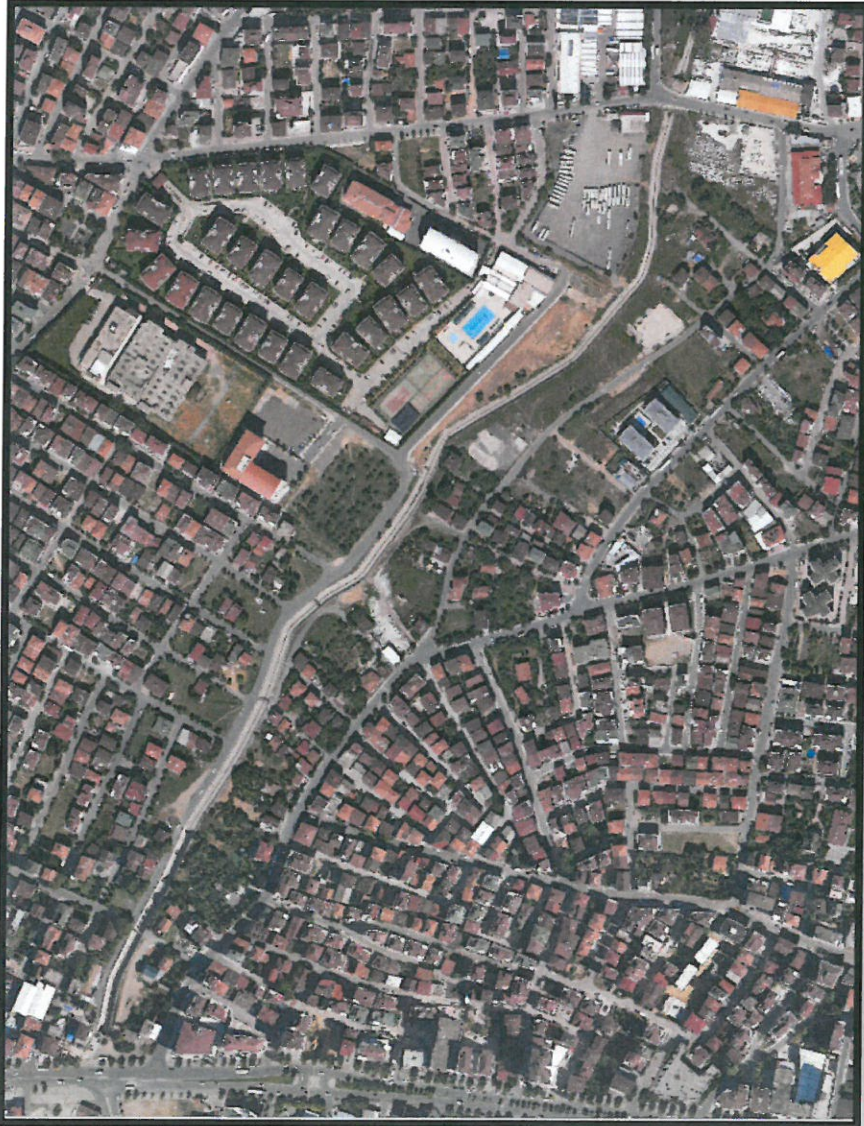


T.C.
SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YENİDOĞAN MAHALLESİ
5 ADA 9 PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİNE AİT 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İSTANBUL

1. TEKLİF KONUSU VE AMACI

17.10.2024 tarih 1902300 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü yazısı ve eki UTK Kararı ile 18.02.2025 tarih 355108 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü yazısı ve eki UTK Kararı ve 14.03.2023 tarih 93253 sayılı Sancaktepe Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün talebine istinaden, 27.05.2025 tarih 44988 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda; Sancaktepe ilçesi 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 kapsayan planlama alanında UTK Kararları ile tarafımıza iletilen ulaşım bağlantı yollarının imar planına işlenmesi ve planlama alanında Düzenleme Ortaklık Payı'nın (DOP) yasal sınır olan %45'i geçmesinden bahisle, söz konusu taşınmazların bulunduğu alanın yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğidir.

2. KONUM VE ULAŞIM

Teklif konusu alan; Sancaktepe ilçesi Yenidoğan Mahallesi'nde yer almakta olup kuzeyinde Sultangazi Caddesi'ne, doğusunda Ufuk Caddesi ile Çayır Sokak'a ve batısında ise Palamut Deresi'ne cephelidir. Teklif konusu alana ayrıca Atatürk Caddesi'nden bağlantı yapılmakta olup kuzeyde Şile Yoluna yaklaşık 1,5 km., Çekmeköy - Sancaktepe - Sultanbeyli Raylı Sistem Hattı Sancaktepe İstasyonu'na ise yaklaşık 2 km mesafede yer almaktadır.



Konum

3. MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM

Teklif konusu alanda WEB-TAPU Sistemi üzerinden yapılan incelemeye göre; Maliye Hazinesi ve Sancaktepe Belediyesi ile birlikte şahıs ve hisseli şahıs mülkiyetinde taşınmazlar yer almakta olup ayrıca bir kısım tescil dışı alanlar bulunmaktadır. Teklif konusu alanda ağırlıklı olarak konut amaçlı kullanılan yapılar ile ticari binalar yer almaktadır.

TAŞINMAZ	YÜZÖLÇÜM	MÜLKİYET
5 Ada 5 Parsel	4350,30 m ²	Maliye Hazinesi (3454,86 m ²) + Şirket
5 Ada 6 Parsel	3181,28 m ²	Hisseli Şahıs
5 Ada 7 Parsel	7710,47 m ²	Şahıs
5 Ada 9 Parsel	40676,84 m ²	Sancaktepe Belediyesi (27677,20 m ²) + Hisseli Şahıs
5 Ada Park Parsel	460,38 m ²	Tescil Harici
347 Ada 3 Parsel	6324,05 m ²	Sancaktepe Belediyesi

4.MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

1/100.000 ölçekli meri plan durumu

Teklif konusu alan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında “Havza İçi Rehabilite Edilecek Alan” lejantında kalmaktadır.

1/100.000 ölçekli plan notlarında, havza içi rehabilite edilecek alanlar için “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.” denilmektedir.

1/5000 ölçekli meri plan durumu

Plan değişikliğine konu alan; 12.07.2013 t.t.’li 1/5000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresi (SANCAKTEPE NİP’A AİT) Nazım İmar Planı Değişikliğinde kısmen Konut Alanı, kısmen Konut + Ticaret Alanı (K+T1), kısmen İlköğretim Tesis Alanı, kısmen Açık Spor Alanı, kısmen Dini Tesis Alanı, kısmen Belediye Hizmet Alanı (BHA) kısmen de Dere ve Dere İşletme Bandı olarak planlanmıştır.

1/1000 ölçekli meri plan durumu

Plan değişikliğine konu alan; Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine Ait 12.07.2013 t.t.’li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde kısmen Konut Alanı, kısmen Ticaret + Konut Alanı (T+K1), kısmen İlköğretim Tesis Alanı, kısmen Açık Spor Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Dini Tesis Alanı, kısmen Yol, kısmen Belediye Hizmet Alanı (BHA) kısmen de Dere ve Dere İşletme Bandı olarak planlanmıştır.

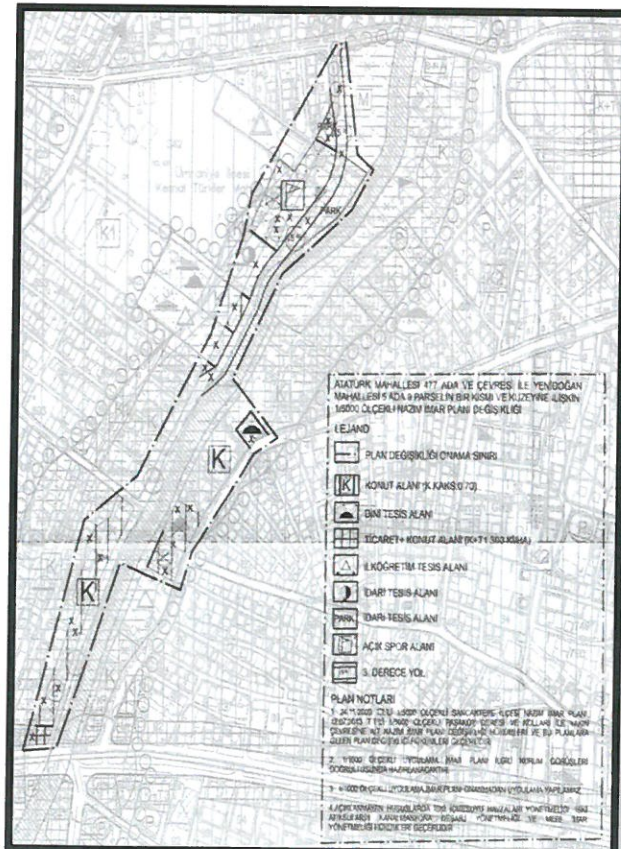
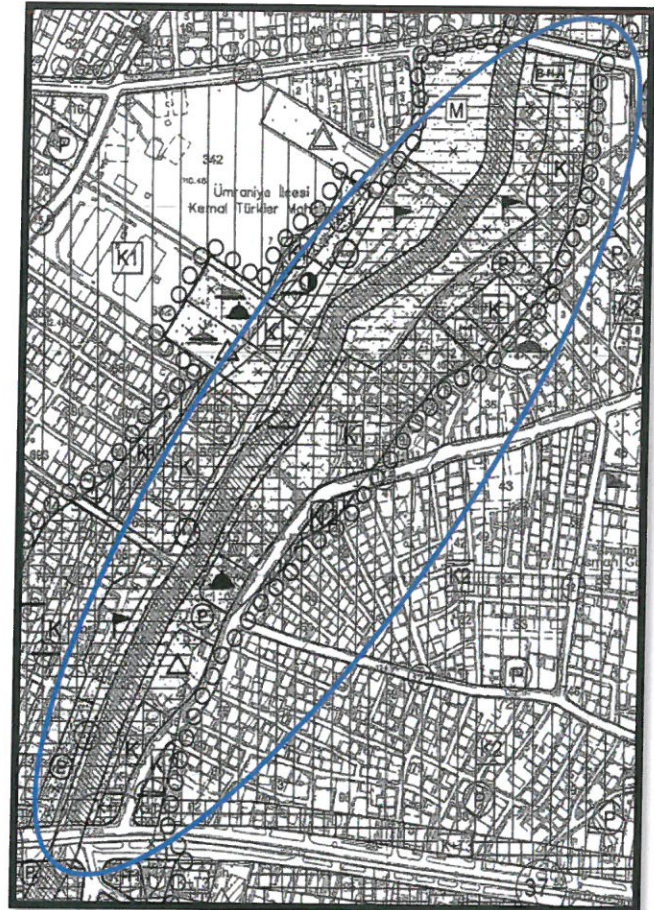
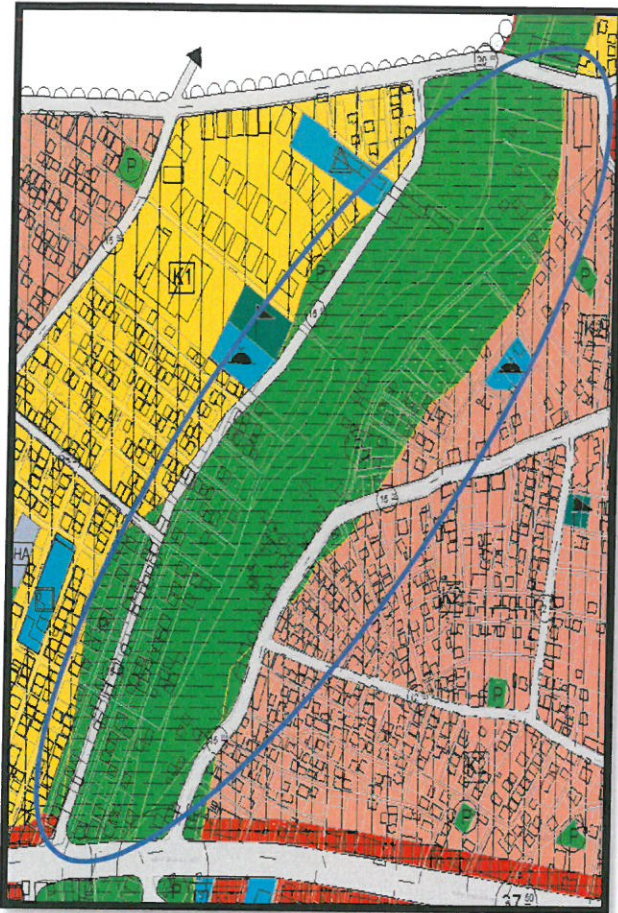
5. GEÇMİŞ PLAN SÜRECİ

Plan değişikliğine konu alan; 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı’nda Dere Mutlak Koruma (PARK) Alanı olarak, 15.02.2010 t.t.li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı’nda ise İSKİ Genel Müdürlüğü Sorumluluğu Altında Olan Dere Mutlak Park Alanı olarak planlanmışken, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği’nin 6.9.g maddesinde 24.01.2013 tarihli yapılan değişiklik kapsamında plan revizyonu gerektiren

bölgelere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan ve 12.07.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ile Konut Alanı, Ticaret + Konut Alanı (T+K1), İlköğretim Tesis Alanı, Açık Spor Alanı, Park Alanı, Dini Tesis Alanı, Yol, Belediye Hizmet Alanı (BHA) ile Dere ve Dere İşletme Bandı olarak planlanmıştır.

Teklif konusu planlama alanı içerisinde ayrıca, 05.07.2018 tarihli Başkanlık Makamı yazısına istinaden 18.07.2018 tarih E.3794 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda Yenidoğan Mahallesi 5 ada 9 parselde planlanmış olan "Park Alanı'nın" kısmen iptal edilerek "Konut Alanı'na" alınması ve "Dini Tesis Alanı'nın" yerinin değiştirilmesi ile birlikte Eflak Sokak kuzey kesiminin Sultangazi Caddesi'ne bağlantı güzergahının mevcut durum göz önüne alınarak ve dere geçiş bağlantısı da oluşturularak yeniden planlanması ve Atatürk Mahallesi 477 ada ve kuzeyindeki kadastral boşlukta planlanan "Park Alanı" ve "Açık Spor Alanı'nın" iptal edilerek "Konut Alanı" olarak planlanmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2018 tarih 2018/1982 karar numaralı kararı ile uygun bulunmuş olup İBB Başkanı'nca 17.12.2018 tarihinde onanmıştır.

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 25.03.2019 tarih E.1432 sayılı yazısı ile 5 ada 9 parselde yapılan plan değişikliğinde fiili olarak kullanımda olan yolların Konut Alanı'nda kaldığı gerekçesiyle itiraz edilmiştir. İtiraz sonrası plan kararları ile mevcutta kullanılan yollar 7 metrelik imar yolları olarak düzenlenmiş, oluşan yeni ada formları neticesinde Dini Tesis Alanı büyüklüğü değiştirilmedin daha uygun konuma kaydırılmış, alanın kuzeyinde 15 metrelik yolun güneyinde kalan Açık Spor Alanı, yolun kuzeyinde kalan Açık Spor Alanından kopuk konumda kaldığından mevcut kullanım da göz önüne alınarak Park ve Konut Alanı olarak planlanmış olup, 17.12.2018 t.t.'li Atatürk Mahallesi 477 Ada ve Çevresi ile Yenidoğan Mahallesi 5 Ada 9 Parselin bir kısmı ve Kuzeyine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz sonucu hazırlanan plan değişikliği 25.09.2020 tarihinde onanmıştır.



6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Sancaktepe Belediye Başkanlığı, 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 Payı'nın (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 Başkanlığı'nın 22.03.2023 tarih 20230345624 yazısı ile de Ömerli İçme Suyu Havzasında 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.

Yaşanan süreçte İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü'nün 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 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.

Dosyasında yapılan incelemede Sancaktepe Belediye Başkanlığı, 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 geçen 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 muvafakatı 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 beşini geçemez." denilmektedir.

Ayrıca plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu alana ilişkin tarafımıza iletilen UTK Kararları da uygulama alanındaki Düzenleme Ortaklık Payını arttırıcı özellik taşımaktadır. Bununla beraber söz konusu bağlantı yolu projeleri ile birlikte alanın ulaşım kararlarında da değişikliğe gidilmesine sebep olmuştur. Yerinde yapılan incelemede ise depreme dayanıksız, düzensiz ve sağlıklı 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 Belediye Başkanlığı Başkanlık Oluru alınmış ve plan değişikliği çalışmalarına başlanmıştır.

7. PLAN KARARLARI

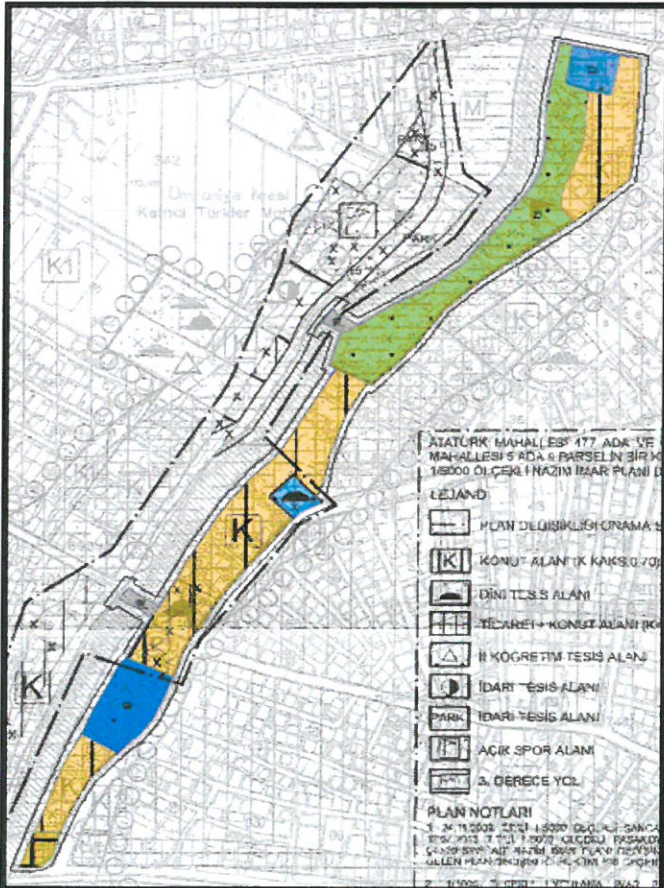
17.10.2024 tarih 1902300 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü yazısı ve eki UTK Kararı ile 18.02.2025 tarih 355108 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü yazısı ve eki UTK Kararı ve 14.03.2023 tarih 93253 sayılı Sancaktepe Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün talebine istinaden, 27.05.2025 tarih 44988 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda; Sancaktepe ilçesi 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 kapsayan planlama alanında UTK Kararları ile tarafımıza iletilen ulaşım bağlantı yollarının imar planına işlenmesi ve planlama alanında Düzenleme Ortaklık Payı'nın (DOP) yasal sınır olan %45'i geçmesinden bahisle, söz konusu taşınmazların bulunduğu alanın yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi hazırlanmıştır.

Yapılan çalışma ile ilgili kurumlardan tarafımıza iletilen UTK Kararlarında yer alan ve 13 metre ile 15 metre en kesitli belirlenen Bağlantı yolları plana aktarılmıştır. Ayrıca Sancaktepe Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda plan değişikliğine konu alanda 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 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 planında 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.

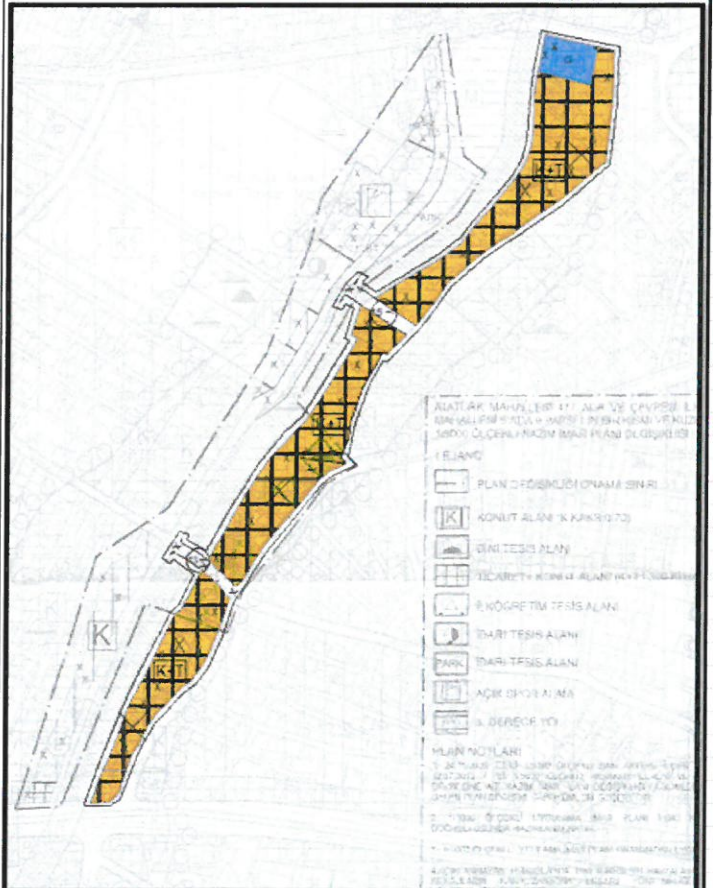
Meri imar planı ile öneri imar planı değişikliğine ait fonksiyon karşılaştırma tablosu aşağıda yer almaktadır.

SANCAKTEPE İLÇESİ YENİDOĞAN MAHALLESİ 5 ADA 9 PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ FONKSİYON KARŞILAŞTIRMASI

MERİ NAZIM İMAR PLANI FONKSİYON DAĞILIMI



TEKLİF NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ FONKSİYON DAĞILIMI



İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	0.46 HA	İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	0
DİNİ TESİS ALANI	0.11 HA	DİNİ TESİS ALANI	0
AÇIK SPOR TESİS ALANI	1.51 HA	AÇIK SPOR TESİS ALANI	0
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.20 HA	BELEDİYE HİZMET ALANI	0.26 HA
DERE VE DERE İŞLETME BANDI	0.08 HA	YOL	0.23 HA
KONUT + TİCARET ALANI (K+T1)	0.09 HA	KONUT + TİCARET ALANI (K+T1)	0.09 HA
KONUT ALANI	2.61 HA	TİCARET + KONUT ALANI	4.48 HA
PLANLAMA ALANI TOPLAM	5.06 HA	PLANLAMA ALANI TOPLAM	5.06 HA

YENİDOĞAN MAHALLESİ 5 ADA 9 PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİNE AIT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

LEJAND

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  KONUT + TİCARET ALANLARI 150 K/HA
-  KONUT + TİCARET ALANLARI 300 K/HA
-  BELEDİYE HİZMET ALANLARI
-  15m
-  13m

PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN YENİDOĞAN MAHALLESİ 5 ADA 5, 6, 7, 8 VE PARK PARSELLER İLE ATATÜRK MAHALLESİ 347 ADA 3 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. 24.11.2009 T.T.Ü. 1/5000 ÖLÇEKLİ SANCaktepe İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI, 12.07.2013 T.T.Ü. 1/5000 ÖLÇEKLİ PAŞAKÖY DERESİ VE KOLLARI İLE YAKIN ÇEVRESİ (SANCaktepe NİPA AIT) NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ VE BU PLANLARA GELEN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSKİ İÇMESUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ, İSKİ ATIKSULARIN KANALİZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİ VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. İMAR PLANINDA DONATI OLARAK AYRILAN ALANLARIN KAMUNUN ELİNE BEDELSİZ GEÇMEDEN BAŞSE KONU TAŞINMAZLARIN İMARLI KISIMLARINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.
6. FONKSİYONLARIN OTOPARK İHTİYACI, YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN OTOPARK MİKTARLARI DOĞRULTUSUNDA KENDİ ALANINDA KARŞILANACAKTIR.
7. KONUT + TİCARET (K+T) ALANLARINDA 150 K/HA YOĞUNLUK VE KAKS:0.70 YAPILANMA DEĞERİ ÜZERİNDEN UYGULAMA YAPILACAKTIR.

ATATÜRK MAHALLESİ 477 ADA VE ÇEVRESİ İLE YENİDOĞAN MAHALLESİ 5 ADA 9 PARSELİN BİR KISMI VE KUZEYİNİ İLİSKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

LEJAND

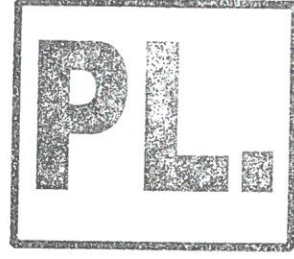
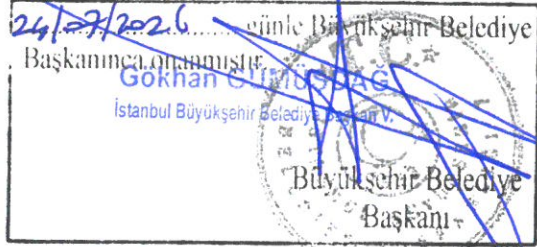
-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  KONUT ALANI (K KAKS:0.70)
-  DİNİ TESİS ALANI
-  TİCARET+ KONUT ALANI (K+T 300 K/HA)
-  İLKÖĞRETİM TESİS ALANI
-  İDARİ TESİS ALANI
-  İDARİ TESİS ALANI
-  AÇIK SPOR ALANI
-  3. DERECE YOL

PLAN NOTLARI

1. 24.11.2009 T.T.Ü. 1/5000 ÖLÇEKLİ SANCaktepe İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI, 12.07.2013 T.T.Ü. 1/5000 ÖLÇEKLİ PAŞAKÖY DERESİ VE KOLLARI İLE YAKIN ÇEVRESİNE AIT NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ VE BU PLANLARA GELEN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

- Konut + Ticaret alanlarında konut kullanım %55'ini geçemez.
- Konut + Ticaret alanlarında tamamen ticaret olması durumunda KAKS:0.25'i geçemez.

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		
PLANIN İSMİ	YENİDOĞAN MAHALLESİ 5 ADA 9 PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİNE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No		Ölçek: 1/5000
ÇİZEN	ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI HİKMET ARSLAN	
ŞEF	ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI SEMA İNAN AZİZLER	
MÜDÜR	Y. ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI ŞABAN KAPLAN	
BAŞKAN YRD.	MİMAR GÜLAY ÇELİKEL	

PIN: ~~765~~ 341144698
Dip-341144698

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN

13/07/2026...tarih...sayılı yazısı
eki paftadır. 2026-378352-372394
-1796632

H.İbrahim TOMBULCA
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.67.2526 tarihinde ve...765 sayı
ile arın / tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.

Mahmut Sade ÇİZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı