

T.C.
ATAŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ 08.07.2025	KARAR NO 084	KARARIN KONUSU Şartlı Taşınmaz Bağışı (Barbaros Mahallesi, 2528 ada, 45 parsel (eski 1-2-3-4-5-6-7-8-12-17) ve 2527 ada 8,9,12 parsel)
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 - 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 - Abubekir UÇAN Ferda ALTINTAŞ - Şerafettin AY. TOPLANTIYA KATILMAYANLAR: Muhterem MEMİŞ -Rahşan SERTKAYA DANIŞ-Fatih EVLİYAĞLU.	

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

Toplantı Tarihi : 08.07.2025
Karar No : 20/40
Konu : Şartlı Taşınmaz Bağışı (Barbaros Mahallesi, 2528 ada, 45 parsel (eski 1-2-3-4-5-6-7-8-12-17) ve 2527 ada 8,9,12 parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ:

İlgi: a) 01.07.2025 tarih ve 2025-81918 sayılı dilekçe ve eki Kentsel tasarım Projesi.

b) 28.11.2023 tarih ve 2023-130170 Komisyon Kararı ve Kentsel Tasarım Projesi.

c) 19.06.2025 tarih ve 2025-66749 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğünün yazısı.

İlgi (b) Komisyon Kararı ile Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2528 ada, 45 parsel (eski 1-2-3-4-5-6-7-8-12-17) ve 2527 ada 8,9,12 sayılı yere hazırlanan 01.12.2023 tarih ve 2023-130170 sayılı Kentsel Tasarım Projesi doğrultusunda alınan 07.12.2023 tarih ve 103 Sayılı Meclis Kararına istinaden 2527 ada 8,9,12 parsellere ilişkin işlemlerin tamamlanamaması nedeni ile ilgi (a) dilekçe ekindeki TakasTrampa Ölçü Krokisine esas hazırlanan Kentsel Tasarım Projesinin onaylanması talep edilmiş olup, gereğinin yapılması için Yenisahra Kentsel Tasarım Komisyonu'na havalesi yapılmıştır.

Bahse konu 04.07.2023 tarih ve 2023/421 sayılı Encümen Kararına göre 2528 ada 45 parsel sayılı taşınmaz (eski 1-2-3-4-5-6-7-8-12-17 parseller) mer-i imar planı ada sınırlarına göre imar yollarına terkleri, parktan ve yoldan ihdas alanları, dereden ihdas alanları ile 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16. ve 17. Maddeleri ile Tapu Kanununun 21. Maddesine göre oluşturulmuştur.

04.07.2023 tarih ve 2023/421 sayılı Encümen Kararına göre yapılan tescil işleminde 15.02.2019- 20.12.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planında bahse konu kök parselden yapılması gereken DOP kesintisinin yapılmasından sonra oluşacak yeni taşınmazın mülkiyet dağılımlarının bu kapsamda tescile konu olması gerekirken işlemin tescil kısmında fiili kesintiler doğrultusunda gerçekleştiği anlaşılmaktadır.

Bahse konu 2528 ada 45 parsel (eski 1-2-3-4-5-6-7-8-12-17) ve 2527 ada 12 parsel sayılı taşınmazlar 15.02.2019-20.12.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı 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 34. Maddesine göre " 5000 m²'den büyük parsellerde E:2.50, Yençok:15 kat" denildiğinden, TAKS:min.0.25-max.0.40, KAKS:2.50 Yençok:15 kat tırtıfalı, Ayrık Nizam, Konut Alanında kalmaktadır.



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 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 önlemleri 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 Tesisi, 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, bato 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 Planı'nda belirlenen donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

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

2. 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 ayırık, 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 ayırık, 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.

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 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 başışı 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 edildiğı parselin/toplulaştırma alanın emsal değeri alr, parselin/toplulaştırma alanının emsal değeri değıştirmez.

• 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 edildiğı 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 eksiltilerek hesaplanır.

Emsale Esas Maksimum İnşaat Alanı: (Net İmar Parseli) x (Emsal Değeri) x 1.40

İmar Hakkı Aktarımı Kapasitesi: (Emsale Esas Maksimum İnşaat Alanı) - (Kök Parsel x 0.60 x Emsal Değeri)

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

A. ÖZEL HÜKÜMLER

TOPLULAŞTIRMA ALANLARI

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

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

3. 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.

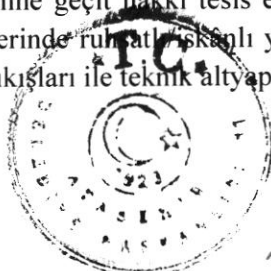
4. Kentsel tasarım projesinde donatı olarak ayrılması gereken alanın tasarruf edilmeye elverişli büyüklükte olmadığı tespit edildiğinde, İmar Kanunu gereğı hazırlanacak imar programına göre işlem tesis edilebilir.

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

6. Toplulaştırma alanının imar hakkı aktarımı kapasitesinin emsale esas maksimum inşaat alanına ulaştığı durumlarda, imar hakkı aktarımı ile gelen parsel alanının tamamının aktarılamaması halinde, parselin/parsel malikine ait hissenin tapudan başış veya rızaen terki sonrasında, arta kalan parsel alanı karşılığı emsale esas inşaat alanı başka toplulaştırma alanında/parselde kullanılabilir.

7. Toplulaştırma sınırı içerisinde tamamı donatı alanında kalan parsel/parceller; toplu uygulama öncesinde, başka toplulaştırma alanlarına/parcellere imar hakkı aktarımı/takas yapabilir, yapmaması halinde dâhil olduğu toplulaştırma alanında toplu uygulamaya katılması esastır.

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



9. Konut fonksiyonundaki toplulaştırma alanlarında net imar parselinin %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 sağılanmadan 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 sağılanamaması halinde, plan notlarının Genel Hükümler 21. Maddesine göre işlem tesis edilecektir.

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

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANI

1. 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

2. 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.

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

Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi 2528 ada 45 Parselin tevhit ve terk işlemleri öncesi olan 2528 ada eski 1-2-3-4-5-6-7-8-12-17 parsellerin terk, tevhit ve ihdas işlemleri öncesi toplam tapu alanı: 2.824,90 m², ihdas alanı (kadastral yol hariç); Ataşehir Belediye Başkanlığı adına yoldan 25,14 m² ve yeşil alanlarda 733,02 m² olmak üzere toplam ihdas alanı: 758,16 m² ve Maliye Hazinesi adına dereden ihdas alanı ise 724,27 m² olup toplam: 4.307,33 m²'dir. Ancak 28.02.2023 tarih ve 2023/138 sayılı Encümen Kararı gereğince taşınmazların imar yollarına olan terkleri yapılarak ihdas alanları ile birlikte 2528 ada 45 parsel olarak 4.244,07 m² olarak tescil edilmiştir.

Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi 2527 ada 8, 9, 12 parsellerin terk, tevhit ve ihdas işlemleri öncesi toplam tapu alanı: 927,70 m² olup 2527 ada 8, 9, 12 parseller ve 2528 ada eski 1-2-3-4-5-6-7-8-12-17 parsellerin terk, tevhit ve ihdas işlemleri öncesi toplam tapu alanı: 3.752,60 m²'dir.

İlgi (c) Plan ve Proje Müdürlüğünün yazısında Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2528 ada 45 parsel (eski 1-2-3-4-5-6-7-8-12-17); yoldan ihdas 25,14 m², dereden ihdas 724,27 m², yeşil alandan ihdas 733,02 m² olarak tespit edildiği, ilgi (c) yazı eki Takas-Trampa Ölçü Krokisinde 2527 ada 12 parselde Park alanından ihdasın 19,51 m² olduğu ve kapanan yol alanının ise 671,21 m² olduğu bildirilmiştir. 07.12.2023 tarih ve 2023/103 sayılı Ataşehir Belediyesi Meclis Kararıyla; Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi 280 Pafta 2455 Ada 6 Parsel sayılı 249,50 m² yüzölçümlü taşınmaz meri imar planında Ortaokul Alanında kaldığından ve Barbaros Mahallesi 195 Pafta 1184 ada 55 parsel sayılı 983,00 m² yüzölçümlü taşınmaz meri imar planında Resmi Kurum Alanında kaldığından meri imar planı hükümleri gereğince donatı takası ve imar transferinde kullanılmak üzere karar alınmıştır. Söz konusu Meclis Kararı gereğince taşınmazların meri imar plan notları gereğince donatı takası ve imar transferinde kullanılmak üzere Belediye Başkanlığımıza devri gerçekleşmiştir.

Kentsel Tasarım Projesinde, Toplulaştırma Alanı 41 içerisinde 5.178,41 m² oluşturulacak imar parselinde, 2528 Ada 45 Parselin (eski 1-2-3-4-5-6-7-8-12-17 Parseller) tapu alanlarından meri imar plan gereği %40 tamamlanan DOP kesintisinden sonra kalan tescile esas %60'lık kısımları; 2528 Ada 1 Parsel 124,24 m², 2 Parsel 197,69 m², 3 Parsel 203,42 m², 4 Parsel 220,17 m², 5 Parsel 262,06 m², 6



Parsel 190,46 m², 7 Parsel 186,76 m², 8 Parsel 286,57 m², 12 Parsel 183,32 m², 17 Parsel 636,19 m² olmak üzere 2528 ada 45 Parsel (eski 1-2-3-4-5-6-7-8-12-17 Parsel) hisse alanlarının yeni oluşacak imar adasından toplam 2.490,88 m² karşılanması; 2527 ada 8, 9 ve 12 parsellerin tapu alanlarından mer-i imar plan gereği %40'a tamamlanan DOP kesintisinden sonra kalan tescile esas %60'lık kısımları; 2527 ada 8 parsel 130,94 m², 9 parsel 202,19 m², 12 parsel 484,88 m² olmak üzere 2527 ada 8, 9 ve 12 parsellerin DOP kesintisi sonrası hisse alanlarının yeni oluşacak imar adasından toplam 818,01 m² karşılanması; aynı zamanda 04.07.2023 tarih ve 2023/421 sayılı Encümen Kararına göre Ataşehir Belediyesi adına Yoldan İhdasen oluşan 25,14 m² ve Yeşilden İhdasen oluşan 733,02 m² 3194 sayılı İmar Kanununun 17. Maddesi gereğince taşınmaz hissedarlarından alınan muvafakat neticesinde hissedarlardan Gediz Gayrimenkul Yatırım San. Ve Tic. A.Ş. satışı yapılmış olup bu imar adasından hisse verilerek tescil edilmesine, 04.07.2023 tarih ve 2023/421 sayılı Encümen Kararına göre toplam 724,27 m²'lik kısmın Dereden İhdas edilerek Maliye Hazinesi adına hisse tescil edilmesine, İlgi (c) Plan ve Proje Müdürlüğünün yazısı ve eki Takas-Trampa Ölçü Krokisinde 2527 ada 12 parsel cephesinde Parktan İhdas edilecek kısmın Ataşehir Belediyesi adına 19,51 m² olarak tescil edilerek oluşacak imar parselinden hisse verilmesine, 07.12.2023 tarih ve 2023/103 sayılı Ataşehir Belediyesi Meclis Kararıyla takas-trampaya konu Barbaros Mahallesi 195 Pafta 1184 ada 55 parsel sayılı 983,00 m² yüzölçümlü taşınmaz meri imar planında Resmi Kurum Alanında kaldığından taşınmazın 349,13 m²'lik kısmının oluşacak yeni imar parselinde hisse verilmesi ve oluşan yeni imar parselinden yukarıda belirlenen taşınmaz hisse alanlarının 671,21 m² yüzölçüme sahip kapanan yoldan karşılanması ve kalan 18,45 m² kısmın ise imar hakkı aktarımına konu Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi 280 pafta 2455 ada 6 parsel sayılı 249,50 m² yüzölçümlü taşınmaz meri imar planında Ortaokul Alanında kaldığından ve Barbaros Mahallesi 195 pafta 1184 ada 55 parsel sayılı 983,00 m² yüzölçümlü taşınmazın 349,13 m²'lik kısmın takas-trampaya aktarıldığından, taşınmazın kalan 634,29 m²'lik kısmının mer-i imar planında Resmi Kurum Alanında kaldığından 1184 ada 55 parselin takas-trampa sonrası kalan kısmı ile 2455 ada 6 parselin yüzölçümü büyüklüklerine göre 18,45 m²'lik kısmın hisse dağılımının yapılarak imar hakkı aktarımında kullanılmak üzere hisse verilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen işlemlerin 15.02.2019-20.12.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları hükümlerine uygun olduğu görülmüş olup, oluşacak yeni parselde yapılacak projenin mer-i plan, mevzuat ve yönetmelik hükümlerine göre inşaat ruhsatı düzenlenmesi aşamasında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Proje Tasdik ve Ruhsat Bürosu tarafından tetkik edilmesi koşuluyla 02.07.2025 tarih ve 2025-81831 sayılı 2025-81918 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, 2528 ada, 45 parsel (eski 1-2-3-4-5- 6-7-8-12-17) ve 2527 ada 8,9,12 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 03.07.2025 tarihli ve E-99148768-115.02.01.03-3948-2025-82796 sayılı teklifi incelendi.



KOMİSYON KARARI:

Şartlı Taşınmaz Bağışına (Barbaros Mahallesi, 2528 ada, 45 parsellere (eski 1-2-3-4-5-6-7-8-12-17) ve 2527 ada, 8,9 ve 12 parsel) ilişkin teklif komisyonlarımızca incelenmiş olup, teklifin müdürlüğüne iadesi OYBİRLİĞİ ile uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur.

KARAR _____ :

Şartlı Taşınmaz Bağışına (Barbaros Mahallesi, 2528 ada, 45 parsel (eski 1-2-3-4-5-6-7-8-12-17) ve 2527 ada 8,9,12 parsel) ilişkin Hukuk Komisyonu ile İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 08.07.2025 tarihli ve 20/40 sayılı ortak raporu okunarak, raporun komisyondan geldiği şekliyle aynen kabulüne; Ataşehir Belediye Meclisinin 4'üncü Seçim Dönemi 2'nci Toplantı Yılı Temmuz Ayı Toplantılarının 08.07.2025 Salı 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

