

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.10.2025

Meclis Karar No: 1074

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Anatepe IV. Etap Yerleşme Planı UİP Değişikliği Teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 16/06/2025 gün ve 2025-697640 sayılı yazısında;

“İlgi: a) 28.03.2025 tarih ve E-1572/10231 sayılı Ataşehir Belediye Başkanlığının yazısı ve 06.03.2025 tarih ve 45 sayılı Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği dosyası.

b) 18.04.2024 tarih ve S/658863 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelgesi.

TALEP: 20.01.2008 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy mah. 249 pafta, 1885 ada 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada 2 ve 3 parselle ilişkin plan tadilatında Emsal:1.80, H:serbest yapılaşma koşullarında “Dini Tesis Alanı” nda kalan 1885 ada 3 parselin Emsal:2.00, Taks:0.50, Yençok:10 kat yapılaşma koşullarında “Belediye Hizmet Alanı (BHA) ” olarak planlanmasına ilişkin Ataşehir Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 06.03.2025 tarih ve 45 sayılı Ataşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen uygun görülerek 5216 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre karar alınmak üzere ilgil(a) yazı ve ekleri ile gereği için tarafımıza iletilmiştir (Ek-1).

MÜLKİYET: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parselin 3953 m² yüzölçümünde olduğu ve Kadıköy Belediyesi adına kayıtlı iken, 02.04.2010 tarihinde kamu kurumlarının bedelsiz devri yöntemiyle Ataşehir Belediyesi mülkiyetine geçtiği görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız sistemindeki 2022 yılı uydu fotoğrafları ile 360° sokak görüntülerinde yapılan incelemede Ataşehir İlçesi Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin büyük kısmında tek katlı prefabrik çadır bulunduğu, bir kısmının ise açık otopark olarak kullanıldığı görülmektedir. (Ek-3)

MERİ PLAN DURUMU: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parsel;

19.03.2012 tastik tarihli 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 249 pafta, 1885 ada, 3 parselle ilişkin nazım imar planında “Belediye Hizmet Alanı”nda kalmakta iken,

24.01.2019 tastik tarihli Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 249 pafta 1885 ada, 3 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile E:1.80, Yençok:Serbest yapılaşma şartlarında “Dini Tesis Alanı”na alınmıştır.

09.11.1990 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Anatepe IV. Etap Yerleşme Planında “OtoTerminali” alanında kalmakta iken,

20.01.2008 tastik tarihli 1/1000 ölçekli 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada, 2-3 parselle ilişkin plan tadilatı ile E:1.80, H:Serbest yapılaşma şartlarında “Dini Tesis Alanı”na alınmıştır. (Ek-4) (Ek-5)

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi (a) yazı eki 06.03.2025 tarih ve 45 sayılı Ataşehir Belediye Meclis kararı ile;

“Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parsel için hazırlanan plan değişikliğine ilişkin teklif komisyonumuzca incelenmiş olup, teklifin müdürlükten geldiği şekliyle aynen kabulü OYÇOKLUĞU ile uygun görülmüştür.” şeklindeki 05.03.2025 tarih ve 22 sayılı Komisyon Raporunun Ataşehir Belediye Meclisinin 4. Seçim Dönemi 1. Toplantı Yılı Mart Ayı toplantılarının 06.03.2025 Perşembe günü yapılan 2. Birleşiminin 1. oturumunda OYÇOKLUĞU ile aynen kabulüne karar verildiği görülmektedir. (Ek-6)

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.10.2025

Meclis Karar No: 1074

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: 1/5000-1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı değişikliği tekliflerine yönelik alınan ve tarafımıza iletilen ilgili kurum görüşleri aşağıda yer almaktadır.

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün

27.12.2024 ve 2024.2445601 sayılı

görüşü (Ek-7)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün

16.12.2024 tarih ve 2024.2316242 sayılı

şartlı olumlu görüşü (Ek-8)

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün

Bila tarih ve 2025.1115839 sayılı

görüşü (Ek-9)

İSKİ Genel Müdürlüğünün

11.12.2024 tarih ve 1425875 sayılı

görüşü (Ek-10)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün

17.01.2025 tarih ve 11506680 sayılı

görüşü (Ek-11)

Ataşehir Kaymakamlığı İlçe Müftülüğünün

16.01.2025 tarih ve E-81644164-750-5918562 sayılı

olumsuz görüşü (Ek-12)

Ataşehir Belediye Başkanlığı

Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün

09.12.2024 tarih, 3183 sayılı

olumlu görüşü (Ek-13)

Ataşehir Belediye Başkanlığı

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün

10.12.2024 tarih, 3990 sayılı

olumlu görüşü (Ek-14)

Ataşehir Belediye Başkanlığı

Fen İşleri Müdürlüğünün

12.12.2024 tarih, 4681 sayılı

olumlu görüşü (Ek-15)

Ataşehir Belediye Başkanlığı

Etüd ve Proje Müdürlüğünün

16.12.2024 tarih, 159 sayılı

olumlu görüşü (Ek-16)

Ataşehir Belediye Başkanlığı

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün

17.12.2024 tarih, 9196 sayılı

olumlu görüşü (Ek-17)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgili (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin hazırlanmasındaki gerekçe plan açıklama raporunun "Plan Değişikliğinin Gerekçesi" başlığı altında;

"Plan değişikliğine konu Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin meri planlar çerçevesinde yapılan plan değişikliği incelendiğinde; konu parselde yaklaşık 300 ila 400 metre mesafede 1 adet mevcut ve 1 adet planlanan "Dini Tesis Alanı (Cami Alanı) " fonksiyonu bulunduğu, ancak aynı bölgeye hitap edecek "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunun hiç yer almadığı tespit edilmiş olduğundan, bölge halkının da gereksinimi olan belediye hizmetlerine erişiminin artması için Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanması gerektiği değerlendirilmiştir. Tadilatla konu Atatürk Mahallesi, 249 pafta 1885 ada, 3 parsel sayılı yer 21.01.2007 onanlı 1/5000 ölçekli Küçükbakkalköy Anatepe Yerleşmesi Nazım İmar Planı'nda ve 20.01.2008 t.t.'li 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada, 2 ve 3 parsellerde 1/1000 ölçekli plan tadilatında, "E:1.80, H:Serbest" yapılanma koşullarında Oto Terminal Alanından Dini Tesis Alanına alınmış olup, plana yapılan itiraz sonrası açılan davada İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 28.05.2009 gün ve 2008/367 E., 2009/959K. Sayılı kararı ile dava konusu parseller yönünden işlemin iptaline karar verildiğinden plansız alanda kalan söz konusu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 19.03.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli 249 pafta, 1885 Ada, 3 Parsele ait Nazım İmar Planı ile Belediye Hizmet Alanı'na alınmıştır. Meri 1/5000

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.10.2025

Meclis Karar No: 1074

ölçekli plan tadilatına uygun olarak Müdürlüğümüzce 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi hazırlanmıştır.” şeklinde ifade edilmektedir.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parsel ile ilgili (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin; 20.01.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy mah. 249 pafta, 1885 ada 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada 2 ve 3 parsel tadilatının 243EB3D rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı, söz konusu parselin plan değişikliği onama sınırı içine alınarak meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki “Dini Tesis Alanı” fonksiyonu, lejant ve plan notları iptal edilerek “Belediye Hizmet Alanı (İLÇE) ” fonksiyonuna alındığı, meri plandaki yapı yaklaşma sınırlarının korunarak yeniden çizildiği ve aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir;

b) “Plan onama sınırı; 1885 ada 3 parsel sınırını kapsamaktadır.

c) Plan onama sınırı içerisinde kalan alan; Belediye Hizmet Alanıdır.

d) Belediye Hizmet Alanında; TAKS:0.50,Emsal:2.00, Yençok=10kat olarak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, ilgili yönetmelikte belirtilen kullanımlara ilave olarak belediyeye ait kültürel tesisler, kreş, kütüphane, itfaiye, bilgi beceri meslek edindirme kursları, vb. eğitim ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri vb. sosyal tesisler, emsal harici ticari otopark, zemin altı ve üstü katlı otopark gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile bu kullanımlara hizmet edecek bağımsız birim oluşturmamak şartı ile %40 oranında ticari birimler yer alabilir.

e) 19.01.2010 tarihinde Başkanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı tarafından onaylanan “Anadolu yakasına ait mikrobölgeleme” kapsamındaki imar planlarına esas 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında belirtilen hususlara uyulacak olup jeolojik ve jeoteknik etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

f) İlgili kamu kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

g) Açıklanmayan hususlarda 09.11.1990 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy Anatepe IV. Etap yerleşme planı ile meri mevzuat hükümleri geçerlidir“

DEĞERLENDİRME: Ataşehir ilçesi Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parsel ile ilgili mer’i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki “Dini Tesis Alanı” fonksiyonunun iptal edilerek, parselin “Belediye Hizmet Alanı” fonksiyonuna alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ilgi (a) yazı ekinde gereği için tarafımıza iletilmiştir.

Ataşehir İlçesi, Atatürk Mah., 1885 ada 3 parsel ile ilgili plan süreci incelendiğinde, söz konusu parsel;

-26.08.1988-23.07.1990 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Küçükbakkalköy Anatepe Yerleşmesi Nazım İmar Planında ve 09.11.1990 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Anatepe IV. Etap Yerleşme Planında “Oto Terminali” alanında,

-21.01.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada, 2 ve 3 parsel plan tadilatı ve 20.01.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada, 2-3 parsel plan tadilatında “Dini Tesis Alanı” nda kalmakta iken, davacı Hüseyin, Kaya tarafından 1/5000 ölçekli plan tadilatına açılan dava sonucu İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 28.05.2009 gün, E:2008/366, K:2009/958 sayılı kararları ile 21.01.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatının iptal edildiği,

Söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda 1885 ada, 3 parselin “Belediye Hizmet Alanı” na alınmasına ilişkin Başkanlığımızca hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planının 19.03.2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı,

Bahse konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda söz konusu parselin “Belediye Hizmet Alanı” na alınmasına ilişkin Ataşehir Belediyesince hazırlanan ve Ataşehir Belediye

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.10.2025

Meclis Karar No: 1074

Meclisinin 09.06.2016 tarih ve 2016/71 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2018 tarih ve 621 sayılı kararı ile; "Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi,

1885 ada, 3 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelenmiş olup, 1/1000 ölçekli meri imar planı kararlarının korunması ve 1885 ada 3 parsel ile Nazım İmar Planı değişikliğinin yeniden düzenlenerek meclise sunulması....tadilen uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlanılmıştır.

Bahse konu meclis kararı gereği söz konusu parselin "Dini Tesis Alanı" na alınmasına ilişkin Başkanlığımızca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarih ve 139 sayılı kararı ile aynen uygun görülerek, 24.01.2019 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uip değişikliği teklifine ilişkin tarafımıza iletilen kurum görüşlerinden; Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne;

"-Yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması gerektiği,

"Belediye Hizmet Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacak olup, otopark miktarı karşılanmadan ticari otopark yapılamaz." şeklinde plan notu eklenmesi gerektiği,

-Teklif plan notları ile BHA'ında %40 oranında ticari birim oluşturulmasına olanak sağlanmasının ulaşım taleplerini arttırarak bölgesel ulaşım sistemini olumsuz etkileyeceği belirtilmektedir" şeklinde,

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğüne;

Planlama alanının Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarına göre kısmen "UA" (Uygun Alanlar), kısmen "ÖA-4a" (yapay dolgu ve ağır mühendislik önlemleri gerektiren alanlar), kısmen "ÖA-5b" (Ayrışmış kaya, Hafif-Orta mühendislik gerektiren alanlar), çok az bir kısım da "ÖA-5b" (Diğer yumuşak zeminler, hafif-orta mühendislik gerektiren alanlar), kısmen de "ÖA-6a" lejantlı alanda kalmakta olduğu, yapay dolgu (ÖA(1) 4a) ve Ayrışmış Kaya (ÖA-5b) karmaşık problemlili lejantlı sınırlar içinde kaldığı ve söz konusu haritalara ait açıklama raporlarında bir takım hususlar belirtilerek; "sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesi yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerinin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir." şeklinde,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne;

".....1885 ada 3 parselin yakın civarında Dini Tesis Alanı bulunması ve Ataşehir Belediyesi talepleri doğrultusunda söz konusu parselin önceki planlarda Belediye Hizmet Alanı lejantına alınmış olması ve parselin yakın çevresinde de Belediye Hizmet Alanı olmaması dikkate alındığında 1885 ada 3 parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Plan Değişiklikleriyle Belediye Hizmet Alanı lejantına alınması Müdürlüğümüzce uygun değerlendirilmektedir. Ancak 1/1000 ölçekli Planlar yönünden incelendiğinde; 01.08.2006 onaylı Anatepe-Ataşehir (Kadıköy)

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.10.2025

Meclis Karar No: 1074

Uygulama İmar Planının iptaline ilişkin Danıştay 6. Dairenin 2015/7698 Esas No, 2017/10886 Karar Nolu Mahkeme Kararında "... Belediye Hizmet Alanı" gösteriminin getirilmesi, 1/5000 ölçekli nazım imar planları bakımından yeterli ise de uygulama imar planı ölçeğinde tek başına yeterli olmamakta, bu gösterim altında hangi belediye faaliyetinin icra edileceğinin belirtilmesi suretiyle kesin kullanım türünün gerek uygulama işlemlerine dayanak oluşturacak ölçüde, gerekse hukuki ihtilaf halinde yargısal incelemeye elverecek açıklıkta somut olarak gösterilmesi zorunluluk arz etmektedir, Uyuşmazlıkta, dava konusu "1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında taşınmazın kısmen "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonuna ayrıldığı. Ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kesin kullanım türüne yönelik somut bir belirleme yapılmadığı, imar planlama teknikleri açısından geçerli ve yeterli bir kullanım türüne yer verilmemesi nedeniyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı anlaşıldığından temyize konu edilen İdare Mahkemesi kararının iptale ilişkin kısmında sonucu itibarıyla isabetsizlik görülmemiştir." denilmektedir. Dolayısıyla söz konusu Mahkeme Kararında da belirtildiği üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında verilen Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun tek başına yeterli olmadığı, bu gösterim altında kesin kullanım türünün somut olarak gösterilmesi gerektiği görülmekte olup 1885 ada 3 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile verilen Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun söz konusu koşulları karşılamadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde, yapılaşma koşulunun TAKS: 0.50, E: 2.00, Yençok: 10 kat olarak belirlendiği görülmektedir. Ancak plan bütünü incelendiğinde, ticaret alanları için genellikle E: 1.50, konut+ticaret alanları için ise E: 1.25 emsal öngörüldüğü tespit edilmiştir. Bu doğrultuda önerilen E: 2.00 yapılaşma değeri, planlama alanının genelinde kabul gören yoğunluk kademelenmesinin üzerine çıkarak, çevresel yapılaşma deseniyle ölçek, kütle ve yoğunluk açısından uyumsuzluk oluşturmaktadır. Bu nedenle, yapılaşma koşullarının belirlenmesinde çevre parsellerdeki mevcut yapılanma düzeniyle uyumlu, kademeli geçişi gözeten, eşitlik ilkesini koruyan ve plan bütünlüğünü bozmayan bir emsal değeri önerilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Ayrıca önerilen bu yapılaşma koşuluna ek olarak, plan notlarında "Bağımsız birim oluşturmamak şartı ile %40 oranında ticari birimler yer alabilir." ifadesi ile desteklenmektedir. Ancak bu düzenleme, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. maddesinde tanımlanan "Belediye Hizmet Alanı" kullanım esaslarına açıkça aykırılık taşımaktadır. Yönetmeliğin ilgili maddesinde, Belediye Hizmet Alanları; belediyenin idari hizmetleri, sosyal hizmetleri, teknik altyapı ve benzeri kamu hizmetlerinin sunulacağı yapılar için öngörülmüş olup, ticari kullanımların bu fonksiyon içinde yer almasına izin verilmemektedir. Bağımsız birim oluşturmamak kaydıyla %40'a kadar ticaret kullanımına izin verilmesi, bu kullanımın hem kapsamını aşmakta hem de kamu hizmeti amacı taşıyan bir alanın özel ticari kullanımla örtülmesine neden olmaktadır..." şeklinde,

İSKİ Genel Müdürlüğünce,

"...Plan sahası, yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmakta olup, söz konusu parselden geçen herhangi bir altyapı tesisimiz bulunmamaktadır. Netice olarak söz konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar plan tadilatı teklifleri İdaremizce uygun bulunmaktadır. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. şeklinde,

İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce;

"İlgi yazı ekinde iletilen 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada, 3 parsel ile ilişkin olduğu ve söz konusu alana ilişkin Başkanlığımızca onaylanarak ilan-askı işlemleri için Müdürlüğümüze iletilen bir imar planının bulunmadığı,.....

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.10.2025

Meclis Karar No: 1074

-Bilindiği üzere Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ekinde yer alan Ek-1 Gösterimler başlığı altında yer alan Ek1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri "Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlarından uygulama imar planında belirlenecek kullanım parantez içinde belirtilir." şeklinde belirtilmiş olduğundan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde Belediye Hizmet Alanı kullanımının söz konusu husus kapsamında hazırlanması gerektiği, -05.12.2024 tarihli ve 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen 7. Maddesinde "İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir." şeklinde belirtildiğinden meri planlarda "Dini Tesis Alanı" olarak tanımlı olan 1885 ada 3 parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin olarak öncelikle Diyanet İşleri Başkanlığı görüşünün alınması gerektiği, -Bununla birlikte günümüze gelinceye kadar ki plan sürecine bakıldığında 1885 ada 3 parselin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 19.03.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonu olarak planlandığı ve söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile 1885 ada 3 parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak hazırlanan plan teklifinin 13.04.2018 tarihli ve 621 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile yeniden düzenlenerek meclise sunulması şeklinde karara bağlanıldığı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi 18.01.2019 tarihli ve 139 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun görülerek, 24.01.2019 tarihinde "Dini Tesis Alanı" fonksiyonu olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı görüldüğünden ilgi yazı ile 1885 ada 3 parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmasına ilişkin teklifin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun değerlendirilmediğinin anlaşıldığı, hususları tespit edilmiştir. Bu itibar ile; İstanbul ili Ataşehir İlçesi Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parsel ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararlarına ve üst ölçekli plan kararları ile meri imar planlarına, 3194 sayılı imar kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ve 14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine uygun olarak yürütülmesi..." şeklinde,

Ataşehir Kaymakamlığı İlçe Müftülüğüne;

"Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu yer; mahallenin merkezinde, iş ve alışveriş merkezleri ile nüfusun yoğun olduğu vatandaşların rahatlıkla ulaşılabilceği konumda olup, yakınında da camii bulunmamaktadır. İlgi yazınızda bahse konu edilen mevcut cami ve dini tesis alanı olarak planlandığı ifade edilen yeni yer ise ters istikamette ve merkezin dışında kalmaktadır. Bu itibarla; ilgi yazımızla plan değişikliğine dair görüş istenilen bahse konu 1885 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz üzerine mahallenin ihtiyacı olan cami yapılacağından mezkur parselle alakalı herhangi bir fonksiyon değişikliğine gidilmemesini ve meri imar planlarında olduğu gibi Cami alanı olarak kalması..." şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne;

"...Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin

belediye hizmetlerine erişiminin artması için Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanmasına ilişkin Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne;

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 16.10.2025

Meclis Karar No: 1074

“...Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin belediye hizmetlerine erişiminin artması için Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanmasına ilişkin Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünce;

“...Söz konusu plan tadilatı işlemlerinin Yasa, Kanun ve Yönetmelik kapsamında değerlendirme yapılarak çalışma yapılması Müdürlüğümüz görüşüdür. Plan tadilatının yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca görülmemiştir.” şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı Etüd Proje Müdürlüğünce;

“...Söz konusu plan tadilatı işlemlerinin Yasa, Kanun ve Yönetmelik kapsamında değerlendirme yapılarak çalışma yapılması Müdürlüğümüz görüşüdür. Plan tadilatının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce;

“...Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin belediye hizmetlerine erişiminin artması için Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanmasına ilişkin Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş bildirildiği görülmektedir.

Kurum görüşlerine ilişkin yapılan değerlendirmede;

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine yönelik Ulaşım Planlama Müdürlüğünce otopark alanlarına ilişkin eklenmesi istenen plan notunun teklif plan notlarına eklenmediği, İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce; 05.12.2024 tarihli ve 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen 7. maddesine atıfta bulunarak öncelikle Dini Tesis için yatırımcı kuruluş olan Diyanet İşleri Başkanlığı görüşünün alınması gerektiği ifade edilmiş olup, Ataşehir Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü görüşünde ise 1885 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz üzerine mahallenin ihtiyacı olan cami yapılacağından mezkur parselle alakalı herhangi bir fonksiyon değişikliğine gidilmemesi ve meri imar planlarında olduğu gibi Cami Alanı olarak kalması şeklinde görüş verildiği görülmektedir.

Meri 1/1000 ölçekli planda “Dini Tesis Alanı”nın yapılaşma şartlarının E:1.80, H:Serbest olduğu, teklif ile önerilen “Belediye Hizmet Alanı” yapılaşma şartlarının ise TAKS:0.50, Emsal:2.00, Yençok:10 kat olduğu, dolayısıyla teklif ile yaklaşık 790 m² (3953 m² x 0.20) emsale konu inşaat alanı artışı getirildiği,

Ayrıca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 5. maddesinde tanımlanan Belediye Hizmet Alanlarının; belediyelerin idari, sosyal, teknik altyapı vb. kamu hizmetlerinin sunulacağı yapılar için öngörüldüğü bu fonksiyon içinde ticari kullanımlara yer verilmediği, dolayısıyla teklif 3 no’lu plan notunda yer alan “...Bağımsız birim oluşturmamak şartı ile %40 oranında ticari birimler yer alabilir.” ifadesi ile önerilen ticari birimlerin bahse konu yönetmelikte tanımlanan Belediye Hizmet Alanı kullanım esaslarına aykırı nitelik taşıdığı görülmektedir.

Teklif ile, iptal edilen Dini Tesis Alanı’na eşdeğer alan önerilmemesiyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesine aykırı nitelik taşıdığı, Dini Tesis Alanı’nda yatırımcı kuruluş olan İlçe Müftülüğünce uygun görülmeyen teklifin “Dini Tesis Alanı” donatısını azaltıcı, “Belediye Hizmet Alanı” fonksiyonunu ve inşaat alanını arttırıcı nitelikte olduğu görülmekle birlikte, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaç duyduğu gerekçesiyle kamusal ihtiyacın karşılanmasını teminen bahse konu parselin “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlandığı görülmektedir.

Ayrıca, teklife konu parsel ile ilişkin aynı içerikteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Ataşehir Belediye Başkanlığının 28.03.2025 tarih ve E-1573/10232 sayılı yazısı ekinde tarafımıza iletilmiş, söz konusu teklif değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmek üzere imza aşamasında olup, her iki teklifin birlikte değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. ” denilerek.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

PL

Karar Tarihi: 16.10.2025

Meclis Karar No: 1074

Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parsel ile ilgili (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ve ekleri yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. Maddeleri ve 3194 sayılı yasanın ilgili maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 Ada 3 parsel ile ilgili (Anatepe IV etap yerleşme planı) 1/1000 ölçekli UİP değişikliği teklifi incelenmiş olup; Teklifin kabulü ve 3 nolu plan notundaki “%40” ifadesinin “%30” olarak düzenlenmesi Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

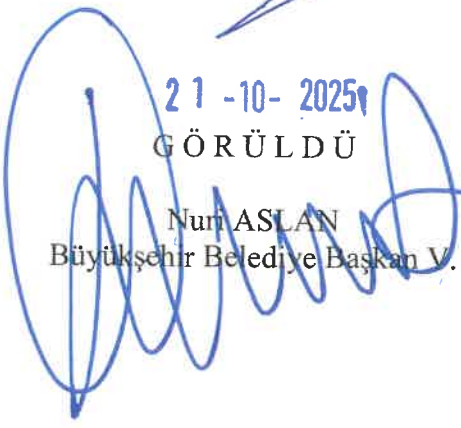
Meclisimizin onayına arz olunur.”

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 9. Seçim Dönemi 2. Toplantı Yılı, Ekim Ayı Toplantılarının 16 Ekim 2025 tarihli 3. birleşiminde okunarak, müzakereye açıldı: AK Parti, MHP ve BBP Grubunun muhalefetiyle yapılan işaretle oylama neticesinde raporun aynen ve Oyçokluğu ile kabulü kararlaştırılmıştır.


Özge BEĞENMİŞ OLCA
Divan Kâtibi


Ozan ÖZÇELİK
Divan Kâtibi


Gökhan GÜMÜŞDAĞ
Meclis 2. Başkan Vekili


21 -10- 2025
GÖRÜLDÜ

Nuri ASLAN
Büyükşehir Belediye Başkanı V.