

T.C.
ATAŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MECLİS KARAR

KARAR TARİHİ 04.12.2025	KARAR NO 143	KARARIN KONUSU	1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı İmar Hakkı Transferi
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Meclis I. Başkan Vekili Kaya ULUYILMAZ Başkanlığında; üyelerden, Müslüm KOCADOĞLU - Mehmet ALVER - Sinan Emrah YILDIRIM - Bülent KAMIŞ - Birkan Birol YILDIZ - Muhterem MEMİŞ - Anıl DURSUN - Serdar ORHAN - Mustafa KARAOĞLU - Oğuz SARUL - Fatih KAYACI - Ezgi KALENDER - Selman ÜNAL - Ekrem KÖSE - Murat Can AYDIN - Seher GÜLAY - Abubekir BOZKIZIL - Gülayşe DURAK - Cemil YARDIMCI - Levent DEMİRKAYA - Murat GÜNEŞ - Aytekin ŞAHİN - Erdal KAYA - Cengiz KAYAYURT - Fikret AYDINHAN - Tülay UÇAR - Güray ÖZAY - Abdullah ASLAN - Abubekir UÇAN - Fatih EVLİYAĞLU - Ferda ALTINTAŞ - Şerafettin AY. TOPLANTIYA KATILMAYANLAR: Rahşan SERTKAYA DANIŞ - Haydar Gürkan YILDIZ - Hüseyin GÜLTEKİN.		

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

Toplantı Tarihi : 03.12.2025
Karar No : 70/60
Konu : 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı İmar Hakkı Transferi

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ:

- İlgi :a) 15.10.2021 tarih ve 2021-121880 E-5767 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı.
b) 25.10.2021 tarih ve 2021-121880 E-4961 sayılı Mali Hizmetler Müdürlüğü yazısı.
c) 04.04.2022 tarih ve 2022-46761 E-1137 sayılı Başkanlık Oluru.
d) 13.11.2023 tarih ve 2023-123819 E-2948 sayılı Başkanlık Oluru.

Türkiye'de özellikle 1980'li ve 1990'lı yıllarda yoğun köyden kente göç ve hızlı kentleşme süreciyle birlikte ortaya çıkan gecekondu ve plansız yapılaşma alanlarının düzenlenmesi amacıyla yaygın biçimde ıslah imar planları yapılmıştır. Hazine/belediye/vakıf arazileri üzerine yapılmış ve ıslah imar planlarında konut alanında kalan gecekonduların af müracaatı belgelerine dayalı olarak münferit tapu verilmesi yöntemi ile mülkiyet sorununun çözülmesi hedeflenmiştir. Literatürde de vurgulandığı üzere, ıslah imar planlarının temel işlevi mevcut yapılaşmaları belli ölçüde hukuki güvenceye kavuşturmak, ancak aynı zamanda kentsel yaşamın sürdürülebilirliği için zorunlu olan yol, park, yeşil alan, eğitim, sağlık ve diğer donatı alanlarını planda elde etmeye çalışmaktır. Ancak, ıslah planlarının doğası gereği, donatı alanları çoğunlukla özel mülkiyet üzerinde kalmış, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi çerçevesinde yapılan düzenleme ortaklık payları bu ihtiyacı karşılamada yetersiz kalmıştır. Bu nedenle belediyeler, donatı alanlarını elde edebilmek için, kentsel bütünlüğü ve kamu yararını sağlamak için farklı araçlar geliştirmek durumunda kalmıştır.

Söz konusu planlama alanı; 04.02.1992 onaylı Yenisahra Mahallesi Islah İmar Planı doğrultusunda şekillenen ve kentsel gelişimini bu planın öngördüğü koşullar çerçevesinde sürdüren bir bölgedir. 1992 yılından 2019 yılına kadar geçen yaklaşık yirmi yedi yıllık süreçte, çeşitli dönemlerde üst ölçekli nazım imar planı çalışmaları yapılmış olmakla birlikte gerek yargı mercilerinin iptal kararları gerekse mevzuat hükümlerindeki boşluk ve yetersizlikler nedeniyle bu planların yürürlüğe girmesi mümkün olamamıştır. Geline aşamada, 2019 yılında Yenisahra ve Barbaros Mahallelerini kapsayan alana yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir

Belediye Meclisinin 14.02.2019 tarihli ve 231 sayılı Kararı ile kabul edilmiş, akabinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 15.02.2019 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. 15.02.2019 tarihli Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; ıslah imar planı dokusu içinde oluşmuş, geçmişte düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmış olan bölgede, mevzuatta o dönemde açık bir düzenleme bulunmamasına rağmen, kamusal alanların elde edilmesini teminen yenilikçi ve alternatif uygulama modelleri geliştirmiştir.

Bu yönüyle plan, klasik kamulaştırma yönteminin ötesinde, mülkiyet hakları ile kamu yararı arasındaki dengeyi kurmaya yönelik özgün araçlar öngörmüş ve kentsel planlama pratiğinde önemli bir yaklaşım ortaya koymuştur. Nitekim, bu uygulama modelleri söz konusu planın 6 numaralı plan notunda şu şekilde hükme bağlanmıştır: "1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı ve bu plana uygun olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen sosyal altyapı alanları ile teknik altyapı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bu plan şartlarına uygun olarak belirlenecek sosyal altyapı alanları ile teknik altyapı alanlarının kamuya temininde, İmar Kanununda öngörülen uygulama araçları veya kamulaştırma yöntemi esas alınacak olup; kamulaştırma yükünü hafifletici yöntemler olarak toplulaştırma, emsal değerinin taşınması/aktarılması veya takas edilmesi gibi uygulama araçları, ilgili plan hükümlerinde açıklanmak üzere kullanılabilir

Toplulaştırma uygulaması; ıslah imar planı yapımı ve 2981 sayılı Kanun'un 10/c maddesi ile mülkiyet yasal dayanağa kavuşmuş, sağlıklı gelişmiş kentsel alanların dönüştürülmesinde kullanılan bir planlama aracı olarak uygulama pratiğine girmiştir. Bu düzenlemelerle amaçlanan; küçük parçalı ve paylı mülkiyet yapısı nedeniyle plan bütünlüğü kurulamayan, aynı zamanda yoğun yapılaşma baskısı altında ıslah imar planı yapımı ve kurgusu gereği kamusal ihtiyaçlara cevap veremeyen alanların, planlı ve sağlıklı kentsel dokulara dönüştürülmesi araçlarından biri olarak tanımlanabilir.

Bu bağlamda toplulaştırma, şehircilik ilke ve esaslarına uygun sürdürülebilir kentsel alanlar oluşturulması amacıyla tamamlayıcı bir araç niteliği kazanmıştır. Literatürde de (Tekeli, 1991; Keles, 2012; Ersoy, 2015) vurgulandığı üzere, parçalı mülkiyetin bütünleştirilmesi, eşitlik ilkesi çerçevesinde hak sahipliği dengesinin kurulması ve kamu yararı için gerekli sosyal donatı alanlarının (umumi hizmet) elde edilmesinde toplulaştırma kritik bir araçtır.

Bununla birlikte, 2000'li yıllardan itibaren planlama pratiğinde imar hakkı transferi mekanizması da alternatif bir araç olarak gündeme gelmiştir. İmar hakkı transferi, donatı alanında kalan bir parselin yapılaşma hakkının aynı planlama bölgesi içinde başka bir parsel üzerine taşınmasına veya aktarılmasına imkân tanımakta; böylece kamuya ayrılan alanların bedelsiz elde edilmesine, mülkiyet hakkının da korunmasına yönelik bir çözüm üretmektedir.

Nitekim; imar hakkı transferi kavramı literatürde (Özdemir, 2008; Aliefendioğlu, 2017) özellikle mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasındaki dengeyi gözeten yenilikçi bir planlama aracı olarak değerlendirilmektedir.

Yenisahra ve kısmen Barbaros mahalleleri örneğinde de görüleceği üzere, plan yapımı aşamasında geçmişte ıslah imar planı ile gelişmiş olan yerleşim dokusunda yoğun yapılaşma baskısı ve bölgenin mülkiyet yapısı 2981 sayılı yasa gereği yapılan ıslah imar planına göre hazırlanan aynı Kanunun 10/c maddesine göre yapılan parselasyon planının parçalı muhtelif DOP kesintileri yapılan bölgelerden oluşması planın yapıldığı süreçte arazi ve arsa düzenleme yönetmeliğine göre bölgede bir defa DOP kesinti yapılmış ise ikinci kez kesinti yapılamayacağından (2019 yılında 3194/18 maddesinde yapılan değişik ile bu husus değişmiş ve ikinci kez DOP kesintisi azami %45 ile sınırlandırılmış ve bölgede yeni yapılan planda, nüfus artışı ve yapılaşma koşullarındaki artış şartına bağlanmıştır.) donatı alanlarının elde edilememesi ciddi bir planlama sorununa dönüşmüştür.

Anayasa'nın 57. maddesinde güvence altına alınan "konut hakkı" doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, toplulaştırma ve imar hakkı transferi araçları birlikte değerlendirilmiş; donatı alanında kalan parsellerin ya toplulaştırma alanlarında ya da imar hakkı transferi yoluyla başka parsellerde imar hakkı



kullanabilmesi öngörülmüştür. Böylece plan bütününde eşitlik ilkesi sağlanmış; konut, ticaret veya donatı alanında kalan tüm parseller için %60 yapılaşma oranı üzerinden hak tesis edilmiştir.

Ancak imar hakkı transferi 15.02.2019 - 20.12.2022 onaylı Ataşehir İlçesi 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yapıldığı dönemde 3194 sayılı İmar Kanununda açıkça düzenlenmiş bir uygulama aracı olmadığından, yargı kararlarında sıklıkla "kanuni dayanak eksikliği" gerekçesiyle tartışmaya açık hale gelmiştir. Danıştay Kararlarında da (örneğin Danıştay 6. Daire, E:2009/12345, K:2011/6789 sayılı ilamı ile) imar hakkı transferine dayalı plan notlarının kanuni dayanağının bulunmadığı durumlarda hukuka aykırılık teşkil ettiği belirtilmiştir. Bu nedenle, planın ana kurgusunda toplulaştırma ve imar hakkı transferi yöntemleriyle donatı alanlarının elde edilmesi öngörülmüş ise de hukuki güvenlik ilkesi gözetilerek kamulaştırmaya dayalı imar programı hükmü de plan notlarına eklenmiştir:

"1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındaki kamulaştırma uygulamaları, mer'i mevzuat çerçevesinde hazırlanacak imar programında belirlenecektir." denmektedir.

Böylece, planın iptal edilme riskine karşı hukuki güvence sağlanmış; kamu yararı ile mülkiyet hakkı arasındaki dengeyi gözetten toplulaştırma ve imar hakkı transferi gibi yenilikçi araçların yanı sıra, kamulaştırma gibi mevzuatta yer alan yöntemle de yer verilerek planın uygulanabilirliği teminat altına alınmıştır.

Bahse konu plan, donatı alanlarının elde edilmesinde çeşitli araçlar öngörmekte olup, özellikle toplulaştırma bölgeleri için özel plan notları getirilmiştir. Plan notunun 40. maddesi şu hükümleri içermektedir:

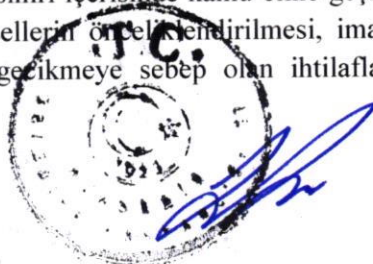
"Madde:40/1. Toplam imar transferi kapasitesinin en az %25'i sağlanmadan uygulama yapılamaz. (İmar transferi kapasitesi, net imar parseli üzerinden hesaplanacaktır. 40/2. Toplam imar transferi kapasitesinin en az % 25'inin veya %25'inin bir kısmının plan onama sınırı içerisinde kalan donatı alanlarından sağlanamaması halinde, plan notlarının Genel Hükümler 30. Maddesine göre işlem tesis edilecektir. 40/3. İmar transferi kapasitesi olmayan toplulaştırma alanlarında madde 40/1.'deki şart aranmaz." denilmektedir.

Bu hükümlerden anlaşılacağı üzere, planda donatı elde edilmesi için imar transferi mekanizması zorunlu bir araç olarak işletilmekte, toplulaştırma bölgelerinde ise 2.5 emsal değeri ile uygulamanın başlayabilmesi için öncelikle %25 oranında imar transferi kapasitesinin sağlanması şart koşulmaktadır. Ayrıca bu kapasitenin plan sınırları içindeki donatı alanlarından karşılanamaması halinde Genel Hükümler 30.Maddesi devreye girmektedir. "Madde 30. 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındaki Kamulaştırma uygulamaları meri mevzuat çerçevesinde hazırlanacak imar programında belirlenecektir." denilmektedir.

Bu modelin öngörülmesindeki temel amaç imar hakkı transferinin planın yapıldığı dönemde mevzuatta yer almaması ile birlikte donatı alanlarının elde edilmesinin maliklerin keyfiyetine bağlı kalmasını önlemek ve uygulamanın sürekliliğini güvence altına almaktır. Aksi halde, toplulaştırma alanlarında zorunlu %25 imar transferi kapasitesinin karşılanması maliklerin rızasına bağlı hale gelecek, bu da plan bütünlüğünü bozacak, kamu hizmet alanlarının elde edilmesini geciktirecek ve sistemi fiilen aksatacaktır. Bu nedenle emsal karşılığı kamulaştırma bedelinin belediye hesabına yatırılması, sürecin teknik ve hukuki açıdan işlerliğini sağlayan bir güvence mekanizması olarak kurgulanmıştır.

Söz konusu gecikmelerin önlenmesi, ruhsat işlemlerinde idarenin işleyişinin aksamaması ve plan kararları çerçevesinde kamusal alanların elde edilmesinde önceliklerin belirlenmesi amacıyla imar programı kapsamında ilgi (c) Başkanlık Oluru ile "Yenisahra ve Barbaros Mahalleleri İmar Hakkı Transferi ve Kamulaştırma Komisyonu" kurulmuştur.

Anılan Komisyon; plan onama sınırı içerisinde kamu eline geçmesi gereken alanların tespiti, kamulaştırma programına alınacak parsellerin önceliklendirilmesi, imar hakkı transferi taleplerinin değerlendirilmesi, ruhsat süreçlerinde gecikmeye sebep olan ihtilafların giderilmesi hususlarında



görevli ve yetkili kılınmış olup, özellikle kamulaştırılacak alanların belirlenmesine ilişkin çalışmalar asıl amacı olarak yürütmüştür.

Bu süreçte, Yenisahra Mahallesi 752 ada 57 parsel için plan açıklama raporunun "İmar Hakkı Aktarımı oranına karşılık alan değeri kurum hesabına yatırıldıktan sonra imar uygulaması yapılarak ruhsat düzenlenecektir. Kamulaştırma işlemi sonucu beklenmeyecektir." hükmü gereği parselin emsal değerinin %40'ına tekabül eden alan karşılığı bedel, Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı değerlendirme firmalarınca belirlenen kamulaştırma bedeli esas alınarak hesaplanmış; bu bedel karşılığında ilgi (b) yazıda belirtildiği üzere 20/10/2021 tarihli 52.223.362,95-TL tutarında teminat mektubu alınmış ve akabinde ilgi (a) yazıda ifade edilen 20/10/2021 tarih ve C:10 S:12/1 sayılı yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

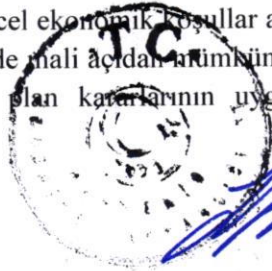
İlgi (d) sayılı Başkanlık Oluru ile kamulaştırma için; Yenisahra ve Barbaros Mahalleleri İmar Hakkı Transferi ve Kamulaştırma Komisyonu" tarafından belirlenen parsellerin süreçte bir kısmının firmalar ile anlaşmalı olduğu veya taşınmazların hisseli mülkiyetlere sahip olması, taşınmazların büyük bir kısmının üzerinde yapıların bulunmasından kaynaklı kamulaştırma işlemleri esnasında enkaz ücretlerine göre değil yapı maliyet hesabına göre kamulaştırmaya tabi tutulacağından yüksek kamulaştırma bedeli yüküne sebep olacağı, taşınmazların tamamına yakınının 200-500 m2 yüzölçümlü mülkiyet alanlarına sahip olmasından kamulaştırılacak taşınmaz sayısının artacağı ve bu sebeple çok fazla taşınmaz ve taşınmaz maliki ile işlem süreci yürütüleceği, işlemlerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa tabi olması, maliklerin yapılacak kamulaştırma işlemlerine rıza göstermemesinden kaynaklı hukuki sorunlar ile idarenin karşılaşacağı öngörüldüğünden; emlak vergi değerlerindeki artış oranı, ekonomik dalgalanmalar ve fiyatlardaki artış ile paranın alım gücüne etkisi, fiyat ve geçim endekslerinin hızlı değişikliği ve artışı, gayrimenkul sektöründeki durağanlıktan kaynaklı yeniden yapılaşma hızının azalması ve yerel yönetim seçimlerinden dolayı Müdürlüğümüzce birçok defa kamulaştırma işlemi yapılmak istense de günümüze kadar kamulaştırma işlemleri gerçekleştirilememiştir.

Gelinen aşamada, parselin zorunlu imar hakkı transferine karşılık alınmış olan teminat mektubu, güncel piyasa arsa ve arazi değerleri ile ekonomik koşullar karşısında yetersiz hale gelmiştir. Başlangıçta kamulaştırma amacıyla kurum hesabına aktarılan tutar da bugünkü rayiçler karşısında değerini yitirmiştir. Özellikle arsa fiyatları, inşaat maliyet endeksleri ve emlak vergi değerlerinde yaşanan olağanüstü artışlar nedeniyle, klasik kamulaştırma yoluna gidilmesi kurum bütçesi açısından orantısız ve sürdürülemez bir mali yük doğurur hale gelmiştir. Nitekim bölgede açılan kamulaştırmaz el atma davalarında mahkemelerce hükmedilen yüksek tazminat tutarları da bu yöntemin artık kamu maliyesi bakımından uygulanabilir bir araç olmadığını göstermiştir.

Bununla birlikte, 7534 sayılı Kanun'un 5. Maddesi ile İmar Kanunu'nda yapılan değişiklik ile "imar hakkı transferi" hükmü açıkça İmar Kanuna eklenmiş, böylelikle daha önce plan notları düzeyinde getirilen fakat yargı kararları ile iptale konu edilen hususlar yasal dayanağa kavuşmuştur. Kanun metninde de açıkça, "umumi ve kamu hizmet alanlarının kamu eline geçirilmesi yöntemleri Kanunun 18 inci maddesi hükümleri ile uyumlu hale getirilmekte, ayrıca imar hakkı aktarımı yapılarak umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması ve kamulaştırmaz el atma davalarının önüne geçilmesi amaçlanmaktadır." denilmektedir.

12.12.2024 tarihli ve 32750 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle 3194 sayılı İmar Kanununa "imar hakkı aktarımı/transferi" hükmü açıkça eklenmiş; umumi ve kamu hizmet alanlarında kalan özel mülkiyet taşınmazlarda verilemeyen emsalin plan kararıyla başka parselde taşınabilmesi yasal bir yöntem haline getirilmiştir.

Dolayısıyla, bir yandan imar hakkı transferinin yasal güvenceye kavuşması, diğer yandan kamulaştırma için alınmış bedelin güncel ekonomik koşullar altında yetersiz kalması, bu aşamada fiili kamulaştırmanın artık ne hukuken ne de mali açıdan mümkün olmayacağı sonucunu doğurmuştur. Bu sebeple, kamu yararının temini ve plan kararlarının uygulanabilirliğinin sağlanması amacıyla,



kamulaştırma yerine imar hakkı transferi kavramının işletilmesi hem hukuki güvenlik ilkesi hem de kamu kaynaklarının etkin ve ekonomik kullanımı açısından zorunlu hale gelmiştir.

Ayrıca yargı mercilerince verilen kararlarda; 15.02.2019—20.12.2022 tarihleri arasında onaylı bulunan Ataşehir İlçesi Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama imar Planı kapsamındaki parseller yönünden, açılan kamulaştırmaz el atma davalarının anılan planda imar hakkı transferi mekanizmasının öngörülmüş olması gerekçesiyle reddedildiği de görülmektedir. Bu husus, imar hakkı transferinin yargı organlarınca kamulaştırmaya alternatif, etkin ve meşru bir yöntem olarak kabul edildiğini açıkça ortaya koymaktadır.

Yine 13.04.2023 tarihli Bakanlık Oluru ile Yenisahra ve Barbaros Mahallelerini kapsayan yaklaşık 192 hektarlık alanın rezerv yapı alanı olarak ilan edilmesi, bölgede yürütülecek kentsel dönüşüm ve plan uygulamaları açısından klasik kamulaştırma yöntemine duyulan ihtiyacı büyük ölçüde ortadan kaldırmıştır. Zira 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. ve 7. maddeleri, rezerv yapı alanlarında idareye geniş yetkiler tanımaktadır. Bu yetkiler kapsamında; maliklerle öncelikle anlaşma yoluna gidilmesi esastır, ancak anlaşma sağlanamadığı durumlarda Bakanlık, TOKİ veya yetkilendirilmiş idareler re'sen tasarruf hakkını kullanabilmekte, hak sahiplerine taşınmaz tahsis, bedel ödemesi, farklı bağımsız bölüm verilmesi ya da imar hakkı transferi gibi mekanizmalarla uygulamayı sürdürebilmektedir. Dolayısıyla, hem planda öngörülmüş imar hakkı transferi ve bu konuda oluşmuş mahkeme içtihatları, hem de 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv alan statüsünün sağladığı doğrudan uygulama araçları, bölgede kamulaştırmanın zorunlu bir yöntem olma özelliğini ortadan kaldırmaktadır.

Gelinen aşamada, 752 ada 57 parselde; "Plan notları Madde 28. İmar hakkı transferi yapılan parsel/parseller transfer edildiği parselin emsal değerini en fazla %40 arttırabilir. İmar hakkı transferi yapılan parselde/parsellerde emsal değeri net parsel üzerinden 3'ü geçemez. " hükmüne binaen emsal değerinin %40 (emsal değeri karşılığı m2'nin) karşılığının kamulaştırma amacıyla kurum hesabına yatırıldığı, akabinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenen 20/10/2021 tarih ve C:10 S:12/1 sayılı yapı ruhsatı doğrultusunda yapının inşaat seviyesinin %100'e ulaştığı görülmüştür.

Bu çerçevede, söz konusu parsel bakımından öngörülen kamulaştırma işlemi bugüne kadar gerçekleştirilememiş olup, güncel ekonomik göstergeler ve maliyet endeksleri itibarıyla klasik kamulaştırma yönteminin kurum bütçesi üzerinde oluşturacağı yükün karşılanabilir olmaktan çıkması nedeniyle, başlangıçta kamulaştırma amacıyla tahsis edilen kaynağın mevcut koşullar çerçevesinde planlama araçlarıyla işlevini yitirdiği, bu itibarla 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun öngördüğü mali yönetim ilkeleri doğrultusunda söz konusu tutarın yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu sebeple; Yenisahra ve Barbaros Mahallelerinde donatı alanlarında kalan parseller yönünden kamulaştırma amacıyla geçmişte ayrılan bedelin güncel kamulaştırma rayiçlerini karşılamada yetersiz kaldığı, ayrıca imar hakkı aktarımı mekanizmasına ilişkin plan hükümleri ve bu hususta mahkemelerce kamulaştırma talebine aykırı/ret yönünde tesis edilen kararlar nedeniyle klasik kamulaştırma yolunun uygulamada kabiliyetini yitirdiği dikkate alınarak; 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı, plan notları ve açıklama raporu gereği SPK lisanslı değerlendirme firmalarınca belirlenen bedel esas alınmak suretiyle yapılan değerlendirmeler neticesinde, Mali Hizmetler Müdürlüğümüzce 52.223.362,95-TL tutarında teminat mektubunun nakde çevrilmesini müteakip kurum hesabına alınan tutarın 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 8. maddesinde öngörülen "etkinlik, ekonomiklik ve verimlilik" ilkeleri çerçevesinde Ataşehir İlçesi sınırları içerisinde imar hakkı transferi öngörülmeyen imar planlarındaki donatı alanlarının kamulaştırma yoluyla elde edilmesi amacıyla kullanılmak üzere söz konusu bedelin nakde çevrildiği tarih itibarıyla ilgililerince verilen Kartal 9.Noterliğince düzenlenen 11.10.2021 tarih ve 30047 yevmiye numaralı taahhütname gereğince "İmar transferi işlemlerinde SPK raporu sonucunda herhangi bir değer artışı oluşması halinde tarafımdan karşılanacağını kabul ve taahhüt ederim." şeklinde taahhüt edildiğinden Müdürlüğümüzce yeniden alınacak SPK lisanslı firmalarca bedelin



güncellenerek, oluşacak fark bedelin ilçemiz sınırları içerisinde donatı alanlarında kalan gerçek/tüzel kişilerin mülkiyetlerinde kalan taşınmazların kamulaştırma yoluyla elde edilmesi amacıyla kullanılmak üzere kurumumuz kamulaştırma bütçesine aktarılmasına ilişkin olarak işlem tesis edilebilmesi için evrakımızın ve eklerinin Belediye Meclisine havalesi OLURLARINIZA arz olunur. Şeklinde hazırlanan Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 01.12.2025 tarihli ve E-56850251-020-3361-2025-154219 sayılı teklifi incelendi.

KOMİSYONLARIN KARARI:

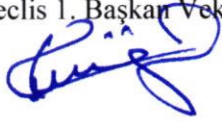
1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı İmar Hakkı Transferine ilişkin teklif komisyonlarımızca incelenmiş olup, teklifin müdürlükten geldiği şekliyle aynen kabulü OYBİRLİĞİ ile uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur.

KARAR _____ :

1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı İmar Hakkı Transferine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Hukuk Komisyonunun 03.12.2025 tarihli ve 70/60 sayılı ortak raporu okunarak, raporun komisyondan geldiği şekliyle aynen kabulüne; Ataşehir Belediye Meclisinin 4'üncü Seçim Dönemi 2'nci Toplantı Yılı Aralık Ayı Toplantılarının 04.12.2025 Perşembe günü yapılan 2'nci Birleşimin 1'inci oturumunda OYBİRLİĞİ ile karar verildi.

Kaya ULUYILMAZ
Meclis 1. Başkan Vekili



Seher GÜLAY
Divan Kâtibi



Murat GÜNEŞ
Divan Kâtibi

