

Kararın Tarihi	Karar No	Kararın Konusu	Pendik Merkez UIP İmar Transferi Plan Notu İlavesi 1/1000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği
10.07.2025	71		

MÜDÜRLÜK TEKLİFİ:

- İlgi : a) 24.01.2025 tarihli ve E-69223378-115.01.06-240225 sayılı Başkanlık Oluru
b) 05.02.2025 tarihli ve E-69223378-115.01.06-241486 sayılı yazımız
c) İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 14.02.2025 tarih ve 309945 sayılı yazısı
ç) İBB Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 18.04.2025 tarih ve 783501 sayılı yazısı
d) İBB Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08.04.2025 tarih ve 694478 sayılı yazısı
e) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 07.04.2025 tarih ve 1851054 sayılı yazısı
f) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müd.'nün 07.03.2025 tarih ve 11940564 sayılı yazısı
g) 30.04.2025 tarihli ve E-69223378-115.01.06-255860 sayılı yazımız

TALEP:

Belediyemizce yapılan 18. Madde imar uygulaması (parselasyon) sonucunda oluşan parsellerin birçoğu üzerinde yapı bulunmaktadır. İmar uygulaması kapsamında mevcut yerinden ya da boş bir parselden tapu verilemeyen maliklerin hisseleri, üzerinde yapı olan başka parseller içine yerleştirilmektedir. Bu durumda, söz konusu tapu sahiplerinin hisseleri mevcut yapı sahipleri kentsel dönüşüm yapmadıklarında atıl durumda kalmakta ve mağduriyet oluşturmaktadır. Bunun yanında, hissedar olarak gelen tapu sahipleriyle mevcut yapı sahipleri arasında hukuki süreçler başlamaktadır.

22.12.2020 onay tarihli Pendik Merkez Uygulama İmar Planı dâhilinde Kaynarca 5. ve 6. Bölge İmar Uygulamaları Belediyemizce yapılmıştır. Kaynarca Mahallesi; "Kaynarca 5. Bölge İmar Uygulaması" yapılarak 09.04.2021 tarihinde tapuya tescil edilmiş ve "Kaynarca 6. Bölge İmar Uygulaması" yapılarak 15.03.2024 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. Söz konusu imar uygulamaları kapsamında oluşan bazı imarlı parsellerde, yapı sahipleri ile yapı sahibi olmayan kişiler hissedar durumdadır.

Hisse sahiplerinin mağduriyetinin giderilmesi ve sorunun çözümü için ilgi (a) Başkanlık Oluru doğrultusunda 22.12.2020 onay tarihli Pendik Merkez Uygulama İmar Planının Plan Notları kısmına imar transferine yönelik plan notu eklenmesine ilişkin imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifine ilişkin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi kapsamında ilgi (b) yazımız ile ilgili kurumlardan görüşleri istenmiştir.

İlgi (c) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısında; 'Plan Notu' değişikliği, planlama ve uygulama aşamalarında yapılması gereken jeolojik-jeoteknik ve zemin etüt çalışmaları ile ilgili hususları belirleyen yürürlükteki mevcut yasa, yönetmelik ve genelgeler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

1) 19.01.2010 tarihli mülga Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca onaylanan Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda; "UA ve ÖA" lejantlı sınırlar içerisinde kalıyor olması ve Mikrobölgeleme projesinde belirtilen tüm hususlara uyulması ve ayrıca bölgedeki özellikle eğimli yamaçlarda oluşabilecek duraysızlıklar ve Marmara Denizi kıyı bölgesinde oluşabilecek Tsunami kaynaklı riskler ile tüm alanlar için diğer afet riskleri de dikkate alınarak mevcut planların bu doğrultuda gözden geçirilmesi ve gerekmesi halinde revizyonların yapılması.

2) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 18.03.2018 tarihli 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği"nde belirtilen tüm esaslara uyulması,

3) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 09.03.2019 tarihli ve 30709 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama esasları ve

Kararın Tarihi	Karar No	Kararın Konusu	Pendik Merkez UIP İmar Transferi Plan Notu İlavesi 1/1000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği
10.07.2025	71		

Rapor Formatı” ve 04.11.2022 tarihli ve 2022/15 sayı ile yayımlanan “*Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler*” genelgesinde belirtilen tüm hususlara uyulması,

4) Yerleşime Uygunluk Haritalarında; İSKİ Koruma Bandı (İKB) lejantı ile gösterilen yerlerde yapılaşma içeren planlamalar yapılmaması, planlama alanında bulunan derelere ilişkin su baskını sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ’den alınan görüşte belirtilen hususlara uyulması,

Marmara Kıyıları Tsunami Modelleme, Hasar Görebilirlik ve Tehlike Analizi Güncelleme Projesi Sonuç Raporu’na göre, ‘09.06.2006 t.t.’li Pendik Sahil Bölgesi Uygulama İmar Planı’nı kapsayan alan için olası bir Marmara depremine bağlı tsunami oluşumunda, planlama alanının kıyı kesimlerinde su basma derinliklerinin bazı yerlerde 0,5m’ den küçük olacağı, bazı yerlerde 0,5 ile 3 m arasında, bazı yerlerde ise 3m’den fazla olacağının hesaplandığı,

Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut “Plan Notları”nda ve yukarıda açıklama raporunda belirtilen hususlar doğrultusunda yeniden değerlendirilerek gerekli görülmesi halinde revizyonların yapılması koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Notu değişikliği ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanan Yerleşime Uygunluk Çalışmalarında belirtilen hususlara göre uygun görüldüğü, diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.

İlgi (ç) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında;

-“Otopark alanı ihtiyacı yürürlükteki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği’nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.” plan notunun eklenmesi,

-İmar hakkı transferi yapılırken transfer edilen bölgede yeni ulaşım taleplerinin oluşacağı ve meri plan ulaşım alt yapısının oluşacak olan yeni talebi karşılamakta yetersiz kalacağı dikkate alınarak ulaşım altyapısına (yol, otopark, ulaşım talebi, ulaşım ilişkileri) yönelik bütüncül bir çalışma yapılması ve imar transferi yapılacak bölgelerin bu doğrultuda belirlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

İlgi (d) İBB Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısında; İlgi (a) yazıya konu Plan Notu Değişikliği teklifinin İmar Hakkı Aktarımına ilişkin olduğu anlaşılmakta olup, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde İmar Hakkı Aktarımı; “1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle parsel üzerinde özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınması işlemidir.” şeklinde tanımlanması sebebiyle teklif plan notu değişikliğinin bu kapsamda değerlendirilemeyeceği,

Bununla birlikte, Plan Notu Değişikliği teklifinde hisse sahiplerinin kamu hizmetleri için ayırmaları gereken hisse terklerinin ne zaman ve hangi yöntemle yapılacağının açıkça belirtilmediği, bu belirsizliğin hissenin kamuya ne zaman devredileceği konusunda belediye ile hisse sahipleri arasında tereddütlere yol açabileceği değerlendirilmektedir. Benzer şekilde, teklif plan notlarında imar hakkı transferi kavramı genel ifadelerle yer almakta olup, hangi usullere göre ve hangi alanlar arasında transfer yapılacağına dair bir tanımlama bulunmadığı,

Plan Notu Değişikliği teklifinde bahsi geçen yapısı bulunmayan hisselerin teklife konu 22.12.2020 onaylı 1/1000 ölçekli Pendik Merkez Uygulama İmar Planı planlama bölgesinde ne kadar paya sahip olduğuna, söz konusu hisselerin alan büyüklükleri ve adedine ilişkin analizlerin bulunmadığı görüldüğünden ilave plan notu ile alanda hisse büyüklükleri kadar ayrılacak donatı alanlarının anlamlı olup olmayacağı konusunda belirsizlik bulunduğu, bu kapsamda plan notu

Kararın Tarihi	Karar No	Kararın Konusu	Pendik Merkez UİP İmar Transferi Plan Notu İlavesi 1/1000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği
10.07.2025	71		

değişikliği teklifi ile birlikte planlama alanında yapısı bulunmayan hisselerle yönelik ayrıntılı teknik değerlendirme raporu hazırlanarak söz konusu teklifin kapsamlı bir şekilde analiz edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Ayrıca plan notu değişikliği teklifinde yer alan “İmar transferi aynı fonksiyonlar arasında yapılacaktır.” ifadesi, bu hakkın yalnızca aynı fonksiyonlar arasında uygulanacağını belirtmekte olup, gerekli detaylara yer verilmemesi nedeniyle, özellikle sosyal ve teknik altyapı alanları arasında transfer yapılması durumunda anlamlı veya uygulanabilir sonuçlar doğurmayacağı değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda, Merkez UİP İmar Transferi Plan Notu İlavesi 1/1000 ölçekli Plan Notu Değişikliği teklifinin yeniden değerlendirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

İlgi (e) İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü yazısında; “Plan notu değişikliği alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış alt yapı tesislerine zarar verilmemeli ve yol olarak korunmalıdır. Mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı İdaremiz altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır.” Hususları doğrultusunda havza dışında kalan alanlarda; yapılaşma haklarını belirleyen maddelere ilişkin yapılan düzenlemelerde kısıtlayıcı bir unsur bulunmadığından ve yukarıda belirtilen hususlara uyulması koşuluyla Pendik Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notu Değişikliklerinin uygun görüldüğü bildirilmiştir.

İlgi (f) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü yazısında; 12.12.2024 tarihli ve 32750 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 05.12.2024 tarihli ve 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu’na 13. maddesinin 1. fıkrasına imar hakkı aktarımı ile ilgili hükümler getirilmiş olup, anılan maddenin son fıkrasında yer alan “Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.” hükmü doğrultusunda söz konusu Kanun hükmünün uygulanmasına ilişkin yönetmelik yayımlanıncaya kadar ilgi yazıda belirtilen plan notu değişikliğinin değerlendirilmemesi gerektiği bildirilmiştir.

İlgi (b) yazımız ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Şube Müdürlüğü görüşü de sorulmuş olup yapılan görüşmelere rağmen cevap alınamamıştır. Buna istinaden, ikinci kez ilgi (g) yazımız ile İBB İmar Şube Müdürlüğü görüşü yeniden talep edilmiştir. Ancak plan değişikliği teklifimize ilişkin herhangi bir görüş tarafımıza iletilmemiştir.

DEĞERLENDİRME:

Belediyemizce yapılan 18. Madde imar uygulaması (parselasyon) sonucunda mevcut yerinden ya da boş bir parselden tapu verilemeyen maliklerin hisseleri, üzerinde yapı olan başka parseller içine yerleştirilmeleri sebebiyle mağduriyete uğramaktadır. Mevcut yapı sahipleri kentsel dönüşüm yapmadıklarında, yapı sahibi olmayan tapu sahiplerinin hisseleri parsel içinde atıl durumda kalmakta, yapı sahiplerinin binalarını yıkıp ve yeniden yapacakları zamanı beklemekte ve büyük mağduriyete uğramaktadırlar.

Bu sebeple hisse sahiplerinin mağduriyetinin giderilmesi ve sorunun çözümü için 17.10.2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı ile 15.04.2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kavakpınar Mahallesi’nin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı notlarında yer alan “İmar Kanunu’nun 18. maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması sonucunda oluşan ve üzerinde mevcut yapıların olduğu çok hisseli parsellerdeki yapısı bulunmayan hisseler belediyeye bedelsiz verilerek imar hakkı transferine konu edilebilir. Belediyeye bedelsiz verilen hisse, içinde bulunduğu parselin gelecekte ruhsat işlemlerine

Kararın Tarihi	Karar No	Kararın Konusu	Pendik Merkez UIP İmar Transferi Plan Notu İlavesi 1/1000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği
10.07.2025	71		

başlaması sırasında ifraz edilerek park, otopark, yol v.b. donatı alanına alınacak olup, bu hisse amacı dışında kullanılamayacak ve tapunun beyanlar kısmında durumu belirtilecektir. Donatı alanı olacak hissenin ifraz edilmesinden sonra kalan imarlı parsel büyüklüğünün emsal değerinin alt kademeye düşmesi durumunda emsal hesabı, ifraz yapılmadan önceki emsal değeri üzerinden hesaplanacaktır. İmar transferi aynı fonksiyonlar arasında yapılacaktır. Transfere konu edilen hissenin emsal hesabı;

· *Hissenin mevcut olduğu parselin emsal değeri, gittiği parselin emsal değerinden küçük veya eşit ise transfere konu hissenin emsal değeri mevcut parselin emsal değeri üzerinden yapılacaktır.*

· *Hissenin mevcut olduğu parselin emsal değeri, gittiği parselin emsal değerinden büyük ise transfere konu hissenin emsal değeri gittiği parselin emsal değeri üzerinden yapılacaktır.”* plan notunun 22.12.2020 onay tarihli Pendik Merkez Uygulama İmar Planına eklenmesine yönelik imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Söz konusu, Pendik Merkez Uygulama İmar Planı İmar Transferi Plan Notu İlavesi 1/1000 ölçekli Plan Notu Değişikliğine ilişkin dosya yazımız ekinde olup konuya ilişkin bilgi edinilmesi ve 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi gereği karara bağlanmak üzere Belediye Meclisine havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün **23.06.2025** tarih ve **263505** sayılı Başkanlık Oluru yazısı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Pendik Belediye Meclisinin **8. Seçim Dönemi, 2. Toplantı Yılı, Temmuz** Ayı Toplantısının **07 Temmuz 2025 Pazartesi** günü yapılan **1. Birleşimi, 1. Oturumunda İmar Komisyonuna** havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün **23.06.2025** tarih ve **263505** sayılı teklifi komisyonumuzca değerlendirilmiş olup;

Pendik Merkez UIP İmar Transferi Plan Notu İlavesi 1/1000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği komisyonumuzca incelenmiş olup uygulamayı kolaylaştırıcı olduğundan uygun görülmüştür.

KARAR:

Pendik Merkez UIP İmar Transferi Plan Notu İlavesi 1/1000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği ile ilgili **İmar Komisyonunun 2025/65** sayılı raporunun komisyondan geldiği şekli ile kabulü, Pendik Belediye Meclisinin **8. Seçim Dönemi, 2. Toplantı Yılı, Temmuz** Ayı Toplantısının **10 Temmuz 2025 Perşembe** günü yapılan **2. Birleşimi, 2. Oturumunda oy birliği** ile kararlaştırılmıştır.

Nuri TÜZEK
Meclis 1. Başkan Vekili

Samet EKŞİ
Divan Kâtibi

Semanur A. KAŞIKCI
Divan Kâtibi

G Ö R Ü L D Ü
.../07/2025

Ahmet CİN
Başkan