

**T.C.**  
**GAZİOSMANPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**BELEDİYE MECLİS GÜNDEMİ**

TOPLANTI YILI	TOPLANTI AYI	TARİH	SAATİ	BİRLEŞİM
2025	EYLÜL	04 Eylül 2025 Perşembe	11:00	1.

**GÜNDEM:**

- Açılış ve Yoklama
- 01 Eylül 2025 Tarihli Meclis Tutanak Özeti'nin Okunması

**RAPORLAR**

S.NO	KOMİSYON	RAPOR NO	KONU
1	Hukuk + Plan ve Bütçe +Kentsel Dönüşüm Ortak Komisyonu	44	Yeni Mahalle 3935 Ada 16 Parsel, Satış
2	Hukuk + İmar Ortak Komisyonu	45	Yıldıztabya Mh. 1798 Ada 5 Parsel, Tahsis
3	Hukuk + İmar Ortak Komisyonu	46	Bağlarbaşı Mh. 1357 Ada 3 Parsel, Tahsis
4	Hukuk + Kentsel Dönüşüm Ortak Komisyonu	47	Yenidoğan Mh. 1612 Ada 3 Parsel, Tahsis
5	Hukuk Komisyonu	48	Yeni Mahalle 3711 Ada 7 Parsel, Tahsis
6	Hukuk Komisyonu	49	Hürriyet Mh. 5639 Ada 3289 Parsel, Tahsis
7	Hukuk Komisyonu	50	Dolu Kadro Derece Değişikliği
8	Hukuk + İnsan Hakları ve Çevre Ortak Komisyonu	51	GSM Baz İstasyonlarına Yer Kiralanması
9	Hukuk + İnsan Hakları ve Çevre Ortak Komisyonu	52	Ormanlık Alanda Sokak Hayvanları Bakımevi İzni
10	Hukuk + İnsan Hakları ve Çevre Ortak Komisyonu	53	Çevre Geliri Karşılığı Yardım
11	Tarife Komisyonu	54	Ücret Tarifesinde Değişiklik
12	Tarife + Eğitim ve Kültür Ortak Komisyonu	55	GKM ve Sanat Akademisinin Ücret Tarifesi

13	Hukuk + Plan ve Bütçe Ortak Komisyonu	56	Belediye Banka Hesaplarının Kamu Yararına Tahsisi
14	Hukuk + Kentsel Dönüşüm Ortak Komisyonu	57	Yenimahalle 9A Bölgesi 1. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi
15	Hukuk + Kentsel Dönüşüm Ortak Komisyonu	58	Yıldıztabya Mah. 5.Bölge Riskli Alanı (1808 Ada, 6-7-8 Parseller)
16	Hukuk + Kentsel Dönüşüm Ortak Komisyonu	59	Yıldıztabya Mah. 5.Bölge Riskli Alanı (1808 Ada, 1-11-12 Parseller)
17	Hukuk + Plan ve Bütçe +Kentsel Dönüşüm Ortak Komisyonu	60	Bağlarbaşı Mh. 7A Bölgesi 1407 Ada 16 Parsel, 1406 Ada 7 Parsel, Satış
18	Ulaşım ve Trafik + Hukuk Ortak Komisyonu	61	Kentsel Dönüşüm Çalışmaları Sonucunda Yol Aksı Güncellemeleri
19	İmar + Kentsel Dönüşüm Ortak Komisyonu	62	Karadeniz Mh. 2992 Ada, 16145 Parsel Plan Değişikliği
20	İmar + Kentsel Dönüşüm Ortak Komisyonu	63	Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği

# HUKUK + PLAN VE BÜTÇE + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 02/09/2025  
**RAPOR NO** : 44

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Yeni Mahalle 3935 Ada 16 Parsel, Satış

## KOMİSYON İNCELEMESİ :

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 29/08/2025 tarihli ve 113297018/242495 sayılı teklifinde;

- “İlgi: a) Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 04/07/2025 Tarih ve E-22860871-115.01.06-233995(113257965) Sayılı Yazısı.  
b) Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 21/08/2025 Tarih ve E-22860871-622.02-241425(113290308) Sayılı Yazısı.

İlgi (a) Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısında; İlçemizde yürütülmekte olan kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi 648. Sokak ve 649. Sokak ile Galeri Caddesi, 558. Sokak ve 560/1. Sokak ile Abdi İpekçi Caddesi arasında kalan 69,37 Ha’lık Riskli Alana ilişkin 26.01.2021/18.06.2021/22.01.2024/14.10.2024 onanlı İstanbul İli, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylandığı,

Söz konusu 26.01.2021/18.06.2021/22.01.2024/14.10.2024 onanlı 1/1000 ölçekli planın 23. plan notunda “uygulamanın etap ölçeğinde yapılması durumunda her bir uygulama etabının toplam inşaat alanının %2’si ilave olarak, donatı alanında (yol, yeşil alan, lise v.b) kalan parseller üzerindeki konut veya işyeri sahiplerine tahsis edilmek üzere kat irtifakı aşamasında ilçe belediyesine devredilecektir.” denildiği belirtilmiştir.

Yukarıdaki bahse konu plan notuna ilişkin idaremize devredilen Karayolları Mahallesi 3925 Ada 16 Parselde yer alan 6.Normal Kat 21 Bağımsız bölüm Numaralı taşınmazın çevresinde bulunan donatı alanında (yol, yeşil alan, lise v.b) kalan parseller üzerindeki konut veya işyeri sahiplerine ilişkin müdürlüğümüze herhangi bir bildirim yapılmamıştır.

İlgi (b) Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısında; “Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 3935 Ada 16 Parselin de içerisinde bulunduğu alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 26.01.2013 gün ve 28540 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 24.12.2012 tarihli ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edildiği, 26.01.2021/18.06.2021/22.01.2024/14.10.2024 onanlı İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi 648. Sokak ve 649. Sokak ile Galeri Caddesi, 558. Sokak ve 560/1. Sokak ile Abdi İpekçi Caddesi arasında kalan 69,37 Ha’lık Alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Konut alanında kalmaktadır.” denilmektedir.

Gaziosmanpaşa İlçesi Yeni Mahalle 3935 Ada 16 Parsel 6.kat 21 numaralı bağımsız bölüm Belediyemiz adına kayıtlı olup, üzerinde muhtelif şerh ve beyan bulunmaktadır.

Malik	Ada	Parsel	Nitelik	Kıymet Takdir Bedeli
Gaziosmanpaşa Belediyesi	3935	16	Daire	₺5,950,000,00

Ada	Parsel	Nitelik	Kat	B.B.No	Daire Brüt Alanı	Daire Net Alanı	Kıymet Takdir Bedeli (26.08.2025)
3935	16	Daire	6	21	106.68 m <sup>2</sup>	63.72 m <sup>2</sup>	₺5,950,000.00

Yukarıda özellikleri belirtilen Gaziosmanpaşa İlçesi Yeni Mahalle 3935 Ada 16 Parselde 6.kat 21 numaralı bağımsız bölüm belediyemiz adına tescilli olup, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre ihale yoluyla satılabilmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 18 maddesinin e fıkrası uyarınca karar alınmak üzere yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

## HUKUK + PLAN VE BÜTÇE + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 02/09/2025  
**RAPOR NO** : 44

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Teklif konu Gaziosmanpaşa İlçesi, Yeni Mahalle 3935 Ada 16 Parselde 6. Kat 21 numaralı bağımsız bölüm belediyemiz adına tescilli dairenin;

Malik	Ada	Parsel	Nitelik	Kıymet Takdir Bedeli
Gaziosmanpaşa Belediyesi	3935	16	Daire	₺5.950.000,00

Ada	Parsel	Nitelik	Kat	B.B.No	Daire Brüt Alanı	Daire Net Alanı	Kıymet Takdir Bedeli (26.08.2025)
3935	16	Daire	6	21	106.68m <sup>2</sup>	63.72 m <sup>2</sup>	₺5.950.000,00

tabloda belirtilen 2025 Yılı Muhammen Bedelleri üzerinden, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre satılması, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendi uyarınca, Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ Komisyon Başkanı  
Mehmet KÖROĞLU Komisyon Başkan Vekili  
Hilmi ERDEM Üye  
Erol BEYTAŞ Üye  
Nurgül IRMAK Üye

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYON ÜYELERİ

Turgay AŞIK Komisyon Başkanı  
Adem ÖNDER Komisyon Başkan Vekili  
Ahmet SALMIŞ Üye  
Lütfü VAROL Üye  
Yılmaz BEBEK Üye

### KENTSEL DÖNÜŞÜM KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL Komisyon Başkanı  
Hilmi ERDEM Komisyon Başkan Vekili  
Abdullah YÜCEL Üye  
Murat TOPALOĞLU Üye  
İzzet UYKAN Üye

## HUKUK + İMAR ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 02/09/2025  
RAPOR NO : 45

TEKLİFİN ÖZÜ : Yıldıztabya Mh. 1798 Ada 5 Parsel, Tahsis

### KOMİSYON İNCELEMESİ :

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 01/09/2025 tarihli ve 113298229/242841 sayılı teklifinde;

“İlgi: a) Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 27/08/2025 tarihli ve 113296349 sayılı yazısı.  
b) 29/08/2025 tarihli ve E-66813648-757.01-242763 sayılı Park ve Bahçeler Müdürlüğü yazısı.  
c) 29/08/2025 tarihli ve E-22860871-757.01-242797 sayılı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı.

Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü ilgi (a) yazı ile Yıldıztabya Mahallesi 1798 Ada 5 Parselde bulunan park alanında Aile Sağlığı Merkezi yapımı için gerekli alanların tahsis edilmesi istenmektedir.

İlgi (b) Park ve Bahçeler Müdürlüğü yazısı ile Gaziosmanpaşa İlçesi Yıldıztabya Mahallesi 1798 Ada 5 Parsel sayılı taşınmazda Aile Sağlığı Merkezi yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

İlgi (c) Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı ile “Yıldıztabya Mahallesi 1798 Ada, 5 Parselin de bulunduğu alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 13/11/2016 günlü, 29887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 17.10.2016 tarihli ve 2016/9411 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz, 18.07.2018/08.09.2021/06.02.2024 onanlı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca) İstanbul İli, G.O.Paşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi 21.96 Ha'lık Riskli Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır.” denilmiştir.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile talep edilen; Gaziosmanpaşa İlçesi Yıldıztabya Mahallesi 1798 Ada 5 Parselde bulunan park alanında Aile Sağlığı Merkezi yapımı için gerekli alanların, 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesi (d) bendi gereğince ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47. maddesi uyarınca; Aile Sağlığı Merkezi yapımı için kullanmak üzere hizmet vermek amacıyla Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'ne 3 (üç) yıllığına bedelsiz olarak tahsis edilmek üzere karar alınması ve protokol imzalanması için 5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesi (g) bendi gereğince Belediye Başkanına yetki verilmesi hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Gaziosmanpaşa İlçesi Yıldıztabya Mahallesi 1798 ada 5 parselde park alanında bulunan alanın ek krokide işaretli, 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47. maddesi gereğince; Aile Sağlığı Merkezi yapımı için kullanılmak üzere hizmet vermek amacıyla, Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğüne 3 (üç) yıllığına bedelsiz olarak tahsis edilmesi ile bu hususta protokol imzalamak üzere 5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi uyarınca Belediye Başkanına yetki verilmesi Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ Komisyon Başkanı Mehmet KÖROĞLU Komisyon Başkan Vekili Hilmi ERDEM Üye Erol BEYTAŞ Üye Nurgül IRMAK Üye

### İMAR KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL Komisyon Başkanı Sinan PAMUK Komisyon Başkan Vekili Abdullah YÜCEL Üye Murat TOPALOĞLU Üye Osman DİNÇER Üye

## HUKUK + İMAR ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 02/09/2025  
RAPOR NO : 46

TEKLİFİN ÖZÜ : Bağlarbaşı Mh. 1357 Ada 3 Parsel, Tahsis

### KOMİSYON İNCELEMESİ :

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 01/09/2025 tarihli ve 113298222/242842 sayılı teklifinde;

“İlgi: a) Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 19/08/2025 tarihli ve 285563118 sayılı yazısı.  
b) 29/08/2025 tarihli ve E-66813648-757.01-242763 sayılı Park ve Bahçeler Müdürlüğü yazısı.  
c) 29/08/2025 tarihli ve E-22860871-757.01-242797 sayılı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı.

Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü ilgi (a) yazı ile Bağlarbaşı Mahallesi 1357 Ada 3 Parselde bulunan park alanında Aile Sağlığı Merkezi yapımı için gerekli alanların tahsis edilmesi istenmektedir.

İlgi (b) Park ve Bahçeler Müdürlüğü yazısı ile Gaziosmanpaşa İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 1357 Ada 3 Parsel sayılı taşınmazda Aile Sağlığı Merkezi yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

İlgi (c) Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı ile “Bağlarbaşı Mahallesi 1357 Ada, 3 Parselin de içerisinde bulunduğu alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 10.05.2016 gün ve 29351 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 13.04.2015 tarihli ve 2015/7601 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir.

Söz konusu alan 07.08.2006/07.11.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında (UİP-6963); kısmen Su Kaynak ve Galerileri Koruma Alanında kısmen de Yol Alanında kalmaktadır. Ayrıca söz konusu alan Kırkçeşme Suyu Galeri Koruma Alan Sınırı içerisinde kaldığından İstanbul 1. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.” denilmiştir.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ile talep edilen; Gaziosmanpaşa İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 1357 Ada 3 Parselde bulunan alanda Aile Sağlığı Merkezi yapımı için gerekli alanların, 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesi (d) bendi gereğince ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47. maddesi uyarınca; Aile Sağlığı Merkezi yapımı için kullanılmak üzere hizmet vermek amacıyla Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'ne 3 (üç) yıllığına bedelsiz olarak tahsis edilmek üzere karar alınması ve protokol imzalanması için 5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesi (g) bendi gereğince Belediye Başkanına yetki verilmesi hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Gaziosmanpaşa İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 1357 ada 3 parselde bulunan ek krokide işaretli alanda, Aile Sağlığı Merkezi yapımı için gerekli alanların, 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47. maddesi gereğince; Aile Sağlığı Merkezi yapımı için kullanılmak üzere hizmet vermek amacıyla, Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğüne 3 (üç) yıllığına bedelsiz olarak tahsis edilmesi ile bu hususta protokol imzalamak üzere 5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi uyarınca Belediye Başkanına yetki verilmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ Komisyon Başkanı Mehmet KÖROĞLU Komisyon Başkan Vekili Hilmi ERDEM Üye Erol BEYTAŞ Üye Nurgül IRMAK Üye

### İMAR KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL Sinan PAMUK Abdullah YÜCEL Murat TOPALOĞLU Osman DİNÇER

## HUKUK + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 02/09/2025  
**RAPOR NO** : 47

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Yenidoğan Mh. 1612 Ada 3 Parsel, Tahsis

### **KOMİSYON İNCELEMESİ :**

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 01/09/2025 tarihli ve 113298208/242840 sayılı teklifinde;

“İlgi: Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün 27/08/2025 tarihli ve 113296357 sayılı yazısı.

Gaziosmapaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü ilgi sayılı yazı ile; Yenidoğan Mahallesi 1612 Ada 3 Parsel de bulunan Mülkiyeti Belediyemize ait olan alanın tamamının Aile Sağlığı Merkezi olarak kullanmak amacıyla tahsis edilmesi talep edilmektedir.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde Gaziosmanpaşa İlçesi Yenidoğan Mahallesi 1612 Ada 3 Parsel de bulunan Mülkiyeti Belediyemize ait olan alanın tamamının Aile Sağlığı Merkezi olarak kullanılmak üzere 5393 sayılı Belediye Kanununun 75 nci maddesi (d) bendi gereğince ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesi uyarınca; Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğüne 3 (üç) yıllığına bedelsiz olarak tahsis edilmek üzere karar alınması ve protokol imzalanması için 5393 sayılı Belediye Kanununun 38 nci maddesi (g) bendi gereğince Belediye Başkanına yetki verilmesi hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ :**

Gaziosmanpaşa İlçesi Yenidoğan Mahallesi 1612 ada 3 parselde bulunan ve Mülkiyeti Belediyemize ait olan alanın tamamının, 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47. maddesi gereğince; Aile Sağlığı Merkezi olarak kullanılmak üzere, Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğüne 3 (üç) yıllığına bedelsiz olarak tahsis edilmesi ile bu hususta protokol imzalamak üzere 5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi uyarınca Belediye Başkanına yetki verilmesi Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### **HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ**

Demet AKYILDIZ  
Komisyon Başkanı

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erol BEYTAŞ  
Üye

Nurgül IRMAK  
Üye

### **KENTSEL DÖNÜŞÜM KOMİSYON ÜYELERİ**

Mustafa KORAL  
Komisyon Başkanı

Hilmi ERDEM  
Komisyon Başkan Vekili

Abdullah YÜCEL  
Üye

Murat TOPALOĞLU  
Üye

İzzet UYKAN  
Üye

## HUKUK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 02/09/2025  
**RAPOR NO** : 48

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Yeni Mahalle 3711 Ada 7 Parsel, Tahsis

### KOMİSYON İNCELEMESİ :

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen ve Komisyonumuzca incelenen Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 01/09/2025 tarihli ve 113298214/242844 sayılı teklifinde;

- “İlgi: a) Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 29/08/2025 tarihli ve E-66813648-757.01-242763 sayılı yazısı .  
b) 29/08/2025 tarihli ve E-66813648-757.01-242763 sayılı Park ve Bahçeler Müdürlüğü yazısı.  
c) 29/08/2025 tarihli ve E-22860871-757.01-242797 sayılı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı.

Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü, ilgi (a) sayılı yazı ile Yeni Mahalle 3711 Ada 7 Parsel sayılı taşınmaz üzerine yeni Aile Sağlığı Merkezi yapılması amacı ile söz konusu alandan tahsis talebinde bulunmuştur.

Yeni Mahalle 3711 Ada 7 Parselde bulunan Belediyemize ait olan alanın, 100 m<sup>2</sup> si 09.01.2025 tarihinde 4 (dört) yıllığına İl Sağlık Müdürlüğüne Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu olarak kullanılmak üzere tahsis edilmiştir.

İlgi (b) Park ve Bahçeler Müdürlüğü yazısı ile Gaziosmanpaşa İlçesi Yeni Mahalle, 3711 Ada, 7 Parsel sayılı taşınmazda Aile Sağlığı Merkezi yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

İlgi (c) Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı ile “Gaziosmanpaşa İlçesi Yeni Mahalle, 3711 Ada, 7 Parsel; 07.08.2006/13.03.2015 t.t. 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında (UİP-6963); kısmen Park (ZOP) + kısmen Yönetim Merkezi (BHA), kısmen Yol Alanında kalmaktadır. Ayrıca söz konusu parsel Vezneciler-Edirnekapı-Eyüp-G.O.Paşa-Sultangazi Raylı Sistem Hattı'nda kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı, Altyapı Projeler Müdürlüğü'nden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.” denilmiştir.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde Gaziosmanpaşa İlçesi Yeni Mahalle 3711 Ada 7 Parselde bulunan belediye hissesinin Aile Sağlığı Merkezi yapılması amacı ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 75 nci maddesi (d) bendi gereğince ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesi uyarınca; Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğüne, İl Sağlık Müdürlüğünün tahsis bitim tarihi olan 09.01.2029 tarihine kadar bedelsiz olarak tahsis edilmek üzere karar alınması ve protokol imzalanması için 5393 sayılı Belediye Kanununun 38 nci maddesi (g) bendi gereğince Belediye Başkanına yetki verilmesi hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Gaziosmanpaşa İlçesi Yeni Mahalle 3711 ada 7 parselde bulunan belediye hissesinin, 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47. maddesi gereğince; Aile Sağlığı Merkezi yapılması amacı ile Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğüne, İl Sağlık Müdürlüğünün tahsis bitim tarihi olan 09/01/2029 tarihine kadar bedelsiz olarak tahsis edilmesi ile bu hususta protokol imzalamak üzere 5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi uyarınca Belediye Başkanına yetki verilmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ  
Komisyon Başkanı

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erol BEYTAŞ  
Üye

Nurgül IRMAK  
Üye

## HUKUK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 02/09/2025  
**RAPOR NO** : 49

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Hürriyet Mh. 5639 Ada 3289 Parsel, Tahsis

### KOMİSYON İNCELEMESİ :

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen ve Komisyonumuzca incelenen Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 01/09/2025 tarihli ve 113296807/242843 sayılı teklifinde;

“İlgi: Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 27/08/2025 tarih ve 113296369 sayılı yazısı.

Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü ilgi sayılı yazı ile Hürriyet Mahallesi 322 Sokak (5639 Ada 3289 Parsel) da inşası devam eden Gaziosmanpaşa Belediyesi (Kreş Binası) Hizmet Binasının zemin ve -1 (bodrum kat ) katının Prof. Dr. Cemil TAŞÇIOĞLU Hürriyet Eğitim Aile Sağlığı Merkezi olarak kullanmak amacıyla tahsis edilmesi talep edilmiştir.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ile talep edilen; Gaziosmanpaşa İlçesi Hürriyet Mahallesi (5639 ada 3289 parsel) 322 sokak Gaziosmanpaşa Belediyesi (Kreş Binası) Hizmet Binasının Zemin ve -1'nci (bodrum) katının 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesi (d) bendi gereğince ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47. maddesi uyarınca; Prof. Dr. Cemil TAŞÇIOĞLU Hürriyet Eğitim Aile Sağlığı Merkezi olarak hizmet vermek amacıyla Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'ne 3 (üç) yıllığına bedelsiz olarak tahsis edilmek üzere karar alınması ve protokol imzalanması için 5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesi (g) bendi gereğince Belediye Başkanına yetki verilmesi hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Gaziosmanpaşa İlçesi Hürriyet Mahallesi 322 Sokak Gaziosmanpaşa Belediyesi (Kreş binası) Hizmet binasının (5639 ada 3289 parsel) zemin ve -1 bodrum katının; 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47. maddesi gereğince; Prof. Dr. Cemil TAŞÇIOĞLU Hürriyet Eğitim Aile Sağlığı Merkezi olarak kullanılmak üzere, Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğüne 3 (üç) yıllığına bedelsiz olarak tahsis edilmesi ile bu hususta protokol imzalamak üzere 5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi uyarınca Belediye Başkanına yetki verilmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ  
Komisyon Başkanı

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erol BEYTAŞ  
Üye

Nurgül IRMAK  
Üye

## HUKUK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 02/09/2025  
**RAPOR NO** : 50

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Dolu Kadro Derece Değişikliği

### **KOMİSYON İNCELEMESİ :**

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen Yazı İşleri Müdürlüğünün 27/08/2025 tarihli ve 113293023/241807 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelendi.

### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ :**

Kurumumuz memur norm kadro cetvelinde bulunan bazı dolu kadroların, 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa istinaden, memurların durumlarına uygun hale getirilmesi gerektiğinden, kadro derece değişikliği öngören ekteki III Sayılı Cetvel (Dolu Kadro Değişikliği (Memur)), Belediye Ve Bağlı Kuruluşları İle Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke Ve Standartlarına Dair Yönetmeliğin 11. maddesi gereğince Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

## **HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ**

Demet AKYILDIZ  
Komisyon Başkanı

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erol BEYTAŞ  
Üye

Nurgül IRMAK  
Üye

## HUKUK + İNSAN HAKLARI VE ÇEVRE ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 02/09/2025  
RAPOR NO : 51

TEKLİFİN ÖZÜ : GSM Baz İstasyonlarına Yer Kiralanması

### KOMİSYON İNCELEMESİ :

Belediye Meclisimizin 02/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 27/08/2025 tarihli ve 113296140/242301 sayılı teklifinde;

“İlgi: 05 Aralık 2024 Tarih 91 Sayılı Meclis Kararı.

Gaziosmanpaşa Belediye Meclisinin 05 Aralık 2024 Tarih ve (91) Sayılı Kararında “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun Ek Madde 9’u doğrultusunda; belediyemiz mülkiyetinde veya tasarrufundaki yerlerde kurulan veya yeni kurulacak baz istasyonları için 5 yıla kadar sözleşme yapılması; yapılan bu sözleşmeler için alınacak kullanım bedelinin, sözleşme yapılacak yıla ait Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının yer seçim belgesi için belirlediği ücretin 5 katı olarak tahsil edilmesi; 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesinin 1. Fıkrasının (e) ve (f) bentleri uyarınca” işlem yapılması kararlaştırılmıştır.

5393 Sayılı Belediye Kanununun Belediye Encümeninin görev ve yetkilerinin belirlendiği 34. Maddesinin 1. Fıkrası (g) bendinde “Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek” denmektedir.

Makamınızca uygun bulunması halinde; belediyemiz mülkiyetinde veya tasarrufundaki yerlerde kurulan veya yeni kurulacak baz istasyonları için alınan Belediye Meclisinin 05 Aralık 2024 Tarih ve (91) Sayılı Kararının uygulanması maksadıyla, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 34. Maddesinin 1. Fıkrasının (g) bendi uyarınca Belediye Encümenine görev ve yetki verilmesi hususunda karar alınmak üzere dosyamızın Belediye Meclisine havalesini, Olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Teklif dosyası incelenmiş olup;

Belediyemiz mülkiyetinde veya tasarrufundaki yerlerde kurulan veya yeni kurulacak baz istasyonları için alınan, Belediye Meclisinin 05 Aralık 2024 tarihli ve 91 sayılı meclis kararının uygulanması maksadıyla, 5393 sayılı Belediye Kanununun 34. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi uyarınca Belediye Encümenine yetki verilmesi Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ  
Komisyon Başkanı

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erol BEYTAŞ  
Üye

Nurgül IRMAK  
Üye

### İNSAN HAKLARI VE ÇEVRE KOMİSYON ÜYELERİ

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkanı

Fatma AYDOĞDU  
Komisyon Başkan Vekili

Zekeriya ÇİĞİR  
Üye

Mevlûde DÜZDAŞ  
Üye

Nurten KARAKUŞ  
Üye

## HUKUK + İNSAN HAKLARI VE ÇEVRE ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 02/09/2025  
**RAPOR NO** : 52

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Ormanlık Alanda Sokak Hayvanları Bakımevi İzni

### **KOMİSYON İNCELEMESİ :**

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 25/08/2025 tarihli ve 113287275/240532 sayılı teklifinde;

“5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanununun "Yerel yönetimlerin sorumluluğu" başlıklı EK 1 inci maddesinde; "Büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri ve nüfusu yirmi beş bini aşan belediyeler, sahipsiz veya güçten düşmüş ya da tehlike arz eden hayvanların korunması ve sahiplendirilinceye kadar bakımının yapılması ile rehabilitasyonunun sağlanması amacıyla hayvan bakımevleri kurar” demektedir.

5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanununun Geçici 4 üncü maddesinde; "Büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri ve nüfusu yirmi beş bini aşan belediyeler 31/12/2028 tarihine kadar ek 1 inci maddenin birinci fıkrasında belirtilen hayvan bakımevlerini kurmakla ve mevcut bakımevlerinin koşullarını iyileştirmekle yükümlüdür. Belediyeler 31/12/2028 tarihine kadar birinci fıkra gereğince hayvan bakımevleri kurmak, rehabilitasyon işlemlerini gerçekleştirmek ve sahipsiz hayvanlara sahiplendirilinceye kadar bakmak için kesinleşmiş en son bütçe gelirlerinin binde beşi oranında kaynak ayırır. Bu oran büyükşehir belediyelerinde binde üç olarak uygulanır. Bu fıkra uyarınca ayrılan ödenekler başka bir amaç için kullanılamaz” demektedir.

6831 Sayılı Orman Kanunu 17. Maddesi ile 15.09.2011 tarih ve 28055 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Orman Kanununun 17 ve 18inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği hükümlerine istinaden Belediyeler adına vasfı orman olan alanlarda “Sokak Hayvanları Bakımevi” izni verilebilmektedir.

İlçemizdeki Mevlana Mahallesinde bulunan mevcut barınağımızda, sokak hayvanlarının ihtiyaçları yeteri kadar karşılanamamaktadır. Ayrıca sokak hayvanlarının rehabilitasyonu, bakımları ile açık ve kapalı yaşama alanları oluşturulabilecek, yeterli büyüklükte, mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait bir alan bulunmamaktadır.

İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nün, ilçemiz adına “Sokak Hayvanları Bakımevi” kurulması maksadıyla önerdiği ormanlık alan için İstanbul Orman Bölge Müdürlüğüne 18.03.2025 tarihinde yapılan müracatta; “İlçemiz sınırları içinde yaşayan sokak hayvanlarının korunması, tedavi, klinik, aşı, kısırlaştırma, sahiplendirme, yakalama ve alındığı yere bırakma gibi sokak hayvanlarının rahat yaşamlarını ve sokak hayvanlarına iyi ve uygun muamele teminin sağlanması hususunda -Sokak Hayvanları Bakımevi- olarak kullanılmak üzere Arnavutköy İlçesi, Boğazköy Mahallesindeki 49.977,33 m2 Ormanlık alanın tahsis edilmesi” talep edilmiştir.

Fenertepe Orman İşletme Müdürlüğünün 28.07.2025 tarihli yazısında “Talebiniz üzerine Fenertepe Orman İşletme Şefliği sınırları dahilinde Bakanlık Makamı'nın 14.07.2025 tarih ve 16231602 sayılı Olurları ile 49.977,25 m<sup>2</sup> ormanlık alanda Sokak Hayvanları Bakımevi İzni amacıyla 14.07.2030 tarihine kadar izin verilmiştir. İzin Olur'u ve Kesin İzin Taahhüt Senedi ve Bedel Tespit Raporu ilişikte gönderilmiş olup noter onaylı veya onaylı kesin izin taahhüt senetleri ve izin bedeli ödeme dekontlarının İdaremize teslimini müteakiben saha teslimi yapılacaktır. Süresi içerisinde noter onaylı veya onaylı kesin izin taahhüt senetleri ve ödeme dekontlarının verilmemesi durumunda tarafınıza herhangi bir bildirim yapılmadan izin iptal edilecektir.” demektedir.

Makamınızca uygun bulunması halinde, Arnavutköy İlçesi, Boğazköy Mahallesindeki 49.977,33 m2 ormanlık alanda Sokak Hayvanları Bakımevinin kurulması, İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü ve alt birimlerinden ormanlık sahanın tahsis/kiralaması için gerekli sözleşme, protokol, taahhütname vb. işlemler için Belediye Bakanına yetki verilmesi hususunda, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/e hükümleri doğrultusunda, incelenerek karar alınmak üzere dosyamızın Belediye Meclisine havalesini, olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

## HUKUK + İNSAN HAKLARI VE ÇEVRE ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 02/09/2025  
RAPOR NO : 52

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Teklif dosyası incelenmiş olup;

Arnavutköy İlçesi, Boğazköy Mahallesiindeki 49.977,33 m2 ormanlık alanda “Sokak Hayvanları Bakımevi” nin kurulması amacıyla; İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü ve alt birimlerinden **ormanlık sahanın tahsis/kiralaması** için 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendi hükümleri doğrultusunda ve bu hususta aynı kanunun 38. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi uyarınca gerekli sözleşme, protokol, taahhütname vb. işlemleri imzalamak üzere Belediye Başkanına yetki verilmesi Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ  
Komisyon Başkanı

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erol BEYTAŞ Nurgül IRMAK  
Üye Üye

### İNSAN HAKLARI VE ÇEVRE KOMİSYON ÜYELERİ

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkanı

Fatma AYDOĞDU  
Komisyon Başkan Vekili

Zekeriya ÇİĞİR  
Üye

Mevlûde DÜZDAŞ  
Üye

Nurten KARAKUŞ  
Üye

# HUKUK + İNSAN HAKLARI VE ÇEVRE ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 02/09/2025

**RAPOR NO** : 53

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Çevre Geliri Karşılığı Yardım

## KOMİSYON İNCELEMESİ :

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Müdürlüğünün 25/08/2025 tarihli ve 113291065/241583 sayılı teklifinde;

“İlgi: 18/07/2025 tarihli ve 113267760 sayılı yazı.

İlgi yazıya istinaden; 08.06.2022 tarih ve 31860 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Türkiye Çevre Ajansı Tarafından Yapılacak Mali ve Teknik Destekler ile İş Birliğine İlişkin Yönetmelik” kapsamında Belediyemiz sınırları içinde 7261 sayılı Çevre Kanunu’nun 4. maddesinde yer alan faaliyetlere yönelik olarak yapılacak söz konusu nakdi yardımın müdürlüğümüzce ilçemiz geri dönüşüm ve çevre kirliliğinin giderilmesi kapsamında atık toplama hizmetlerinde kullanılması amacıyla Sıfır Atık Sistemi – Konteyner 1100 lt ( Evsel atık için-gri renkli metal ve geri kazanılabilir atık için mavi/yeşil renkli plastik), Elektrostatik Toz Boya Çöp Konteyner 3000 lt, Çöp Konteyner Koruma Kafesi, Ambalaj Atık Toplama Ünitesi, Bitkisel Atık Yağ Toplama Ünitesi, Atık İlaç Toplama Kutusu, 2’li İç Mekan Toplama Seti, Geri Dönüşüm Atölyesi için ekipmanlar (Ahşap-metal kesme makinesi, kaynak, matkap, sac bükme makinesi, metal-ahşap kesme el aletleri vb.) vb. mal ve malzemelerin alınması planlanmaktadır.

Bu nedenle ihtiyaç duyulan malzemelerin verilen nakdi yardım kullanılarak İdaremizce temin edilmesi ve söz konusu çevre geliri karşılığı yardımlar hakkında 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (g) bendi gereği kabulü ile Belediye Başkan V.’ne 5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesinin (g) bendi gereğince Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Türkiye Çevre Ajansı ile protokoller ve gerektiğinde ek protokoller imzalamak üzere yetki verilmesi hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuz arz ederim.” denilmektedir.

## KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

08.06.2022 tarih ve 31860 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Türkiye Çevre Ajansı Tarafından Yapılacak Mali ve Teknik Destekler ile İş Birliğine İlişkin Yönetmelik” kapsamında Belediyemiz sınırları içinde 7261 sayılı Çevre Kanununun 4. maddesinde yer alan faaliyetlere yönelik olarak yapılacak söz konusu nakdi yardımın, İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Müdürlüğünce, ilçemiz geri dönüşüm ve çevre kirliliğinin giderilmesi kapsamında, atık toplama hizmetlerinde kullanılması amacıyla, Sıfır Atık Sistemi-Konteyner 1100 lt (Evsel atık için-gri renkli metal ve geri kazanılabilir atık için mavi/yeşil renkli plastik), Elektrostatik Toz Boya Çöp Konteyner 3000 lt, Çöp Konteyner Koruma Kafesi, Ambalaj Atık Toplama Ünitesi, Bitkisel Atık Yağ Toplama Ünitesi, Atık İlaç Toplama Kutusu, 2’li İç Mekan Toplama Seti, Geri Dönüşüm Atölyesi için ekipmanlar (Ahşap-metal kesme makinesi, kaynak, matkap, sac bükme makinesi, metal-ahşap kesme el aletleri vb.) vb. mal ve malzemelerin alınması planlandığından;

İhtiyaç duyulan malzemelerin verilen nakdi yardım kullanılarak belediyemizce temin edilmesi ve söz konusu çevre geliri karşılığı yardımların 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi gereği kabulü ile bu hususta aynı kanunun 38. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi uyarınca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Türkiye Çevre Ajansı ile protokoller ve gerektiğinde ek protokoller imzalamak üzere Belediye Başkanına yetki verilmesi Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

## HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ  
Komisyon Başkanı

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erol BEYTAŞ  
Üye

Nurgül IRMAK  
Üye

## İNSAN HAKLARI VE ÇEVRE KOMİSYON ÜYELERİ

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkanı

Fatma AYDOĞDU  
Komisyon Başkan Vekili

Zekeriya ÇIĞIR  
Üye

Mevlûde DÜZDAŞ  
Üye

Nurten KARAKUŞ  
Üye

## TARİFE KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025  
**RAPOR NO** : 54

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Ücret Tarifesinde Değişiklik

### **KOMİSYON İNCELEMESİ :**

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen ve Komisyonumuzca incelenen Yazı İşleri Müdürlüğünün 26/08/2025 tarihli ve 113288266/242193 sayılı teklifinde;

“İlgi: İçişleri Bakanlığı İller İdaresi Genel Müdürlüğünün 30/06/2025 tarihli ve E-16919577-000-106009 sayılı yazısı.

Aile içindeki birlik ve beraberliğin korunması, mevcut riskler karşısında ailenin topyekûn desteklenmesi ve güçlendirilmesi amacıyla, 2025 yılı Sayın Cumhurbaşkanımız tarafından Aile Yılı olarak ilan edilmiştir.

Bu kapsamda, ailenin korunması ve güçlendirilmesi, evliliklerin kolaylaştırılması ve özendirilmesi ile dinamik nüfusun oluşturulması için kurum ve kuruluşlarca yürütülmesi gereken birçok çalışma ile birlikte, nikâh merasimleri için alınan ücretlerin asgari düzeyde tutulması hususunda da gereğinin yapılmasının önem arz ettiği ilgi yazı ile bildirilmiştir.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun “Ücrete tabi işler” başlıklı 97. maddesinde “Belediyeler bu Kanunda harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet (...) [39] için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir. (...)”;

5393 sayılı Belediye Kanununun “Meclisin görev ve yetkileri” başlıklı 18. maddesinin f bendinde de “Kanunlarda vergi, resim, harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı hizmetler için uygulanacak ücret tarifelerini belirlemek.” denilmektedir.

Buna göre; 2025 Yılı Ücret Tarifelerinde yer alan Yazı İşleri Müdürlüğü 2025 Yılı Nikah Ücret Tarifesinde, ilçemizde ikamet eden vatandaşlarımızın, hafta içi ve hafta sonu nikâh dairesinde gerçekleşecek nikâhları için belirlenmiş olan ücretlerde, ek tabloda belirtildiği şekilde değişiklik yapılması hususunda gereği yapılmak üzere yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ :**

Teklif dosyası incelenmiş olup;

Aile içindeki birlik ve beraberliğin korunması, mevcut riskler karşısında ailenin topyekûn desteklenmesi ve güçlendirilmesi amacıyla, 2025 yılı Sayın Cumhurbaşkanımız tarafından Aile Yılı olarak ilan edildiğinden; ailenin korunması ve güçlendirilmesi, evliliklerin kolaylaştırılması ve özendirilmesi ile dinamik nüfusun oluşturulması için kurum ve kuruluşlarca yürütülmesi gereken birçok çalışma ile birlikte, nikâh merasimleri için alınan ücretlerin asgari düzeyde tutulması hususunda da gereğinin yapılmasının önem arz ettiği İçişleri Bakanlığı İller İdaresi Genel Müdürlüğünün 30/06/2025 tarihli ve 106009 sayılı yazısı ile bildirildiğinden;

2025 Yılı Ücret Tarifelerinde yer alan Yazı İşleri Müdürlüğü 2025 Yılı Nikah Ücret Tarifesinde, ilçemizde ikamet eden vatandaşlarımızın, hafta içi ve hafta sonu nikâh dairesinde gerçekleşecek nikâhları için belirlenmiş olan ücretlerde, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun “Ücrete Tabi İşler” başlıklı 97. maddesinin “Belediyeler bu Kanunda harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet (...) için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir. (...)” hükmüne istinaden, ek tabloda belirtildiği şekilde değişiklik yapılması 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendi uyarınca Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### **TARİFE KOMİSYON ÜYELERİ**

Sinan PAMUK  
Komisyon Başkanı

Turgay AŞIK  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erkan DAKAK  
Üye

Osman DİNÇER  
Üye

## TARİFE + EĞİTİM VE KÜLTÜR KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025

RAPOR NO : 55

TEKLİFİN ÖZÜ : GKM ve Sanat Akademisinin Ücret Tarifesi

### KOMİSYON İNCELEMESİ :

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen Kültür İşleri Müdürlüğünün 26/08/2025 tarihli ve 113294002/242001 sayılı teklifinde;

“Gaziosmanpaşa Sanat Akademisi ve GKM (Gaziosmanpaşa Kültür Merkezi Oyunculuk Akademisi) tarafından verilen “Sanatsal Eğitimler” için 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun “Ücrete Tabi İşler” başlıklı 97. Maddesinin “Belediyeler bu kanunda harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir.” hükmüne istinaden her bir etkinlik başına belirlenen fiyat tarifesi ekte sunulmuş olup, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesi f bendi hükümleri uyarınca görüşülüp, karara bağlanmak üzere, yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Teklif dosyası incelenmiş olup;

Gaziosmanpaşa Belediyesi Sanat Akademisi ve GKM (Gaziosmanpaşa Kültür Merkezi Oyunculuk Akademisi) tarafından verilen “Sanatsal Eğitimler” için 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun “Ücrete Tabi İşler” başlıklı 97. maddesinin “Belediyeler bu Kanunda harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet (...) için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir.(...)” hükmüne istinaden hazırlanan ekteki “2025 Yılı Gaziosmanpaşa Belediyesi Sanat Akademisi Ücret Tarifesi” ve “Gaziosmanpaşa Kültür Merkezi Oyunculuk Akademisi (GKM) Ücret Tarifesi”, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendi uyarınca Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### TARİFE KOMİSYON ÜYELERİ

Sinan PAMUK  
Komisyon Başkanı

Turgay AŞIK  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erkan DAKAK  
Üye

Osman DİNÇER  
Üye

### EĞİTİM VE KÜLTÜR KOMİSYON ÜYELERİ

Sevgi BIYIKLI  
Komisyon Başkanı

Ercan ESER  
Komisyon Başkan Vekili

Salih SARÇİL  
Üye

Ahmet KURT  
Üye

Mevlûde DÜZDAŞ  
Üye

## HUKUK + PLAN VE BÜTÇE ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025  
**RAPOR NO** : 56

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Belediye Banka Hesaplarının Kamu Yararına Tahsisi

### **KOMİSYON İNCELEMESİ :**

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğünün 26/08/2025 tarihli ve 113293611/241960 sayılı teklifi Komisyonlarımızca incelendi.

### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ :**

5393 sayılı Belediye Kanununun “Belediyenin yetkileri ve imtiyazları” başlıklı 15. maddesinin 9. fıkrasında “Belediyenin proje karşılığı borçlanma yoluyla elde ettiği gelirleri, şartlı bağışlar ve kamu hizmetlerinde fiilen kullanılan malları ile belediye tarafından tahsil edilen vergi, resim ve harç gelirleri haczedilemez.” denilmektedir.

Bu doğrultuda; bahsi geçen hükümler dışında kullanıldığı belirtilen belediyemiz akar nevi hesabı bulunmakla birlikte; mezkur kanun hükmü gereğince, kamu hizmetinde kullanıldığı belirtilen TR97 0006 4000 0011 0641 8472 63 (Türkiye İş Bankası Maaş Hesabı), banka İBAN numaralı hesabının kamu yararına tahsisi Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### **HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ**

Demet AKYILDIZ  
Komisyon Başkanı

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erol BEYTAŞ  
Üye

Nurgül IRMAK  
Üye

### **PLAN VE BÜTÇE KOMİSYON ÜYELERİ**

Turgay AŞIK  
Komisyon Başkanı

Adem ÖNDER  
Komisyon Başkan Vekili

Ahmet SALMIŞ  
Üye

Lütfü VAROL  
Üye

Yılmaz BEBEK  
Üye

## HUKUK + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025  
RAPOR NO : 57

TEKLİFİN ÖZÜ : Yenimahalle 9A Bölgesi 1. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

### KOMİSYON İNCELEMESİ :

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 25/08/2025 tarihli ve 113289127/241126 sayılı teklifinde;

“Yeni Mahalle Riskli Alanı, ilçemiz sınırlarında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 24.12.2012 tarih ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 26 Ocak 2013 tarih ve 28540 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak “Riskli Alan” ilan edilmiştir.

04/04/2013 tarih 42 sayılı (Ek.1) ve 10/07/2014 tarih 55 sayılı (Ek.2) Meclis Kararları ile İlçemizde Riskli Alan ilan edilen bölgelerde Bakanlığın belirlediği yetkiler doğrultusunda çalışmak üzere Belediyemiz ve GOPAŞ arasında Protokoller imzalanmış ve 11/04/2013 tarihinden itibaren bölgede GOPAŞ (Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.) çalışmaya başlamıştır.

21/05/2019 tarihinde imzalanan Belediyemiz ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında dönüşüm çalışmaları yürütülmek üzere 6306 sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İşbirliği Protokolü çerçevesinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile TOKİ arasında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Yapılacak Uygulamalara İlişkin İşbirliği Çerçeve Protokolü ile işlemler TOKİ işbirliği içinde yürütülmektedir.

21/05/2019 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Belediye Başkanlığımız arasında; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu hükümlerine istinaden düzenlenen, "6306 sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İşbirliği Protokolü" (Ek.3) imzalanmıştır.

6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülecek projelere yönelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında 19/02/2019 tarihinde “İşbirliği Protokolü” imzalanmış ve 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen Gaziosmanpaşa İlçesi içerisinde belirlenen alanlarda Protokol Kapsamında projelendirme ve yapım işleri devam etmektedir.

21/05/2019 tarihli Protokol çerçevesinde İlçemiz genelinde yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında “İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yenimahalle 9A Bölgesi 1. Etap Kentsel ve Gelişim Projesi 527 Konut ve 11 Adet Dükkan İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşİ” ihalesi TOKİ tarafından yapılmış ve inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Hak sahiplerine verilecek bağımsız birimler dışında kalan bağımsız birimler için 21/05/2019 tarihli protokolün 5.maddesinin 3. Fıkrasında “Proje alanında yapılacak konut/işyerlerinden hak sahiplerine verilecek olanlardan sonra artan konut/işyerlerinin tasarruf hakkı BAKANLIK’a aittir. Artan konutların/işyerlerinin satışına ilişkin usul ve esaslar ile fiyatlarını belirlemeye BAKANLIK yetkilidir.” hükmü uyarınca işlem yapılacaktır.

Yenimahalle 9A Bölgesi 1. Etap Kentsel ve Gelişim Projesi 527 Konut ve 11 Adet Dükkan İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşİ” kapsamında 14.12.2023 tarihinde Noter huzurunda kura çekimi yapılmış olup anlaşma sağlanan hak sahiplerinin konutları belirlenmiştir. Bu kapsamda hak sahiplerine konutların devir/teslimi, mahsuplaşma işlemlerinin yapılması vs. işlemlere esas olmak üzere 04/01/2024 tarihli ve 6 sayılı Meclis Kararı alınmıştır. 04/01/2024 tarihli ve 6 Sayılı Meclis Kararı ile kura sonuçlarına göre hak sahiplerine verilecek konutların mahsuplaşma işlemleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı A.R.A.A.D sistemine tanımlanmıştır.

Söz konusu alanda hak sahipliği tespit edilen ancak eksik evrak, eksik imza vb. nedenlerden işlemi tamamlanmayan ve süreci devam eden hak sahipleri için alacakları 28 adet daire rezerve edilmiş, bu daireler 14.12.2023 tarihinde gerçekleştirilen olduğumuz kura çekiminde “Gaziosmanpaşa Belediyesi (Süreci Devam Eden Haksahipliği)” olarak çekilmiştir. Hak sahipleri eksikliklerini giderip süreçlerini tamamladıklarında, Müdürlüğümüzde gerçekleştireceğimiz kura neticesinde dairelerinin belirleneceği ve mahsuplaşma işlemlerinin bu doğrultuda yürütüleceği hususları 04/01/2024 tarih ve 6 sayılı Meclis Kararında belirtilmektedir.

## HUKUK + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025  
**RAPOR NO** : 57

Bahsi geçen alanda daha öncesinde 14/12/2023 tarihinde kurada eksik evrak, eksik imza vb. nedenlerden dolayı ayrılan 28 adet daireden, sürecini tamamlayarak muvafakatname imzalanan 15 adet dairenin hak sahipleri için 29/07/2025 tarihinde noter huzurunda kura çekim işlemleri yapılmıştır.

Bu kapsamda, hak sahiplerine verilecek bağımsız birimlere ilişkin;

-Yazımız ekinde yer alan, 29 Temmuz 2025 tarihinde gerçekleştirilen kura çekimi neticesinde, Noter Onaylı Kura Listeleri (Ek.4) doğrultusunda hazırlanmış icmale (Ek.5) uygun olarak belirtilen bağımsız bölüm numaralı birimlerin devir, trampa, takas ve tahsis işlemleri ile tescil ve temlikten tescil işlemlerinin yapılması ve mahsuplaşmaların sağlanması,

-Bağımsız birim daire kat brüt alanı ile hak edişi arasında oluşan fark bedelinin anahtar teslimine kadar hak sahiplerinden peşin olarak mahsup edilmesi ve bedel alacak hak sahiplerine ödeme işlemlerinin yürütülmesi hususlarında karar alınmak üzere yazımızın Belediye Meclisine havalesini Olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Teklif dosyası incelenmiş olup;

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yenimahalle 9A Bölgesi 1. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında; tüm hak sahiplerine verilecek bağımsız birimlere ilişkin;

- 29 Temmuz 2025 tarihinde gerçekleştirilen kura çekimi neticesinde, Noter Onaylı Kura Listeleri doğrultusunda hazırlanmış ekteki listeye uygun olarak belirtilen bağımsız bölüm numaralı birimlerin devir, trampa, takas ve tahsis işlemleri ile tescil ve temlikten tescil işlemlerinin yapılması ve mahsuplaşmaların sağlanması,

- Bağımsız birim daire kat brüt alanı ile hak edişi arasında oluşan fark bedelinin anahtar teslimine kadar hak sahiplerinden peşin olarak mahsup edilmesi ve bedel alacak hak sahiplerine ödeme işlemlerinin yürütülmesi hususları Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ  
Komisyon Başkanı

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erol BEYTAŞ  
Üye

Nurgül IRMAK  
Üye

### KENTSEL DÖNÜŞÜM KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL  
Komisyon Başkanı

Hilmi ERDEM  
Komisyon Başkan Vekili

Abdullah YÜCEL  
Üye

Murat TOPALOĞLU  
Üye

İzzet UYKAN  
Üye

## HUKUK + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025

**RAPOR NO** : 58

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Yıldıztabya Mh. 5 Bölge Riskli Alanı (1808 Ada, 6-7-8 Parseller)

### **KOMİSYON İNCELEMESİ :**

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 25/08/2025 tarihli ve 113289242/241036 sayılı teklifinde;

- “İlgi: a) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 12/01/2017 tarihli ve 67468466-501.99-E.562 sayılı yazısı.  
b) Gaziosmanpaşa Belediyesinin 09/02/2017 tarih ve 13 sayılı Meclis Kararı ve Ek Protokol.  
c) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 01/08/2016 tarihli ve 37427242-045.01-E.9447 sayılı yazısı.  
ç) Gaziosmanpaşa Belediyesinin 04/01/2018 tarih ve 5 sayılı Meclis Kararı.  
d) Gaziosmanpaşa Belediyesinin 05/012/2024 tarih ve 92 sayılı Meclis Kararı

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi (1.Kısım) (5. Bölge) sınırları içinde bulunan 14,16 ha’lık alan, 6306 sayılı kanun kapsamında 17/10/2016 tarih 2016/9411 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiş olup 13 Kasım 2016 tarih 29887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2’inci maddesinde uygulamaları yürütecek “İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri,” olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan yetki devri talep edilmiştir.

İlgi (a) yazı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 11.01.2017 tarih ve 497 sayılı Makam Olur’u ile Yıldıztabya Mahallesi (1.Kısım) (5. Bölge) Riskli alan sınırları içerisinde 6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilecek proje ve çalışmalarla ilgili olarak Belediye Başkanlığımız geçici olarak yetkilendirilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6. Maddesinin 5. Fıkrasının (ç) Bendinde: Bakanlık; “Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,” yetkilidir.

Ayrıca 5. Fıkrasının son cümlesinde yer alan: (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.” hükümleri ile Kanunun 8. Maddesinin 2. Fıkrasında; “Bakanlık, TOKİ ve İdare; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakinim planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını, 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilirler.” hükümleri bulunmaktadır.

İlgi (b) Meclis Kararı ile 11.01.2017 tarihli ve 497 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makam Olur’u ile Belediyeye devredilen yetkiler kapsamında “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6. maddesinin 5. fıkrasının (ç) Bendi ve son cümlesinde yer alan hükümler ve yine aynı yasanın 8. maddesinin 2. fıkrasında yer alan hükümler uyarınca işbirliği ve ortak hizmet uygulamaları yapılabilmesi amacıyla GOPAŞ-Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile anlaşmalar ve işbirliği Ek Protokolleri imzalanması için Belediye Başkanına yetki verilmesi” karara bağlanmıştır.

“İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Afet Riski Altındaki Alanlarda Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ-Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. ile İşbirliği ve Ortak Hizmet Uygulamaları Yapılmasına İlişkin Ek Protokol” 21.03.2017 tarihinde imzalanmıştır.

## HUKUK + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025  
**RAPOR NO** : 58

İlgi (c) yazıda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (ç) bendinde ve 8 nci maddesinin ikinci fıkrasında zikredilen hükümler birlikte değerlendirildiğinde; bu kanun kapsamındaki yapılar ve alanlar ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya yetkili olduğu ve uygulamaları 4734 sayılı Kanuna tabi idareler ile işbirliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabileceğinin açık olduğu belirtilmiş olup 6306 sayılı kanun kapsamındaki uygulamalar için Bakanlıkça İdareye veya TOKİ'ye yetki devri yapılması durumunda söz konusu uygulamaların İdare veya TOKİ tarafından da yapılabileceği Belediye Başkanlığımıza bildirilmiştir.

Bu kapsamda; Gaziosmanpaşa İlçesinde Riskli Alan ilan edilen Yıldıztabya Mahallesi (1. Kısım) (5. Bölge) Riskli Alan sınırında GOPAŞ'a verilen yetkiye istinaden yapılan tüm iş ve işlemlere başka bir idare veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile sözleşme imzalanıncaya kadar devam edilmesi suretiyle idare veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile sözleşmenin imza altına alındığı tarihten itibaren geçerli olmak üzere ilgi (b) Meclis Kararının iptali hakkında karar verilmesi ile ilgi (a) yazıda geçen Bakanlık Makam Olur'u ile tarafımıza devredilen yetkiler kapsamında; işbirliği ve ortak hizmet uygulamaları yapılabilmesi amacıyla anlaşmalar, Protokol ve gerektiğinde ek protokoller imzalanmasına ilişkin ilgi (ç) 04/01/2018 tarihli ve 5 sayılı Meclis Kararı alınmıştır.

Akabinde; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca dönüşüm çalışmaları yürütülmek üzere, Bakanlık ve Belediye Başkanlığımız arasında; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu hükümlerine istinaden düzenlenen, "6306 sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İşbirliği Protokolü" 21/05/2019 tarihinde imzalanmıştır. Bu kapsamda TOKİ tarafından söz konusu Riskli Alan sınırları içerisinde kalan 1. Etapta proje çalışmaları tamamlanmış ve hak sahiplerine teslimler yapılmış olup halihazırda 2. Etap Proje inşaatları devam etmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Belediye Başkanlığımız arasında akdedilen 21/05/2019 tarihli protokol kapsamında halihazırda inşaatı devam eden etap sınırları içerisinde kalmayan Yıldıztabya Mah. 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanındaki 1808 ada 6 parsel, 1808 ada 7 parsel ve 1808 ada 8 parsel sayılı taşınmazlarda kentsel dönüşüm çalışmalarını yürütmek üzere; 11.01.2017 tarih ve 497 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makam Olur'u ile Belediyemize devredilen yetkiler kapsamında; Yıldıztabya Mah. 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanında bulunan GOPAŞ-Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş. ile Anlaşmalar ve İşbirliği Protokolü ve gerektiğinde ek protokol imzalanması hususunda ilgi (d) Meclis Kararı alınmış olup 14/02/2025 tarihinde GOPAŞ ve Belediyemiz arasında Protokol (Ek-8) imzalanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Belediye Başkanlığımız arasında akdedilen 21/05/2019 tarihli protokol kapsamında halihazırda inşaatı devam eden etap sınırları içerisinde kalmayan Yıldıztabya Mah. 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanındaki 1808 ada 6 parsel, 1808 ada 7 parsel ve 1808 ada 8 parsel sayılı taşınmazlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına ilişkin, mülkiyet durumuna göre ve/veya 6306 sayılı yasa, 3194 sayılı yasa, 2942 sayılı yasa, 5393 sayılı yasa ve sair ilgili mevzuatlar gereği kamulaştırma ve sair işlemler nedeni ile mülkiyet durumunun değişmesi halinde oluşacak yeni hisse ve mülkiyet durumunda uygulanmak, ayrıca imar uygulaması yapılması durumunda yeni ada/parsel numarası oluşması halinde de aynen uygulanmak üzere;

1) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Belediye Başkanlığımıza geçici olarak devrettiği yetkiler kapsamında "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 6.Maddesinin 5. Fıkrasının (ç) bendi ve son cümlesinde yer alan hükümler ve yine aynı yasanın 8.Maddesinin 2. Fıkrasında yer alan hükümler uyarınca GOPAŞ (Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ile "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanı İçerisinde 1808 ada 6, 7 ve 8 parsellerde Yürütülecek Uygulamalara İlişkin Ortak Hizmet Ek Protokolü" nün imzalanması hususunda Belediye Başkanına yetki verilmesi;

## HUKUK + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025

**RAPOR NO** : 58

2) GOPAŞ tarafından 1808 ada 6 parsel, 1808 ada 7 parsel ve 1808 ada 8 parsel tapu kaydındaki tüm malikler veya maliklerin kanuni mirasçıları ile mülkiyeti Belediyemize ait hisselerin dönüşüm uygulamalarının arazinin tamamı üzerinde projelendirilerek GOPAŞ tarafından yapılması ve/veya yaptırılması;

3) 1808 ada 6 parsel, 1808 ada 7 parsel ve 1808 ada 8 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde kamu lehine tapusu oluşacak ve/veya kamuya terk edilecek alanların inşası ve Belediyemize ait taşınmazın tamamı üzerinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının gerçekleştirilmesi ve tamamlanmasına dair her türlü arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalama, hasılat paylaşımı usulleri ile inşaat sözleşmesi imzalama, satış, trampa için Belediye Başkanı'na yetki verilmesi;

4) Belediyemiz mülkiyetinde olan arsa payı üzerindeki tüm dönüşüm faaliyetlerinin de "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanı İçerisinde Yıldıztabya Mahallesi 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanı İçerisinde 1808 ada 6, 7 ve 8 parsellerde Yürütülecek Uygulamalara İlişkin Ortak Hizmet Ek Protokolü" çerçevesinde belirlenen esaslar dairesinde, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesinin (e) bendi gereğince Belediyemiz adına arsa payı taahhüdünde bulunarak GOPAŞ tarafından yapılması ve/veya yaptırılması;

5) Yukarıdaki belirtilen hususlarda karar alınması ile 1808 ada 6 parsel, 1808 ada 7 parsel ve 1808 ada 8 parsellerde GOPAŞ'ın kendisine devredilen yetki ve yükümlülüklerini yerine getirmek amacı ile özel hukuk usullerine göre iş bu Meclis Teklifiyle imzalanacak Protokollerde düzenlenmemiş her türlü konuda, Ortak Hizmet Protokolleri kapsamında düzenleme yapmaya GOPAŞ'ın yetkili kılınması ve Belediye Kanunu'nun 38. Maddesinin (g) bendi gereği Belediye Başkanına yetki verilmesi hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini Olurlarınıza arz ederim." denilmektedir.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Belediye Başkanlığımız arasında akdedilen 21/05/2019 tarihli protokol kapsamında halihazırda inşaatı devam eden etap sınırları içerisinde kalmayan Yıldıztabya Mah. 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanındaki 1808 ada 6 parsel, 1808 ada 7 parsel ve 1808 ada 8 parsel sayılı taşınmazlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına ilişkin, mülkiyet durumuna göre ve/veya 6306 sayılı yasa, 3194 sayılı yasa, 2942 sayılı yasa, 5393 sayılı yasa ve sair ilgili mevzuatlar gereği kamulaştırma ve sair işlemler nedeni ile mülkiyet durumunun değişmesi halinde oluşacak yeni hisse ve mülkiyet durumunda uygulanmak, ayrıca imar uygulaması yapılması durumunda yeni ada/parsel numarası oluşması halinde de aynen uygulanmak üzere;

1) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Belediye Başkanlığımıza geçici olarak devrettiği yetkiler kapsamında "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 6. maddesinin 5. fıkrasının (ç) bendi ve son cümlesinde yer alan hükümler ve yine aynı yasanın 8.m addesinin 2. fıkrasında yer alan hükümler uyarınca GOPAŞ (Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ile "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanı İçerisinde 1808 ada 6, 7 ve 8 parsellerde Yürütülecek Uygulamalara İlişkin Ortak Hizmet Ek Protokolü" nün imzalanması hususunda Belediye Başkanına yetki verilmesi;

2) GOPAŞ tarafından 1808 ada 6 parsel, 1808 ada 7 parsel ve 1808 ada 8 parsel tapu kaydındaki tüm malikler veya maliklerin kanuni mirasçıları ile mülkiyeti Belediyemize ait hisselerin dönüşüm uygulamalarının arazinin tamamı üzerinde projelendirilerek GOPAŞ tarafından yapılması ve/veya yaptırılması;

3) 1808 ada 6 parsel, 1808 ada 7 parsel ve 1808 ada 8 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde kamu lehine tapusu oluşacak ve/veya kamuya terk edilecek alanların inşası ve Belediyemize ait taşınmazın tamamı üzerinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının gerçekleştirilmesi ve tamamlanmasına dair her türlü arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalama, hasılat paylaşımı usulleri ile inşaat sözleşmesi imzalama, satış, trampa için Belediye Başkanı'na yetki verilmesi;

## HUKUK + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025  
RAPOR NO : 58

4) Belediyemiz mülkiyetinde olan arsa payı üzerindeki tüm dönüşüm faaliyetlerinin de "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanı İçerisinde 1808 ada 6, 7 ve 8 parsellerde Yürütülecek Uygulamalara İlişkin Ortak Hizmet Ek Protokolü" çerçevesinde belirlenen esaslar dairesinde, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesinin (e) bendi gereğince Belediyemiz adına arsa payı taahhüdünde bulunarak GOPAŞ tarafından yapılması ve/veya yaptırılması;

5) Yukarıda belirtilen hususlarda karar alınması ile 1808 ada 6 parsel, 1808 ada 7 parsel ve 1808 ada 8 parsellerde GOPAŞ'ın kendisine devredilen yetki ve yükümlülüklerini yerine getirmek amacı ile özel hukuk usullerine göre yapılacak imzalanacak protokollerde düzenlenmemiş her türlü konuda, Ortak Hizmet Protokolleri kapsamında düzenleme yapmaya GOPAŞ'ın yetkili kılınması ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi uyarınca Belediye Başkanına yetki verilmesi Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ  
Komisyon Başkanı

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erol BEYTAŞ  
Üye

Nurgül IRMAK  
Üye

### KENTSEL DÖNÜŞÜM KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL  
Komisyon Başkanı

Hilmi ERDEM  
Komisyon Başkan Vekili

Abdullah YÜCEL  
Üye

Murat TOPALOĞLU  
Üye

İzzet UYKAN  
Üye

## HUKUK + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025  
RAPOR NO : 59

TEKLİFİN ÖZÜ : Yıldıztabya Mh. 5 Bölge Riskli Alanı (1808 Ada, 1-11-12 Parseller)

### KOMİSYON İNCELEMESİ :

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 25/08/2025 tarihli ve 113289166/241027 sayılı teklifinde;

- “İlgi: a) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 12/01/2017 tarihli ve 67468466-501.99-E.562 sayılı yazısı.  
b) Gaziosmanpaşa Belediyesinin 09/02/2017 tarih ve 13 sayılı Meclis Kararı ve Ek Protokol.  
c) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 01/08/2016 tarihli ve 37427242-045.01-E.9447 sayılı yazısı.  
ç) Gaziosmanpaşa Belediyesinin 04/01/2018 tarih ve 5 sayılı Meclis Kararı.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi (1.Kısım) (5. Bölge) sınırları içinde bulunan 14,16 ha’lık alan, 6306 sayılı kanun kapsamında 17/10/2016 tarih 2016/9411 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiş olup 13 Kasım 2016 tarih 29887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2’inci maddesinde uygulamaları yürütecek “İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri,” olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan yetki devri talep edilmiştir.

İlgi (a) yazı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 11.01.2017 tarih ve 497 sayılı Makam Olur’u ile Yıldıztabya Mahallesi (1.Kısım) (5. Bölge) Riskli alan sınırları içerisinde 6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilecek proje ve çalışmalarla ilgili olarak;

a) Hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşma yapılması, anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılması,

b) Alandaki taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dahil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemelerinin yapılması veya yaptırılması,

c) Bakanlıkça onaylanmak üzere, ilan edilen riskli alana ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması,

d) Alan içerisindeki yapıların tahliye ve yıktırma işlemlerinin yapılması,

e) Alan içerisinde bulunan taşınmazları satın alma, ön alım hakkını kullanma, bağımsız bölümler de dahil olmak üzere taşınmazları trampa etme, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarma,

f) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulama, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapma veya yaptırma, arsa paylarını belirleme, ayırma veya birleştirme, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etme,

h) Kamulaştırmaya ilişkin tüm iş ve işlemleri yapma, hususlarında Belediye Başkanlığımız geçici olarak yetkilendirilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6. Maddesinin 5. Fıkrasının (ç) Bendinde: Bakanlık; “Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,” yetkilidir.

Ayrıca 5. Fıkrasının son cümlesinde yer alan: (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.” hükümleri ile Kanunun 8. Maddesinin 2. Fıkrasında; “Bakanlık, TOKİ ve İdare; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakinim planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını, 4734 sayılı Kanun kapsamındaki

## HUKUK + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025

**RAPOR NO** : 59

idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilirler.” hükümleri bulunmaktadır.

İlgi (b) Meclis Kararı ile 11.01.2017 tarihli ve 497 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makam Olur’u ile Belediyeye devredilen yetkiler kapsamında “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6. maddesinin 5. fıkrasının (ç) Bendi ve son cümlesinde yer alan hükümler ve yine aynı yasanın 8. maddesinin 2. fıkrasında yer alan hükümler uyarınca işbirliği ve ortak hizmet uygulamaları yapılabilmesi amacıyla GOPAŞ-Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile anlaşmalar ve işbirliği Ek Protokolleri imzalanması için Belediye Başkanına yetki verilmesi” karara bağlanmıştır.

“İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Afet Riski Altındaki Alanlarda Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ-Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. ile İşbirliği ve Ortak Hizmet Uygulamaları Yapılmasına İlişkin Ek Protokol” 21.03.2017 tarihinde imzalanmıştır.

İlgi (c) yazıda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (ç) bendinde ve 8 nci maddesinin ikinci fıkrasında zikredilen hükümler birlikte değerlendirildiğinde; bu kanun kapsamındaki yapılar ve alanlar ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya yetkili olduğu ve uygulamaları 4734 sayılı Kanuna tabi idareler ile işbirliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabileceğinin açık olduğu belirtilmiş olup 6306 sayılı kanun kapsamındaki uygulamalar için Bakanlıkça İdareye veya TOKİ’ye yetki devri yapılması durumunda söz konusu uygulamaların İdare veya TOKİ tarafından da yapılabileceği Belediye Başkanlığımıza bildirilmiştir.

Bu kapsamda; Gaziosmanpaşa İlçesinde Riskli Alan ilan edilen Yıldıztabya Mahallesi (1. Kısım) (5. Bölge) Riskli Alan sınırında GOPAŞ’a verilen yetkiye istinaden yapılan tüm iş ve işlemlere başka bir idare veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile sözleşme imzalanıncaya kadar devam edilmesi suretiyle idare veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile sözleşmenin imza altına alındığı tarihten itibaren geçerli olmak üzere ilgi (b) Meclis Kararının iptali hakkında karar verilmesi ile ilgi (a) yazıda geçen Bakanlık Makam Olur’u ile tarafımıza devredilen yetkiler kapsamında; işbirliği ve ortak hizmet uygulamaları yapılabilmesi amacıyla anlaşmalar, Protokol ve gerektiğinde ek protokoller imzalanmasına ilişkin ilgi (ç) 04/01/2018 tarihli ve 5 sayılı Meclis Kararı alınmıştır.

Akabinde; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca dönüşüm çalışmaları yürütülmek üzere, Bakanlık ve Belediye Başkanlığımız arasında; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu hükümlerine istinaden düzenlenen, "6306 sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İşbirliği Protokolü" imzalanmıştır. Bu kapsamda TOKİ tarafından söz konusu Riskli Alan sınırları içerisinde kalan 1.Etapta proje çalışmaları tamamlanmış ve hak sahiplerine teslimler yapılmış olup halihazırda 2. Etap Proje inşaatları devam etmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Belediye Başkanlığımız arasında akdedilen 21/05/2019 tarihli protokol kapsamında halihazırda inşaatı devam eden etap sınırları içerisinde kalmayan Yıldıztabya Mah. 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanındaki 1808 ada 1 parsel, 1808 ada 11 parsel ve 1808 ada 12 parsel sayılı taşınmazlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına ilişkin, mülkiyet durumuna göre ve/veya 6306 sayılı yasa, 3194 sayılı yasa, 2942 sayılı yasa, 5393 sayılı yasa ve sair ilgili mevzuatlar gereği kamulaştırma ve sair işlemler nedeni ile mülkiyet durumunun değişmesi halinde oluşacak yeni hisse ve mülkiyet durumunda uygulanmak, ayrıca imar uygulaması yapılması durumunda yeni ada/parsel numarası oluşması halinde de aynen uygulanmak üzere;

1) 11.01.2017 tarih ve 497 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makam Olur’u ile Belediyemize devredilen yetkiler kapsamında; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6. Maddesinin 5. Fıkrasının (ç) Bendi ve son cümlesinde yer alan hükümler ve yine aynı yasanın 8. Maddesinin 2. Fıkrasında yer alan hükümler uyarınca işbirliği ve ortak hizmet uygulamaları yapılabilmesi amacıyla GOPAŞ-Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş. ile Anlaşmalar ve İşbirliği Protokolü ve gerektiğinde ek protokol imzalanması hususunda Belediye Başkanına yetki verilmesi,

## HUKUK + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025  
**RAPOR NO** : 59

2) GOPAŞ tarafından 1808 ada 1 parsel, 1808 ada 11 parsel ve 1808 ada 12 parsel tapu kaydındaki tüm malikler veya maliklerin kanuni mirasçıları ile mülkiyeti Belediyemize ait hissenin dönüşüm uygulamalarının arazinin tamamı üzerinde projelendirilerek GOPAŞ tarafından yapılması ve/veya yaptırılması;

3) 1808 ada 1 parsel, 1808 ada 11 parsel ve 1808 ada 12 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde kamu lehine tapusu oluşacak ve/veya kamuya terk edilecek alanların inşası ve Belediyemize ait taşınmazın tamamı üzerinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının gerçekleştirilmesi ve tamamlanmasına dair her türlü arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalama, hasılat paylaşımı usulleri ile inşaat sözleşmesi imzalama, satış, trampa için Belediye Başkanı'na yetki verilmesi;

4) Belediyemiz mülkiyetinde olan arsa payı üzerindeki tüm dönüşüm faaliyetlerinin de "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanı İçerisinde 1808 ada 1 parsel, 1808 ada 11 parsel ve 1808 ada 12 parsel sayılı Taşınmazlarda Yürütülecek Uygulamalara İlişkin Ortak Hizmet Ek Protokolü" çerçevesinde belirlenen esaslar dairesinde, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesinin (e) bendi gereğince Belediyemiz adına arsa payı taahhüdünde bulunarak GOPAŞ tarafından yapılması ve/veya yaptırılması;

5) Yukarıdaki belirtilen hususlarda karar alınması ile 1808 ada 1 parsel, 1808 ada 11 parsel ve 1808 ada 12 parsellerde GOPAŞ'ın kendisine devredilen yetki ve yükümlülüklerini yerine getirmek amacı ile özel hukuk usullerine göre iş bu Meclis Teklifiyle imzalanacak Protokollerde düzenlenmemiş her türlü konuda, Ortak Hizmet Protokolleri kapsamında düzenleme yapmaya GOPAŞ'ın yetkili kılınması ve Belediye Kanunu'nun 38. Maddesinin (g) bendi gereği Belediye Başkanına yetki verilmesi hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini Olurlarınıza arz ederim." denilmektedir.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Teklif dosyası incelendiğinde;

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Belediye Başkanlığımız arasında akdedilen 21/05/2019 tarihli protokol kapsamında halihazırda inşaatı devam eden etap sınırları içerisinde kalmayan Yıldıztabya Mah. 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanındaki 1808 ada 1 parsel, 1808 ada 11 parsel ve 1808 ada 12 parsel sayılı taşınmazlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına ilişkin, mülkiyet durumuna göre ve/veya 6306 sayılı yasa, 3194 sayılı yasa, 2942 sayılı yasa, 5393 sayılı yasa ve sair ilgili mevzuatlar gereği kamulaştırma ve sair işlemler nedeni ile mülkiyet durumunun değişmesi halinde oluşacak yeni hisse ve mülkiyet durumunda uygulanmak, ayrıca imar uygulaması yapılması durumunda yeni ada/parsel numarası oluşması halinde de aynen uygulanmak üzere;

1) 11.01.2017 tarih ve 497 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makam Olur'u ile Belediyemize devredilen yetkiler kapsamında; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 6. maddesinin 5. fıkrasının (ç) bendi ve son cümlesinde yer alan hükümler ve yine aynı yasanın 8. maddesinin 2. fıkrasında yer alan hükümler uyarınca işbirliği ve ortak hizmet uygulamaları yapılabilmesi amacıyla GOPAŞ-Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş. ile Anlaşmalar ve İşbirliği Protokolü ve gerektiğinde ek protokol imzalanması hususunda Belediye Başkanına yetki verilmesi,

2) GOPAŞ tarafından 1808 ada 1 parsel, 1808 ada 11 parsel ve 1808 ada 12 parsel tapu kaydındaki tüm malikler veya maliklerin kanuni mirasçıları ile mülkiyeti belediyemize ait hissenin dönüşüm uygulamalarının arazinin tamamı üzerinde projelendirilerek GOPAŞ tarafından yapılması ve/veya yaptırılması;

3) 1808 ada 1 parsel, 1808 ada 11 parsel ve 1808 ada 12 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde kamu lehine tapusu oluşacak ve/veya kamuya terk edilecek alanların inşası ve Belediyemize ait taşınmazın tamamı üzerinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının gerçekleştirilmesi ve tamamlanmasına dair her türlü arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalama, hasılat paylaşımı usulleri ile inşaat sözleşmesi imzalama, satış, trampa için Belediye Başkanı'na yetki verilmesi;

## HUKUK + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025  
RAPOR NO : 59

4) Belediyemiz mülkiyetinde olan arsa payı üzerindeki tüm dönüşüm faaliyetlerinin de "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanı İçerisinde 1808 ada 1 parsel, 1808 ada 11 parsel ve 1808 ada 12 parsel sayılı Taşınmazlarda Yürütülecek Uygulamalara İlişkin Ortak Hizmet Ek Protokolü" çerçevesinde belirlenen esaslar dairesinde, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (e) bendi gereğince Belediyemiz adına arsa payı taahhüdünde bulunarak GOPAŞ tarafından yapılması ve/veya yaptırılması;

5) Yukarıdaki belirtilen hususlarda karar alınması ile 1808 ada 1 parsel, 1808 ada 11 parsel ve 1808 ada 12 parsellerde GOPAŞ'ın kendisine devredilen yetki ve yükümlülüklerini yerine getirmek amacı ile özel hukuk usullerine göre yapılacak imzalanacak protokollerde düzenlenmemiş her türlü konuda, Ortak Hizmet Protokolleri kapsamında düzenleme yapmaya GOPAŞ'ın yetkili kılınması ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi uyarınca Belediye Başkanına yetki verilmesi Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ Komisyon Başkanı	Mehmet KÖROĞLU Komisyon Başkan Vekili	Hilmi ERDEM Üye	Erol BEYTAŞ Üye	Nurgül IRMAK Üye
------------------------------------	--	--------------------	--------------------	---------------------

### KENTSEL DÖNÜŞÜM KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL Komisyon Başkanı	Hilmi ERDEM Komisyon Başkan Vekili	Abdullah YÜCEL Üye	Murat TOPALOĞLU Üye	İzzet UYKAN Üye
-----------------------------------	---------------------------------------	-----------------------	------------------------	--------------------

# HUKUK + PLAN VE BÜTÇE + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025  
**RAPOR NO** : 60

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Bağlarbaşı Mahallesi 7A Bölgesi 1407 Ada 16 Parsel, 1406 Ada 7 Parsel, Satış

## KOMİSYON İNCELEMESİ :

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 27/08/2025 tarihli ve 113295337/242296 sayılı teklifinde;

“Gaziosmanpaşa İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 1407 Ada 16 Parselin de içerisinde bulunduğu alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 26.01.2013 gün ve 28540 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 24.12.2012 tarihli ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir.

Bahse konu yasa kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02.09.2015 tarih ve 14757 sayılı oluru ile hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşmalar yapılması, anlaşma ile tahliyelerin verilmesi, her türlü harita, imar planı, tasarım projesi yapma veya yaptırma, arsa paylarını belirleme gibi hususlarda Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı yetkilendirilmiştir.

Bu yetkiler kapsamında hazırlanan 25.12.2015/03.05.2016/ 13.03.2017/15.01.2018/ 22.02.2024 onanlı (Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığınca) Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu parsel Konut alanında kalmaktadır.

Söz konusu parsel Kırkçeşme Suyu Galeri Koruma Alan Sınırı bitişiğinde kaldığından İstanbul 1. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Malik
Bağlarbaşı	1407	16	Daire	Gaziosmanpaşa Belediyesi

Sıra	Blok	Kat	B.B No	Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Daire Net Alanı	Daire Tipi	Kıymet Takdir Bedeli (26.08.2025)
1	A1	1.Bodrum	7	85.29	70.49	58.06	2+1 A	₺4,927,500.00
2	A1	2.Bodrum	3	85.29	70.49	58.32	2+1 A	₺4,927,500.00
3	A1	Zemin	10	85.80	70.91	58.37	2+1 A	₺5,535,000.00
4	A1	Zemin	9	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺7,338,000.00
5	A1	Zemin	12	132.69	109.66	92.77	3+1 B	₺7,338,000.00
6	A2	2.Bodrum	1	70.68	58.41	48.65	1+1	₺4,293,000.00
7	A2	Zemin	10	85.80	70.91	58.37	2+1 A	₺5,535,000.00
8	A2	1.Bodrum	6	85.91	71.00	57.08	2+1 A	₺4,927,500.00
9	A2	1.Bodrum	7	85.29	70.49	58.06	2+1 A	₺4,927,500.00
10	A2	Zemin	12	132.69	109.66	92.77	3+1 B	₺7,338,000.00
11	A2	9.Kat	66	132.69	109.66	92.77	3+1 B	₺9,192,000.00
12	A2	2.Kat	21	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺8,646,000.00
13	A2	3.Kat	27	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺8,778,000.00
14	A2	7.Kat	51	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺9,042,000.00
15	A2	4.Kat	33	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺8,922,000.00
16	A3	Zemin	11	86.82	71.75	58.06	2+1 A	₺5,616,000.00
17	A3	Zemin	10	85.80	70.91	58.37	2+1 A	₺5,535,000.00

## HUKUK + PLAN VE BÜTÇE + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025

**RAPOR NO** : 60

18	A3	2.Bodrum	3	86.09	71.15	57.93	2+1 A	₺4,927,500.00
19	A3	9.Kat	63	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺9,192,000.00
20	A3	8.Kat	60	132.69	109.66	92.77	3+1 B	₺9,192,000.00
21	A3	4.Kat	33	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺8,922,000.00
22	A4	Zemin	11	86.82	71.75	58.06	2+1 A	₺5,535,000.00
23	A4	2.Bodrum	3	85.00	70.25	58.12	2+1 A	₺4,927,500.00
24	A4	Zemin	12	132.69	109.66	92.77	3+1 B	₺7,338,000.00
25	A4	8.Kat	57	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺9,192,000.00
26	A4	1.Kat	15	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺8,520,000.00
27	A4	4.Kat	33	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺8,922,000.00
28	A4	9.Kat	66	132.69	109.66	92.77	3+1 B	₺9,192,000.00
29	B2	Zemin	11	104.89	82.59	67.63	2+1 B	₺6,304,500.00
30	B3	2.Bodrum	1	69.93	55.06	45.60	1+1	₺4,117,500.00
31	B3	2.Bodrum	3	73.10	57.56	47.15	1+1	₺4,293,000.00
32	C2	2.Bodrum	4	69.85	57.25	45.34	1+1	₺4,293,000.00
33	C2	2.Bodrum	5	70.11	57.47	46.93	1+1	₺4,293,000.00
34	C2	Zemin	14	98.27	80.55	66.16	2+1 B	₺6,142,500.00
35	C2	1.Bodrum	12	133.35	109.30	93.46	3+1 B	₺6,552,000.00
36	D	1.Bodrum	2	72.88	58.30	48.81	1+1	₺4,293,000.00
37	D	1.Bodrum	1	79.69	63.75	52.01	1+1	₺4,698,000.00
38	D	1.Bodrum	3	88.05	70.44	57.94	2+1 A	₺4,927,500.00

Gaziosmanpaşa İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 1406 ada 7 parselin de içerisindeki alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 26.01.2013 gün ve 28540 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 24.12.2012 tarihli ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir.

Bahse konu yasa kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02.09.2015 tarih ve 14757 sayılı oluru ile hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşmalar yapılması, anlaşma ile tahliyelerin verilmesi, her türlü harita, imar planı, tasarım projesi yapma veya yaptırma, arsa paylarını belirleme gibi hususlarda Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı yetkilendirilmiştir.

Bu yetkiler kapsamında hazırlanan 25.12.2015/03.05.2016/13.03.2017/15.01.2018/22.02.2024 onanlı Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu yer Konut alanında kalmaktadır.

Söz konusu alan içinden Roma Su Yolu geçtiğinden ve Kırkçeşme Suyu Galeri ve Koruma Alan Sınırına bitişik alan olduğundan İstanbul 1. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

## HUKUK + PLAN VE BÜTÇE + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025

**RAPOR NO** : 60

Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Malik
Bağlarbaşı	1406	7	Daire	Gaziosmanpaşa Belediyesi

Sıra	Blok	Kat	B.B.No	Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Daire Net Alanı	Daire Tipi	Kıymet Takdir Bedeli
1	A1	Zemin	11	146.11	109.04	92.14	3+1 B	₺7,272,000.00
2	A1	2.Kat	22	146.11	109.04	92.14	3+1 B	₺8,568,000.00
3	A1	1.Kat	16	146.11	109.04	92.14	3+1 B	₺8,376,000.00
4	A2	9.Kat	65	100.60	72.9	60.82	2+1 A	₺6,858,000.00
5	A2	9.Kat	66	97.28	70.49	57.71	2+1 A	₺6,669,000.00
6	A2	2.Bodrum	5	157.42	114.07	96.85	3+1 B	₺6,984,000.00
7	A2	1.Bodrum	10	157.42	114.07	96.85	3+1 B	₺6,984,000.00
8	B1	2.Bodrum	1	146.64	108.62	92.22	3+1 B	₺6,672,000.00
9	B2	10.Kat	35	95.49	71.8	58.17	2+1 A	₺6,777,000.00
10	C1	1.Bodrum	1	77.46	59.13	49.19	1+1	₺4,212,000.00
11	C1	Zemin	3	142.69	108.92	91.21	3+1 B	₺7,272,000.00
12	C1	1.Kat	6	142.69	108.92	91.21	3+1 B	₺8,376,000.00
13	C1	2.Kat	9	142.69	108.92	91.21	3+1 B	₺8,568,000.00
14	C2	1.Bodrum	3	78.53	59.95	47.67	1+1	₺4,131,000.00
15	C2	1.Bodrum	1	70.01	53.44	44.98	1+1	₺3,726,000.00
16	D	3.Kat	19	137.38	109.9	91.5	3+1 B	₺8,784,000.00
17	D	5.Kat	29	137.38	109.9	91.5	3+1 B	₺8,904,000.00

Yukarıda özellikleri belirtilen Gaziosmanpaşa İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 1407 Ada 16 Parsel sayılı taşınmazda belediyemiz adına tescilli 38 adet daire ile 1406 Ada 7 Parsel sayılı taşınmazda belediyemiz adına tescilli 17 adet dairenin 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre ihale yoluyla satılabilmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 18 maddesinin e fıkrası uyarınca karar alınmak üzere yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim. ” denilmektedir.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Teklif konu **Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi 7A Bölgesi**

1407 Ada 16 Parsel sayılı taşınmazda belediyemiz adına tescilli 38 adet daire ile;

1406 Ada 7 Parsel sayılı taşınmazda belediyemiz adına tescilli 17 adet dairenin;

Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Malik
Bağlarbaşı	1407	16	Daire	Gaziosmanpaşa Belediyesi

## HUKUK + PLAN VE BÜTÇE + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025

RAPOR NO : 60

Sıra	Blok	Kat	B.B No	Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Daire Net Alanı	Daire Tipi	Kıymet Takdir Bedeli (26.08.2025)
1	A1	1.Bodrum	7	85.29	70.49	58.06	2+1 A	₺4,927,500.00
2	A1	2.Bodrum	3	85.29	70.49	58.32	2+1 A	₺4,927,500.00
3	A1	Zemin	10	85.80	70.91	58.37	2+1 A	₺5,535,000.00
4	A1	Zemin	9	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺7,338,000.00
5	A1	Zemin	12	132.69	109.66	92.77	3+1 B	₺7,338,000.00
6	A2	2.Bodrum	1	70.68	58.41	48.65	1+1	₺4,293,000.00
7	A2	Zemin	10	85.80	70.91	58.37	2+1 A	₺5,535,000.00
8	A2	1.Bodrum	6	85.91	71.00	57.08	2+1 A	₺4,927,500.00
9	A2	1.Bodrum	7	85.29	70.49	58.06	2+1 A	₺4,927,500.00
10	A2	Zemin	12	132.69	109.66	92.77	3+1 B	₺7,338,000.00
11	A2	9.Kat	66	132.69	109.66	92.77	3+1 B	₺9,192,000.00
12	A2	2.Kat	21	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺8,646,000.00
13	A2	3.Kat	27	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺8,778,000.00
14	A2	7.Kat	51	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺9,042,000.00
15	A2	4.Kat	33	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺8,922,000.00
16	A3	Zemin	11	86.82	71.75	58.06	2+1 A	₺5,616,000.00
17	A3	Zemin	10	85.80	70.91	58.37	2+1 A	₺5,535,000.00
18	A3	2.Bodrum	3	86.09	71.15	57.93	2+1 A	₺4,927,500.00
19	A3	9.Kat	63	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺9,192,000.00
20	A3	8.Kat	60	132.69	109.66	92.77	3+1 B	₺9,192,000.00
21	A3	4.Kat	33	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺8,922,000.00
22	A4	Zemin	11	86.82	71.75	58.06	2+1 A	₺5,535,000.00
23	A4	2.Bodrum	3	85.00	70.25	58.12	2+1 A	₺4,927,500.00
24	A4	Zemin	12	132.69	109.66	92.77	3+1 B	₺7,338,000.00
25	A4	8.Kat	57	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺9,192,000.00
26	A4	1.Kat	15	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺8,520,000.00
27	A4	4.Kat	33	132.29	109.33	93.02	3+1 B	₺8,922,000.00
28	A4	9.Kat	66	132.69	109.66	92.77	3+1 B	₺9,192,000.00
29	B2	Zemin	11	104.89	82.59	67.63	2+1 B	₺6,304,500.00
30	B3	2.Bodrum	1	69.93	55.06	45.60	1+1	₺4,117,500.00
31	B3	2.Bodrum	3	73.10	57.56	47.15	1+1	₺4,293,000.00
32	C2	2.Bodrum	4	69.85	57.25	45.34	1+1	₺4,293,000.00
33	C2	2.Bodrum	5	70.11	57.47	46.93	1+1	₺4,293,000.00
34	C2	Zemin	14	98.27	80.55	66.16	2+1 B	₺6,142,500.00
35	C2	1.Bodrum	12	133.35	109.30	93.46	3+1 B	₺6,552,000.00
36	D	1.Bodrum	2	72.88	58.30	48.81	1+1	₺4,293,000.00
37	D	1.Bodrum	1	79.69	63.75	52.01	1+1	₺4,698,000.00
38	D	1.Bodrum	3	88.05	70.44	57.94	2+1 A	₺4,927,500.00

# HUKUK + PLAN VE BÜTÇE + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025  
**RAPOR NO** : 60

Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Malik
Bağlarbaşı	1406	7	Daire	Gaziosmanpaşa Belediyesi

Sıra	Blok	Kat	B.B.No	Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Daire Net Alanı	Daire Tipi	Kıymet Takdir Bedeli
1	A1	Zemin	11	146.11	109.04	92.14	3+1 B	₺7,272,000.00
2	A1	2.Kat	22	146.11	109.04	92.14	3+1 B	₺8,568,000.00
3	A1	1.Kat	16	146.11	109.04	92.14	3+1 B	₺8,376,000.00
4	A2	9.Kat	65	100.60	72.9	60.82	2+1 A	₺6,858,000.00
5	A2	9.Kat	66	97.28	70.49	57.71	2+1 A	₺6,669,000.00
6	A2	2.Bodrum	5	157.42	114.07	96.85	3+1 B	₺6,984,000.00
7	A2	1.Bodrum	10	157.42	114.07	96.85	3+1 B	₺6,984,000.00
8	B1	2.Bodrum	1	146.64	108.62	92.22	3+1 B	₺6,672,000.00
9	B2	10.Kat	35	95.49	71.8	58.17	2+1 A	₺6,777,000.00
10	C1	1.Bodrum	1	77.46	59.13	49.19	1+1	₺4,212,000.00
11	C1	Zemin	3	142.69	108.92	91.21	3+1 B	₺7,272,000.00
12	C1	1.Kat	6	142.69	108.92	91.21	3+1 B	₺8,376,000.00
13	C1	2.Kat	9	142.69	108.92	91.21	3+1 B	₺8,568,000.00
14	C2	1.Bodrum	3	78.53	59.95	47.67	1+1	₺4,131,000.00
15	C2	1.Bodrum	1	70.01	53.44	44.98	1+1	₺3,726,000.00
16	D	3.Kat	19	137.38	109.9	91.5	3+1 B	₺8,784,000.00
17	D	5.Kat	29	137.38	109.9	91.5	3+1 B	₺8,904,000.00

tabloda belirtilen 2025 Yılı Muhammen Bedelleri üzerinden, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre satılması, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendi uyarınca, Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

## HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ  
Komisyon Başkanı

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erol BEYTAŞ  
Üye

Nurgül IRMAK  
Üye

## PLAN VE BÜTÇE KOMİSYON ÜYELERİ

Turgay AŞIK  
Komisyon Başkanı

Adem ÖNDER  
Komisyon Başkan Vekili

Ahmet SALMIŞ  
Üye

Lütfü VAROL  
Üye

Yılmaz BEBEK  
Üye

## KENTSEL DÖNÜŞÜM KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL  
Komisyon Başkanı

Hilmi ERDEM  
Komisyon Başkan Vekili

Abdullah YÜCEL  
Üye

Murat TOPALOĞLU  
Üye

İzzet UYKAN  
Üye

## ULAŞIM VE TRAFİK + HUKUK ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025

**RAPOR NO** : 61

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Kentsel Dönüşüm Çalışmaları Sonucunda Yol Aksı Güncellemeleri

### **KOMİSYON İNCELEMESİ** :

Belediye Meclisimizin 01/09/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 25/08/2025 tarihli ve 113275027/237997 sayılı teklifinde;

“İlgi: a) 23/05/2025 tarihli ve 113233706 sayılı dilekçe.

b) 08/07/2025 tarihli ve E-22860871-757.01-234654 sayılı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı.

İlgi (a) dilekçe ve ilgi (b) yazıya istinaden; “İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi 7A Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 926 Konut ve 1 Adet Dükkan İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi” kapsamında, Bağlarbaşı Mah. 1407 Ada 16 Parsel ve 1406 Ada 7 Parsel sayılı taşınmazların bulunduğu bölgede, güncel imar planı ve imar planına göre yapılan yol aksları hakkında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Kent Bilgi Sistemi Şefliği tarafından inceleme yapılmıştır.

Yapılan incelemede; söz konusu bölgede güncel imar planlarına göre ve fiilen yol akslarında değişiklikler olduğu;

1)Ateş Sokak, Ahsen Sokak, İncirli Sokak, Cihan Sokak, Bağlama Sokak ve Kaplan Sokak yol akslarının tamamen iptal olduğu,

2)Emek Sokak ve Mithatpaşa Sokak yol akslarının kısmen iptal olduğu,

3)Emek Sokak yol aksının Bağlarbaşı Caddesini kestiği noktadan itibaren güneydoğu yönünde kalan kısmının iptal olduğu,

4)Mithatpaşa Sokak yol aksının, Apartman numarası çift numaralarda No:2 ile No:40 ve tek numaralarda No:1-3 ile No:73 arasındaki numaralarına isabet eden aksın iptal olduğu,

5)Güncel imar planına göre 2 (iki) yeni yol aksı oluşturulmuş tespit edilmiştir.

Yukarıda arz edilen sebeplerle; adres tespiti, tebligat, kargo/posta teslimi gibi işlemlerin gerçeğe uygun biçimde yürütülebilmesi için güncelleme yapılması zarureti tespit edilmiş, güncel imar planı, 1. Kroki ve 2. Kroki ekte sunulmuştur.

Bu münasebetle; ekte sunulan 1. Krokide gösterildiği şekilde;

1) Emek Sokak yol aksının, 2 numara ile gösterilen kısmının iptal edilerek 1 numara ile gösterilen şekilde güncellenmesi, numaralandırma yönünün korunması,

2) Kaplan Sokak yol aksının (3 numara ile gösterilen aks) iptal edilerek 4 numara ile gösterilen şekilde güncellenmesi, güncellenen Kaplan Sokak yolunun numaralandırma yönünün, Kaplan Sokağın Bağlarbaşı Caddesi ile kesiştiği noktadan başlatılması,

3) Bağlama Sokak yol aksının (5 numara ile gösterilen aks) iptal edilerek 6 numara ile gösterilen şekilde güncellenmesi, güncellenen Bağlama Sokak yolunun numaralandırma yönünün, Bağlama Sokağın Adsız Nefer Caddesi ile kesiştiği noktadan başlatılması,

4) Ekte sunulan 2. Krokide gösterildiği şekilde; Ateş Sokak, Ahsen Sokak, İncirli Sokak ve Cihan Sokak yol akslarının tamamen iptal edilmesini, Mithatpaşa Sokak yol aksının, Apartman numarası çift numaralarda No:2 ile No:40 ve tek numaralarda No:1-3 ile No:73 arasındaki numaralara isabet eden aksın iptal edilmesi, hususlarında;

5216 sayılı Kanunun 7/g maddesi doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na teklif sunmak ve karar alınmak üzere 5393 sayılı Kanunun 18/n maddesi uyarınca işbu yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

## ULAŞIM VE TRAFİK + HUKUK ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025  
RAPOR NO : 61

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Teklif dosyası incelenmiş olup;

**“İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi 7A Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 926 Konut ve 1 Adet Dükkan İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi”** kapsamında, Bağlarbaşı Mah. 1407 Ada 16 Parsel ve 1406 Ada 7 Parsel sayılı taşınmazların bulunduğu bölgede, güncel imar planlarına göre ve fiilen yol akslarında değişiklikler olduğundan;

Teklif eki **1. krokide** gösterildiği şekilde;

1) Emek Sokak yol aksının, 2 numara ile gösterilen kısmının iptal edilerek 1 numara ile gösterilen şekilde güncellenmesi, numaralandırma yönünün korunması,

2) Kaplan Sokak yol aksının (3 numara ile gösterilen aks) iptal edilerek 4 numara ile gösterilen şekilde güncellenmesi, güncellenen Kaplan Sokak yolunun numaralandırma yönünün, Kaplan Sokağın Bağlarbaşı Caddesi ile kesiştiği noktadan başlatılması,

3) Bağlama Sokak yol aksının (5 numara ile gösterilen aks) iptal edilerek 6 numara ile gösterilen şekilde güncellenmesi, güncellenen Bağlama Sokak yolunun numaralandırma yönünün, Bağlama Sokağın Adsız Nefer Caddesi ile kesiştiği noktadan başlatılması,

Teklif eki **2. krokide** gösterildiği şekilde;

4) Ateş Sokak, Ahsen Sokak, İncirli Sokak ve Cihan Sokak yol akslarının tamamen iptal edilmesini, Mithatpaşa Sokak yol aksının, Apartman numarası çift numaralarda No:2 ile No:40 ve tek numaralarda No:1-3 ile No:73 arasındaki numaralara isabet eden aksın iptal edilmesi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi doğrultusunda, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına teklif sunmak üzere teklif eki güncel imar planı 1. ve 2. krokide gösterildiği şekilde; yol aksı güncellemelerinin yapılması, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin 1. fıkrasının (n) bendi gereğince; Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### ULAŞIM VE TRAFİK KOMİSYON ÜYELERİ

Adem ÖNDER  
Komisyon Başkanı

Ahmet SALMIŞ  
Komisyon Başkan Vekili

İsmail SELALMAZ  
Üye

Serhat ÖZGÜN  
Üye

Tolga ACAR  
Üye

### HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Demet AKYILDIZ  
Komisyon Başkanı

Mehmet KÖROĞLU  
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM  
Üye

Erol BEYTAŞ  
Üye

Nurgül IRMAK  
Üye

## İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025

**RAPOR NO** : 62

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Karadeniz Mahallesi, 2992 Ada, 16145 Parsel Plan Değişikliği  
**KOMİSYON İNCELEMESİ** :

“Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 27/08/2025 tarihli ve 242205 sayılı yazısı ile;

- İlgi:
- 22/10/2024 tarihli ve E-31940559-750-5611500 sayılı Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı İlçe Müftülüğünün yazısı.
  - 25/04/2025 tarihli ve E-22860871-115.01.06-194832 sayılı Başkanlık Oluru.
  - 16/07/2025 tarihli ve E-29339913-205-484375 sayılı İGDAŞ İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yazısı.
  - 18/07/2025 tarihli ve E-62956595-952.01.04.05-2025.1428115 sayılı İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün yazısı.
  - 21/07/2025 tarihli ve E-11255029-000-2319615 sayılı İBB İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının yazısı.
  - 30/07/2025 tarihli ve E-21362969-804.99-2025.1523064 sayılı İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün yazısı.

### **TALEP:**

İlgi (a) tarih ve sayılı yazı ile Özdayı Camii ve müştemilatının yer aldığı Gaziosmanpaşa İlçesi, Karadeniz Mahallesi, 2992 ada, 16145 parsel sayılı taşınmazın mülkiyet sınırları ile plan fonksiyon sınırlarının uyuşmadığı, 9076 parselin de bir kısmının dini tesis alanında kaldığından bahisle dini tesis alanı ile mülkiyet sınırları arasındaki uyuşmazlığın giderilmesi için planlama çalışmalarına başlanması talep edilmektedir.

### **MERİ İMAR PLANINDAKİ DURUMU:**

Gaziosmanpaşa İlçesi, Karadeniz Mahallesi, 2992 Ada, 16145 parsel, 21.09.2004 t.t.li 1/5000 ölçekli TEM Güneyi Revizyon Nazım İmar Planında İbadet Alanında; 07.08.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli TEM Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen Dini Tesis Alanı, kısmen Bitişik Nizam 4 Katlı Konut Alanında, kısmen de Yol Alanında kalmaktadır.

### **MÜLKİYET:**

Gaziosmanpaşa İlçesi, Karadeniz Mahallesi, 2992 Ada, 16145 parsel sayılı taşınmazın tamamı Türkiye Diyanet Vakfı mülkiyetindedir.

### **KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:**

**İGDAŞ İstanbul Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 16/07/2025 tarihli ve E-29339913-205-484375 sayılı yazısında;**

“...Mevcut altyapı/üstyapı tesislerimizin etkilenmediği anlaşılmış olup 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Plan değişikliği yapılmasında Kurumumuz adına herhangi bir sakınca bulunmamaktadır...”İGDAŞ İstanbul Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 16/07/2025 tarihli ve E-29339913-205-84375 sayılı yazısında; “...Mevcut altyapı/üstyapı tesislerimizin etkilenmediği anlaşılmış olup 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Plan değişikliği yapılmasında Kurumumuz adına herhangi bir sakınca bulunmamaktadır...” denilmektedir.

**İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 18/07/2025 tarihli ve E-62956595-952.01.04.05-2025.1428115 sayılı yazısında;**

“...belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili uyulacak esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ve geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı,

## İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025

**RAPOR NO** : 62

*iksa vb. önlemlerin alınması, raporda belirtilen kat sınırlama koşullarına uyulması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi gerekmektedir. Ayrıca planlama alanında bulunan derelere ilişkin su baskını-sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den alınan görüşte belirtilen hususlara uyulması koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir... ” denilmektedir.*

**İBB İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 21/07/2025 tarihli ve E-11255029-000-2319615 sayılı yazısında;**

*“...Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftadaki her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemeli ve yol olarak korunmalıdır. Netice olarak; söz konusu 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla İdaremizce uygun görülmekte olup ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır... ” denilmektedir.*

**İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 30/07/2025 tarihli ve E-21362969-804.99-2025.1523064 sayılı yazısında;**

*“...Teklifte konu alanın mülkiyet sınırları ile plan fonksiyon sınırlarının uyuşmadığı, 9076 parselin de bir kısmının dini tesis alanında kaldığından bahisle dini tesis alanı ile mülkiyet sınırları arasındaki uyuşmazlığın giderilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması teklifine ilişkin; - “Dini Tesis Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda karşılanacaktır” plan notunun eklenmesi, - “Yollara gerekli terkler yapılacaktır” plan notunun eklenmesi, - Yollardan çekme mesafesi yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden meri planda Dini Tesis Alanının bulunduğu yapı adası için belirlenmiş olan yollardan çekme mesafelerine uyulması Gerekmektedir” denilmektedir.*

### **DEĞERLENDİRME:**

Bahse konu Özdayı Camii ve yapılarının bulunduğu alan, 07.08.2006 onanlı 1/1000 ölçekli TEM Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında dini tesis fonksiyonun; camii ve yapılarının bulunduğu gerek 2992 ada, 16145 parsel, gerekse üzerinde mesken olan özel şahıs mülkiyetindeki 2092 ada, 9076 parsel mülkiyet sınırları ile uyuşmazlık olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu Özdayı Camii'nin yer aldığı Gaziosmanpaşa İlçesi, Karadeniz Mahallesi, 2992 ada, 16145 parsel ile plan fonksiyon sınırı arasındaki uyuşmazlığın giderilmesine ilişkin planlama çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, 21.09.2004 onanlı 1/5000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı kararlarını etkileyici nitelikte olmadığı değerlendirilmektedir.

### **SONUC:**

Türkiye Diyanet Vakfının talebi doğrultusunda Gaziosmanpaşa İlçesi, Karadeniz Mahallesi, 2992 Ada, 16145 parselin komşuluğunda bulunan 2992 Ada, 9076 parsel, 9 ve 12 parsel kısmında fonksiyon sınırlarının mülkiyet sınırları ile uyumlu hale getirilmesine ilişkin alınan 25.04.2025 tarih ve 194832 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Teklifinin, 3194 sayılı Kanunun, 8/b Maddesine göre incelenerek karara bağlanmak üzere Belediye Meclisine havalesini Olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

## İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025

RAPOR NO : 62

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Gaziosmanpaşa İlçesi, Karadeniz Mahallesi, 2992 ada, 16145 parselde bulunan Özdayı Camii ve çevresine ilişkin fonksiyon sınırları ile mülkiyet sınırları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla 25.04.2025 tarihli ve 194832 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan ve tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Teklifi incelenmiş olup Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### İMAR KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL  
Komisyon Başkanı

Sinan PAMUK  
Komisyon Başkan Vekili

Abdullah YÜCEL  
Üye

Murat TOPALOĞLU  
Üye

Osman DİNÇER  
Üye

### KENTSEL DÖNÜŞÜM KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL  
Komisyon Başkanı

Hilmi ERDEM  
Komisyon Başkan Vekili

Abdullah YÜCEL  
Üye

Murat TOPALOĞLU  
Üye

İzzet UYKAN  
Üye

# İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025

RAPOR NO : 63

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği  
**KOMİSYON İNCELEMESİ** :

“Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 30/04/2025 tarihli ve 224645 sayılı yazısı ile;

- İlgi:
- 26/03/2025 tarihli ve E-22860871-115.01.06-206614 sayılı Başkanlık Oluru.
  - 26/03/2025 tarihli ve E-22860871-115.01.06-220509 sayılı yazımız.
  - İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 18/04/2025 tarihli ve E-62956595-804.99-2025.744138 sayılı yazısı.
  - İGDAŞ'nin 03/04/2025 tarihli ve E-29339913-205-450433 sayılı yazısı.
  - İBB İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 15/04/2025 tarihli ve E-11255029-754-1885115 sayılı yazısı.
  - İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 24/04/2025 tarihli ve E-21362969-210.02.99-2025.826351 sayılı yazısı.

## **TALEP:**

İlçemizde yürürlükte olan Tem Güneyi Revizyon İmar Planının; Meri İmar Yönetmelikleri ile uyumlu hale getirilmesi ve uygulamada yaşanan zorlukların giderilmesi için plan notu değişikliği çalışmalarına başlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda ilçemizde daha sağlıklı bir kentsel mekânın oluşturulması ve mevcut yapı stokunun yenilenme hızının dolayısıyla da kentin deprem direncinin artırılması amacıyla, yürürlükte olan İmar Planı plan notlarında değişiklik çalışmalarına başlanması hususunda ilgi (a) Başkanlık Oluru alınmış ve bu doğrultuda İmar Planı Notu Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

## **KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:**

**İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 18/04/2025 tarihli ve E-62956595-804.99-2025.744138 sayılı yazısında;**

“...Buna göre planlama ve projelendirme (uygulama) çalışmalarında;

1. Yerleşime Uygun Alanlar (YU) ve Önemli Alanlar (ÖA) lejantlı alanlar için ilgili kurumca onaylı olan yürürlükteki, İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulması ve ayrıca bölgedeki özellikle eğimli yamaçlarda oluşabilecek duraysızlıklar ve tüm alanlar için diğer afet riskleri de dikkate alınarak mevcut planların bu doğrultuda gözden geçirilmesi ve gerekmesi halinde revizyonların yapılması,

2. Yerleşime uygun olmayan alanlarda herhangi bir yapılaşmaya gidilmemesi, yerleşime uygunluk çalışması bulunmayan alanlarda ilgi (b) yönetmelik ve ilgi (c) genelge doğrultusunda, imar planına esas “Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması”, 19.08.2008 tarihinden önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle “Önemli Alan” olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı yapılmak istenmesi durumunda plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik veya mikrobölgeleme çalışmaları yapıp, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılması,

3. 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,

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

5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda İski Koruma Bandı (İKB) lejantı ile gösterilen yerlerde, yapılaşma içeren planlamalar yapılmaması,

## İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR TARİHİ** : 03/09/2025

**RAPOR NO** : 63

6. Planlama alanların yakınında bulunan derelere ilişkin su baskını-sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi,

7. Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut yapıların da zemin-temel, temel-yapı ve yapı statüğü yönünden irdelenip gerekli görülmesi durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut "Plan Notları"nda yukarıda maddeler halinde belirtilen hususlar doğrultusunda yeniden değerlendirilerek gerekli görülen revizyonların yapılması koşulu ile 1/5000 Ölçekli Tem Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı "plan notu" teklifi ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanan Yerleşime Uygunluk Çalışmalarında belirtilen hususlara göre uygun görülmekte olup, diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir."denilmektedir.

### **İGDAŞ'nin 03/04/2025 tarihli ve E-29339913-205-450433 sayılı yazısında;**

"Bahse konu plan değişikliği teklifleri incelenmiş olup, 1/5000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği yapılmasında Kurumumuz adına herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

### **İBB İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 15/04/2025 tarihli ve E-11255029-754-1885115 sayılı yazısında;**

"Plan notu değişikliği alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Havza sınırları dışında kalan alanlarda; İmar plan sahaları içerisinde yapılaşma ile ilgili yapılacak düzenlemelere ilişkin İdaremize ait kısıtlayıcı bir unsur bulunmamakta olup, ilgili Belediyesince hazırlanan Plan Notu Değişiklikleri esas alınacaktır. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile işonu 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 ilgilisince karşılanmalıdır.

Netice olarak, havza dışında kalan alanlarda; yapılaşma haklarını belirleyen maddelere ilişkin yapılan düzenlemelerde kısıtlayıcı bir unsur bulunmadığından ve yukarıda belirtilen hususlara uyulması koşuluyla 1/5000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planına ait Plan Notu Değişiklikleri İdaremizce uygun görülmekte olup, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır." denilmektedir.

### **İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 24/04/2025 tarihli ve E-21362969-210.02.99-2025.826351 sayılı yazısında;**

#### **ULAŞIM KARARI**

Meri İmar Yönetmelikleri ile uyumlu hale getirilmesi ve uygulamada yaşanan zorlukların giderilmesi için daha sağlıklı bir kentsel mekânın oluşturulması ve mevcut yapı stokunun yenilenme hızının dolayısıyla da kentin deprem direncinin artırılması amacıyla, yürürlükte olan 21.09.2004 t.tli 1/5000 ölçekli Gaziosmanpaşa Tem Güneyi Revizyon İmar Planı ve 07.08.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı teklifinde;

Yoldan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden yoldan çekme mesafelerinin azaltılmaması gerektiği,

"Tevhid edilen parsellerde İstanbul meri otopark yönetmeliğine göre hesaplanacak olan otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur....." " Plan notunda meri ifadesi yerine Çevre, Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığına Otopark Yönetmeliği olarak düzenlenmesi gerektiği,

"07.08.2006 onay tarihli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı ile bu plana dayalı olarak yapılan tadilat planlarındaki Konut, Ticaret+Konut ve T1 fonksiyon alanlarında tevhid edilerek uygulama yapılmasına ilişkin plan notları" başlığı altında yapılan düzenlemeler ile;

## İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025

RAPOR NO : 63

○ Tevhid ile oluşacak parsel büyüklüklerinin yeniden düzenlenerek kapsamının genişletilmesinin, tevhid ile oluşacak imar artış oranlarının, kat adetlerinin ve bağımsız birim sayısının artırılmasının, meri plandaki İnşaat hakkı hesaplamalarına ilişkin yapılan düzenlemenin,

○ Tevhid şartı aranmaksızın parsel büyüklüklerine göre kat adetlerinin, bağımsız birim sayısının ve imar hakkının arttırılmasının yapılaşmayı dolayısıyla ulaşım talebini artırarak ulaşımına ilave yük getireceği,

“İlgili idare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya idarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, riskli yapı tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda” başlığı altındaki yapılacak uygulamalara ilişkin plan notlarının kapsamının genişletilmesinin yapılaşmayı dolayısıyla ulaşım talebini artırarak ulaşımına ilave yük getireceği, mevcut durumda dahi yoğun ulaşım talebinin bulunduğu bölgede, inşaat alanı artışlarına bağlı olarak oluşacak yeni ulaşım taleplerine karşılık bölgesel ulaşım bağlantılarını sağlayacak yeni aksların ve ulaşım altyapısına dönük donatıların (yol, otopark vb.) bütüncül bir şekilde planlanması gerektiği belirlenmektedir.” denilmektedir

### DEĞERLENDİRME:

“İlçemizde daha sağlıklı bir kentsel mekânın oluşturulması ve mevcut yapı stokunun yenilenme hızının dolayısıyla da kentin deprem direncinin arttırılması amacıyla, yürürlükte olan İmar Planı plan notlarında değişiklik çalışmalarına başlanması hususunda ilgi (a) Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifine dair ilgi (b) yazımız ile yasal mevzuat çerçevesinde ilgili kurumlardan görüşleri talep edilmiş ve yasal süre olan 30 gün içerisinde tarafımıza iletilen kurum görüşlerine yukarıda yer verilmiştir.

30 günlük yasal süre içerisinde İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nün görüşü tarafımıza ulaşmamış olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi nezdinden yapılan şifahi görüşmeler neticesinde İBB İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Şube Müdürlüğü Görüş Yazısı tarafımıza iletilmiştir. Hazırlanan İmar Planı Notu Değişikliği teklifi kapsamında önem arz eden İBB İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Şube Müdürlüğü Görüş Yazısı ekte yer almaktadır.

### SONUÇ:

“İlçemizde daha sağlıklı bir kentsel mekânın oluşturulması ve mevcut yapı stokunun yenilenme hızının dolayısıyla da kentin deprem direncinin arttırılması amacıyla, ilgi Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun, 8/b Maddesine göre incelenerek karara bağlanmak üzere Belediye Meclisine havalesini Olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Revizyonu incelenmiş olup,

Plan Notlarının;

“ ...

**- H: 5 KAT VE H: 6 KAT YAPILAŞMA ŞARTLARINA SAHİP T1 (TİCARET) VE TİCARET + KONUT ALANLARINDA YARSA SAÇAKLAR DAHİL SON KAT TAVAN DÖSEMESİ SINIRLARI VE ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN EN AZ YAPI PİYESLERİ VE ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAMAK ŞARTIYLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK İSKÂN EDİLEBİLEN KONUT OLARAK KULLANILAN ÇATI DAİRESİ YAPILABİLİR. ÇATI DAİRESİ YAPILMASI DURUMUNDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR:**

**A) YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE ÇATI ARALARINDA DAHA AYDINLIK VE FERAH MEKÂNLAR ORTAYA ÇIKMASI AMACIYLA ÇATININ AİT OLDUĞU CEPHEDEKİ YÜZEYLERİNDE İKİ AYRI MEYİLLİ ÇATI UYGULAMASI YAPILABİLİR.**

## İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025

RAPOR NO : 63

B) BU UYGULAMADA BİNANIN SON NORMAL KAT TAVAN DÖŞEMESİNİN BİTTİĞİ NOKTADAN (SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.50 M'Yİ GECEMEZ) 1,50 M İÇERİ ÇEKİLİP, 2.20 M YÜKSEKLİK VERİLEREK ULAŞILAN NOKTANIN BİRLEŞTİRİLMESİYLE BİRİNCİ ÇATI YÜZEYİ OLUŞTURULUR.

C) İKİNCİ ÇATI YÜZEYİ %20 EĞİMLE OLUŞTURULACAK OLUP MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 M'Yİ GECEMEZ.

C) TERASA AÇILAN KAPILAR, PENCERELER VE GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ VE TOPLAM UZUNLUKLARI AİT OLDUĞU CEPHENİN 3/5'İNİ GECEMEZ.

D) İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNDE, ÇATI KONTÜRÜNÜ DEĞİŞTİRMEYECEK ŞEKİLDE YÜZEYE PARALEL OLARAK PENCERE YAPILABİLİR. ÇATI DAİRELERİNDE İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNE TAŞMAYACAK ŞEKİLDE GENİŞLİĞİ 2.00 M'Yİ GEÇMEYEN GÜVERCİNLİKLER YAPILABİLİR.

E) BU UYGULAMALARDA TERAS DIŞINDAKİ PENCERE BOŞLUKLARINDAN ARTA KALAN ALANLARDA ÇATI ÖRTÜSÜNÜN ÇATI BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR DEVAM ETTİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

F) KADEME UYGULAMASI SONUCUNDA OLUŞAN TERASLARDA BU İKİ MEYİLLİ ÇATI UYGULAMASI YAPILAMAZ.

G) ÇATI DAİRESİ UYGULAMASI YAPILARAK OLUŞTURULAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE ASGARİ PİYES ÖLÇÜLERİ EN AZ 2.20 M YÜKSEKLİĞİN SAĞLANDIĞI ALAN ÜZERİNDEN HESAP EDİLECEKTİR.

Ğ) ÇATI DAİRELERİ, İMAR PLANLARINDA BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİ SINIRLAMALARINA DÂHİL EDİLMEZ.

H) ÇATI DAİRELERİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK ÇERÇEVESİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ MAHYA KOTUNDAN HESAPLANIR.

D) ÇATI DAİRELERİ İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR MALZEME İLE ARA DÖŞEME OLUŞTURULAMAZ, ÇATI ARASI PİYESİ OLUŞTURULAMAZ. ÇATI BETONARME YAPILACAKTIR.

İ) ÇATI DAİRELERİNE ASANSÖRÜN HİZMET ETMESİ ZORUNLUDUR." Plan notunun ilavesi,

"...

-YEŞİL ALAN, CAMİ, OKUL, HASTAHANE, KARAKOL GİBİ KAMU HİZMETİNE AYRILMIŞ PARSELLERE KOMŞU PARSELLER (3<sup>00</sup> M) ÇEKEREK BLOKBAŞI ŞEKLİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR. SÖZ KONUSU PARSELLERİN MİNİMUM CEPHE ŞARTLARINI SAĞLAMAMASI DURUMUNDA YAN VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ (2) İKİ METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR." şeklinde düzenlenmesi,

"...

-RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILARAK YIKILAN YAPILARIN BULUNDUĞU 400 M2 VE DAHA KÜÇÜK PARSELLERDE YAPILACAK OLAN VE OTOPARK İHTİYACININ İLGİLİ YÖNETMELİKLERCE SAĞLANMASI GEREKEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA TAMAMININ VEYA BİR KISMININ KARŞILANAMADIĞI TESPİT EDİLEN YENİ

## İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025

RAPOR NO : 63

**YAPILARA İLİŞKİN YAPI RUHSATI BAŞVURULARI, OTOPARK BEDELİNİN %25'İNİN MÜRACAAT SIRASINDA ÖDENMESİ KAYDI İLE KARŞILANIR. BU YAPILARA AİT OTOPARK YERLERİ BÖLGE OTOPARKINDAN KARŞILANACAK OLUP, BÖLGE OTOPARKLARI YAPILIP YER TAHSİSİ YAPILMADAN ÖNCE YAPININ TAMAMLANMASI HALİNDE, OTOPARK BEDELİNİN KALAN %75'İ BÖLGE OTOPARKININ İDARELERCE KARŞILANMASINA MÜTEAKİP 30 GÜN İÇİNDE PARSEL MALİKLERİNDEN TAHSİL EDİLECEĞİNİN TAAHHÜT EDİLMESİ VE BU HUSUSUN TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE İŞLENMESİ İLE YAPI İZİN BELGESİ VERİLİR.**

**-400 M2 İLE 600 M2 ARASINDAKİ PARSELLERDE OTOPARK İHTİYACININ TAMAMININ PARSEL BÜNYESİNDE BODRUMKATLARDA KAPALI OTOPARK OLARAK KARŞILANMASI DURUMUNDA İLGİLİSİNİN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA 1 NORMAL KAT İLAVE EDİLECEKTİR.** Plan notunun ilavesi.

“ ...

-PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ SONUCU 800 M<sup>2</sup> İLE 1200 M<sup>2</sup> 600 M<sup>2</sup> İLE 1000 M<sup>2</sup> ARASI BÜYÜKLÜĞE ULAŞAN PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ YAPILANMA HAKKI %10 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. YAPILAN TEVHİD SONUCU İMAR ADASI OLUŞMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANINA %5 DAHA İLAVE EDİLEREK TOPLAMDA %15 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAX KAT ADEDİ 12'DİR. **AYRICA TEVHİD SONRASI OLUŞACAK PARSEL CEPHE UZUNLUĞUNUN EN AZ 2/3'Ü UZUNLUĞUNDA VE 3 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ ALAN ÇEKME MESAFESİNDEN KARŞILANACAK ŞEKİLDE, OTOPARK CEBİ YAPILMAK ÜZERE KAMUYA TERK EDİLECEKTİR. TERK EDİLEN BU ALANI BELİRLEMEDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. TAKS, KAKS HESABI BU TERK ÖNCESİ PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.**

-PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ SONUCU 1201 M<sup>2</sup> 1000 M<sup>2</sup> İLE 2500 M<sup>2</sup> ARASI BÜYÜKLÜĞE ULAŞAN PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ YAPILANMA HAKKI %15 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. YAPILAN TEVHİD SONUCU İMAR ADASI OLUŞMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANINA %5 DAHA İLAVE EDİLEREK TOPLAMDA %20 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAX KAT ADEDİ 13'TÜR. **AYRICA TEVHİD SONRASI OLUŞACAK PARSEL CEPHE UZUNLUĞUNUN EN AZ 2/3'Ü UZUNLUĞUNDA VE 3 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ ALAN ÇEKME MESAFESİNDEN KARŞILANACAK ŞEKİLDE, OTOPARK CEBİ YAPILMAK ÜZERE KAMUYA TERK EDİLECEKTİR. TERK EDİLEN BU ALANI BELİRLEMEDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. TAKS, KAKS HESABI BU TERK ÖNCESİ PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.**

-PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ SONUCU 2500+ BÜYÜKLÜĞE ULAŞAN PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ YAPILANMA HAKKI %20 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. YAPILAN TEVHİD SONUCU İMAR ADASI OLUŞMASI VEYA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 5000 M<sup>2</sup>'Yİ AŞMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANINA %10 DAHA İLAVE EDİLEREK TOPLAMDA %30 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAX KAT ADEDİ 15'DİR. **AYRICA TEVHİD SONRASI OLUŞACAK PARSEL CEPHE UZUNLUĞUNUN EN AZ 2/3'Ü UZUNLUĞUNDA VE 3 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ ALAN ÇEKME MESAFESİNDEN KARŞILANACAK ŞEKİLDE, OTOPARK CEBİ YAPILMAK ÜZERE KAMUYA TERK EDİLECEKTİR. TERK EDİLEN BU ALANI BELİRLEMEDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. TAKS, KAKS HESABI BU TERK ÖNCESİ PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.**” şeklinde düzenlenmesi.

“ ...

PARSELLERİN MERİ PLANDAKİ İNŞAAT ALANI: İSKAN EDİLEN BODRUM KATLARDAN **MAKSİMUM 2 BODRUM KAT** (ZEMİN KAT ALANI KADAR) + ZEMİN KAT + NORMAL KATLAR (ZEMİN KAT ALANININ %35'İNDEN FAZLASINI AŞAMAZ) + ÇATI ARASI PİYESİ (NORMAL KAT ALANININ **%50'Sİ** KADAR) ALANLARININ TOPLAMINDAN HESAPLANACAKTIR. BULUNAN İNŞAAT ALANI KATLAR ALANI OLARAK KABUL EDİLİR.

## İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025  
RAPOR NO : 63

PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ SONUCU YENİ OLUŞAN PARSELLERDE AÇIĞA ÇIKAN BODRUM, ZEMİN VE ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA EMSAL HARİCİ ALANLARIN TOPLAMI (ASANSÖR, YANGIN HOLÜ, YANGIN MERDİVENİ, **KATTA EN AZ 6 BAĞIMSIZ BİRİM VARSA 200 CM'YE KADAR KAT HOLLERİ HARİC** YANGIN HOLÜ VE ŞAFTLARI VE BODRUM KATLARDA YAPILACAK YÖNETMELİKLERE GÖRE HESAPLANACAK OLAN ASGARİ SİĞİNAK, OTOPARK, SU DEPOSU GİBİ TEKNİK HACİMLER HARİC) İNŞAAT ALANININ %10 UNU GEÇEMEZ.) İNŞAAT ALANININ %10 UNU GEÇEMEZ.” şeklinde düzenlenmesi,

“ ...

**YAPI İÇERİSİNDE BODRUM KATTA YER ALACAK OLAN SOSYAL VE KÜLTÜREL ALANLARIN HESAP EDİLEN TOPLAM KATLAR ALANIN %5'İNİ GEÇMEYECEK KADAR OLAN KISMI EMSAL HARİCİ OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.**” Plan notunun ilavesi,

“PARSELLERİN CEPHE ALDIĞI YOLLARIN **3 (ÜÇ)** METRE GERİSİNDE VE TABİ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE PARSEL TAMAMINDA OTOPARK, SİĞİNAK, SU DEPOSU VE TEKNİK HACİMLER İHTİYACI KADAR AMAÇLI OLARAK BODRUM KAT YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFELERİ İLE PARSEL SINIRI ARASINDA OTOPARK RAMPASI İLE GİRİŞ ÇIKIŞA YÖNELİK İMALATLAR YAPILABİLİR.” şeklinde düzenlenmesi,

“ ...

BU UYGULAMA SIRASINDA YENİ OLUŞACAK PARSEL VE ADALARDA AYRIK NİZAM UYGULANACAK OLUP, BLOK CEPHE UZUNLUĞUNDA MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR. TABİ ZEMİNE OTURACAK BİNA KONTURLARINDA TAKSMAKS:0.50 UYGULANACAKTIR. ...” şeklinde düzenlemesi,

“ ...

KONUT ALANLARINDA MERİ PLANA GÖRE HESAPLANACAK İNŞAAT ALANININ **%15'İNİ** GEÇMEMEK KAYDIYLA TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. MAKS. TAKS KULLANILMASI HALİNDE ZEMİN KATTA KULLANILAN TİCARET ALANINDAN ARTAN KISIM ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.” şeklinde düzenlenmesi,

“...İMAR PLANININ SAĞLADIĞI İNŞAAT ALANI HAKKINI KULLANAMADIĞI DURUMLARDA **YAN VE ARKA BAHÇE 4M'YE** KADAR İNDİRİLEBİLİR.” şeklinde düzenlenmesi,

“ ...

TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTIŞINDAN FAYDALANAN PARSELLERDE MİNİMUM BİNA CEPHESİ VE DERİNLİĞİ **9M.**'DİR.” şeklinde düzenlenmesi,

“ ...

-1000-2500 M<sup>2</sup> ARASI BÜYÜKLÜĞE SAHİP PARSELLERDE TEVHİT ŞARTI ARANMAKSIZIN MERİ İMAR PLANINDAKİ YAPILAŞMA HAKKI KORUNARAK MAX KAT ADEDİ **13** OLACAK ŞEKİLDE AYRIK NİZAMDA” şeklinde düzenlenmesi,

“ ...

• 2500+ M<sup>2</sup> BÜYÜKLÜĞE SAHİP PARSELLER VEYA PARSELLERİN TEVHİT EDİLMESİ SURETİ İLE OLUŞTURULAN 2500 M<sup>2</sup>'DEN BÜYÜK PARSELLERDE NET PARSEL ALANININ %10'U VAZİYET PLANINDA PARK, ÇOCUK OYUN ALANI, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI, DİNİ TESİS, SAĞLIK TESİSİ, BELEDİYE HİZMET ALANI FONKSİYONLARINDAN EN AZ BİRİ OLARAK KULLANILMAK ÜZERE İLÇE BELEDİYESİNE DEVREDİLECEKTİR. VAZİYET PLANINDA BU DONATI ALANLARININ YERİNİ TAYİN ETMEKTE İLÇE

## İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025

RAPOR NO : 63

BELEDİYESİ YETKİLİDİR. DONATI OLARAK AYRILAN ALANLARDAN UYGULANACAK ÇEKME MESAFESİ 2 (İKİ) METRE OLACAKTIR.” şeklinde düzenlenmesi,

“...

2981 VE 3290 SAYILI KANUNLARDAN YARARLANAN YAPILAR İRTİFADA ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDI İLE BU KAPSAMDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.” şeklinde düzenlenmesi,

18/12/2023 onanlı “13.04.2018 ONANLI PLAN NOTLARINDAN FAYDALANAN PARSELLERE EMSAL (İNŞAAT ALANI) TRANSFERİ UYGULAMALARINDA;

• PLANDA TAMAMI DONATI VE/VEYA YOL ALANINDA KALAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU TAŞINMAZLARDA İMAR HAKKI TRANSFERİ YAPILABİLİR. KAMUYA TERK EDİLMESİ GEREKEN ALANLARIN KAMUYA RIZAEN VE BİLABEDEL TERK EDİLMESİ KAYDIYLA İMAR HAKKI TRANSFER EDİLECEK TAŞINMAZIN TRANSFERE KONU İNŞAAT ALANI BRÜT PARSEL ALANI KADARDIR.

• %40’DAN FAZLASI DONATI VEYA TEKNİK ALTYAPIYA AYRILAN PARSELLERDE İSE TERKE KONU OLAN KISMININ KAMUYA RIZAEN VE BİLABEDEL TERK EDİLMESİ KAYDIYLA %40’IN ÜZERİNDEKİ TERK ALANININ İKİ KATI KADAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA İLAVE EDİLİR. BU DEĞER NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAK ALANIN %50’SİNİ AŞAMAZ.

• PLANDA YAPILAŞABİLİR ALANDA KALAN VE TEK BAŞINA YAPILAŞABİLİR DURUMDA OLAN PARSELLERDEN İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR, BU DURUMDA İNŞAAT HAKKINI VEREN PARSELLER KAMUYA BİLA BEDEL TERK VE/VEYA DEVREDECEKTİR. BEDELSİZ OLARAK TERKİN VEYA DEVREDİLEN PARSELLERDE PLAN TADİLATI İLE BELEDİYE TARAFINDAN BÖLGENİN İHTİYAÇLARINA GÖRE BELİRLENMEK ÜZERE SOSYO-KÜLTÜREL, EĞİTİM, SAĞLIK, PARK, SPOR VE DİNİ TESİS FONKSİYONLARI YER ALACAKTIR. BU ALANLARIN BU MADDEDE BELİRTİLEN FONKSİYONLARIN DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAMASI YÖNÜNDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLGİLİ KURUM ADINA TAPU KAYITLARINA ŞERH DÜŞÜLECEKTİR.

• İMAR HAKKI TRANSFERİ İLE EMSAL DEĞERİ TOPLAM İNŞAAT ALANI EN FAZLA %50 ARTTIRILABİLECEKTİR.

• KAMUYA AYRILAN KISMIN DEVİR/TERKİN VE TESCİL İŞLEMLERİ TAMAMLANMADAN İNŞAAT HAKKI TRANSFERİNE İLİŞKİN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

• ÜZERİNDE YAPI BULUNAN PARSELLERDE İLGİLİLERİNCE YAPI YIKILARAK TABİİ ZEMİN DÜZENLENMESİ YAPILMADAN İNŞAAT HAKKI TRANSFERİNE İZİN VERİLMEZ.” plan notlarının iptal edilerek,

“...

13.04.2018 ONANLI PLAN NOTLARINDAN FAYDALANAN PARSELLERE İMAR HAKKI TRANSFERİ UYGULAMALARINDA;

• PLANDA DONATI ve/veya YOL ALANINDA KALAN ŞAHİS MÜLKİYETİNDEKİ YERLERE TANIMLANACAK İMAR HAKKININ TRANSFERİ YAPILABİLİR VE DONATI ALANINDA KALAN ŞAHİS MÜLKİYETİNİN BELEDİYEYE BEDELSİZ TERKİNİN SAĞLANABİLİR. BU DURUMDA TRANSFER EDİLECEK İNŞAAT ALANI = PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ x %55 x 2,5 x HİSSE ORANI FORMULÜ İLE HESAPLANACAKTIR. İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLERDE İSE KÖK PARSEL ALANININ %55’İ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

• PLANDA YAPILAŞABİLİR ALANDA KALAN VE TEK BAŞINA YAPILAŞABİLİR DURUMDA OLAN PARSELLERDEN PARSELİN TAMAMININ YA DA BİR KISMININ İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. PARSELİN BİR KISMININ İNŞAAT ALANI TRANSFERE KONU EDİLECEKSE; TRANSFER EDİLECEK İNŞAAT ALANI = PARSELİN MERİ PLANA GÖRE İNŞAAT ALANI x HİSSE ORANI FORMULÜNE GÖRE İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR. BU DURUMDA İNŞAAT HAKKINI VEREN PARSELLER/HİSSELER

## İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/09/2025

RAPOR NO : 63

**BELEDİYEYE BİLA BEDEL TERK VE/VEYA DEVREDECEKTİR. BU ŞEKİLDE BEDELSİZ OLARAK TERKİN VEYA DEVREDİLEN PARSELLERDE/HİSSELERDE:**

• **PLAN TADİLATI İLE BELEDİYE TARAFINDAN BÖLGENİN İHTİYAÇLARINA GÖRE BELİRLENMEK ÜZERE SOSYO-KÜLTÜREL, EĞİTİM, SAĞLIK, PARK, SPOR VE DİNİ TESİS FONKSİYONLARI YER ALABİLİR,**

• **DONATI ALANLARINDAKİ ÖZEL MÜLKİYET HİSSELERİ İLE TAKAS YAPILABİLİR,**

• **PARSELİN BİR KISMININ BELEDİYEYE TERK EDİLDİĞİ DURUMLARDA, BELEDİYE HİSSESİNİ KAMULAŞTIRMA BÜTÇESİNE KAYNAK SAĞLAMAK AMACIYLA SATIŞA KONU EDEBİLİR,**

• **İMAR HAKKI TRANSFERİ İLE EMSAL DEĞERİ EN FAZLA %50 ARTTIRILABİLECEKTİR,**

• **KAMUYA AYRILAN KISMİN DEVİR/TERKİN VE TESCİL İŞLEMLERİ TAMAMLANMADAN İNŞAAT HAKKI TRANSFERİNE İLİŞKİN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ,**

• **ÜZERİNDE YAPI BULUNAN PARSELLERDE İLGİLİLERİNCE YAPI YIKILARAK TABİİ ZEMİN DÜZENLENMESİ YAPILMADAN İNŞAAT HAKKI TRANSFERİNE İZİN VERİLMEZ.”** Plan notlarının ilave edilmesi,

“...

MERİ YÖNETMELİKLERE GÖRE BODRUM KATINDA OTOYOL YAPILAMAYAN PARSELLERDE; AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN İSKÂN EDİLMİYEREK, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE PAY EDİLEREK TAPUYA İŞLENMESİ ŞARTIYLA BİNAYA AİT ORTAK DEPOLAR YAPILABİLİR. BU DURUMDA 1 NORMAL KAT İLAVE EDİLECEKTİR. BU DURUMDA ZEMİN KATIN **VE/VEYA MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA BODRUM KATIN DÜKKÂN YAPILMASI HALİNDE; BODRUM KATLARDA DÜKKÂN AİT DEPO VE EKLENTİ YAPILABİLİR.”** şeklinde düzenlenmesi Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

### İMAR KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL  
Komisyon Başkanı

Sinan PAMUK  
Komisyon Başkan Vekili

Abdullah YÜCEL  
Üye

Murat TOPALOĞLU  
Üye

Osman DİNÇER  
Üye

### KENTSEL DÖNÜŞÜM KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL  
Komisyon Başkanı

Hilmi ERDEM  
Komisyon Başkan Vekili

Abdullah YÜCEL  
Üye

Murat TOPALOĞLU  
Üye

İzzet UYKAN  
Üye