

T.C.
ATAŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ 04.09.2025	KARAR NO 095	KARARIN KONUSU Şartlı Taşınmaz Bağışı (Barbaros Mahallesi, 2531 ada 1 ve 28 (eski 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-23) parsel)
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Meclis 1. Başkan V. Kaya ULUYILMAZ Başkanlığında; üyelerden, Müslüm KOCAOĞLU - Mehmet ALVER Sinan Emrah YILDIRIM - Birkan Birol YILDIZ - Muhterem MEMİŞ - Anıl DURSUN - Serdar ORHAN - Mustafa KARAĞÖZ - Oğuz SARUL - Fatih KAYACI - Ezgi Kalender - Ekrem KÖSE - Murat Can AYDIN - Seher GÜLAY Gülâyşe DURAK - Cemil YARDIMCI - Levent DEMİRKAYA - Murat GÜNEŞ - Aytekin ŞAHİN - Erdal KAYA Cengiz KAYAYURT - Fikret AYDINHAN - Tülay UÇAR - Güray ÖZAY - Abdullah ASLAN - Abubekir UÇAN Fatih EVLİAYOĞLU - Ferda ALTINTAŞ - Şerafettin AY. TOPLANTIYA KATILMAYANLAR: Bülent KAMIŞ - Rahşan SERTKAYA DANIŞ - Haydar Gürkan YILDIZ Selman ÜNAL - Abubekir BOZKIZIL - Hüseyin GÜLTEKİN.	

ATAŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU İLE
HUKUK KOMİSYONUNUN ORTAK RAPORU

Toplantı Tarihi : 03.09.2025

Karar No : 52/27

Konu : Şartlı Taşınmaz Bağışı (Barbaros Mahallesi, 2531 ada 1 ve 28 (eski 2-3-4-5-6-7-8-9- 10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-23) parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ:

- İlgi: a) 01.07.2025 tarih ve 2025-81831 Referans Numarasında kayıtlı dilekçe ve eki Kentsel Tasarım Projesi.
b) 14.08.2025 tarih ve 2025-97849 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü Takas-Trampa Ölçü Krokisi yazısı.
c) 26.03.2025 tarih ve 2025-23955 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğünün DOP yazısı.

İlgi (a) dilekçe ile Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2531 ada 1 ve 28 (eski 2-3-4-5-6-7-8-9-10- 11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-23) parsellerin tevhit sonucunda oluşacak yeni parsel için, mer'i plan notlarının 23. maddesindeki "İmar adasındaki tüm parsellerin uygulamaya katılması halinde toplulaştırma alanları hükümleri geçerlidir." hükmüne istinaden hazırlanan Kentsel Tasarım Projesinin onaylanması talep edilmiş olup, gereğinin yapılması için Yenisahra Kentsel Tasarım Komisyonu'na havalesi yapılmıştır.

22.04.2025 tarih ve 2025/191 sayılı Encümen Kararına göre 2531 ada 28 parsel sayılı taşınmaz, eski 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-23 parsellerin mer'i imar planı ada sınırlarına göre imar yollarına terkleri ve yoldan ihdas alanları ile birlikte 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16 ve 17. Maddeleri ve Tapu Kanununun 21. Maddesine göre oluşturulmuştur.

Bahse konu 2531 ada 28 parsel (eski 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-23) ve 2531 ada 1 parsel sayılı taşınmazların tevhit ile oluşacak yeni parsel (terk ve tevhit işlemleri öncesi toplam tapu alanı: 4,528.00 m²); 15.02.2019-20.12.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planında kalmakta olup plan notlarının Genel Hükümler Tevhit ve Terkler Başlığı altında "Yoldan/tescil dışı alanlardan ihdas olan parsellerde, toplulaştırma alanlarında (kadastral yol hariç); emsal değeri, parselin tapu alanı ve ihdas alanlarının toplamına göre belirlenir." hükmü gereğince, plan notlarının 52. Maddesine göre "2501 m² - 5000 m² büyüklüğündeki parsellerde E:2.10, Yençok:15 kat" denildiğinden, 2531 Ada 1 ve 28 Parsellerin tevhit ile oluşacak yeni parsel meri plan koşullarına göre

TAKS:min.0.25-max.0.40, KAKS:2.10, Yençok: 15 kat irtifalı, Ayrık Nizam, Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.

Ayrıca söz konusu 2531 Ada 1 ve 28 Parsellerin tevhidı sonucu oluşacak olan yeni parsel, 22.04.2016 t.t.'li Göztepe-Ataşehir-Ümraniye Metro Raylı Sistem Metro Hattı UIP Değişikliği'nden etkilenmekte olup, uygulama aşamasında Göztepe-Ataşehir-Ümraniye Metro Hattı Projesine ilişkin alınan 16.06.2016/3696 Sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı dikkate alınacaktır.

Plan Notlarında:

A.GENEL HÜKÜMLER

TANIMLAR

Kök Parsel: İlk tesis kadastrosu çalışmalarıyla belirlenen tapu sicilindeki mülkiyete esas tescilli kadastro parselidir.

Donatı Alanı: Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Sosyal Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar, Teknik Altyapı Alanları vb. alanlardır.

Toplulaştırma Alanı: Planla sınırları belirlenen alanlardır

Kentsel Tasarım Projesi: Kültürel, sosyoekonomik özellikler ile doğal yapı dikkate alınarak, yapılaşma düzeni ve açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt-yaya ulaşım kurgusu olan; yapı-sokak dokusunu, açık ve yeşil alanların ilişkisini, kentsel mobilya detaylarını gösteren ve kimlik özelliklerini yansıtan; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası ilişkileri değerlendirerek ele alan, plan notları gereği %40'a tamamlanan terk miktarları ile kapanan kadastral yollardan elde edilen donatı alanlarının konumgeometri tasarımı ve alan hesaplarına ilişkin bilgiler ile söz konusu donatı alanlarına ait takas-imar hakkı aktarımı hesaplarını içeren uygun ölçekteki projedir.

Takas: Vaziyet planında/kentsel tasarım projesinde ayrılması gereken donatı alanına karşılık; plan onama sınırı içerisinde tamamı donatı alanında kalan veya bir kısmı donatı alanında kalıp yapılaşamayan parsellerin, belediye veya ilgili idareye terki karşılığında, parselin/parsel malikine ait hissenin, vaziyet planında/kentsel tasarım projesinde ayrılması gereken donatı alanından tapu alanı kadar eksilmesi işlemidir.

İmar Hakkı Aktarımı: Plan onama sınırı içerisinde tamamı donatı alanında kalan veya bir kısmı donatı alanında kalıp yapılaşamayan parselin belediye veya ilgili idareye bağış/terki karşılığında, imar hakkının; 400 m2 'den büyük parsellerde, toplulaştırma alanlarında, toplulaştırma hükümlerinin geçerli olduğu adalarda kullanılmasıdır ve kamulaştırmaya engel değildir.

1. 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı, plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.

2. Plan onama sınırı, 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda gösterilen sınırdır.

3. 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı; planlama ilke ve esasları doğrultusunda, nazım imar planı ile belirlenen ana fonksiyon alanlarının alt kademe fonksiyonlarına karar verilerek düzenlendiği, alt kademe araç, bisiklet ve yaya yollarının, yapılaşma koşullarının ve uygulamaya ait sınırların belirlendiği, üzerinden ölçü alınabilen ve uygulama yapılabilen plandır.

4. Plan onama sınırı içerisinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesi uygulanacaktır.

5. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen yerleşime uygun alan, yerleşime elverişli alanlar ile yerleşime uygun olmayan alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, yerleşime uygun olmayan alanlarda yapı yapılamaz.



6. Hâlihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kanunla öngörülen idareden/bürolardan alınan aplikasyon krokisine göre yapılacaktır.

7. 15.12.2022 tarih ve 1599 sayılı İBB meclis kararıyla iptal edilmiştir.

8. Planlama alanında, Özel Sağlık Tesisleri, Özel Eğitim Alanları, Özel Sosyal Tesis ve Özel Kültürel Tesisler ve Konaklama Tesisleri yapılması durumunda; binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1. ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, spa, yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. birimler yapılabilir, emsale dâhil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerinde kalan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.

9. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması durumunda; donatı alanlarında tabii zemin altında, yoldan çekme mesafesi korunarak, Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı, Kavşak ve Yol Alanlarında ise tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

10. Parsel maliklerinin muvafakati alınmak şartı ile parseller tarafından kullanılmak üzere, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, önerilen görüşlere uymak koşulu ile ada içindeki arka bahçeler birleştirilerek zemin altında katlı otopark (gerektiğinde sığınak), zemin üstünde ise park ve yeşil alan, çocuk bahçeleri yapılabilir.

11. Planlama alanının merkezi özellik gösteren alanlarında, sağlık, itfaiye, haberleşme, iletişim vb. gibi tesislerin bulunduğu alanlarda, ulaşım ağlarına yakın meydan, park vb. açık alanların uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınması, Heliport Yönetmeliğine uyulması şartı ile kamuya ait "Helikopter İniş-Kalkış Pisti" (heliport alanı) düzenlenebilir.

12. Donatı alanlarında (eğitim tesisleri hariç) ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvafakati ile ilgili idarelerce de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. teknik altyapı yapıları yapılabilir.

13. Planlama alanında yer alan Resmi Kurum Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Parklar ve Dinlenme Alanları, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Eğitim Alanında kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

14. 15.12.2022 tarih ve 1599 sayılı İBB meclis kararıyla iptal edilmiştir

15. Belediye Hizmet Alanlarında, Resmi Kurum Alanlarında, Eğitim Tesisleri Alanlarında, Sağlık Tesisleri Alanlarında, Özel Eğitim Alanı, Özel Anaokulu Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanında, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında, yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 kat olup İBB ve ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

16. Kavşaklar ve raylı sistem hatları ile raylı sistem istasyonu şematik olup İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın ilgili müdürlüklerinden görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

17. 1999 yılından itibaren yapı ruhsatı olarak bina inşa edilen parsellerin, tamamı veya bir kısmı donatı alanında kalıyorsa (tek başına yapılaşmıyorsa) veya toplulaştırma sınırı içerisinde uygulamaya katılıyor ise, imar hakkı aktarımı, takası ve toplulaştırma alanındaki imar hakkı hesabında, tapu alanı esas alınır. (Kök parsel üzerinden yapılan uygulamalar sonucu oluşan ilk parsel alanı esas alınır, bu plan ve 04.02.1992 T.T.li Yenisahra Islah İmar Planı'na göre yapılan terkler dikkate alınmaz.)

18. Bu plan kapsamında toplulaştırma alanları veya parseller için düzenlenen yapı ruhsatı



eki projelerindeki imar hakkı aktarımı veya takası ile oluşan imar hakkı müktesepdir.

19. Takasa ve imar hakkı aktarımına konu parseller/parsel malikine ait hisseler kayıt altına alınarak takip edilecektir.

20. Plan onama sınırı içerisinde donatı alanında kalan, imar hakkı aktarımına veya takasa konu olan parseller, belediyeye veya ilgili idareye devredilecektir.

21. 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındaki kamulaştırma/takas/imar hakkı aktarımı uygulamaları İmar Kanunu gereği hazırlanacak imar programında belirlenecektir.

Konut Alanları, Ticaret Alanları, Ticaret + Konut Alanları ve açık-kapalı tüm kamusal alanlarda, proje ve uygulama aşamasında meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar

1. Plan kararlarında açıklanmayan hususlarda, meri yasa/yönetmelik hükümleri ile alınan kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulacaktır.

1. Yerleşik Konut Alanları, T1 Ticaret Alanı, Ticaret-Konut Alanlarında;

Emsal Değeri ve Emsal Hesabı:

- Emsal değeri tapu alanı üzerinden belirlenir. Bu plan ile yapılan/yapılacak terkler dikkate alınmaz.

- Parselin/Parsellerin emsale esas inşaat alanı kök parselin %60'ı üzerinden hesaplanır.

Emsale Esas İnşaat Alanı: Emsal Değeri x Kök Parsel x 0.60

- 400 m²'den küçük parsellerde, net imar parseline göre uygulama yapılacak olup, bu imar planı ve daha önceki planlar ile yapılan toplam terk oranının, kök parselin %40'ını geçmesi halinde emsale esas inşaat alanı kök parselin %60'ı üzerinden hesaplanır.

Bahçe Mesafeleri ve TAKS:

• Öncelikle ada bütününde değerlendirme yapılarak, ön bahçe en az 5 m, yan bahçe en az 3 m, arka bahçe en az 3 m olacak şekilde ayrık, bitişik nizam yapılaşma koşulları geçerlidir. Net imar parseli üzerinden TAKSmaks=0.40 olup doğal zemin kotu üzerinde kalan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. 100 m² 'nin altında kalan, minimum piyes ölçülerinde yapılaşabilen parsellerde TAKS aranmaz.

• Plan hükümlerine göre yapılaşamayan parsellerde; yine öncelikle ada bütününde değerlendirme yapılarak, ön bahçe en az 3 m, yan bahçe en az 2 m ve arka bahçe en az 1 m'ye kadar düşürülerek, bina cephesi ile bina derinliğinin minimum piyes ölçülerini sağlaması koşulu ile ayrık, bitişik veya blok nizam yapılaşma koşullarında eksik kat uygulaması yapılmasına Belediyesi yetkilidir.

• Yerleşik Konut Alanları ve Ticaret-Konut Alanlarında; zemin ve zemin üstü kat oturum alanlarında TAKSmin=0.25'tir.

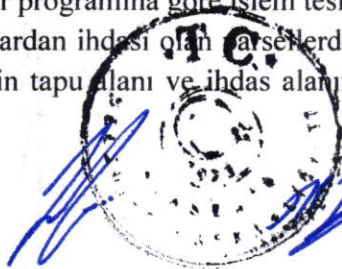
Tevhit ve Terkler

• Parsellerin tevhibi sonucunda yeni oluşacak parselin emsal değeri belirlenirken, tevhit öncesi tapu alanları toplamı esas alınır.

• Parsellerin tevhibi sonucunda emsal değerinin/yapılaşma koşullarının artması halinde bu imar planı ile ve daha önceki planlar ile yapılan toplam terk oranı %40 olarak uygulama yapılacaktır. Toplam terk oranının %40'tan az olması halinde %40'a tamamlanan fark kadar alan avan projede/kentsel tasarım projesinde donatı alanı olarak ayrılacaktır.

• Avan projede / kentsel tasarım projesinde ayrılması gereken donatı alanı plan onama sınırı içinde donatı alanında kalan parsel/parsel malikine ait hisse ile takas edilebilir ya da İmar Kanunu gereği hazırlanacak imar programına göre işlem tesis edilebilir.

• Yoldan/tescil dışı alanlardan ihdası olan parsellerde, toplulaştırma alanlarında (kadastral yol hariç); emsal değeri, parselin tapu alanı ve ihdas alanının toplamına göre belirlenir. Emsale



esas inşaat alanı; kök parselin %60'ı ile ihdas edilen alanın toplamı üzerinden hesaplanır.

$$[(\text{Kök Parsel} \times 0.60) + (\text{İhdas Edilen Alan})] \times \text{Emsal Değeri}$$

• Bir kısmı donatı alanında kalıp, münferit yapılaşamayan parselin, bulunduğu imar adasındaki komşu parsel/parseller ile tevhit edilmesi önceliklidir; imar hakkı aktarımı yapılabilir veya takas edilebilir.

• İmar adasındaki tüm parsellerin uygulamaya katılması halinde toplulaştırma alanları hükümleri geçerlidir.

1. İmar Hakkı Aktarımı ve Takas:

• Tamamı donatı alanında kalan parseller/parsel malikine ait hisseler ile kısmen donatı alanında kalıp yapılaşamayan ve komşu parsel ile tevhit edilmeyen parseller/parsel malikine ait hisseler;

o Bağış veya rızaen terkin edilmeleri halinde 400 m² 'den büyük parsellere/toplulaştırma alanlarına özel hükümlerde aksi belirtilmediği takdirde, imar hakkı aktarımı yapılabilir. Kamulaştırmaya engel değildir.

o Parsellerin tevhibi sonucunda (tevhit öncesindeki tapu alanları toplamı) emsal değeri/yapılaşma koşulları artan parsellerde/toplulaştırma alanlarında avan projede / kentsel tasarım projesinde ayrılması gereken donatı alanı ile takas edilebilir. Takas işlemi tapu alanı üzerinden yapılır. Kamulaştırmaya engel değildir.

• İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parsellerin bağışı veya rızaen terki, parselin tamamı veya parsel malikine ait hissenin tamamı olarak yapılabilir.

• İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parsel/parsel malikine ait hisse, aktarıldığı/takas edildiği parselin/toplulaştırma alanın emsal değerini alır, parselin/toplulaştırma alanının emsal değerini değiştirmez.

• İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parsellerin emsale esas inşaat alanı kök parselin %60'ı üzerinden hesaplanır.

• İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parseller/parsel malikine ait hisseler, aktarıldığı/takas edildiği parselin/toplulaştırma alanının imar hakkını net imar parseli üzerinden en fazla %40 arttırabilir.

• İmar hakkı aktarımı yapılan parselin/toplulaştırma alanının, net imar parseli üzerinden emsal değeri 3'ü geçemez.

• İmar hakkı aktarımı kapasitesi, net imar parselinin emsale esas maksimum inşaat alanı ile parselin/toplulaştırma alanının emsale esas inşaat alanı arasındaki farktır. Takas yapılması halinde, imar hakkı aktarımı kapasitesi, takas edilen parsellerin imar hakkı eksiltiyle hesaplanır.

$$\text{Emsale Esas Maksimum İnşaat Alanı: (Net İmar Parseli) \times (Emsal Değeri) \times 1.40}$$

$$\text{İmar Hakkı Aktarımı Kapasitesi: (Emsale Esas Maksimum İnşaat Alanı) - (Kök Parsel \times 0.60 \times \text{Emsal Değeri})}$$

Takas Yapılması Halinde İmar Hakkı Aktarımı Kapasitesi:

$$\text{Emsale Esas Maksimum İnşaat Alanı} - [(\text{Kök Parsel} \times 0.60 \times \text{Emsal Değeri}) + (\text{Takas edilen kök parsellerin \%60'ı} \times \text{Emsal Değeri})]$$

TİCARET + KONUT ALANI

1. Emsal Değeri ve Yapılaşma Koşulları:

- 400 m² 'den küçük parsellerde;
- 400 m² - 1000 m² büyüklüğündeki parsellerde;
- 1001 m² - 2500 m² büyüklüğündeki parsellerde;
- 2501 m² - 5000 m² büyüklüğündeki parsellerde;
- 5000 m² 'den büyük parsellerde;

E:1.25 Yençok: 4 kat

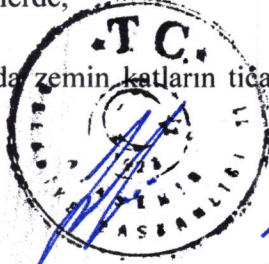
E:1.50 Yençok: 6 kat

E:1.75 Yençok: 10 kat

E:2.10 Yençok: 15 kat

E:2.50 Yençok: 15 kat

1. Ticaret+Konut Alanlarında zemin katların ticaret olması kaydı ile üst katlarda konut



veya ticaret alanları için verilen fonksiyonlar (rezidans hariç) yer alabilir. Ticaret+Konut alanlarının bodrum katlarında konut fonksiyonu yer alamaz. Konut alanı parselin emsale konu alanının %50'sini geçemez.

2. Zemin ve zemin üstü kat oturum alanlarında en az TAKS: 0,25'dir."denilmektedir.

Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi 2531 ada 28 parselin tevhit ve terk işlemleri öncesi olan eski 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-23 parsellerin terk, tevhit ve ihdas işlemleri öncesi toplam tapu alanı: 4.381,10 m², ihdas alanı yoldan 3.94 m² olarak Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir. Söz konusu taşınmazın terkleri yapılarak ihdas alanları ile birlikte 2531 ada 28 parsel 4.300,03 m² olarak tescil edilmiştir.

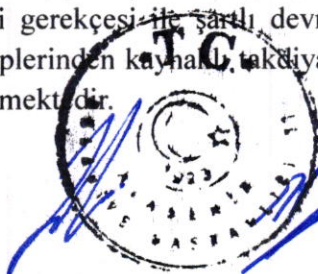
İlgi (b) ve (c) yazılara istinaden 2531 ada 28 parsel sayılı taşınmazı oluşturan parsellerden 23 no'lu parsel 22.04.2025 tarih ve 2025/191 sayılı Encümen Kararı gereğince taşınmazların imar yollarına olan terkleri toplam: 85,09 m²'dir. 2531 Ada 23 No'lu Parselin 3194 sayılı kanunun 15 ve 16. Maddelerine göre terki olduğundan kök alan hesabı 298.00 m²'den yapılmıştır.

Yapılan değerlendirme sonucunda; İmar Hakkı Aktarımı ve Takas işlemleri yapılması talep edilen 15.02.2019-20.12.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı sınırı içerisinde kalan, 1181 ada 36 parsel kısmen Genel Otopark Alanında, kısmen de Yolda, 2533 ada 4 parsel Cami Alanında, 2532 ada 1 parsel Park Alanında, kısmen de Yolda, 2559 ada 4 parsel Toplulaştırma Alanı sınırları içerisinde Yolda, kısmen de Refüjde, 2534 ada 9 parsel Cami Alanında, 2621 ada 4 parsel ise Park Alanında, kısmen de Yolda kaldığı ilgi (a) dilekçe eki Kentsel Tasarım Projesinde gösterilen alan hesabında görülmüştür.

İlgi (a) dilekçe ekinde sunulan Kentsel Tasarım Projesinde Plan Notlarının ilgili hükümlerince uygulanmak üzere; yine aynı plan sınırları içerisinde kalan 1181 ada 36 parsel, 2533 ada 4 parsel, 2532 ada 1 parsel, 2559 ada 4 parsel, 2534 ada 9 parsel ve 2621 ada 4 parsel sayılı yerlerde, plan notlarının 23. ve 24. maddelerine göre İmar Hakkı Aktarımı ve Takas işlemlerinde kullanılacak şekilde tamamı donatı alanında kalan bahse konu parsellerin emsal haklarını söz konusu 2531 ada 1 ve 28 parsellerin tevhideyle oluşacak parselde kullanmaları teklif edilmiş olup, bahse konu hususların 11.08.2025 tarih ve 2025- 94501 E-99148768-115-4929 sayılı Başkanlık Onayı ile kurulan ve üyeleri belirlenen Yenisahra Kentsel Tasarım Komisyonu tarafından değerlendirilerek uygulamaya esas görüşlerin belirlenmesi gerekmektedir.

Toplam tapu alanı 448.00 m² olan 1181 ada 36 parselin tamamı takas işlemlerinde, 2533 ada 4 sayılı 328,80 m² olan parselin 9,37 m²'lik kısmının takas işlemlerinde; 2533 ada 4 sayılı 328,80 m² olan parselin takas sonrası kalan 319,43 m²'lik kısmının, 2532 ada 1 sayılı 175,40 m² yüzölçümlü parselin, 2559 ada 4 sayılı 180.50 m² yüzölçümlü parselin, 2534 ada 9 sayılı 259,60 m² yüzölçümlü parselin tamamının, 2621 ada 4 sayılı 127.10 m² yüzölçümlü parselin ise 60.10 m²'lik hissesinin İmar Hakkı Aktarımı işlemlerinde kullanılması hususu, 15.02.2019-20.12.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında belirtilen maddelere uygun bulunduğu görülmüş olup, söz konusu parselde yapılacak projenin plan notunun ilgili tüm maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerine göre uygulama yapmak üzere 16.06.2025 tarih ve 2025-69496 sayılı İmar Durum Belgesi'nde belirtilen yapılaşma şartlarına uyulması, bahçe mesafeleri, TAKS-KAKS ve tüm alan hesapları v.b. diğer tüm hususlar uygulama aşamasında Proje Tasdik ve Ruhsat Bürosu tarafından tetkik edilmesi koşuluyla 15.08.2025 tarih ve 2025-81831 sayılı Komisyon Kararı ile uygun bulunmuştur.

Plan onama sınırı içerisinde donatı alanında kalan şahıs mülkiyetindeki taşınmazların İmar Hakkı Aktarımı ve/veya Takas işlemlerine konu olarak Belediye Başkanlığımıza şartlı bağış suretiyle devredilmesi halinde plan uygulamalarında geriye dönüş veya uygulama değişikliğine gidilmesi durumu olması ihtimali gerekçesi ile şartlı devredilen taşınmazlar üzerine Belediye Başkanlığımız veya taşınmaz sahiplerinden kaynaklı takdiyat konulmaması için tapuya "takdiyat konulamaz" şerhi düşülmesi gerekmektedir.



Makamınızca uygun bulunması halinde Barbaros Mahallesi, 2531 ada 1 ve 28 (eski 2-3-4-5-6-7- 8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-23) parsel sayılı yerlerin ilgili Plan Notları gereği %40'a tamamlanacak olan alan büyüklüğü kadar donatı alanı karşılığında plan notlarının Genel Hükümler Başlıklı 20. Maddesi ile İmar Hakkı Aktarımı ve Takas başlıklı 24. Maddesine göre işlem yapılması ve imar hakkı aktarımında kullanılmak üzere Belediyemiz lehine şartlı bağış suretiyle bedelsiz devir işlemlerinin yapılması hususu 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. Maddesi g bendi gereğince Belediye Meclisi'ne havalesi Olurlarınıza arz olunur. Şeklinde hazırlanan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28.08.2025 tarihli ve E-99148768-115.02.01.03-5386-2025-103080 sayılı teklifi incelendi.

KOMİSYON KARARI:

Şartlı Taşınmaz Bağışına (Barbaros Mahallesi, 2531 ada 1 ve 28 (eski 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-23) parsel) ilişkin teklif komisyonlarımızca incelenmiş olup, teklifin müdürlükten geldiği şekliyle aynen kabulü OYBİRLİĞİ ile uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur.

KARAR :

Şartlı Taşınmaz Bağışına (Barbaros Mahallesi, 2531 ada 1 ve 28 (eski 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-23) parsel) ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Hukuk Komisyonunun 03.09.2025 tarihli ve 52/27 sayılı ortak raporu okunarak, raporun komisyondan geldiği şekliyle aynen kabulüne; Ataşehir Belediye Meclisinin 4'üncü Seçim Dönemi 2'nci Toplantı Yılı Eylül Ayı Toplantılarının 04.09.2025 Perşembe günü yapılan 2'nci Birleşiminin 1'inci Oturumunda OYBİRLİĞİ ile karar verildi.

Kaya ULUYILMAZ
Meclis 1. Başkan Vekili

Seher GÜLAY
Divan Kâtibi

Murat GÜNEŞ
Divan Kâtibi

