SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 04.12.2025
KARAR NO: 82
KONU: İmar Plan Notu Değişikliği(Gazi Mahallesi 992 Ada 1 Parsele İlişkin)

Belediye Meclisinin 04.12.2025 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 3 no'lu Raporu *İmar Plan Notu Değişikliği(Gazi Mahallesi 992 Ada 1 Parsele İlişkin) meclise hitaben okundu.*

İMAR KOMS. 3 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: İmar Plan Notu Değişikliği(Gazi Mahallesi 992 Ada 1 Parsele İlişkin)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 27.11.2025-E.94528 sayılı İmar Plan Notu Değişikliği(Gazi Mahallesi 992 Ada 1 Parsele İlişkin) hakkındaki teklif okundu

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 08.04.2025 tarihli ve 26398 sayılı yazısı. b) 18.09.2025 tarihli ve 70905 sayılı yazılı Başkanlık Oluru.

TALEP: İlgi (a) yazı ile Gazi Mahallesi 992 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmazın, imar planında eğitim alanında kaldığı, özel mülkiyete konu olan hisselere yönelik plan tadilatı ile eğitim tesisleri alanı yapılabilmesi için yatırım programına uygun hale getirecek şekilde çalışmaların yapılması talep edilmektedir. Söz konusu plan değişikliği 8.880,00 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin Maliye Hazinesi ile şahıslar adına kayıtlı olduğu, bu doğrultuda; Gazi Mahallesi, 992 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazın çevre adalar dikkate alınarak, tamamının kamu eline geçmesi için özel mülkiyete konu hisselerden DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan 1009 m2'lik kısmın konut imarına açılması hususu Müdürlüğümüzce değerlendirilmiş ve 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU: Gazi Mahallesi 992 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 tt'li 1 /5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında Eğitim Alanında kalmaktadır. Gazi Mahallesi 992 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; 30.12.2011 tt'li /1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında kısmen Kız Meslek Lisesi Alanında ve kısmen Yolda kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Planlama Alanındaki; Gazi Mahallesi, 992 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; Özel(1552m2) ve Maliye Hazine(7328m2) mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 03.10.2025 tarih ve 78179 sayılı yazısı ile: " Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı

dışında kalmaktadır. Planlama alanı ve çevresine ait mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimizi gösterir veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. Ayrıca planlama alanı içinde yapılacak plan değişikliğinde mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır. Netice olarak, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce uygun görülmektedir." denilmektedir. İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 20.10.2025 tarih ve 83089 sayılı yazısı ile; "TRF-YU" (Trakya Formasyonu-Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı alanlar için; "Trakya Formasyonu ile temsil edilen alanlardır. Bu alanlarda eğim %30'un altında olup, inceleme alanının en sağlam zeminlerini teşkil etmektedir. Üst seviyeleri 2-4 m arası tamamen ayrışmış kaya ve yerel olarak 1-2 m'yi geçmeyen yapay dolgular yer almaktadır. Uygulama sırasında bu birimler sıyrılarak yapı temelleri homojen sertlikte kaya ortamına oturtulmalıdır." denilmekte olup, bu alanlarla ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, '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 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. Ayrıca, planlama alanının çevresinde bulunan derelere ilişkin su baskını-sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir." denilmektedir. İBB Ulaşım Şube Müdürlüğü'nün 28.10.2025 tarih ve 85943 sayılı yazısı ile; " Sultangazi İlçesi Atışalanı Mahallesi 992 ada 1 parselin bir kısmının 24.01.2010 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında Meslek Lisesi Alanı, 30.12.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında Kız Meslek Lisesi olarak planlandığı belirtilerek 600 kişi/ha (İkiz Nizam 4 kat) Konut Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı tekliflerinde; • Meslek Lisesi Alanının alansal büyüklüğünün azaltılmasında yaya erişim mesafeleri ve hizmet etki alanının dikkate alınması gerektiği, • "Konut Alanının ve Kız Meslek Lisesi Alanının otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyonu alanı içerisinde karşılanacaktır." şeklinde plan notu eklenmesi gerektiği, • Teklif Konut Alanının ilave trafik yükü oluşturacağı, • Mevcut planda 5.00 m genişliğinde planlanmış olan yaya-servis yolunun minimum 7.00 m genişliğinde planlanması gerektiği " denilmektedir. İBB Kentsel Dönüşüm Planlama Şube Müdürlüğü'nün 28.10.2025 tarih ve 84181 sayılı yazısı ile; "Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir imar planı, plan değişikliği veya kentsel dönüşüm proje çalışması bulunmamakta olup Başkanlığımız CBS Sistemi ve Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede alanda 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen Riskli Alan ve/veya Rezerv Yapı Alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte yürütülecek projelendirme çalışmasında kentimizin karşı karşıya olduğu deprem başta olmak üzere bütün doğal afetler ve bunlar sonucu oluşacak risk ve tehlikelere karşı bir afet anında ve sonrasında hasar görebilirliğinin en alt seviyeye indirilmesine yönelik kararların geliştirilmesi, ayrıca "Toplanma Alanları" ile ilgili çalışmalar ve verilerin güncellenmesi hususu AFAD tarafından yürütülmekte olduğundan, proje alanına ilişkin AFAD İstanbul İl Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerekmektedir." denilmektedir. İstanbul Valiliği İl Milli Egitim Müdürlügü'nün 19.11.2025 tarih ve 93228 sayılı yazısı ile: "Söz konusu taşınmazda yapılması planlanan imar planı değişikliği teklifinde Bakanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 03.10.2025 tarih ve 77840 sayılı yazısı ile; "Söz konusu bölgeye ilişkin teklif edilen plan değişiklikleri

Müdürlüğümüzce uygun görülmüş olup, konu hakkında bilgi edinilmesi" denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğünün 30.09.2025 tarih ve 78202 sayılı yazısı ile: "Talebe istinaden hazırlanmış İmar Plan Değişikliği ile ilgili olumsuz bir görüşümüz bulunmamakta" denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 13.10.2025 tarih ve 80293 sayılı yazısı ile: "Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde 992 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazın Kentsel Dönüşüm kapsamında (riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapı) işleme tabi olmadığı, müdürlüğünüzce yapılacak plan çalışmalarında herhangi bir sakınca olmadığı" denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 04.11.2025 tarih ve 87291 sayılı yazısı ile; "Gazi Mahallesi, 992 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03.11.2025 tarih ve 86525 sayılı yazısı ile; "Söz konusu plan değişikliği teklifi incelenmiş olup, imar plan değişikliğinin 992 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin hazırlandığı, plan onama sınırı içerisindeki alanın ikiz nizam 4 kat konut alanı olarak düzenlendiği konut alanının cephe uzunluğunun 65.00 metre, derinliğinin 20.00 metre olduğu anlaşılmıştır. Ancak belediyemiz sınırları içinde ikiz nizam lejantı verilmiş imar adalarında çekme mesafelerinden sonra blok boyu en çok 40.00 metre olarak yapılaşma sağlandığından plan değişikliği teklifindeki konut alanının bu ölçüde yeniden değerlendirilmesi hususu." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: İlçe Millî Eğitim Müdürlüğünün yazısında, söz konusu parselin imar planında eğitim alanında bulunduğu ve özel mülkiyete konu hisseler üzerinde eğitim tesisleri yapılabilmesi için yatırım programına uygun hâle getirilmesine yönelik çalışma yapılması talep edilmiştir. Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüzün ilgi (b) yazı ile 8.880,00 m² yüzölçümlü taşınmazın 7328m2 Maliye Hazinesi, 1552m2 şahıslar adına kayıtlı olduğu, çevre adalar dikkate alınarak taşınmazın kamu eline geçebilmesi amacıyla özel mülkiyete konu hisselerden DOP kesintisi sonrası kalan 1.009 m²'lik kısmının konut kullanımına ayrılması talep edilmiş ve talebe uygun bir şekilde 1/1000 ölçekli plan teklifi hazırlanmıştır. İBB Ulaşım Müdürlüğü görüşü doğrultusunda "Konut Alanının ve Kız Meslek Lisesi Alanının otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyonu alanı içerisinde karşılanacaktır." şeklinde plan notunun eklenmesi ve parselin güneyinde planlanan 5,00 m genişliğinde yaya-servis yolunun 7,00 m'ye çıkarılması talep edilmiş olup plan teklifi bu kurum görüşü doğrultusunda düzenlenmiştir. Düzenleme sonucu eğitim alanının 8880m2'den 8636m2'ye düşmüştür. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün kurum görüşünde plan teklifinin ikiz nizam yapılanma koşullarında cephe uzunluğunun 40m olarak düzenlenmesi gerektiği talep edilmiş olup plan teklifi kurum görüşüne uygun olarak düzenlenmiştir. Söz konusu plan teklifi ile mahalinde azalan metrekare kadar kamu mülkiyetinde bulunan eşdeğer alan bulunmamakta olup temel gayenin eğitim alanı olan kamu kullanım alanının kamuya kazandırılması ve yatırım programına alınması olması sebebiyle bahse konu talepler doğrultusunda müdürlüğümüzce plan tekliflerinin İlgi(a) ve İlgi(b) yazılara istinaden hazırlanması uygun görülmüştür.

SONUÇ: Gazi Mahallesi, 992 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmazın, imar planında eğitim alanında kaldığı, özel mülkiyete konu olan hisselere yönelik plan tadilatı ile eğitim tesisleri alanı yapılabilmesi için yatırım programına uygun hale getirecek şekilde çalışmaların yapılması istenildiğinden bahsedilerek 8.880,00 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin Maliye Hazinesi ile şahıslar adına kayıtlı olduğu, bu doğrultuda; Gazi Mahallesi, 992 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazın çevre adalar dikkate alınarak, tamamının kamu eline geçmesi için özel mülkiyete konu hisselerden DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan 1010 m2'lik kısmın konut imarına açılması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup; teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda; Gazi Mahallesi, 992 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmazın, imar planında eğitim alanında kaldığı, özel mülkiyete konu olan hisselere yönelik plan tadilatı ile eğitim tesisleri alanı yapılabilmesi için yatırım programına uygun hale getirecek şekilde çalışmaların yapılması istenildiğinden bahsedilerek 8.880,00 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin Maliye Hazinesi ile şahıslar adına kayıtlı olduğu, bu doğrultuda; Gazi Mahallesi, 992 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazın çevre adalar dikkate alınarak, tamamının kamu eline geçmesi için özel mülkiyete konu hisselerden DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan 1010 m2'lik kısmın konut imarına açılması hususu Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMS. 3 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup; teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda; Gazi Mahallesi, 992 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmazın, imar planında eğitim alanında kaldığı, özel mülkiyete konu olan hisselere yönelik plan tadilatı ile eğitim tesisleri alanı yapılabilmesi için yatırım programına uygun hale getirecek şekilde çalışmaların yapılması istenildiğinden bahsedilerek 8.880,00 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin Maliye Hazinesi ile şahıslar adına kayıtlı olduğu, bu doğrultuda; Gazi Mahallesi, 992 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazın çevre adalar dikkate alınarak, tamamının kamu eline geçmesi için özel mülkiyete konu hisselerden DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan 1010 m2'lik kısmın konut imarına açılması hususu Komisyonumuzca uygun görülmüştür. ''RAPOR-KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ. ''

HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)
KABUL: ADEM İNCE, MEHMET YİĞİT, CEMİL KESKİN, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, SELMA AKIN PATIR, MUHAMMER VAROL, KEMAL EYYÜPOĞLU, AZMİ GÖKTAŞ, ABDULKADİR ÇİÇEK, YASİN BAKIRCI, NURCAN ÖZTÜRKMEN, MUSTAFA TERZİ, MAHMUT SARIKAYA, ERDAL UÇAR, MEHMET CAN, MURAT ATBAKICI, AHMET DEMİRAY, YUSUF BAKACAK, MEİT GÜNDOĞDU, MEHMET KİŞMİR, NİLGÜN KOCA, NURETTİN NARİN, ALİ ÖZDEMİR, ŞULE HAYAL, METİN KOÇKESEN, HACI MAHMUT COŞKUN, İBRAHİM BULUT.
RET: ORHAN OBAN, HÜLYA ŞİMŞEK, CANSEL KARATAŞ, YÜKSEL SİLEN, HÜSEYİN KARA, ALİ EKBER ŞEKER, ADEM YİĞİTDOĞAN, MELİKE DEMİR, ROJDA ÖZTÜRK, EMRECAN DURMUŞ, ZÜLEYHA ALTUNDAL, ONUR YILDIRIM, İSMAİL AKKAYA. **BULUNMAYANLAR:** MUHARREM OZAN, YILMAZ DURMUŞ, EROL KOÇ, ONUR ÖZYURT, NUR MUHAMET YILMAZ.

Ali ÖZDEMİR
Kâtip

Yusuf BAKACAK
Kâtip

Cemil KESKİN
Meclis 1. Başkan Vekili

GÖRÜLDÜ
04.12.2025
Av. Abdurrahman DURSUN
BELEDİYE BAŞKANI

11/12/2025
Sayı: 9881