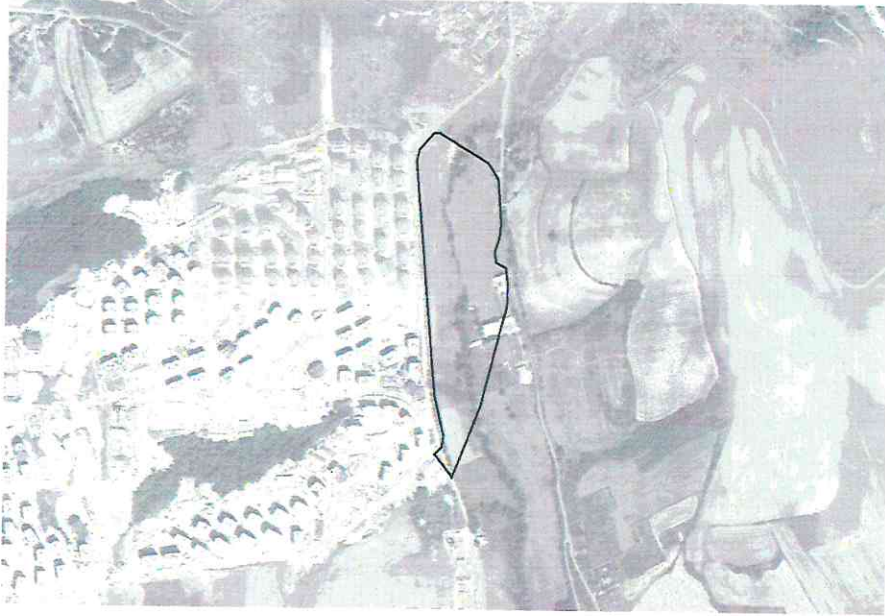


---

**İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, BOYALIK VE BAKLALI MAHALLELERİ  
YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANIN BİR KISMINA İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE YAPILAN İTİRAZLAR  
KAPSAMINDA HAZIRLANAN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

---



**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## İçindekiler Tablosu

1	GİRİŞ.....	3
1.1	GEREKÇE VE AMAÇ.....	3
2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN KONUMU.....	4
3	MERİ İMAR PLANLARI.....	6
3.1	MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	6
3.2	MERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	7
4	İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	8

## Şekil Listesi

Şekil 1	Planlama Alanının Konumu.....	4
Şekil 2	Planlama Alanının Meri Plan Sınırı içindeki yeri.....	5
Şekil 3	Meri Nazım İmar Planı.....	6
Şekil 4	Meri Uygulama İmar Planı.....	7
Şekil 5	İtirazlar Kapsamında Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	9

## Tablo Listesi

Tablo 1	Meri Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı Karşılaştırması.....	8
---------	---	---

## 1 GİRİŞ

### 1.1 GEREKÇE VE AMAÇ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 22.10.2025 tarihli ve 938971 sayılı yazısı ile Bakanlığa iletilen "İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Boyalık ve Baklalı Mahalleleri, Yenişehir Rezerv Yapı Alanının Bir Kismına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve 3194 sayılı Kanun uyarınca 26.01.2026 tarihinde onaylanmış ve bu süreci takiben 6306 sayılı Kanun kapsamında 03.02.2026 tarihinden itibaren 15 gün süre ile askıya çıkarılmıştır.

26.01.2026 tarihinde onaylanan "Arnavutköy İlçesi, Boyalık ve Baklalı Mahalleleri, Yenişehir Rezerv Yapı Alanının Bir Kismına İlişkin İmar Planı Değişiklikleri 'ne askı itirazları kapsamında İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi'nin (İSKİ) 17.02.2026 tarihli 3296003 sayılı yazısı ile itiraz edilmiş ve Baklalı Deresine ait "Dere İşletme Bandı'nın" planlara işli olmadığı belirtilmiştir.

Yapılan incelemelerde, plan çalışması sürecinde 2018 yılında iletilen kurum görüşlerinin esas alındığı, ancak 2026 yılında iletilen verilerin önceki verilerden farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi yetkilileri ile yapılan şifahi görüşmelerde; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü sorumluluğunda bulunan derelere ilişkin olarak, DSİ tarafından zaman içerisinde İdareye iletilen Dere İşletme Bantlarının sisteme işlenmesi nedeniyle söz konusu farklılıkların oluşabileceği ifade edilmiştir. Ayrıca, İSKİ tarafından alan içindeki Teknik Altyapı Alanı'nın alansal olarak artırılması yönünde talep iletilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu plan değişikliği teklifi ile; tahsis-donatı dengesi korunarak, yapılaşma şartları değiştirilmeden ve dere işletme bandına uyum sağlanacak şekilde 26.01.2026 tasdik tarihli planların revize edilme ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Nitekim; plan değişikliğine konu alan; 08.09.2012 tarihli ve 28045 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve 30.04.2014 tarihli ve 28987 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının yetkilendirildiği ve aynı zamanda 6306 sayılı kanun uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilerek 07.04.2020 tarih, 105645 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile güncellenen Yenişehir Rezerv Yapı Alanı'nın bir kısmını kapsamakta olup söz konusu alanda itirazlar kapsamında plan değişikliği hazırlanmıştır.



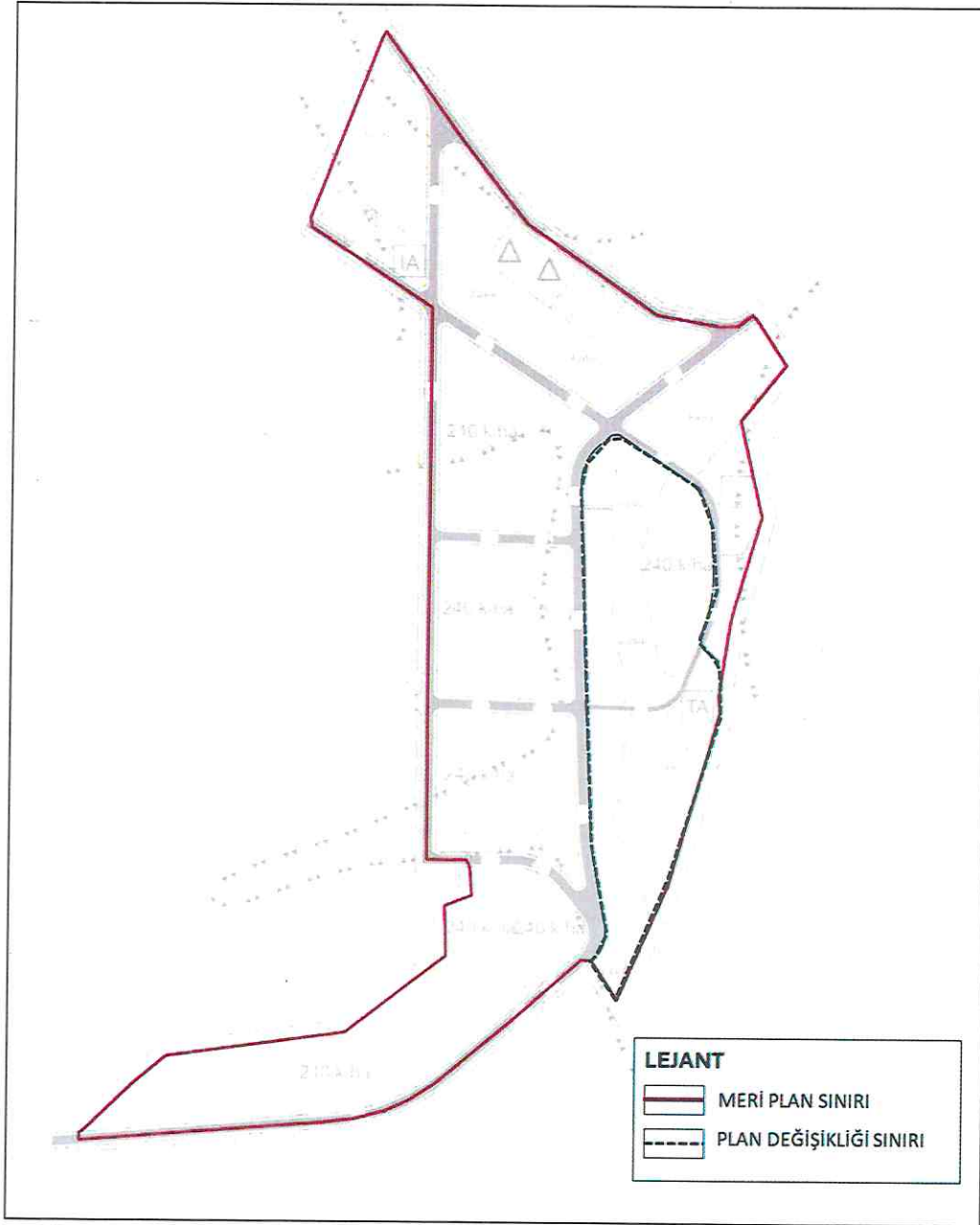
## 2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN KONUMU

İtirazlar kapsamında hazırlanan imar planı değişikliğine konu alan; meri plan sınırının doğusunda yer almakta olup, konu alan sınırı ve meri plan sınırları içindeki yeri Şekil 1 ve Şekil 2'de gösterilmektedir.



Şekil 1 Planlama Alanının Konumu

Plan değişikliğine konu alan "26.01.2026 tt.'li Arnavutköy İlçesi, Boyalık ve Baklalı Mahalleleri Yenişehir Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin İmar Planı Değişikliği" sınırları içinde kalmakta olup toplam alan büyüklüğü 69.160 m<sup>2</sup> 'dir.



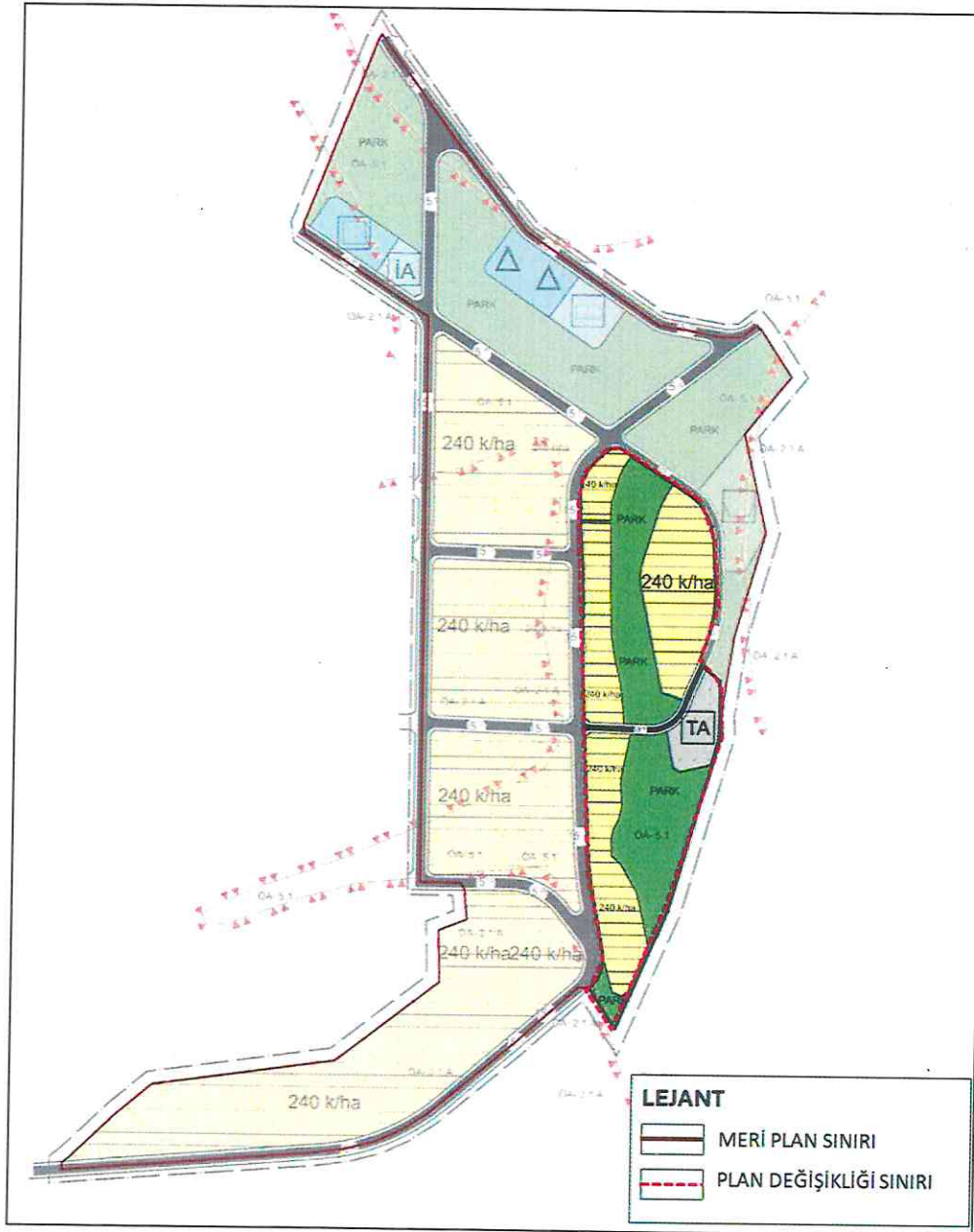
Şekil 2 Planlama Alanının Meri Plan Sınırı içindeki yeri



### 3 MERİ İMAR PLANLARI

#### 3.1 MERİ NAZIM İMAR PLANI

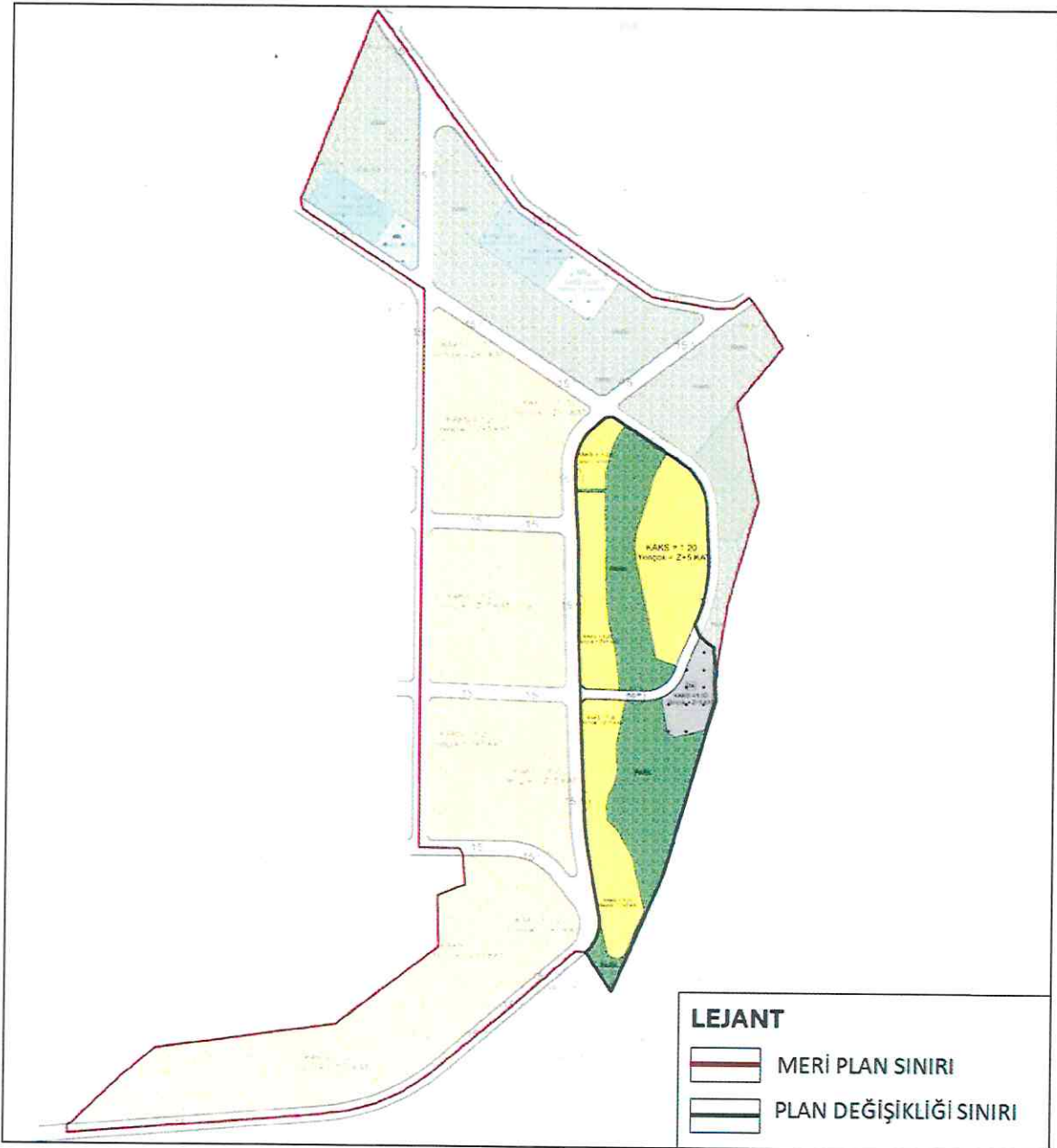
Plan değişikliğine konu alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan "26.01.2026 tt.'li Arnavutköy İlçesi, Boyalık ve Baklalı Mahalleleri Yenişehir Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği" sınırları içinde kalmakta olup kısmen "240 k/ha Gelişme Konut Alanı", kısmen "Park ve Yeşil Alan" kısmen "Teknik Altyapı Alanı" kısmen de "Yol Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 3 Meri Nazım İmar Planı

### 3.2 MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan "26.01.2026 tt.'li Arnavutköy İlçesi, Boyalık ve Baklalı Mahalleleri Yenişehir Rezerv Yapı Alanının Bir Kısmina İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği" sınırları içinde kalmakta olup kısmen "KAKS:1.20, Yençok:Z+5 Kat yapılaşma koşullu Gelişme Konut Alanı", kısmen "Park Alanı" kısmen "Teknik Altyapı Alanı" kısmen de "Yol Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 4 Meri Uygulama İmar Planı

#### 4 İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alan; 08.09.2012 tarihli ve 28045 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve 30.04.2014 tarihli ve 28987 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yetkilendirildiği ve aynı zamanda 6306 sayılı kanun uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilerek 07.04.2020 tarih, 105645 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile güncellenen Yenışehir Rezerv Yapı Alanı'nın bir kısmını kapsamaktadır.

"26.01.2026 tarihinde onaylanan 'Arnavutköy İlçesi, Boyalık ve Baklalı Mahalleleri, Yenışehir Rezerv Yapı Alanının Bir Kismına İlişkin İmar Planı Değişiklikleri'ne yapılan askı itirazları kapsamında;

- İSKİ'nin 17.02.2026 tarihli ve 3296003 sayılı yazısı doğrultusunda, Baklalı Deresi'ne ait "Dere İşletme Bandı" "Su Kanalları Koruma Kuşağı" olarak planlara işlenmiştir. Bu kapsamda, güncel dere işletme bandı dikkate alınarak, bazı konut adalarında yapılaşma koşulu değiştirilmeden ve tahsis-donatı dengesi korunmak suretiyle gerekli revizyonlar yapılmıştır.

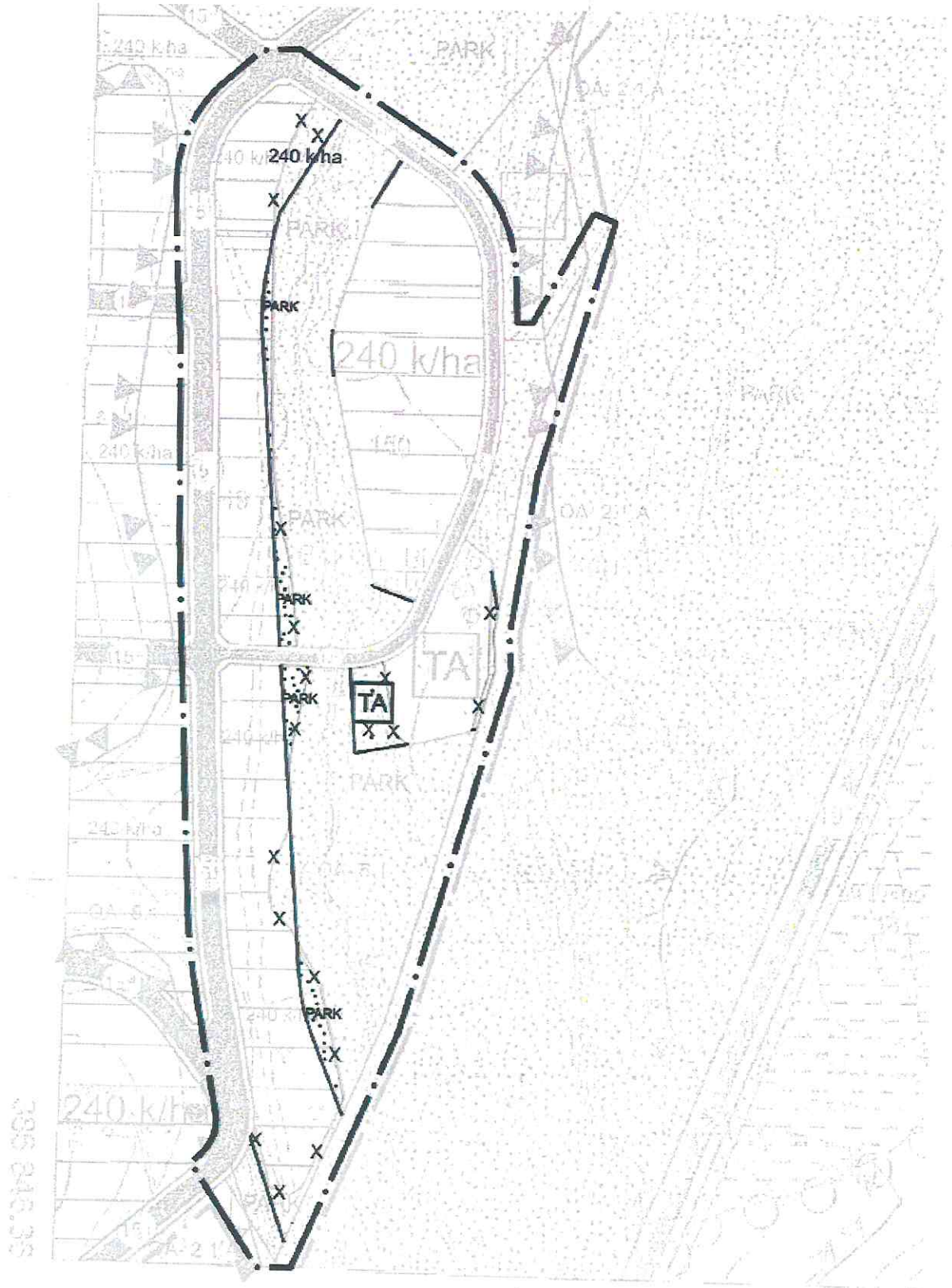
- İSKİ'nin 17.02.2026 tarihli ve 3296003 sayılı yazısında belirttiği Teknik Altyapı Alanı olarak işlenen "Baklalı Atıksu Arıtma Tesisi" alansal olarak büyütülerek revize edilmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliği; meri imar planı ile karşılaştırıldığında, 1157 m<sup>2</sup> Teknik Altyapı Alanının artırıldığı, artırılan Teknik altyapı alanı kadar Park alanının azaldığı görülmektedir.

Tablo 1 Meri Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı Karşılaştırması

		MERİ PLAN	TEKLİF PLAN	
	FONKSİYON	ALAN (M <sup>2</sup> )	ALAN (M <sup>2</sup> )	ALAN (M <sup>2</sup> )
TAHSİS	GELİŞME KONUT ALANI ORTA YOĞUNLUK	35,032	35,032	0
DAĞITIM ARA TOPLAM		35,032	35,032	0
DONATI	PARK VE YEŞİL ALAN	28,328	27,172	-1157
	TEKNİK ALTYAPI ALANI	4,060	5,217	1157
	YOLLAR	1,739	1,739	0
DONATI ARA TOPLAM		34,128	34,128	0
TOPLAM		69,160	69,160	0





Şekil 5 İtirazlar Kapsamında Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



BATUHAN GÜLECYÜZ  
UZMAN (ŞEHİR PLANCISI)



HAMZA ÇAKAN  
İSTANBUL PLAN, ETÜT VE PROJE  
ŞUBE MÜDÜRÜ



SERHAT GÜNKAN  
İSTANBUL PLANLAMA VE PROJELER  
DAİRESİ BAŞKANI

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Boyalık Ve Baklalı Mahalleleri  
Yenişehir Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli  
Nazım İmar Planı Değişikliğine Yapılan İtirazlar Kapsamında  
Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

17-06-2026

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -9- sayfadır.-



Berkant GENÇ  
Daire Başkanı