "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. (Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar."

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun, 7. Maddesinin b) bendi, "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...) [4] sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının

yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...)3 belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.”

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, 4. Maddesinin, k) bendi, “Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,” ile ilgili diğer maddeler ve ilgili diğer tüm kanun ve yönetmelikler.

5. MERİ PLAN DURUMU

5.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

15.06.2009 tarih 103 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile onanlı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında çalışma alanı ‘havza içi rehabilite edilecek alan’da yer almaktadır.



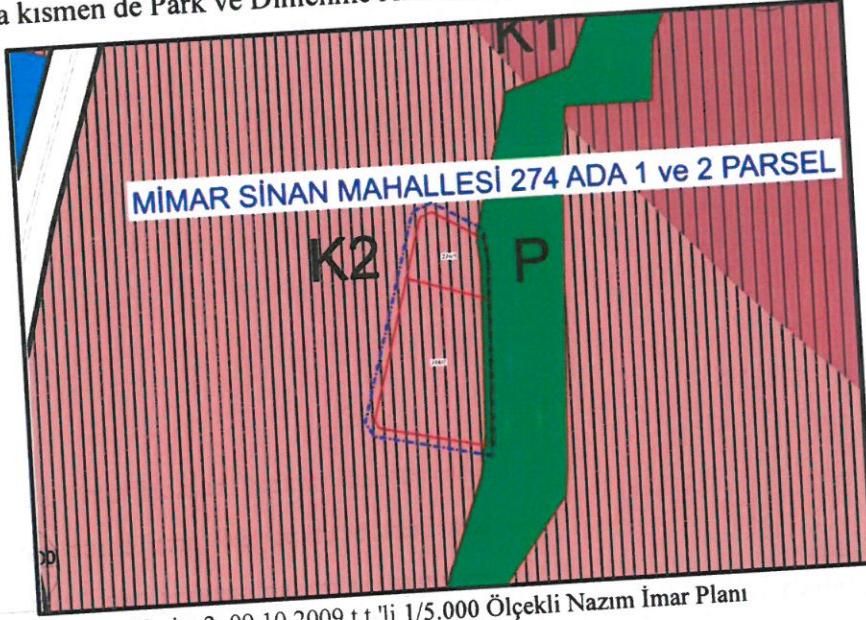
Harita 1: 13.02.2009 t.t.'li 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Sultanbeyli İlçesi Mimar Sinan Mahallesi 274 Ada 1 ve 2 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliği

Havza İçi Rehabilite Edilecek Alan: İçme suyu havzalarının “havza içi yapı yasaklı alanlar” dışındaki yapılaşmış alanları kapsamaktadır. Havza içi rehabilite edilecek alanlardaki nüfus, yoğunluk, kullanımlar ve yapılaşma koşulları içme suyu havzalarının korunması ve kontrolüne ilişkin mevzuat göz önünde bulundurularak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu Mimar Sinan Mahallesi 274 ada 1 ve 2 parsel 09.10.2009 onay tarihli Sultanbeyli İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda; çoğunlukla K-2 Lejanlı Konut Alanı’nda kısmen de Park ve Dinlenme Alanları’nda kalmaktadır.



6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Sultanbeyli Mimar Sinan Mahallesi 274 Ada 1 ve 2 Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin alınan Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, İstanbul İl Emniyet Müdürlüğü görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün	"... Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak 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 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 Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmekte olup diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir." denilmektedir.
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün	"... Yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması, çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden yollardan min5.00 m çekme mesafesinin bırakılması ve çekme mesafelerine bodrum katlarda da uyulması, Dini Tesis Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parselinde karşılanacaktır şeklinde plan notu eklenmesi gerekmektedir." denilmektedir.

Sultanbeyli İlçesi Mimar Sinan Mahallesi 274 Ada 1 ve 2 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliği

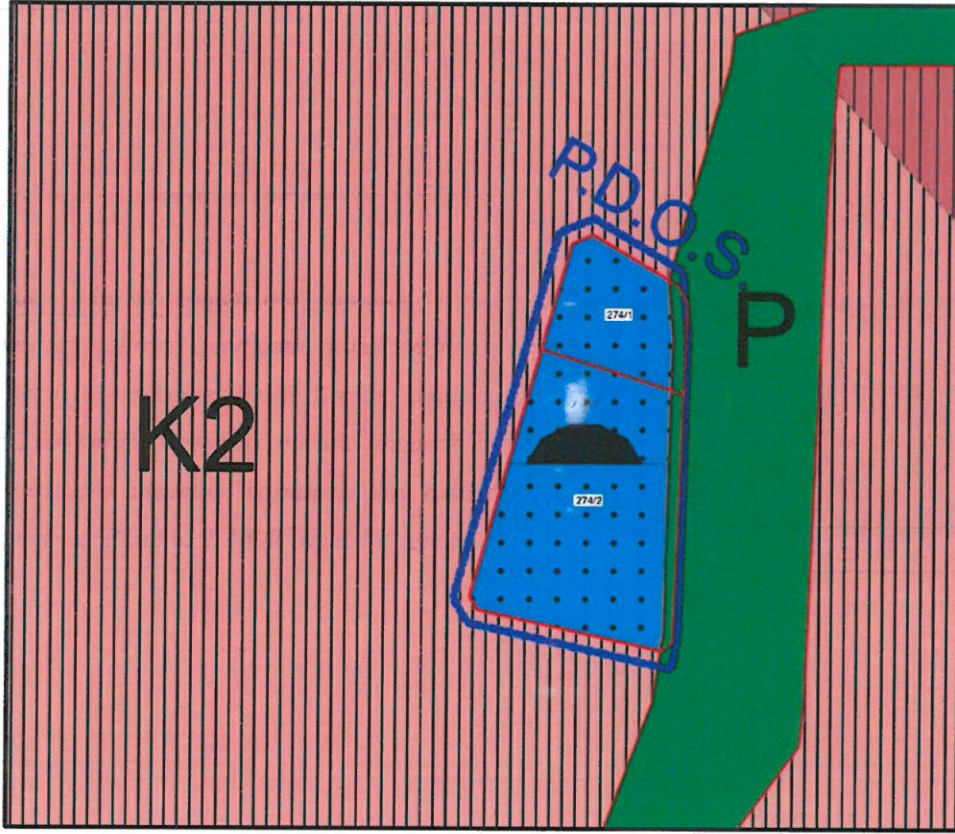
İSKİ Genel Müdürlüğünün	... "1.İlgi (b) Yönetmelik'in 6.9.a maddesi gereği imar planları hazırlanırken veya mevcut planlar revize edilirken İdareimiz olumlu görüşünün alınması, 6.3 maddesi gereği de Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan meri imar planlarının İdareimiz uygulamalarında esas alınması gerekmektedir. İlgi (b) Yönetmelik'in 6.9.e maddesi ve ilgi (c) Yönerge'nin 8.3 maddesi gereği de yoğunluk arttırıcı olmamak kaydıyla İdareimiz uygulamalarında esas alınan meri planlarda plan değişikliği yapılabilmektedir. ... 17. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdareimize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. Netice olarak, İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 274 ada 1 ve 2 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği teklifleri yukarıda belirtilen hususlar riayet edilmesi, taşkın önlemleri yapılaşma alanının ile ilgili hükümlerin plan notlarına eklenmesi, ilgi (c) Yönerge ve ilgi (b) Yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla ilgili Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdareimizce esas alınacaktır." denilmektedir.
İstanbul İl Emniyet Müdürlüğünün 30.12.2025 tarih ve E-47909374 -81269-2025122915281826089 sayılı yazısı ile	... "Bu itibarla Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 274 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın imar planında Dini Tesis Alanı'na alınmasında kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

7. PLAN KARARLARI

Plan Adı: Mimar Sinan Mahallesi 274 Ada 1 ve 2 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Pafta No.: F22C21D

Meri nazım imar planında çoğunlukla Konut Alanı'nda kısmen de Park Alanı olarak planlanan Mimar Sinan Mahallesi 274 ada 1 ve 2 parselin bir kısmına yönelik yapılan plan değişikliği ile Dini Tesis Alanı olarak değiştirilmiştir.



Harita 3: Öneri 1/5000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği

MİMAR SİNAN MAHALLESİ 274 ADA 1 VE 2 PARSELE İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ				
	MERİ NİP		ÖNERİ NİP	
FONKSİYON	ORAN (%)	ALAN(M ²)	ORAN(%)	ALAN (M ²)
KONUT ALANI	93	4158,63	0	0
PARK ALANI	7	319,05	7	319,05
DİNİ TESİS ALANI	0	0	93	4158,63

Tablo 1: Plan değişikliği alan dağılımı

7. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Yürürlükteki uygulama imar planında “Konut Alanı ve Park Alanı” olarak belirlenmiş plan değişikliğine konu alanın, mevcut mekânsal gereksinimler göz önünde bulundurularak, artan nüfus, yerleşim yoğunluğu ve sosyo-kültürel yapı dikkate alındığında, dini tesis ihtiyacının mevcut alanlarla karşılanamadığı, mahalle ölçeğinde erişilebilir bir dini tesis alanına ihtiyaç duyulduğu belirlenmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile;

- Kamu mülkiyeti ve kamu yararı ilkesi korunmuş,
- Bölgenin sosyal ve kültürel donatı ihtiyacına cevap verilmiş,
- Ulaşılabilirlik, yaya erişimi ve donatı dengesi açısından olumsuz bir etki oluşturmadığı,
- Üst ölçekli plan kararları ve planlama esaslarına aykırılık teşkil etmediği,
- Plan bütünlüğünü bozmadığı ve teknik altyapı açısından ek bir yük getirmediği

tespit edilmiştir.

Ayrıca, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasındaki uyumsuzluklar giderilmesi amaçlanmıştır

8. HEDEFLER

Planlama alanına ilişkin yapılan tespit ve değerlendirmeler neticesinde alana yönelik hedefler aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- Üst ölçekten gelen plan ilke ve kararlarını koruyarak alt ölçekte çevre, doğal ve kültürel değerlerle uyumlu yaşam alanları oluşturmak,
- Plan kapsamında alınan kurum görüşleri yeniden değerlendirilerek plan kararları bağlamında ele alınarak plana yansıtmak,
- Kent makro formuna uygun olacak şekilde, bölgesel ve kentsel ölçekte dengeli fonksiyon dağılımını sağlamak, alt mekânsal kurguyu tanımlamak,
- Ulaşım, altyapı ve kamusal alanlar açısından erişilebilirliği artırarak, kapsayıcı ve engelsiz bir kentsel çevre oluşturmak,

9. PLAN NOTLARI

- 1- Plan; plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 2- Plan değişikliği sınırı Mimar Sinan Mahallesi 274 ada 1 ve 2 parsel ile sınırlıdır.
- 3- Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri, İSKİ İlçesuyu Havzaları Yönetmeliği, meri imar planı kararları ile diğer kanun ve yönetmelikler geçerlidir.