

T.C.
ATAŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ	KARAR NO	KARARIN KONUSU	Şartlı Taşınmaz Bağışı (Yenisahra Mahallesi 2500 ada 1 parsel)
09.07.2026	083		
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Meclis 1. Başkan Vekili Tülay UÇAR Başkanlığında; üyelere, Müslüm KOCAOĞLU - Mehmet ALVER - Sinan Emrah YILDIRIM - Bülent KAMIŞ - 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- Levent DEMİRKAYA- Aytekin ŞAHİN- Erdal KAYA -Kaya ULUYILMAZ - Cengiz KAYAYURT - Fikret AYDINHAN - Güray ÖZAY - Abdullah ASLAN - Abubekir UÇAN - Ferda ALTINTAŞ - Şerafettin AY - Mert KARADAĞ.		
	TOPLANTIYA KATILMAYANLAR: Rahşan SERTKAYA DANIŞ - Cemil YARDIMCI - Murat GÜNEŞ - Fatih EVLİAYOĞLU.		

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

Toplantı Tarihi : 08.07.2026
Karar No : 27/27
Konu : Şartlı Taşınmaz Bağışı (Yenisahra Mahallesi 2500 ada 1 parsel)

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ:

- İlgi :a)25.06.2026 tarih ve 2026-86625 sayılı dilekçe,
b)29.06.2026 tarih ve 2026-88553 sayılı İmar Durum Belgesi,
c)17.06.2026 tarih ve 2026-81808 sayılı Müdürlüğümüz yazısı,
d)24.06.2026 tarih ve 2026-83278 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğünün DOP yazısı.

İlgi (a) dilekçe ile 15.02.2019-20.12.2022-21.10.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı sınırı içerisinde kalan İlçemiz, Yenisahra Mahallesi, 752 ada, 56 parsel sayılı 6349.87m² yüzölçümlü taşınmazda imar hakkı aktarımı ve takas/trampa işlemlerinde kullanılmak üzere Yenisahra Mahallesi, 2500 ada 1 parsel sayılı 2689.60m² yüzölçümlü taşınmazın tamamının Belediye Başkanlığımıza şartlı bağış işlemlerinin yapılması ve dilekçe ekinde teklif edilen Kentsel Tasarım Projesinin onaylanması hususu talep edilmiştir.

İlgi (b) imar durum belgesinde İlçemiz, Yenisahra Mahallesi, 752 ada, 56 parsel sayılı 6349,87m² yüzölçümlü taşınmaz 15.02.2019-20.12.2022-21.10.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda TAKS:max.0.40, KAKS:1.50, Yençok: 15 kat irtifalı, Ayrık Nizam, T3 Rumuzlu Ticaret Alanında kalmaktadır.

İlgi (c) yazımızda; imar hakkı aktarımı işlemlerinde kullanılması talep edilen İlçemiz, Yenisahra Mahallesi, 2500 ada, 1 parsel sayılı 2689,60m² yüzölçümlü taşınmaz ise 15.02.2019-20.12.2022-21.10.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Park Alanında kısmen de yolda kalmaktadır.

İlgi (d) Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı ile Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi, 2500 Ada, 1 Parselde, imar uygulaması ile daha önceden hisseleri üzerinden % 35 DOP kesintisinin yapıldığı bildirilmiştir.

İlçemiz, Yenisahra Mahallesi, 752 ada, 56 parsel ile 2500 ada, 1 parsel sayılı taşınmazlar; 3194 sayılı imar kanunu ile ilgili yönetmelikler çerçevesinde, 15.02.2019-25.09.2020-12.11.2021-15.09.2022-20.09.2022 T.T.li 1/5000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı doğrultusunda pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütün olarak hazırlanan 15.02.2019-20.12.2022-21.05.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı

kapsamında yer almakta olup, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunun ilgili maddeleri gereğince onaylanmıştır.

15.02.2019-20.12.2022-21.05.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Raporunun Uygulamaya Yönelik Planlama Kararları / Uygulama Araçları başlıklı 9.7. maddesinde; 'Yerleşik sağlıklı konut dokusunun dönüşümüne yönelik geliştirilen araçlar; toplulaştırma uygulamaları, imar hakkı aktarımı ve takastır.

Toplulaştırma Alanlarında Uygulama: Toplulaştırma uygulaması, daha önce İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre uygulama görmüş ve sağlıklı gelişmiş kentsel alanların dönüşümünü sağlamak için geliştirilmiş bir uygulama aracıdır. Mülkiyet dokusundan dolayı bu alanların dönüşümünde mevcut yasa ve yönetmelikler yetersiz kalmaktadır. Toplulaştırma alanlarının oluşturulması ile mülkiyetten kaynaklı engeller aşılarak şehircilik ilke ve standartlarına uygun sürdürülebilir kentsel alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

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.

Takas: Avan projede/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, avan projede/kentsel tasarım projesinde ayrılması gereken donatı alanından tapu alanı kadar eksilmesi işlemidir.

Kamulaştırma; 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarında "1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındaki Kamulaştırma uygulamaları meri mevzuat çerçevesinde hazırlanacak imar programında belirlenecektir." olarak açıklanmaktadır.

Bu çerçevede, planlama alanının (Yenisahra ve Barbaros Mahalleleri) mülkiyet yapısı irdelendiğinde 3290-3366 sayılı Kanunlarla değişik 2981 sayılı Kanunun 10. Maddesine göre ıslah imar planı ile 3 ayrı bölgede yapılan parselasyon sonucu farklı DOP kesintileri (%35, %31.95, %33.63, %31.12) ile oluştuğu görülmüştür.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde 'Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.' denilmekte olup yasal olarak 2.kez arazi düzenlemesi yapılabileceği ancak 2.kez DOP kesintisi yapılamayacağı anlaşılmaktadır.

Bu nedenlerle, 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı'nda planlama alanının yeniden düzenlenmesi için takas ve imar hakkı aktarımı kararlarının oluşturulduğu görülmektedir.

Planlama alanında elde edilmesi gereken donatı alanlarının bölgede %100 takas uygulanması halinde %69'u kamu eline bedelsiz geçmektedir. Ek olarak kalan %31 donatı alanı da imar hakkı aktarımı ile kamu eline bedelsiz geçebilmektedir. %0 oranında takas olması ancak bölgede imar hakkı kapasitesinin 2/3'ünün gerçekleşmesi halinde de kamu eline geçmesi gereken donatıların tamamı bedelsiz olarak kamuya kazandırılmaktadır.

Bu model ile imar planında donatı lejantında kalan alanların kamu eline geçerek uygulanabileceği öngörülmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planında 46 adet toplulaştırma alanı planlanmıştır. Toplulaştırma alanlarında parsellerin %40'a tamamlanan terkleri ve kapanan kadastral yolların toplamı ile oluşan alan, plan sınırları içerisinde başka bir donatı alanı ile takas edilebilmektedir. Bu şekilde planlama alanındaki donatı alanlarının kamu eline geçmesi sağlanabilecektir. Takas işlemlerinde gerçekleşen net imar parseli alanındaki artış ile sistemin çalışması öngörülmektedir.

15.02.2019-20.12.2022-21.10.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları'nın 20. maddesinde 'Plan onama sınırı içerisinde donatı alanında kalan, imar hakkı aktarımına veya takasa konu olan parseller, belediyeye veya ilgili idareye devredilecektir.', 24. maddesinde ise 'Bağış veya rızanın terkin edilmeleri halinde 400 m² 'den büyük

parsellere/toplulaştırma alanlarına özel hükümlerde aksi belirtilmediği takdirde, imar hakkı aktarımı yapılabilir. Kamulaştırmaya engel değildir.' denilmektedir.

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, Ataşehir İlçesi Yenisahra Mahallesi, 752 Ada, 56 Parsel sayılı taşınmazda kullanılmak üzere; Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi, 2500 Ada, 1 Parsel sayılı 2.689,60 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamının 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; İlgi (a) dilekçeye istinaden, Plan Notlarının Genel Hükümler Başlıklı 20. Maddesi ile İmar Hakkı Aktarımı ve Takas başlıklı 24. Maddesi hükümleri gereğince Ataşehir İlçesi Yenisahra Mahallesi 752 Ada 56 Parsel sayılı taşınmazda kullanılması için Ataşehir İlçesi Yenisahra Mahallesi 2500 Ada 1 Parsel sayılı 2.689,60 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamının 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 olunur. Şeklinde hazırlanan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01.07.2026 tarihli ve E-99148768-115-3597-2026-86625 sayılı teklifi incelendi.

KOMİSYONLARIN KARARI:

Şartlı Taşınmaz Bağışına (Yenisahra Mahallesi 2500 ada 1 parsel) ilişkin teklif komisyonlarımızca incelenmiş olup, teklifin müdürlükten geldiği şekliyle aynen kabulü OYÇOKLUĞU ile uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur.

KARAR :

Şartlı Taşınmaz Bağışına (Yenisahra Mahallesi 2500 ada 1 parsel) ilişkin Hukuk Komisyonu ile İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 08.07.2026 tarihli ve 27/27 sayılı ortak raporu okunarak, raporun komisyondan geldiği şekliyle aynen kabulüne; Ataşehir Belediye Meclisinin 4'üncü Seçim Dönemi 3'üncü Toplantı Yılı Temmuz Ayı Toplantılarının 09.07.2026 Perşembe günü yapılan 2'nci Birleşimin 1'inci oturumunda AK Parti Grubunun ve Milliyetçi Hareket Partisi Grubunun ret oylarına karşılık OYÇOKLUĞU ile karar verildi.

Tülay UÇAR
Meclis 1. Başkan Vekili

Seher GÜLAY
Divan Kâtibi

Abdullah ASLAN
Divan Kâtibi

