

T.C.
ATAŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MECLİS KARAR

KARAR TARİHİ	KARAR NO	KARARIN KONUSU	Şartlı Taşınmaz Bağışı
04.12.2025	132		
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Meclis 1. Başkan Vekili 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 - 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
HUKUK KOMİSYONU RAPORU

Toplantı Tarihi : 03.12.2025
Karar No : 53
Konu : Şartlı Taşınmaz Bağışı

KOMİSYON İNCELEMESİ:

- İlgi: a) 26.11.2025 tarih ve 2025-152477 Referans Numarasında kayıtlı dilekçe.
b) 18.07.2025 tarih ve 2025-86879 E-4306/21051 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısı.
c) 13.06.2025 tarih ve 2025-60545 E-2747/17784 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğünün DOP yazısı.
d) 18.11.2025 tarih ve 2025-126821 E-5748/33792 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğünün DOP yazısı.

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. 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. İlgi (a) dilekçe ile Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, TA-12 (Toplulaştırma Alanı) olan yerde yukarıdaki plan notları hükümlerine istinaden imar hakkı aktarımı ve takas/trampa işlemlerinde kullanılması talep edilen parseller bildirilmiştir.

TA-12 sayılı alanda, 15.02.2019-20.12.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Plan notlarının, Genel Hükümler 23.maddesi'nde "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.", yine plan notlarının 52. Maddesi'nde "5000 m² 'den büyük parsellerde E:2.50, Yençok:15 kat" denildiğinden, TA-12 sayılı alanda belirlenen yerde terk ve tevhit işlemleri öncesi toplam tapu alanı: 12.066,00 m² mer-i plan koşullarına göre TAKS:min.0.25-max.0.40, KAKS:2.50, Yençok: 15 kat irtifalı, Ayrıık Nizam, Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.

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, Resmî 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 hisselerin, 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 önlemler 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 Tesis, 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 (gerekğinde 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, bu plan ve 04.02.1992 T.T.İ 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 müktesepir.

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 ayırık, bitişik nizam yapılaşma koşulları geçerlidir. Net imar parseli üzerinden TAKS maks=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 ayrık, 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 tevhidı sonucunda yeni oluşacak parselin emsal değeri belirlenirken, tevhit öncesi tapu alanları toplamı esas alınır.

- Parsellerin tevhidı 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/parcel 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.

$[(\text{Kök Parsel} \times 0.60) + (\text{İhdas Edilen Alan})] \times \text{Emsal Değeri}$

- Bir kısmı donatı alanında kalıp, münferit yapılaşmayan parselin, bulunduğu imar adasındaki komşu parsel/parceller 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/parcel malikine ait hisseler ile kısmen donatı alanında kalıp yapılaşmayan ve komşu parsel ile tevhit edilmeyen parseller/parcel 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 tevhidı 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/parcel 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/parcel malikine ait hisseler, aktarıldığı/takas edildiği 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: $(\text{Net İmar Parseli}) \times (\text{Emsal Değeri}) \times 1.40$

İmar Hakkı Aktarımı Kapasitesi: $(\text{Emsale Esas Maksimum İnşaat Alanı}) - (\text{Kök Parsel} \times 0.60 \times \text{Emsal Değeri})$

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

TİCARET + KONUT ALANI



52. 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 |

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.

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

Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi TA-12 sayılı alanda belirlenen kısım için parsellerin tevhit ve terk işlemleri öncesi olan eski Barbaros Mahallesi; 1189 Ada 239 Parsel, 2577 Ada 1-2-3-4-5-6-7 Parseller, 2578 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 Parseller, 2579 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9 Parseller, 2583 Ada 1-2-4-6 Parsellerin toplam tapu alanı: 12.066,00 m², ihdas alanı yoldan 50,70 m² olarak, Kapanan Yollar ise 2.446,66 m², toplam yola terk alanı ise 1.566,49 m² olduğu Plan ve Proje Müdürlüğünün 25.03.2025 tarih ve 2024/152243 sayılı İnşaat İstikamet Rôlevesi ile 16.06.2025 tarih ve 2025/42146 sayılı Takas-Trampa Ölçü Krokisinde belirlenmiştir.

Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi TA-12 sayılı alanda belirlenen kısım için parsellerin 16.06.2025 tarih ve 2025/42146 sayılı Takas-Trampa Ölçü Krokisi gereğince taşınmazların 17.463,03 m² kök parsel alanları toplamı olduğu bildirilmiştir.

Yapılan değerlendirme sonucunda; İlgi (b) İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında İmar Hakkı Aktarımı ve Takas işlemleri yapılması talep edilen 15.02.2019-20.12.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı sınırı içerisinde kalan; Barbaros Mahallesi 1189 Ada 173 Parsel Sağlık Tesis Alanı kısmen Refüj kısmen Yolda, 2558 Ada 2 ve 7 Parseller Kültürel Tesis Alanında ve Yolda, 2558 Ada 8 Parsel Resmi Kurum Alanında, 2528 Ada 14 Parsel Yol ve Park Alanında, 25258 Ada 15 Parsel Park Alanında, 2558 Ada 10 ve 12 Parseller Kültürel Tesis Alanında, 2508 Ada 3 Parsel Ortaokul ve Park alanında, 2595 Ada 10 Parsel Lise ve Yol Alanında, 2599 Ada 15 Parsel Cami ve Yol Alanında, 2656 Ada 15 Parsel Sağlık Tesis Alanında, 2558 Ada 11 Parsel Kültürel Tesis Alanında kalmaktadır.

İlgi (c) yazıda Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi 1189 Ada 239 Parsel imar uygulaması ile daha önceden hisseleri üzerinden %29,04 DOP kesintisinin yapıldığı, 2577 Ada 1-2-3-4-5-6-7 Parseller 2578 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 Parseller 2579 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9 Parseller ve 2583 Ada 1-2-4-6 Parsellerin imar uygulaması ile daha önceden hisseleri üzerinden %31,9539 DOP kesintisinin yapıldığı bildirilmiştir.

İlgi (d) yazıda Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi 1189 Ada 173 Parsel imar uygulaması ile daha önceden hisseleri üzerinden %29,04 DOP kesintisinin yapıldığı; 2528 Ada 14-15 Parseller, 2558 Ada 2- 7-8-10-11-12 Parseller, 2508 Ada 3 Parsel, 2595 Ada 10 Parsel, 2599 Ada 15 Parsel 2656 Ada 15 Parsellerde ise 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, TA-12 sayılı yerde belirlenen alanda kullanılmak üzere; Barbaros Mahallesi 2558 Ada 2-7-10-12 Parsel sayılı taşınmazların tamamını takas/trampa işleminde, 2558 Ada 8 Parsel sayılı taşınmazın 267,31 m²'lik kısmı takas/trampa işleminde, 1189 Ada 173 Parsel sayılı taşınmazın 672,86 m²'lik kısmı takas/trampa işleminde kalan kısmının 322,00 m²'lik kısmının ise imar hakkı aktarımında, 2528 Ada 14 ve 15 Parsel sayılı taşınmazların tamamının takas/trampa işleminde, 2508 Ada 3 Parselin tamamı imar hakkı aktarımında, 2595 Ada 10-15 Parsellerin tamamının imar hakkı aktarımında, 2656 Ada 15 Parselin 120,00 m²'lik kısmının imar hakkı aktarımında, 2558 Ada 11 Parselin 157,96 m²'lik kısmı 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. Maddesine göre işlem yapılmak üzere; Barbaros Mahallesi 2558 Ada 2-7-10-12 Parsel sayılı taşınmazların tamamını, 2558 Ada 8 Parsel sayılı taşınmazın 267,31 m²'lik kısmının, 2528 Ada 14 ve 15 Parsellerinin tamamının, 1189 Ada 173 Parsel sayılı taşınmazın 994,86 m²'lik kısmının, 2508 Ada 3 Parselin tamamı, 2595 Ada 10-15 Parsellerin tamamının, 2656 Ada 15 Parselin 120,00 m²'lik kısmının, 2558 Ada 11 Parselin 157,96 m²'lik kısmının 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 27.11.2025 tarihli ve E-99148768-115-7695-2025-152493 sayılı teklifi incelendi.

KOMİSYON KARARI:

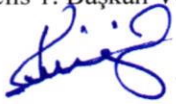
Şartlı Taşınmaz Bağışına ilişkin teklif komisyonumuzca incelenmiş olup, teklifin müdürlükten geldiği şekliyle aynen kabulü OYÇOKLUĞU ile uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur.

KARAR :

Şartlı Taşınmaz Bağışına ilişkin Hukuk Komisyonunun 03.12.2025 tarihli ve 53 sayılı 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 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

