SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 04.12.2025
KARAR NO: 87
KONU: İmar Plan Notu Değişikliği ve Plan Notu İptali (5. Madde)

Belediye Meclisinin 04.12.2025 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 5 no'lu Raporu İmar Plan Notu Değişikliği ve Plan Notu İptali (5. Madde) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMS. 5 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: *İmar Plan Notu Değişikliği ve Plan Notu İptali (5. Madde)*

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 28.11.2025-E.96247 sayılı İmar Plan Notu Değişikliği ve Plan Notu İptali (5. Madde) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

TALEP: İlgi Başkanlık Oluru ile ''ilçemiz sınırları içerisinde deprem riskine karşı tehlike arz eden yapıların fen ve sanat norm ve standartlarına uygun sağlıklı ve güvenli yapıların yapılabilmesi, riskli yapıların dönüşümünün sağlanabilmesi amacıyla yapılan çalışmalarda; ilçemizdeki parsellerin %78 inin 250 m²den küçük parsellerden oluşması ve bu parsellerde yeterli eğim bulunmaması sebebiyle Otopark Yönetmeliği çerçevesinde otopark yapımı mümkün bulunmadığından bahisle olumlu sonuçlar alınamamakta olduğundan bahsedilerek, riskli yapıların dönüşümünün sağlanabilmesi amacıyla; "Net alanı 500 m² 'den küçük parsellerde parsel/bina bünyesinde otopark ihtiyacının karşılanamadığı teknik rapor ile tespit edilen parselde otopark ihtiyaçlarının; genel ve bölge otoparkları yapılana kadar noterden alınacak taahhütname ve muvafakatname ile ilgili mevzuat kapsamında otopark bedellerinin tespit, tahakkuk ve tahsili gerçekleştirilerek ruhsat düzenlenebilir. İskan edilmeyen çatı katı tabliyeleri toplam inşaat alanına dahil değildir. Otopark ihtiyacının yerinde temin edilmesi maksadıyla 1. bodrum kat da karşılanması halinde su basman kotu 120 cm'ye kadar yapılabilecek olup bu durumda yapılacak otoparkların bulunduğu kat veya alt katları iskan edilemez." notunun; plan notlarına ilave edilmesi" talep edilmektedir.

MERİ PLAN NOTU: 15.10.2021 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin 5.Maddesinde Yer Alan; - Kooperatifler , site ve toplu yapı olarak kabul edilen 2647 ada 1 parsel ,290 ada 14 parsel ,269 ada 14 parsel ve 187 ada 20 parseldeki binaların yıkıp yeniden yapmak kaydı ile ruhsatlarındaki inşaat alanları toplam %25 oranında arttırılır, kottan dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat emsale dahil olmayıp ticari birim olarak kullanılabilir. Bu ticari birimler yoldan cephe alan bloklarda blok taban alanının %50'sini aşamaz. Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otopark, sığınak v.b. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir. 26.05.2022 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 5. Madde Plan Notu Değişikliği.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 25.11.2025 tarih ve 95571 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu plan değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 25.11.2025 tarih ve 95569 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu teklif edilen plan değişikliği Müdürlüğümüzce uygun görülmüş olup, konu hakkında bilgi edinilmesi hususunu" denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.11.2025 tarihli ve 95609 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu plan notu değişikliği teklifi ve plan notu iptali konusu incelenmiş olup, -Uygulama esnasında oluşabilecek karışıklıkların önüne geçmek maksadıyla "min TAKS:0,30 maksTAKS:0,60 Yençok:Zemin+12 Normal Kat şeklinde uygulama yapılabilir. "şeklinde bir cümlenin eklenebileceği, -"Kooperatifler, Siteler veya toplu yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda ruhsatlarındaki inşaat alanı toplam %25 artırılarak inşaatlarda artırılan inşaat alanında kullanılmayan emsal dışı alanlar kullanılabilir ve bu alan ruhsattaki inşaat alanına eklenmek suretiyle inşaat alanı toplam %25 oranında artırılır." mealinde bir tanımın eklenebileceği, -"Bu hesaplanan inşaat hakkı emsale esas inşaat alanı" cümlesi ile gene bir önceki cümlede geçen "inşaat alanları toplamı" kelimesiyle karıştırılabilecek olup ,inşaat alanı olarak hesaplanan rakamın emsale çevrilmesi şeklinde yorumlanabileceğinden bahisle bu hususun yeniden gözden geçirilmesi, -"Net alanı 500 m² den küçük olup, parsel" kelimesinden sonra "/bina" kelimesinin eklenebileceği ve -teknik rapor kelimesinden önce idaresince onaylanacak kelimesinin kaldırılabileceği veya yeniden değerlendirilebileceği hususu," denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 25.11.2025 tarih ve 95567 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu plan değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 25.11.2025 tarih ve 95576 sayılı yazısı ile;"... Talebinize istinaden söz konusu plan değişikliği teklifi incelenmiş olup; Müdürlüğümüzce olumsuz bir görüş bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 25.11.2025 tarih ve 95582 sayılı yazısı ile;"... İlgi yazı gereği; Başkanlık Oluruna istinaden Sultangazi Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 5. Maddesindeki ilgili yerlerde plan notu değişikliği teklifi ve hazırlanan plan değişikliği teklifine esas olarak müdürlüğümüzce her hangi bir sorun bulunmamaktadır." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi "Net alanı 500 m² 'den küçük parsellerde parsel/bina bünyesinde otopark ihtiyacının karşılanamadığı teknik rapor ile tespit edilen parselde otopark ihtiyaçlarının; genel ve bölge otoparkları yapılana kadar noterden alınacak taahhütname ve muvafakatname ile ilgili mevzuat kapsamında otopark bedellerinin tespit, tahakkuk ve tahsili gerçekleştirilerek ruhsat düzenlenebilir. İskan edilmeyen çatı katı tabliyeleri toplam inşaat alanına dahil değildir. Otopark ihtiyacının yerinde temin edilmesi maksadıyla 1. bodrum kat da karşılanması halinde su basman kotu 120 cm'ye kadar yapılabilecek olup bu durumda yapılacak otoparkların bulunduğu kat veya alt katları iskan edilemez." şeklindedir. Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmede 5. Madde plan notlarında yer alan kooperatifler plan notunun mükerrer olduğu tespit edilmiş olup plan notlarından eski tarihli olanı iptal edilmiştir. Ayrıca talep edilen plan notu değişikliğine yönelik plan notlarının 5. Maddesindeki ilgili yerlerde; İptal Edilen Plan Notu: - Kooperatifler , site ve toplu yapı olarak kabul edilen 2647 ada 1 parsel ,290 ada 14 parsel ,269 ada 14 parsel ve 187 ada 20 parseldeki binaların yıkıp yeniden yapmak kaydı ile ruhsatlarındaki inşaat alanları toplam %25 oranında arttırılır, kottan dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat emsale dahil olmayıp ticari birim olarak kullanılabilir. Bu ticari birimler yoldan cephe alan bloklarda blok taban alanının %50'sini aşamaz. Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otopark, sığınak v.b. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir. Teklif Plan Notu Değişikliği: - Net parsel alanı 500 m² 'den küçük parsellerin bünyesinde otopark ihtiyacının karşılanamadığı teknik rapor ile tespit edilmesi halinde, otopark bedellerinin tespit, tahakkuk ve tahsili gerçekleştirilerek ruhsat düzenlenebilir. - Otopark ihtiyacının yerinde temin edilmesi maksadıyla 1. bodrum kat da karşılanması halinde su basman kotu 120 cm'ye kadar yapılabilir. Ancak yapılacak otoparkların bulunduğu kat iskân edilemez. - Riskli yapıların bulunduğu Kooperatifler, siteler veya toplu yapı şeklinde yapılaşmış parsellerde yapılaşma koşullarının sağlanabilmesi için TAKS:0.30-0,60

şeklinde uygulama yapılabilir. Ruhsatlarındaki inşaat alanından yasal yönetmelik oranınca emsal harici alan kullanılmadığı tespit edilen parsellerin eksik kalan metrekareleri ruhsatlarındaki inşaat alanına tamamlandıktan sonra bu alan üzerinden 5. Maddedeki artışı sağlanarak ve bu hesaplanan inşaat alanı üzerine otopark, sığınak hariç ilave emsal harici alan kullanılmayarak ruhsatlandırılır. - Riskli yapılarda üzerinde kullanım olmayan çatı katı tabliyeleri toplam inşaat alanına dâhil değildir. SONUÇ: Sultangazi Uygulama İmar Planı plan notlarının 5. Maddesindeki ilgili yerlerde plan notu değişikliği ve plan notu iptaline ilişkin hazırlanan plan değişikliği teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup; teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda; Sultangazi Uygulama İmar Planı plan notlarının 5. Maddesindeki ilgili yerlerde plan notu değişikliği ve plan notu iptaline ilişkin hazırlanan plan değişikliği teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek, müdürlük teklifleri aşağıdaki paragraf haricindeki teklifler aynen uygun görülmüş ve diğer paragrafta da; "Riskli yapıların bulunduğu Kooperatifler, siteler veya toplu yapı şeklinde yapılaşmış parsellerde yapılaşma koşullarının sağlanabilmesi için TAKS:0.30-0,60 şeklinde uygulama yapılabilir. Ruhsatlarındaki inşaat alanında yönetmelikle belirlenen emsal harici alanın kullanılmadığı tespit edilen ruhsatların eksik kalan emsal harici alanları ruhsatlarındaki inşaat alanlarına eklendikten sonra 5. Maddedeki %25 artışı sağlanır. Bu hesaplanan inşaat alanına otopark ve sığınak alanları dâhil değildir." şeklinde karara bağlanması hususu Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür. Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

İMAR KOMS 5 NO'LU RAPORU HAKKINDA;

MECLİSTE YAPILAN GÖRÜŞMELERDE, İMAR KOMİSYON BAŞKANI MEHMET YİĞİT TARAFINDAN RAPORUN KOMİSYONA İADESİ TEKLİF EDİLMİŞ; YAPILAN OYLAMA NETİCESİNDE RAPORUN KOMİSYONA İADESİ OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLMİŞTİR.

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, MECİT GÜNDOĞDU, MEHMET KİŞMİR, NİLGÜN KOCA, NURETTİN NARİN, ALİ ÖZDEMİR, ŞULE HAYAL, METİN KOÇKESEN, HACI MAHMUT COŞKUN, İBRAHİM BULUT, 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

SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
11./12./2025
Sayı: 9881