SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 08.01.2026
KARAR NO: 13
KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği (Cumhuriyet Mh. 18170 parsel ve bir kısım tescil harici alana ilişkin)

Belediye Meclisinin 08.01.2026 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 7 no'lu Raporu Uygulama İmar Planı Değişikliği (Cumhuriyet Mh. 18170 parsel ve bir kısım tescil harici alana ilişkin) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMS. 7 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Planı Değişikliği (Cumhuriyet Mh. 18170 parsel ve bir kısım tescil harici alana ilişkin)

KOMİSYON İNCELEMESİ: *Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 05.01.2026 - E.111648 sayılı Uygulama İmar Planı Değişikliği (Cumhuriyet Mh. 18170 parsel ve bir kısım tescil harici alana ilişkin) hakkındaki teklif okundu:*

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: a) Sultangazi Belediyesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 06.11.2025 tarihli, 88616 sayılı yazısı. b) Sultangazi Belediyesi Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 20.11.2025 tarihli, 93936 sayılı yazısı. c) 27.11.2025 Tarihli, 94037 sayılı yazılı Başkanlık Oluru.

TALEP: İlgi (a) yazı ile Cumhuriyet Mahallesinde bulunan Muhtarlık binasının da içerinde yer aldığı taralı tescil dışı alanın belediyemiz hizmetlerinde kullanılmak amacıyla BHA, Z.O.P. vb. fonksiyonlarda plan çalışması yapılması talep edilmektedir. İlgi (b) yazı ile de Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan 18170 parsel ve bir kısım tescil harici alanda Muhtarlık Binası, Aile Sağlık Merkezi ve belediyemizin de kullandığı Kültür merkezinin bulunduğu yapının resen riskli yapı tespiti yaptırılan yapılar arasında olduğu ve riskli yapı tespit sonucunun risksiz olarak onaylandığı ifade edilmektedir. Netice olarak Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan 18170 parsel ve bir kısım tescil harici alanda Muhtarlık Binası, Aile Sağlık Merkezi ve belediyemizin de kullandığı Kültür merkezinin bulunduğu yapının meri imar planında Çocuk Bahçesi alanında kalması sebebiyle alanın plan değişikliği yapılarak Belediye Hizmet Alanı Fonksiyonuna alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılması hususu Müdürlüğümüzce değerlendirilmiş ve 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU:Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 18170 parsel ve bir kısım tescil harici taşınmaz; 24.01.2011 tt'li 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında Çocuk Bahçeleri Alanında kalmaktadır. Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 18170 parsel ve bir kısım tescil harici taşınmaz; 30.12.2011 tt'li /1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında Çocuk Bahçesi kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Cumhuriyet Mahallesi Keramet Sokak ve Emir Sultan Sokak arasında yer alan planlama alanı kısmen Sultangazi Belediyesi mülkiyetinde kısmen tescil harici alan içerisinde kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Sultangazi Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 03.12.2025 tarihli ve 98507 sayılı yazısı ile " Söz konusu alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği tekliflerine esas kurum görüşümüze istinaden; Müdürlüğümüz sorumluluk alanıyla ilgili herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 03.12.2025 tarihli ve 98689 sayılı yazısı ile " Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan 18170 parsel ve bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 03.12.2025 tarihli ve 98451 sayılı yazısı ile " Talebinize istinaden İlçemiz, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan 18170 Parsel ve bir kısım tescil harici alan için hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği teklifleri incelenmiş ve 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında olumsuz bir görüşümüz bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 04.12.2025 tarihli ve 99072 sayılı yazısı ile " İlçemiz, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan 18170 Parsel ve bir kısım tescil harici alanda Muhtarlık Binası, Aile Sağlık Merkezi ve belediyemizin de kullandığı kültür merkezinin bulunduğu yapı resen riskli yapı tespiti yaptırılan yapılar arasında olup, riskli yapı tespit sonucu risksiz olarak onaylanmıştır. Bu kapsamda, Müdürlüğünüzce yürütülen İlçemiz, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan 18170 Parsel ve bir kısım tescil harici alan için hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği teklifleri incelenmiş ve 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında olumsuz bir görüşümüz bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.12.2025 tarihli ve 105019 sayılı yazısı ile " Söz konusu 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi incelenmiş olup, 18170 parsel ve bir kısım tescil harici alanın BHA alanı olarak planlandığı ve bu planlanan alanın müstakil parsel olarak oluşacağı, oluşacak parselde yapılacak yapının çevreye bütünlük sağlanabilmesi için, plan notlarında kat sayısı, blok boyu, yükseklik, derinlik, kullanım amacı ve çekme mesafesi gibi bilgilerin belirtilmesi uygun olacağı kanaatine varılmıştır." denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 09.12.2025 tarih ve 101338 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 ve atıksu tesislerimizi gösterir veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. Netice olarak, söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifleri ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce uygun görülmektedir. İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 23.12.2025 tarih ve 107501 sayılı yazısı ile; "İlgi yazınız ve eklerinde sınırları belirtilen alan ve yakın çevresinde Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir imar planı, plan değişikliği veya kentsel dönüşüm proje çalışması bulunmamaktadır. Başkanlığımız CBS Sisteminde yapılan incelemede alanın 6306 sayılı yasa kapsamında ilan edilen Riskli ve Rezerv Yapı Alanında kalmadığı 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. İBB Ulaşım Şube Müdürlüğü'nün 29.12.2025 tarih ve 110387 sayılı yazısı ile; "Sultangazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 18170 parsel ve bir kısım tescil harici alanın 24.01.2010 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında ve 30.12.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında Çocuk Bahçesi Alanı olarak planlandığı belirtilerek Belediye Hizmet Alanına alınmasına ait hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı tekliflerinde; · -Çocuk Bahçesi Alanının alansal büyüklüğünün azaltılmasında yaya erişim mesafeleri ve hizmet etki alanının dikkate alınması gerektiği, · -Meri plandaki Çocuk Bahçesi Alanının bir kısmının yapılaşmaya açılmasının bölgedeki otopark ve ulaşım taleplerini arttıracağı belirlenmektedir." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 18170 parsel ile bir kısım tescil harici alan; kısmen kamu mülkiyetinde, kısmen tescil harici alan statüsünde bulunması nedeniyle, önerilen plan değişikliği özel mülkiyet haklarını etkilememekte olup tamamen kamu yararına yönelik bir düzenleme niteliği taşımaktadır. Söz konusu alan üzerinde; Muhtarlık Binası, Aile Sağlık Merkezi ve belediyemizce kullanılan Kültür Merkezi yapılarının bulunmasına rağmen, söz konusu yapıların meri imar planında Çocuk Bahçesi alanında kalması sebebiyle, alanın plan değişikliği yapılarak Belediye Hizmet Alanı fonksiyonuna alınması hususu Müdürlüğümüzce değerlendirilmiş ve uygun görülmüştür.

SONUÇ: Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan 18170 parsel ve bir kısım tescil harici alanda Muhtarlık Binası, Aile Sağlık Merkezi ve belediyemizin de kullandığı Kültür merkezinin bulunduğu yapının meri imar planında Çocuk Bahçesi alanında kalması sebebiyle alanın plan değişikliği yapılarak Belediye Hizmet Alanı Fonksiyonuna alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılması hususu yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup; teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda; Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan 18170 parsel ve bir kısım tescil harici alanda Muhtarlık Binası, Aile Sağlık Merkezi ve belediyemizin de kullandığı Kültür merkezinin bulunduğu yapının meri imar planında Çocuk Bahçesi alanında kalması sebebiyle alanın plan değişikliği yapılarak Belediye Hizmet Alanı Fonksiyonuna alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılması hususu Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMS. 7 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan 18170 parsel ve bir kısım tescil harici alanda Muhtarlık Binası, Aile Sağlık Merkezi ve belediyemizin de kullandığı Kültür merkezinin bulunduğu yapının meri imar planında Çocuk Bahçesi alanında kalması sebebiyle alanın plan değişikliği yapılarak Belediye Hizmet Alanı Fonksiyonuna alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılması hususu Komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR-KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ 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, , YASİN BAKIRCI, NURCAN ÖZTÜRKMEN, MUSTAFA TERZİ, MAHMUT SARIKAYA, MEHMET CAN, MURAT ATBAKICI, AHMET DEMİRAY, YUSUF BAKACAK, MECİT GÜNDOĞDU, MEHMET KİŞMİR, NİLGÜN KOCA, NURETTİN NARİN, ALİ ÖZDEMİR, YILMAZ DURMUŞ, ŞULE HAYAL, METİN KOÇKESEN, HACI MAHMUT COŞKUN, İBRAHİM BULUT, ORHAN OBAN, HÜLYA ŞİMŞEK, ONUR ÖZYURT, NUR MUHAMET YILMAZ YÜKSEL SİLEN, HÜSEYİN KARA, ALİ EKBER ŞEKER, ADEM YİĞİTDOĞAN, MELİKE DEMİR, EMRECAN DURMUŞ, ZÜLEYHA ALTUNDAL, ONUR YILDIRIM, İSMAİL AKKAYA.
BULUNMAYANLAR: MUHARREM OZAN, EROL KOÇ, ERDAL UÇAR, ABDULKADİR ÇİÇEK, CANSEL KARATAŞ, ROJDA ÖZTÜRK.

Ali ÖZDEMİR
Kâtip

Yusuf BAKACAK
Kâtip

Cemil KESKİN
Meclis 1. Başkan Vekili

GÖRÜLDÜ
08/01/2026
Av. Abdurrahman DURSUN
BELEDİYE BAŞKANI

T.C.
ULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
15.01.2026
Sayı: 541