

KARAR TARİHİ	KARAR NO	KARARIN KONUSU	Şartlı Taşınmaz Bağışı
10.09.2026	086		
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Meclis 1. Başkan Vekili Tülay UÇAR Başkanlığında; üyelerden, Müslüm KOCAOĞLU - Mehmet ALVER - Sinan Emrah YILDIRIM - Bülent KAMIŞ - Anıl DURSUN - Serdar ORHAN - Mustafa KARAOĞLU - Ezgi KALENDER - Haydar Gürkan YILDIZ - Selman ÜNAL - Ekrem KÖSE - Murat Can AYDIN - Seher GÜLAY - Abubekir BOZKIZIL - Gülayşe DURAK - Cemil YARDIMCI - Aytekin ŞAHİN - Erdal KAYA - Kaya ULUYILMAZ - Cengiz KAYAYURT - Fikret AYDINHAN - Güray ÖZAY - Abdullah ASLAN - Abubekir UÇAN - Fatih EVLİYAĞLU - Ferda ALTINTAŞ - Şerafettin AY - Mert KARADAĞ. TOPLANTIYA KATILMAYANLAR: Muhterem MEMİŞ - Rahşan SERTKAYA DANIŞ - Oğuz SARUL - Fatih KAYACI Hüseyin GÜLTEKİN - Levent DEMİRKAYA - Murat GÜNEŞ.		

ATAŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

HUKUK KOMİSYONU İLE

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNUN ORTAK RAPORU

Toplantı Tarihi : 09.09.2026
Karar No : 29/29
Konu : Şartlı Taşınmaz Bağışı

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ:

- İlgi: a) 18.08.2026 tarih ve 2026-115007 referans numarasında kayıtlı dilekçe,
b) 29.06.2026 tarih ve 2026-86696 referans numaralı Müdürlüğümüz yazısı,
c) 29.06.2026 tarih ve 2026-86701 referans numaralı 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, Barbaros Mahallesi, 2531 ada, 29 parsel sayılı 4444.62m² yüzölçümlü taşınmazda imar hakkı aktarımı ve takas/trampa işlemlerinde kullanılmak üzere Yenisahra Mahallesi, 2486 ada 14 parsel sayılı 167.30m² yüzölçümlü taşınmazın 21,57m²'lik kısmının Belediye Başkanlığımıza şartlı bağış işlemlerinin yapılması ve dilekçe ekinde teklif edilen Kentsel Tasarım Projesinin onaylanması hususu talep edilmiştir.

İlçemiz, Barbaros Mahallesi, 2531 ada, 29 parsel sayılı 4444.62m² 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:min0.25-max.0.40, KAKS:2.10, Yençok: 15 kat irtifalı, Ayrık Nizam, Konut+Ticaret Alanında kalmaktadır.

İlgi (b) yazımızda; imar hakkı aktarımı işlemlerinde kullanılması talep edilen İlçemiz, Yenisahra Mahallesi, 2486 ada, 14 parsel sayılı 167.30m² 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 Park Alanında kalmaktadır.

İlgi (c) Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı ile Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi, 2486 Ada, 14 Parselde, imar uygulaması ile daha önceden hisseleri üzerinden % 35 DOP kesintisinin yapıldığı bildirilmiştir.

İlçemiz, Barbaros Mahallesi, 2531 ada, 29 parsel, Yenisahra Mahallesi, 2486 ada 14 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 ilgilendiren hükümleri 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 aşarak 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 m 2 '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 eksiltilmesi 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 parsellasyon 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 alınamaz. 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.

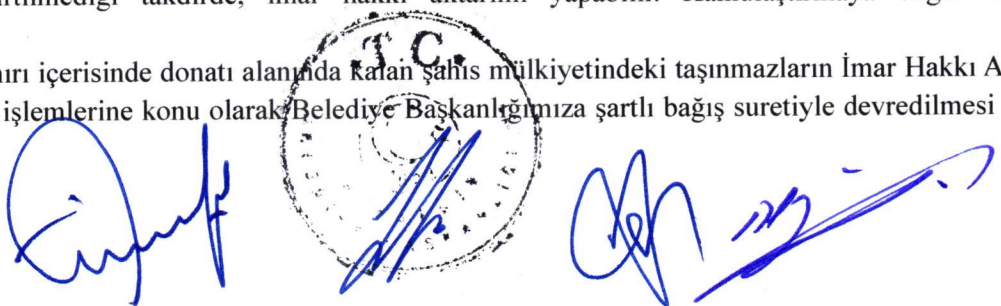
Planlama alanında elde edilmesi gereken donatı alanlarının bölgede %100 takas uygulanması halinde %69'u kamu eline bedelsiz geçmektedir. Ek olarak kalan %31 donatı alanı da imar hakkı aktarımı ile kamu eline bedelsiz geçebilmektedir. %0 oranında takas olması ancak bölgede imar hakkı kapasitesinin 2/3'ünün 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 sağlanabilmektedir. 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 Notlarının 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 rızaen terkin edilmeleri halinde 400 m2 'den büyük parsellere/toplulaştırma alanlarına özel hükümlerde aksi belirtilmediği takdirde, imar hakkı aktarımı yapabilir. 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 Barbaros Mahallesi, 2531 Ada, 29 Parsel sayılı taşınmazda kullanılmak üzere; Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi, 2486 Ada, 14 Parsel sayılı 167.30m² yüzölçümlü taşınmazın 21,57m²'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; İlgi (a) dilekçeye istinaden, Plan Notlarının Genel Hükümler Başlıklı 20. Maddesi ile İmar Hakkı Aktarımı ve Takas başlıklı 24. Maddesi hükümleri gereğince Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi, 2531 Ada, 29 Parsel sayılı taşınmazda kullanılması için Ataşehir İlçesi Yenisahra Mahallesi, 2486 Ada, 14 Parsel sayılı 167.30m² yüzölçümlü taşınmazın 21.57m²'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 olunur. Şeklinde hazırlanan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 26.08.2026 tarihli ve E-99148768-115-4755-2026-115007 sayılı teklifi incelendi.

KOMİSYONLARIN KARARI:

Şartlı Taşınmaz Bağışına ilişkin teklif komisyonlarımızca incelenmiş olup, teklifin müdürlükten geldiği şekliyle aynen kabulü OYÇOKLUĞU ile uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur.

KARAR :

Şartlı Taşınmaz Bağışına ilişkin Hukuk Komisyonu ile İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 09.09.2026 tarihli ve 29/29 sayılı ortak raporu okunarak, raporun komisyondan geldiği şekliyle aynen kabulüne; Ataşehir Belediye Meclisinin 4'üncü Seçim Dönemi 3'üncü Toplantı Yılı Eylül Ayı Toplantılarının 10.09.2026 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

Fatih EVLİAYOĞLU
Divan Kâtibi

