SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 08.10.2026
KARAR NO: 69
KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği (50. Yıl Mah. 2026 ada, 27 parsel)

Belediye Meclisinin 08.10.2026 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 2 no'lu Raporu Uygulama İmar Planı Değişikliği (50. Yıl Mah. 2026 ada, 27 parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMS. 2 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Planı Değişikliği (50. Yıl Mah. 2026 ada, 27 parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 18.09.2026-E.200874 sayılı Uygulama İmar Planı Değişikliği (50. Yıl Mah. 2026 ada, 27 parsel) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) Sultangazi İlçe Müftülüğü ve Vatandaş Talepleri
b) 22.07.2026 tarih ve 178905 evrak sayılı Başkanlık Oluru
TALEP:
İlgi (a) taleplere istinaden,, İlçemiz Müftülüğüne bağlı 50.Yıl Mahallesi 2026 ada 27 parsel üzerinde bulunan 50.Yıl Bilal Habeşi Caminin parsel yüzölçümlerinin küçük olması sebebiyle uygulama ve proje aşamalarında alan yetersizliği yaşandığı, ayrıca mevcut planlardaki çekme mesafelerinden dolayı camiler ile çevrelerindeki konutlar arasında asayiş ve güvenlik riski oluşturan dar koridorların meydana geldiği belirtilerek; ilçe genelinde bu durumda bulunan Dini Tesis Alanlarının imar planlarının incelenmesi, çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ve yapı adası içerisinde yan parsellere bitişik nizam uygulanabilmesine yönelik gerekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılması talep edilmektedir. İlgi (a) talepler doğrultusunda 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi hazırlanmış olup ilgi (b) Başkanlık oluru alınmıştır. Söz konusu plan değişikliği talebi çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ve yapı adası içerisinde yan parsellere bitişik nizam uygulanabilmesine yönelik olup 1/1000 ölçekli imar planının tadil edilmesi hususu Müdürlüğümüzce değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU:
50.Yıl Mahallesi 2026 ada 27 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 tt'li 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında Dini Tesis Alanında kalmaktadır. 30.12.2011 tt'li /1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında Dini Tesis Alanında kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ:
Sultangazi İlçesi, 50.Yıl Mahallesi 2026 ada 27 parsel sayılı taşınmaz; "50.Yıl Mahalle Bilali Habeşi Camii Yaptırma Ve Yaşatma Kuran Kursu Derneği" mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ:
İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 13.08.2026 tarih ve 189612 sayılı yazısı ile; "Sonuç olarak, ilgili raporlarda belirtilen önlem ve önerilerin 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. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, planlama alanı yakınlarında bulunan derelere ilişkin su baskını sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerine ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ile diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmekte olup, diğer hususlarda ise İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir. Ancak kütle hareketi nedeniyle (GNFYÖ2) olarak değerlendirilen yerlerde yapılan planlama çalışmalarında yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı yapılmak istenilmesi durumunda ilgi(b) yazı gereği ve ilgi(c) genelge doğrultusunda çalışma yapılması gerekmektedir." denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğünün 04.08.2026 tarihli ve 186284 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. Netice olarak, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ilgili Kurumlar tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce uygun görülmektedir.." denilmektedir.

İBB Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 31.08.2026 tarih ve 195993 sayılı yazısı ile; "Sultangazi İlçesi, 50. Yıl Mahallesi, 2026 ada 27 parselin 30.12.2011 t.tli Sultangazi Uygulama İmar Planında ve 15.02.2013 t.t.li 50.Yıl Mahallesi 2026 Ada 8-10 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliğinde komşu parsellerden ve yollardan 3 m çekme mesafeli Dini Tesis Alanı olarak planlandığı belirtilerek yan parsellerden çekme mesafelerinin YÇ:0 olarak düzenlenerek Cami Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı teklifinde; - Meri imar planına uygun olarak yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması, - "Cami Alanının otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde sağlanacaktır." plan notunun eklenmesi, - Meri plandaki yollardan çekme mesafelerine bodrum katlarda da uyulması gerekmektedir. denilmektedir.

Sultangazi İlçe Müftlüğünün 13.08.2026 tarihli ve 190108 sayılı yazısı ile; " Müftülüğümüze bağlı 50.Yıl Mahallesi 2026 ada 27 parsel üzerinde bulunan Bilal Habeşi Caminin parsel yüzölçümlerinin küçük olması sebebiyle uygulama ve proje aşamalarında alan yetersizliği yaşanması, ayrıca mevcut planlardaki çekme mesafelerinden dolayı camiler ile çevrelerindeki konutlar arasında asayiş ve güvenlik riski oluşturan dar koridorlar meydana gelmesi nedeniyle ilçe genelinde bu durumda bulunan Dini Tesis Alanlarının imar planlarının incelenmesi, çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ve yapı adası içerisinde yan parsellere bitişik nizam uygulanabilmesine yönelik gerekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılması Müftülüğümüzce de uygun görülmektedir." denilmektedir.

Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlâk Müdürlüğünün 14.08.2026 tarih ve 185293 sayılı yazı ile;" Sultangazi İlçesi, 50.Yıl Mahallesi 2026 ada 27 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamıştır. denilmektedir.

Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 30.07.2026 tarih ve 184867 sayılı yazısı ile; "Söz konusu teklif edilen plan değişikliği Müdürlüğümüzce uygun görülmüş olup, konu hakkında bilgi edinilmesi hususunu arz ederim." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 30.07.2026 tarih ve 184860 sayılı yazısı ile; Söz konu 50. Yıl Mahallesi 2026 ada 27 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelenmiş olup bahse konu plan değişikliğine yönelik Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 24.08.2026 tarih ve 192877 sayılı evrak ile "Söz konusu plan değişikliği teklifi incelenmiş olup itiraza konu bir hususa rastlanılmamıştır. denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:
50.Yıl Mahallesi 2026 ada 27 parsel üzerinde bulunan 50.Yıl Bilal Habeşi Caminin parsel yüzölçümlerinin küçük olması sebebiyle uygulama ve proje aşamalarında alan yetersizliği yaşandığı, ayrıca mevcut planlardaki çekme mesafelerinden dolayı camiler ile çevrelerindeki konutlar arasında asayiş ve güvenlik riski oluşturan dar koridorların meydana geldiği belirtilerek söz konusu plan değişikliği talebi çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ve yapı adası içerisinde yan parsellere bitişik nizam uygulanabilmesine yönelik olup 1/1000 ölçekli imar planının tadil edilmesi hususu Müdürlüğümüzce değerlendirilmiş ve uygun görülmüştür.

SONUÇ:
Sultangazi İlçesi 50.Yıl Mahallesi 2026 ada 27 parselin çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ve yapı adası içerisinde yan parsellere bitişik nizam uygulanabilmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin 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 Sultangazi İlçesi 50.Yıl Mahallesi 2026 ada 27 parselin çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ve yapı adası içerisinde yan parsellere bitişik nizam uygulanabilmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususu komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMS. 2 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE " Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup; teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda Sultangazi İlçesi 50.Yıl Mahallesi 2026 ada 27 parselin çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ve yapı adası içerisinde yan parsellere bitişik nizam uygulanabilmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususu komisyonumuzca uygun görülmüştür. RAPOR-KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

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

Yusuf BAKACAK
Kâtip

Ali ÖZDEMİR
Kâtip

Cemil KESKİN
Meclis 1. Başkan Vekili

GÖRÜLDÜ
08.10.2026
Av. Abdurrahman DURSUN
BELEDİYE BAŞKANI

14/10/2026
Sayı: 8544