SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 04.12.2025
KARAR NO: 83
KONU: Uyg. İmar Planı (Cumh. Mah. Kararına İstinaden Plan İptali Olan Alana İlişkin)

Belediye Meclisinin 04.12.2025 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 4 no'lu Raporu Uyg. İmar Planı (Cumh. Mah. Kararına İstinaden Plan İptali Olan Alana İlişkin) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMS. 4 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uyg. İmar Planı (Cumh. Mah. Kararına İstinaden Plan İptali Olan Alana İlişkin)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 28.11.2025-E.96799 sayılı Uyg. İmar Planı (Cumh. Mah. Kararına İstinaden Plan İptali Olan Alana İlişkin) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

TALEP: İstanbul İli Sultangazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve ekli krokide sınırları belirtilen alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 14.01.2013 tarihli ve 197 sayılı yazısı doğrultusunda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2'nci maddesi uyarınca, Bakanlar Kurulu'nun 28.01.2013 tarihli kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiştir. Söz konusu alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 17.02.2014 tarihinde onaylanmış; ancak İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 13.11.2015 tarihli kararı ile planlar parsel bazında iptal edilmiştir. Bununla birlikte riskli alan ilanına ilişkin açılan dava sonucunda Danıştay 14. Dairesi'nin 17.02.2016 tarih ve E:2014/11496-K:2016/9 sayılı kararı ile riskli alan kararı da iptal edilmiştir. Vatandaş talepleri doğrultusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, TOKİ ve Sultangazi Belediyesi iş birliğiyle söz konusu alana ilişkin kentsel dönüşüm ve proje çalışmaları yürütülmüş, yürütülen uzlaşma görüşmeleri 01.07.2022 tarihine kadar sürdürülmüş ancak 6306 sayılı Kanun'da belirtilen 2/3 çoğunluk sağlanamadığından süreç olumsuz sonuçlanmıştır. Parsel bazında plan iptalleri nedeniyle alanın kısmen plansız kalması, kooperatif yapılaşmadan kaynaklı yapıların birbiriyle ilişkili olması, plan iptallerinden doğan mağduriyetlerin giderilmesi ve mahkeme kararlarının uygulanması gerekliliği dikkate alındığında, yazımız ekinde sınırları tarif edilen alanda bütüncül bir plan çalışması yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

MERİ PLAN DURUMU: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı 17.02.2014 tasdik tarihli "Cumhuriyet Mahallesi Rezerv Alan İlan Edilen Kısmına İlişkin Uygulama İmar Plan'ına göre alan kısmen Konut Alanı, kısmen Konut+ Ticaret Alanı, kısmen İlköğretim Alanı, kısmen Ortaöğretim Alanı, kısmen Dini Tesis Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Kapalı ve Açık Spor Alanı, kısmen Sağlık Tesis Alanı ve kısmen Karayolları Kamulaştırma Alanında kalmaktadır. Davalı idarenin 17.02.2014 tarih ve 3312 sayılı olurları ile onaylanarak 24.03.2014-22.04.2014 tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce askıya çıkartılmış olan Sultangazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesinin Rezerv alan ilan edilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım

İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının dava konusu parsel yönünden, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olmadığı, dava konusu planların o bölgedeki nüfus yoğunluğunu iki katına çıkaracağı, bu bölgedeki fiziki durum ve trafik yoğunluğu dikkate alındığında yapılan planın kamu yararına ve bölgede yaşayan insanların menfaatine olmadığı, alanlara ilişkin olarak yürürlüğe giren 6306 sayılı yasada sayılan amaçlar ile dava konusu planların amaçlarının ve sonucu itibariyle oluşturacağı durumun, birbiri ile bağdaşmadığı vb. nedenlerle dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dava konusu parseller yönünden iptaline 13.11.2015 tarihinde karar verilmiştir. Bu durumda Planlama Alanı içerisinde, kütle büyüklükleri ile birebir boyutta olan parseller ölçeğinde plansız alanlar ortaya çıktığı görülmektedir. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı Planlama Alanı 17.02.2014 tasdik tarihli "Cumhuriyet Mahallesi Rezerv Alan İlan Edilen Kısmına İlişkin Nazım İmar Planı" ve 15.10.2012 tasdik tarihli "Cumhuriyet Mahallesi F21C18B Pafta 15173- 16099 Parseller Nazım İmar Planı" kapsamında yer almaktadır. 17.02.2014 tasdik tarihli Cumhuriyet Mahallesi Rezerv Alan İlan Edilen Kısmına İlişkin Nazım İmar Planı'na göre Teklif Rezerv alan kısmen Konut, Kısmen Konut+ Ticaret, kısmen Eğitim Tesisi, kısmen Sağlık Tesisi, kısmen ibadet alanı, kısmen Spor Tesisi alanında kalmaktadır. 15.10.2012 tasdik tarihli Cumhuriyet Mahallesi F21C18B Pafta 15173- 16099 Parseller Nazım İmar Planı'na göre ise Teklif Rezerv Alan kısmen Sosyal Tesis Alanı, kısmen Konut Alanı, kısmen Karayolları Alanında kalmaktadır. Davalı idarenin 17.02.2014 tarih ve 3312 sayılı olurları ile onaylanarak 24.03.2014-22.04.2014 tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce askıya çıkartılmış olan Sultangazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesinin Rezerv alan ilan edilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının dava konusu parsel yönünden, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olmadığı, dava konusu planların o bölgedeki nüfus yoğunluğunu iki katına çıkaracağı, bu bölgedeki fiziki durum ve trafik yoğunluğu dikkate alındığında yapılan planın kamu yararına ve bölgede yaşayan insanların menfaatine olmadığı, Rezerv alanlara ilişkin olarak yürürlüğe giren 6306 sayılı yasada sayılan amaçlar ile dava konusu planların amaçlarının ve sonucu itibariyle oluşturacağı durumun, birbiri ile bağdaşmadığı vb. nedenlerle dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planının dava konusu parseller yönünden iptaline 13.11.2015 tarihinde karar verilmiştir.Bu durumda Teklif Rezerv Alan içerinde, kütle büyüklükleri ile birebir boyutta olan parseller ölçeğinde plansız alanlar ortaya çıktığı görülmektedir.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Alanda bulunan 127 parselin 108 adeti Şahıs mülkiyetinde, 12 adeti Sultangazi Belediyesi mülkiyetinde, 1 adeti Sultangazi Belediyesi- TEDAŞ mülkiyetinde, 2 adeti Maliye Hazinesi mülkiyetinde, 4 adeti ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir. Alanın %96,8'inin Şahıs mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Mülkiyet durumu alansal olarak incelendiğinde alanın %60'ı Tescil Harici Alanlardan, %16'sı Şahıs mülkiyetinde, %11'i Maliye Hazinesi mülkiyetinde, %9'u Sultangazi Belediyesi, %3'ü Sultangazi Belediyesi- TEDAŞ mülkiyetinde, %1'i İstanbul Büyükşehir mülkiyetindedir.

MÜLKİYET	*ALAN BÜYÜKLÜĞÜ*	*PARSEL ADEDİ*
ŞAHIS	*29299,57*	*108*
SULTANGAZİ BELEDİYESİ	*15862,68*	*12*
SULTANGAZİ BELEDİYESİ- TEDAŞ	*6018,22*	*1*
MALİYE HAZİNESİ	*19499,30*	*2*
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	*1046,45*	*4*
TESCİL HARİCİ ALANLAR	*108853,06*	-

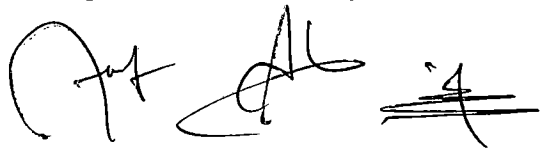
KURUM GÖRÜŞLERİ: İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 05.11.2025 tarih ve 88535 sayılı yazısı ile: " Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Planlama alanı yakın çevresine ait mevcut içmesuyu ve atıksu hatlarımızı gösteren haritalar yazımız ekinde gönderilmekte olup, yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir: 1. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında, Ø100mm - Ø600mm arası çaplar için en az 5 metre, Ø600mm - Ø1000mm arası çaplar için en az 10.00 metre, Ø1200mm - Ø1600mm arası çaplar için en az 15.00 metre, Ø1800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. 2. Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar plan çalışmalarında Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 metre, Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10metre ve üstü çaplar için en az 15 metre olacak
şekilde sadece İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak düzenlenmesi gerekmektedir. 3. Park ve yeşil alanlardan geçen atıksu ve yağmursuyu hatları için bakım, onarım ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için; park ve yeşil alanlardaki atıksu ve yağmursuyu hatları güzergahı boyunca işletme araçlarının girebileceği genişlikte (min. 5m.) servis yollarının oluşturulmasıngerekmektedir. 4. İdaremiz arşiv sisteminde yer alan tarihi haritalar ve İdaremiz veri tabanı İSKABİS'te yapılan incelemelerde bahse konu planlama alanında 25000'lik tarihi haritada Halkalı suyollarının katması; Süleymaniye, Beylik, Beyazıt ve Laleli suyolları geçtiği tespit edilmiş olup, Halkalı suyolları günümüzde aktif olarak kullanılmamaktadır. 5. Ancak planlama alanında yapılacak her türlü çalışmada Halkalı Suyollarına dair herhangi bir iz veya yapıya rastlanılması durumunda zarar verilmemesi ve İdaremize bilgi verilmesi gerekmektedir. 6. Planlama alanı içinde yapılacak plan değişikliğinde mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır. 7. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. 8. Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir. Netice olarak, Sultangazi ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi mahkeme kararına istinaden plan iptali olan alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı teklifleri yukarıda belirtilen şartlara uyulması kaydıyla, ilgili Kurumlar tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır." denilmektedir. İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 31.10.2025 tarih ve 86552 sayılı yazısı ile; "Planlama alanı, Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından hazırlatılmış Eylül 2003(Revize-2005) tarihinde "EKŞİOĞLU Mim.Müh.Tic.Ltd.Şti." firmasınca hazırlanan 21.02.2005 onay tarihli 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda; kısmen "TRF-YU" (Trakya Formasyonu-Yerleşime Uygun Alanlar), kısmen "GNFYÖ2" (Güngören Formasyonu-Yerleşime Önlemli Alanlar), kısmen de "ÇF-YÖ2" (Çukurçeşme Formasyonu– Yerleşime Önlemli Alanlar) lejantlı sınırlar içinde kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda, "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, "ÇF-YÖ2" (Çukurçeşme Formasyonu-Yerleşime Önlemli Alanlar) lejantlı alanlar için; "Çukurçeşme Formasyonları ile temsil edilen alanlardır. Eğime bağlı olarak yer yer stabilite problemleri ile şişme, oturma, taşıma kapasitesi problemleri beklenmektedir. Bu alanlarda yapılacak parsel bazında zemin etütler ayrıntılı çalışılarak yukarıda belirtilen risklerin ortadan kaldırılmasına yönelik gerekli önlemler saptanmalı ve yapılaşma kriterleri ortaya konulmalıdır" denilmektedir. "GNF-YÖ2" (Güngören Formasyonu-Yerleşime Önlemli Alanlar) lejantlı alanlar için; "Güngören Formasyonu ile temsil edilen alanlardır. Eğime bağlı olarak yer yer stabilite problemleri ile şişme, oturma, taşıma kapasitesi problemleri beklenmektedir. Bu alanlarda yapılacak parsel bazında zemin etütler ayrıntılı çalışılarak yukarıda belirtilen risklerin ortadan kaldırılmasına yönelik gerekli önlemler

saptanmalı ve yapılaşma kriterleri ortaya konulmalıdır" denilmekte, bu alanlarla ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Ayrıca, 19.08.2008 tarihinden önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle "Önlemli Alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı yapılmak istenmesi durumunda plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik veya mikrobölgeleme çalışmaları yapılıp, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılması gerekmektedir. 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. İstanbul Valiliği İl Müftülüğü'nün 23.10.2025 tarih ve 84414 sayılı yazısı ve eki ile; "İlimiz Sultangazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve mahkeme kararı doğrultusunda plan iptali gerçekleşen alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin ilgi (a) yazınızla kurum görüşü istenmektedir. Konu ile ilgili Sultangazi İlçe Müftülüğü'nün ilgi (b) yazısı ilişikte gönderilmiş olup, Valiliğimizin (İl Müftülüğü) görüşünün de aynı doğrultuda olduğu hususunda," denilmektedir. İlçe Müftülüğü'nün yazısı ile; İlçemiz Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, mahkeme kararı doğrultusunda plan iptali gerçekleşen alana ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (NİP) ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (UİP) değişikliği teklifi çerçevesinde, söz konusu alana yönelik yapılacak planlama çalışmalarında; mahallede 4-6 yaş grubu Kur'an Kursu bulunmaması ve vatandaşlardan bu yönde yoğun talep olması hususları dikkate alınarak, dini tesis alanlarının korunması ve kamu yararına uygun şekilde değerlendirilmesi kaydıyla Müftülüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. İBB Kentsel Dönüşüm Planlama Şube Müdürlüğü'nün 27.10.2025 tarih ve 85513 sayılı yazısı ile; "İlgi yazınıza konu olan plan çalışma alanı sınırları içinde, Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir imar planı, plan değişikliği veya kentsel dönüşüm proje çalışması bulunmamakla birlikte, plan çalışma alanında halihazırda yoğun bir yapılaşma bulunduğundan, yapılaşmış alanlardaki planlama çalışmalarında, dönüşüm amaçlı uygulama araçları ile 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 plan kararları geliştirilmesi önem taşımaktadır. Bu sebeple; • Afet anında oluşabilecek yıkıntılar nedeni ile erişebilirliğin sağlanmasına yönelik yeni ulaşım aksları açılması veya mevcut aksların genişletilmesi, bu akslara erişilebilirliğin aksamaması için gerekli tedbirlerin alınarak alanın planlanması, • Bu akslarla açık alanların ilişkisinin kurularak ilçe bütününün ihtiyacı olabilecek geçici barınma ve toplanma alanlarına yönelik açık alanların park alanı olarak planlanması, • Kamusal alan düzenlemelerinin ve buralarda kullanılacak kent mobilyaları seçimlerinin deprem, yangın ve sel baskını gibi doğal afet anında kullanılabilecek standartlarda planlanmasına ilişkin hükümlerin yer alması, • Yapılaşma kararlarının nüfus artışına yol açmayacak şekilde düzenlenmesi ve nüfusun ihtiyacına yönelik kamusal alan ihtiyaçlarının, mevzuat doğrultusundaki standartlara uygun olarak çözümlenmesinin uygun olacağı Müdürlüğümüz görüşüdür. Ayrıca "Toplanma Alanları" ile ilgili çalışmalar ve verilerin güncellenmesi hususu AFAD tarafından yürütülmekte olduğundan, planlama alanına ilişkin AFAD İstanbul İl Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerekmektedir. Bilgilerinize rica ederim." denilmektedir. İBB Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün 11.11.2025 tarih ve 90049 sayılı yazısıile; Söz konusu plan teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yeni oluşturulacak planda sosyal ve teknik donatı

alanlarının plan etkileşim alanında kalan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulması, ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik rekreatif amaçlı yeterli yeşil alan miktarının; Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (2.11.1985/18916 sayı) Plan Yapımına Ait Esaslara dair yönetmeliğin birinci bölümünün 16. maddesince "hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yeterli yeşil alan miktarının sağlaması" yönetmelik gereği bahse konu yapım esaslarına uyulması komisyonumuz görüşüdür. İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.11.2025 tarih ve 88315 sayılı yazısı ile; Bakanlığımızca yapılan 1. Basamak Makro Plan çalışmasında; 2000 kişiye bir Aile Hekimi hedefi doğrultusunda; Cumhuriyet Mahallesinde 1 adet Aile Sağlığı Merkezine ihtiyaç duyulmakta olup; Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonlarının vakaya ulaşım süresini en aza indirmek ve 112 Acil Yardım İstasyonu konumlandırılması amacıyla da en az 150 m²'lik alanların ayrılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak imar planlarında ayrılan Sağlık Tesis Alanlarının özel mülkiyete ait taşınmazlardan ayrılması halinde bu alanlara Bakanlığımızca sağlık tesisi yatırımı planlanamamaktadır. Bu doğrultuda; Bakanlığımızca sağlık tesisi yatırımı yapılabilmesi için Sağlık Tesis Alanı olarak planlanan taşınmazın mülkiyetinin Hazineye veya Belediyeye ait olması ve Bakanlığımıza tahsis edilmesi gerekli görülmektedir. Bölgede planlanan konutlar ve nüfus artışı gözönünde bulundurularak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tabloda 501.000 + kişi nüfusa Aile Sağlığı Merkezleri için 750-2000 m2; Basamak Sağlık Tesisleri için 3000 m2; Ağız ve Diş Sağlığı Merkezleri için kişi başına 1,60 m2/ ünit başına 110 m2 diğer Sağlık Hizmet Binaları (Devlet Hastanesi, Eğitim Araştırma Hastanesi vb.) için kişi başına 1,60 m2 /yatak başına 130 m2 Sağlık Tesis Alanı ayrılması gerekli görülmektedir. İlgi yazınız ekinde gönderilen, plan değişikliği teklif dosyası incelendiğinde; Cumhuriyet Mahallesi, Sultangazi Belediyesi mülkiyetindeki 16659 parselin bir kısmı ile tescil harici alanından yaklaşık 1478 m²'lik sağlık tesis alanı planlandığı görülmüş olup kamu mülkiyetinde olduğu görülen bu alana ilişkin "bu alanda yalnızca Sağlık Bakanlığına ait sağlık hizmet binası yapılabilir." plan notunun eklenmesi gerekli görülmektedir. Yukarıda açıklanan hususların dikkate alınması ile birlikte mevcut sağlık tesislerimizin üzerinde bulunduğu kamu mülkiyetindeki taşınmazlar ile imar planlarında sağlık tesisi alanında kalan kamu mülkiyetindeki tüm taşınmazların planlara "Sağlık Tesisi Alanı" olarak işlenmesi, özel mülkiyette kayıtlı Sağlık Tesis Alanlarının yerine kamu mülkiyetindeki yerlerden Sağlık Tesis Alanı planlanması, yeni Sağlık Tesis Alanları planlanırken Belediye ve Hazine mülkiyetindeki (2B hak sahipliğine konu olmayan), üzeri boş ve işgalsiz taşınmazlardan olmak üzere, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlara uygun alanların ayrılması, 18. Madde imar uygulaması kapsamında Hazineye/Belediyeye tescil edilmesi mümkün olmayan yerlerde Bakanlığımız talebi veya malikinin rızası olmadan özel mülkiyetteki taşınmazlardan Sağlık Tesis Alanı planlanmaması, malik rızası bulunması halinde ise Bakanlığımızdan kamulaştırılmasını talep edemeyecekleri bilgisinin de belirtilmek suretiyle ilgili taşınmaz maliklerine plan sürecinde gerekli bilgilendirmelerin sağlanması hususunda;" denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 27.10.2025 tarih ve 85017 sayılı yazısı ile; "Söz konusu bölgeye ilişkin teklif edilen plan Müdürlüğümüzce uygungörülmüş olup, konu hakkında bilgi edinilmesi hususunu arz ederim." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğünün 14.10.2025 tarih ve 81314 sayılı yazısı ile: "Talebinize istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi konusunda olumsuz bir görüşümüz bulunmamaktadır."denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 06.11.2025 tarih ve 88564 sayılı yazısı ile: "Bahse konu alanın, deprem dayanıklı ve sağlıklı yapı koşullarına ulaştırılması gereken bir bölge olması, ayrıca beklenen İstanbul Depremi de dikkate alındığında, kentsel dönüşümünün sağlanması zorunludur. Bu kapsamda, Müdürlüğünüzce yürütülen plan çalışmalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 06.11.2025 tarih ve 88616 sayılı yazısı ile; "İlçemiz Cumhuriyet Mahallesinde bulunan Ek-1 krokide gösterilen 18165 parsel sayılı taşınmazın batısındaki taralı tescil dışı alanın, Ek-2 krokide gösterilen ve Cumhuriyet Mahallesi Muhtarlık binasının da içerinde yer aldığı taralı tescil dışı alanın ve Ek-3 krokide 15279, 15277, 15262 vd. parsellerle çevrili taralı tescil dışı alanın belediyemiz hizmetlerinde kullanılmak amacıyla BHA, Z.O.P. vb. fonksiyonlarda plan çalışması yapılması hususunda;" denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğünün

05.11.2025 tarih ve 88536 sayılı yazısı ile; "Söz konusu Sultangazi 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifine esas kurum görüşüne istinaden; Müdürlüğümüz sorumluluk alanıyla ilgili herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."denilmektedir. İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin(İGDAŞ) 13.11.2025 tarih ve 90878 sayılı yazısı ile: " Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimiz yerinde korunarak yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, "İGDAŞ Vana Odası ve Bölge Regülatörü (Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu) tesisleri için Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarında (5,50 m X 5,00 m) yer ayrılması, çelik doğal gaz hatlarına min. 2,50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir." plan notu eklenmesi gerekmektedir." denmektedir. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 19.11.2025 tarih ve 93553 sayılı yazısı ile: "Bahse konu planlama alanında herhangi yeni bir proje çalışmamız bulunmamakta olup 2. Çevre Yoluna cepheli planlama alanının kamulaştırma sınırına uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. Anılan yol kesiminin kamulaştırma sınırlarını gösterir plan örneği ekte gönderilmektedir. Yapılacak plan değişikliği çalışmalarında; -Kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenmesi, plan pafta ve lejantında gösterilmesi, -Kamulaştırma sahasına yönelik herhangi bir plan kararı alınmaması, -Yol Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin başta çekme mesafeleri olmak üzere ilgili hükümlerine uyulması, -Her türlü altyapı tesislerinin karayolu sınırı dışından geçirilmesi ve enine geçişler için yazılı izin alınması, -Plan notlarına; 'Karayoluna cepheli parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.' hükmünün konması, - Karayolu kamulaştırma sınırlarının dışında her iki yönde toplayıcı yolların planlanması, - Parsellere yan yol üzerinden giriş çıkış talep edilmesi halinde ayrıca Bölge Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması, gerekmektedir." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve ekli krokide sınırları belirtilen alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 14.01.2013 tarihli ve 197 sayılı yazısı doğrultusunda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2'nci maddesi uyarınca, Bakanlar Kurulu'nun 28.01.2013 tarihli kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiştir. Söz konusu alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 17.02.2014 tarihinde onaylanmış; ancak İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 13.11.2015 tarihli kararı ile planlar parsel bazında iptal edilmiştir. Bununla birlikte riskli alan ilanına ilişkin açılan dava sonucunda Danıştay 14. Dairesi'nin 17.02.2016 tarih ve E:2014/11496- K:2016/9 sayılı kararı ile riskli alan kararı da iptal edilmiştir. Vatandaş talepleri doğrultusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, TOKİ ve Sultangazi Belediyesi iş birliğiyle söz konusu alana ilişkin kentsel dönüşüm ve proje çalışmaları yürütülmüş, yürütülen uzlaşma görüşmeleri 01.07.2022 tarihine kadar sürdürülmüş ancak 6306 sayılı Kanun'da belirtilen 2/3 çoğunluk sağlanamadığından süreç olumsuz sonuçlanmıştır. Parsel bazında plan iptalleri nedeniyle alanın kısmen plansız kalması, kooperatif yapılaşmadan kaynaklı yapıların birbiriyle ilişkili olması, plan iptallerinden doğan mağduriyetlerin giderilmesi ve mahkeme kararlarının uygulanması gerekliliği dikkate alındığında, aynı zamanda bahse konu alandaki yapıların yapım yıllarının 2000 yılı öncesi olması sebebiyle deprem riski bakımından değerlendirmeye konu teşkil etmesi bakımından söz konusu alanın iptale konu plandan önceki planı olan 30.12.2011 tt.li Uygulama İmar Plan'ına en yakın formu ile dönüştürülmesi üzere ve saçak parsellerin uygulama yapabilmesi için plan notlarına gerekli maddelerin eklenmesi ile imar plan teklifi düzenlenmiştir. SONUÇ: Cumhuriyet Mahallesi Mahkeme Kararına İstinaden Plan İptali Olan Alana İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.



KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup; teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda; Cumhuriyet Mahallesi Mahkeme Kararına İstinaden Plan İptali Olan Alana İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususu Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMS. 4 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup; teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda; Cumhuriyet Mahallesi Mahkeme Kararına İstinaden Plan İptali Olan Alana İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması 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

G Ö R Ü L D Ü
04.12.2025
Av. Abdurrahman DURSUN
BELEDİYE BAŞKANI

11.12.2025
Sayı: 9881