

T.C.
ATAŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ	KARAR NO	KARARIN KONUSU	Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi 2533 Ada 17 Parselin Şartlı Taşınmaz Bağışı
05.03.2026	033		
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Meclis 1. Başkan V. Kaya ULUYILMAZ Başkanlığında; üyelerden, Müslüm KOCAOĞLU - Mehmet ALVER - Sinan Emrah YILDIRIM - Bülent KAMIŞ - Birkan Birol YILDIZ - Muhterem MEMİŞ - Anıl DURSUN - Serdar ORHAN - Mustafa KARAOĞLU - Oğuz SARUL - Fatih KAYACI - Ezgi KALENDER - Haydar Gürkan YILDIZ - Selman ÜNAL - Ekrem KÖSE - Murat Can AYDIN - Seher GÜLAY - Abubekir BOZKIZIL - Gülayşe DURAK - Hüseyin GÜLTEKİN - Cemil YARDIMCI - Levent DEMİRKAYA - Murat GÜNEŞ - Aytekin ŞAHİN - Erdal KAYA - Cengiz KAYAYURT - Fikret AYDINHAN - Tülay UÇAR - Güray ÖZAY - Abdullah ASLAN - Fatih EVLİAYOĞLU - Ferda ALTINTAŞ - Şerafettin AY. TOPLANTIYA KATILMAYANLAR: Rahşan SERTKAYA DANIŞ - Abubekir UÇAN.		

ATAŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNUN RAPORU

Toplantı Tarihi : 25.02.2026
Karar No : 94
Konu : Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi 2533 Ada 17 Parselin Şartlı Taşınmaz Bağışı

KOMİSYON İNCELEMESİ:

- İlgi: a) 14.01.2026 tarih ve 2026-7887 referans numarasında kayıtlı dilekçe,
b) 18.12.2024 tarih ve 2024-132760 referans numaralı imar durum belgesi,
c) 30.05.2025 tarih ve 2025-63659 referans numaralı Plan ve Proje Müdürlüğünün DOP yazısı,
d) 23.05.2025 tarih ve 2025-54992 referans numaralı Müdürlüğümüz yazısı,
e) 04.06.2025 tarih ve 2025-63661 referans numaralı Plan ve Proje Müdürlüğünün DOP yazısı.

İlgi (a) dilekçe ile Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2533 ada, 17 parselde imar hakkı aktarımı ve takas/trampa işlemlerinde kullanılmak üzere Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi, 2621 ada 4 parsel sayılı 127.10m² yüzölçümlü taşınmazın 670/1271 hissesine tekabül eden 49,89m²'sinin Belediye Başkanlığımıza şartlı bağış işlemlerinin yapılması talep edilmiştir.

Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi 2533 ada, 17 parsel, 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 23. Maddesinde "Tevhit ve Terkler" başlığı altında "Yoldan/tescil dışı alanlardan ihdas olan parsellerde, toplulaştırma alanlarında (kadastral yol hariç); emsal değeri, parselin tapu alanı ve ihdas alanının toplamına göre belirlenir." denilmektedir. Söz konusu taşınmazın tapu alanı 480,16m² olup, ilgi (b) imar durum belgesinde mer-i plan koşullarına göre TAKS:min0.25-max0.40, KAKS:1.50, Yençok:6Kat irtifalı, Ayrık Nizam, Konut+Ticaret Alanında kalmaktadır.

15.02.2019-20.12.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nın 23. Maddesinde, '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.', 24. Maddesinde de '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.' denilmektedir.

Plan Notlarında:

A.GENEL HÜKÜMLER

TANIMLAR

Kök Parsel: İlk tesis kadastro 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 konum ve geometri 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 eksiltilmesi 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 önemli 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 alarak 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, bir plan ve 04.02.1992 T.T.İ Yenisahra İslah 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 Planı'nda belirlenen donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

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

23. 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 ayrıık, 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 ayrıık, 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.

[(Kök Parsel x 0.60) + (İhdas Edilen Alan)] x Emsal Değeri

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

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

24. 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 yapabilir. 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 alanının 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/parşel malikine ait hisseler, aktarıldığı/takas edildiği parşelin/toplulaştırma alanının imar hakkını net imar parşeli üzerinden en fazla %40 arttırabilir.

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

• İmar hakkı aktarımı kapasitesi, net imar parşelinin emsale esas maksimum inşaat alanı ile parşelin/toplulaştırma alanının emsale esas inşaat alanı arasındaki farktır. Takas yapılması halinde, imar hakkı aktarımı kapasitesi, takas edilen parşellerin imar hakkı eksiltılarak hesaplanır.

Emsale Esas Maksimum İnşaat Alanı: (Net İmar Parşeli) x (Emsal Değeri) x 1.40 İmar Hakkı Aktarımı Kapasitesi: (Emsale Esas Maksimum İnşaat Alanı) - (Kök Parşel x 0.60 x Emsal Değeri)

Takas Yapılması Halinde İmar Hakkı Aktarımı Kapasitesi: (Emsale Esas Maksimum İnşaat Alanı) - [(Kök Parşel x 0.60 x Emsal Değeri) + (Takas edilen kök parşellerin %60'ı x Emsal Değeri)]

Riskli Yapı Tespiti Yapılmış Binalar İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parşellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskâna konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.

a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dâhil değildir.

b) 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.

c) Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

d) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

B.ÖZEL HÜKÜMLER

TOPLULAŞTIRMA ALANLARI

25. Emsal değeri belirlenirken, imar planı ile belirlenen toplulaştırma sınırı içerisinde kalan ve uygulamaya katılan parşellerin tevhit öncesindeki tapu alanları toplamı esas alınır.

26. Toplulaştırma alanları içerisinde yapılacak uygulamalarda; kök parşelden %40'a tamamlanan terk miktarları ile kapanan kadastral yol alanlarının toplamı, kentsel tasarım projesinde donatı alanı olarak ayrılır, imar planı terkleri donatı alanından eksiltir. Toplulaştırma alanları içerisinde tek başına yapılaşan veya tevhit sonucunda emsal değeri/yapılaşma koşulları artmayan parşellerde ise %40'a tamamlanan terk miktarı aranmayacaktır.

27. Toplulaştırma alanlarında ayrılması gereken donatı alanlarının hangi fonksiyon ve geometride olacağı ile yer seçiminin ilçe belediyesince uygun bulunması halinde, kentsel tasarım projesi onaylanmak üzere İBB'ye gönderilir.

28. Kentsel tasarım projesinde donatı olarak ayrılması gereken alanın tasarruf edilmeye elverişli büyüklükte olmadığı tespit edilirse, İmar Kanunu gereği hazırlanacak imar programına göre işlem tesis edilebilir.

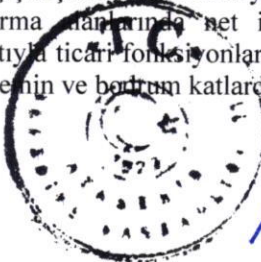
29. Toplulaştırma alanları içerisinde yapılan trafo alanlarının yola mahreci olması zorunludur. Bahçe mesafeleri 2 m'den az olamaz.

30. Toplulaştırma alanının imar hakkı aktarımı kapasitesinin emsale esas maksimum inşaat alanına ulaştığı durumlarda, imar hakkı aktarımı ile gelen parşel alanının tamamının aktarılamaması halinde, parşelin/parşel malikine ait hissenin tapudan bağış veya rızaen terki sonrasında, arta kalan parşel alanı karşılığı emsale esas inşaat alanı başka toplulaştırma alanında/parşelde kullanılabilir.

31. Toplulaştırma sınırı içerisinde tamamı donatı alanında kalan parşel/parşeller; toplu uygulama öncesinde, başka toplulaştırma alanlarına/parşellere imar hakkı aktarımı/takas yapabilir, yapmaması halinde dâhil olduğu toplulaştırma alanında toplu uygulamaya katılması esastır.

32. Toplulaştırma sınırı içerisindeki parşelin toplu uygulamaya katılması öncelikli olup, münferit olarak da yapılaşabilir. Toplulaştırma alanı uygulaması aşamasında münferit yapılaşmak isteyen parşelin/parşellerin imar yoluna mahreci olmaması durumunda, en az 3 m genişliğinde münferit yapılaşmak isteyen parşel lehine geçit hakkı tesis edilir veya mahreç aldığı kadastral yolu korunur. Geçit hakkı verilen parşel üzerinde ruhsatlı/iskânlı yapı bulunması halinde, yapı ruhsatı eki projelerine göre bina ve otopark giriş çıkışları ile teknik altyapı hatları dikkate alınacaktır.

33. Konut fonksiyonundaki toplulaştırma alanlarında net imar parşelinin %2'sini ve Yençok:2 katı geçmeyen, bağımsız yapı olarak teşekkül etmek şartıyla ticari fonksiyonlar yer alabilir. Ayrıca 15 m ve 15 m'den geniş imar yolundan mahreç alan toplulaştırma alanında, zemin ve bodrum katlarda ticari birimler yer alabilir.



Toplulaştırma alanlarında;

a. Toplam imar hakkı aktarımı kapasitesinin en az %25'i sağlanmadan uygulama yapılamaz. (İmar hakkı aktarımı kapasitesi, net imar parseli üzerinden hesaplanacaktır.)

b. Toplam imar hakkı aktarımı kapasitesinin en az %25'inin veya %25'inin bir kısmının plan onama sınırı içerisinde kalan donatı alanlarından sağlanamaması halinde, plan notlarının Genel Hükümler 21. Maddesine göre işlem tesis edilecektir.

c. İmar hakkı aktarımı kapasitesi olmayan toplulaştırma alanlarında a) maddesindeki şart aranmaz.

YERLEŞİK KONUT ALANI

34. Emsal Değeri ve Yapılaşma Koşulları:

o 400 m ² 'den küçük parsellerde;	E:1.25 Yençok: 4 kat
o 400 m ² - 1000 m ² büyüklüğündeki parsellerde;	E:1.50 Yençok: 6 kat
o 1001 m ² - 2500 m ² büyüklüğündeki parsellerde;	E:1.75 Yençok: 10 kat
o 2501 m ² - 5000 m ² büyüklüğündeki parsellerde;	E:2.10 Yençok: 15 kat o
5000 m ² 'den büyük parsellerde;	E:2.50 Yençok: 15 kat

35. Konut alanları içerisinde ticaret birimleri yer alamaz. Ancak konut alanına ayrılmış ve toplulaştırmaya konu parsellerin net parsel alanının %2'sini ve Yençok:2 katı geçmeyen, bağımsız yapı olarak teşekkül etmek şartıyla ticari fonksiyonlar yer alabilir. Ayrıca 20 m ve 20 m'den geniş imar yolundan mahreç alan parsellerde, zemin ve bodrum katlarda ticari birimler yer alabilir.

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

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

37. T1, T2, T3, T4 Ticaret Alanlarında; İstanbul 'un dünya ölçeğinde diğer metropollerle rekabet edebilir düzeye erişmesine hizmet edecek iş merkezleri, çok katlı ticaret, perakende ticaret, yönetim binaları, ihtisaslaşmış hizmetler; bankacılık, finansal hizmetler, muhasebe, mali müşavirlik, bilgisayar ve bilgi teknolojileri, tasarım hizmetleri, sigortacılık hizmetleri, hukuki hizmetler, danışmanlık, Ar-Ge hizmetleri, pazarlama, reklam, iletişim hizmetleri, konaklama, yeme-içme, rekreasyon, eğlence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu vb. kültürel hizmetler, kongre merkezleri, özel sağlık, özel eğitim (üniversite hariç), özel kültürel tesisler, özel spor tesisleri, açık ve kapalı otopark alanları ve rezidanslar yer alabilir. Rezidans alanı parselin emsale konu alanının %40'ını geçemez.

T1 TİCARET ALANI

38. Emsal Değeri ve Yapılaşma Koşulları:

• 400 m ² 'den küçük parsellerde;	E:1.25 Yençok: 4 kat
• 400 m ² - 1000 m ² büyüklüğündeki parsellerde;	E:1.50 Yençok: 6 kat
• 1001 m ² - 2500 m ² büyüklüğündeki parsellerde;	E:1.75 Yençok: 10 kat
• 2501 m ² - 5000 m ² büyüklüğündeki parsellerde;	E:2.10 Yençok: 15 kat
• 5000 m ² 'den büyük parsellerde;	E:2.50 Yençok: 15 kat

T2 TİCARET ALANI

39. Yapılaşma koşulları; E=2.00 ve Yençok:15 kattır. Net imar parseli üzerinden TAKSmaks=0.40 olup doğal zemin kotu üzerinde kalan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.

40. İmar planı ile getirilen ve daha önce yapılan terk miktarının kadastral parselin/parsellerin %40'ın üzerinde olması durumunda yapılaşma hakkı kadastral parselin tapu alanının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.

41. Barbaros Mahallesi, 2665 ada, 10 parsel sayılı yerde TAKS=0.50 ve Yençok:15 kattır.

42. Bu alanlar toplulaştırma hükümlerine tabi tutulamaz.

B Rumuzlu T2 Ticaret Alanları

43. Yapılaşma koşulları; Bitişik Nizam ve Yençok: 4 kattır. Arka bahçe mesafeleri en az 1,5 m olarak uygulama yapılır.

44. Bu alanlara imar hakkı aktarımı yapılamaz.

45. Ada bütününde parsellerin tevhide halinde B rumuz koşulları geçerli değildir.

T3 TİCARET ALANI

46. Yapılaşma koşulları; E=1.50 ve Yençok:15 kattır. Net imar parseli üzerinden TAKSmaks=0.40 olup doğal zemin kotu üzerinde kalan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. ,

47. İmar planı ile getirilen ve daha önce yapılan terk miktarının kadastral parselin/parsellerin %40'ın üzerinde olması durumunda yapılaşma hakkı kadastral parselin tapu alanının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.

48. Bu alanlar toplulaştırma hükümlerine tabi tutulamaz.

T4 TİCARET ALANI

49. Yapılaşma koşulları; Bitişik Nizam ve Yençok: 4 kattır. Arka bahçe mesafeleri en az 1,5 m olarak uygulama yapılır.

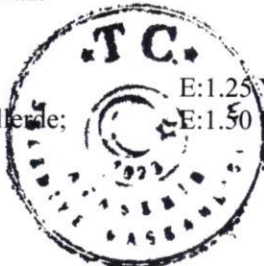
50. Zeminde ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut yapılabilir.

51. Bu alanlara imar hakkı aktarımı yapılamaz.

TİCARET + KONUT ALANI

52. Emsal Değeri ve Yapılaşma Koşulları:

o 400 m ² 'den küçük parsellerde;	E:1.25 Yençok: 4 kat
o 400 m ² - 1000 m ² büyüklüğündeki parsellerde;	E:1.50 Yençok: 6 kat



- o 1001 m² - 2500 m² büyüklüğündeki parsellerde;
- o 2501 m² - 5000 m² büyüklüğündeki parsellerde;
- o 5000 m² 'den büyük parsellerde;

E:1.75 Yençok: 10 kat

E:2.10 Yençok: 15 kat

E:2.50 Yençok: 15 kat

53. 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.

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

İlgi (c) Plan ve Proje Müdürlüğünün yazısında; Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi 2533 ada, 17 parsel sayılı taşınmazın ıslah imar planı uygulamasında DOP kesintisinin 0,319539 yapılarak eski Barbaros Mahallesi 275 Pafta 2533 ada 12 ve 13 parsellerin bedelsiz yola terk ve tevhit işleminden oluştuğu, 12 ve 13 parsellerin toplam kök parsel alanının 1.047,09 m² olduğu, hisseden 566,93 m² DOP kesintisi ve bedelsiz yola terki neticesinde kalan 480,16 m² yüzölçümündeki 17 parsel tescil edildiği bildirilmiştir.

İmar Hakkı Aktarımı işlemlerinde kullanılması talep edilen Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi, 2621 ada, 4 parsel sayılı taşınmaz 15.02.2019-20.12.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı sınırı içerisinde Park Alanında kısmen de Yolda kalmaktadır.

İlgi (e) yazıda Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi, 2621 ada, 4 parselde, imar uygulaması ile daha önceden hisseleri üzerinden % 31,9539 DOP kesintisinin yapıldığı bildirilmiştir. Plan onama sınırı içerisinde donatı alanında kalan şahıs mülkiyetindeki taşınmazların İmar Hakkı Aktarımı ve/veya Takas/Trampa işlemlerine konu olarak Belediye Başkanlığımıza şartlı bağış suretiyle devredilmesi halinde plan uygulamalarında geriye dönüş veya uygulama değişikliğine gidilmesi durumu olması ihtimaline karşı, şartlı devredilen taşınmazlar üzerine Belediye Başkanlığımız veya taşınmaz sahiplerinden kaynaklı takdiyat konulmaması için tapuya "takdiyat konulamaz" şerhi düşülmesi gerekmektedir.

Plan Notlarının ilgili hükümlerince, Barbaros Mahallesi, 2533 ada, 17 parsel sayılı taşınmazda kullanılmak üzere, Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi, 2621 ada, 4 parsel sayılı 127,10 m² yüzölçümlü taşınmazın 49,89 m²'lik kısmının imar hakkı aktarımı işlemlerinde kullanılması talep edilmekte olup tüm yapılaşma şartları mer'i plan ve yönetmelik şartlarında uygulama aşamasında kontrol edilecektir.

Makamınızca uygun bulunması halinde, ilgi (a) dilekçeye istinaden, Plan Notlarının Genel Hükümler Başlıklı 20. Maddesi ile İmar Hakkı Aktarımı ve Takas başlıklı 24. Maddesine göre işlem yapılmak üzere, Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi, 2621 ada, 4 parsel sayılı 127,10 m² yüzölçümlü taşınmazın 49,89 m²'lik kısmının imar hakkı aktarımı işlemlerinde 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 havalesini Olurlarınıza arz ederim. Şeklinde hazırlanan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 29.01.2026 tarihli ve E-99148768-115-607-2026-7887 sayılı teklifi incelendi.

KOMİSYON KARARI:

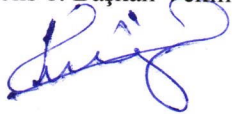
Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi 2533 Ada 17 Parselin Şartlı Taşınmaz Bağışına ilişkin teklif komisyonumuzca incelenmiş olup, teklifin müdürlükten geldiği şekliyle aynen kabulü OYÇOKLUĞU ile uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur.

KARAR :

Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi 2533 Ada 17 Parselin Şartlı Taşınmaz Bağışına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 25.02.2026 tarihli ve 94 sayılı raporu okunarak, raporun komisyondan geldiği şekliyle aynen kabulüne; Ataşehir Belediye Meclisinin 4'üncü Seçim Dönemi 2'nci Toplantı Yılı Mart Ayı Toplantılarının 05.03.2026 Perşembe günü yapılan 2'nci Birleşimin 1'inci oturumunda AK Parti Grubunun ve Milliyetçi Hareket Partisi Grubunun ret oylarına karşılık OYÇOKLUĞU ile karar verildi.

Kaya ULUYILMAZ
Meclis 1. Başkan Vekili



Seher GÜLAY
Divan Kâtibi



Murat GÜNEŞ
Divan Kâtibi

