



**T.C**  
**KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ**  
**MECLİS KARARI**

**Karar Tarihi : 05 ŞUBAT 2026**

**Meclis Karar No : 20**

**TEKLİFİN ÖZÜ :**

“R sembolü alanlara ilişkin Kağıthane 5.Etap 1/1000 ölçekli U.İ.P değişikliği itirazı”

**İLGİ :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.12.2025 tarih ve R/2921156 sayılı “R sembolü alanlara ilişkin Kağıthane 5.Etap 1/1000 ölçekli U.İ.P değişikliği itirazı” ile ilgili teklifi.

**TEKLİF :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “ 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu doğrultusunda yapılan ‘R Sembollü Alanlara İlişkin Kağıthane 5. Etap 1/1000 Ölçekli U.İ.P. Değişikliği’, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 16.09.2025 tarihinde aynen onanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 17.10.2025 tarihli ve 2231475 sayılı yazısı tarafımıza iletilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği ‘R Sembollü Alanlara İlişkin Kağıthane 5. Etap 1/1000 Ölçekli U.İ.P. Değişikliği’ 13.11.2025 tarihinde Kağıthane Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü ilan panosu, Kağıthane Belediyesi internet sitesinde, mahalle muhtarlıklarında ve E-PLAN Otomasyon Sistemleri sayfasında bir ay süreyle askıya çıkarılmış ve 15.12.2025 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içerisinde Ayten Buran'ın 12.12.2025 tarihli ve 52926308-000-2916711 sayılı dilekçesi ve aynı içerikli 52 adet genel itiraz dilekçesi ile askıda bulunan tüm etaplara ve Erkan Sevindik' in 12.12.2025 tarihli ve sayılı dilekçesi ve aynı içerikli 81 adet 5.Etap itiraz dilekçesi ile Kağıthane 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na toplamda 135 adet itirazda bulunulmuştur.

Erkan Sevindik' in 12.12.2025 tarihli ve sayılı dilekçesi ve aynı içerikli 81 adet 5.Etap itiraz dilekçesi ve Ayten Buran'ın 12.12.2025 tarihli ve 52926308-000-2916711 sayılı dilekçesi ve aynı içerikli 52 adet genel itiraz dilekçeleri ile söz konusu plan notu değişikliğinin imar adası bazında yapılan emsal hesabı düzenlemesi ile ada bazında m<sup>2</sup> kaybına sebebiyet verileceği, kentsel dönüşümün sağlanamayacağı, sözleşmesi yapılan adalarda hak kaybına sebep olacağı, askıdaki plan notunun iptal edilerek eski haline getirilmesi gerekçeleri ile ‘R Sembollü Alanlara İlişkin Kağıthane 5. Etap 1/1000 Ölçekli U.İ.P. Değişikliği’ne itirazda bulunulmuştur.

Erkan Sevindik' in 12.12.2025 tarihli ve sayılı dilekçesi ve aynı içerikli 81 adet 5.Etap itiraz dilekçesi ve Ayten Buran'ın 12.12.2025 tarihli ve 52926308-000-2916711 sayılı dilekçesi ve aynı içerikli 52 adet genel itiraz dilekçelerinde yer alan itirazlar incelenmiş olup;

Kağıthane 5. Etap 1/1000 Ölçekli U.İ.P. plan notlarında ada bazlı yapılaşma şartlarını düzenleyen



R Sembollü Alanlarda yapılaşma haklarını belirleyen maddelerin işlerliğini sağlamak amacıyla plan notlarında yer alan bazı maddeler aşağıda gösterildiği şekilde düzenlenmiştir.

Kağıthane 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında R sembollü adalara ilişkin hükümlerde yapılan düzenlemeler aşağıda belirtilmiştir;

Plan notlarının 34-C maddesinde "Planda (R) sembolü ile gösterilen alanlarda; öncelikle %30 artış oranı dikkate alınmadan bu planda belirlenmiş yapılaşma şartlarına göre ilgili ada, parsel ve/veya parsellerin inşaat m<sup>2</sup> hakkı hesaplanır. Planda (R) sembolü ile gösterilmiş olan ve kat adedi verilmiş olan alanlarda %30 artışa esas olacak inşaat m<sup>2</sup> hakkı hesaplanırken; binada iskan edilecek alanlar esas alınır. Binada iskan edilmeyecek alanlar inşaat m<sup>2</sup> hakkına dahil edilemez ve %30 artış hesaplarına konu edilemez. Buna göre bulunan inşaat m<sup>2</sup> hakkı %30 oranında artırılarak uygulamaya esas olacak yeni inşaat m<sup>2</sup> miktarı bulunur." hükmü yer almakta olup, plan notunda yer alan "binada iskan edilecek alanlar esas alınır" ifadesi kaldırılarak yerine "binada iskan edilecek alan hesabında 1 bodrum kat, zemin kat, normal katlar ve çatı arasının %50'si dahil edilerek işlem yapılacaktır" cümlesi eklenmiştir.

Plan notlarının 34-E maddesinde "Planda (R) sembolü verilmiş olan ve birden fazla fonksiyona sahip bulunan ada, parsel ve/veya parsellerde; her fonksiyonun inşaat hakkı eşit olarak %30 oranında artırılır. Böyle alanlarda; her fonksiyonun %30 artış sonrasında bulunan toplam inşaat hakkı; istenirse bir veya birden fazla binada karma fonksiyon şeklinde veya istenirse bir veya birden fazla binanın tamamında tek bir tür fonksiyon şeklinde kullanılabilir." plan notu hükmü;

"Planda (R) sembolü verilmiş olan ve birden fazla fonksiyona (konut veya ticaret alanları) sahip bulunan ada, parsel ve/veya parsellerde; Konut fonksiyonunda kalan parsellerin inşaat hakkı %30 oranında artırılır, Ticaret fonksiyonunda olan parsellere herhangi bir artış uygulanmadan ada bazlı uygulamaya dahil edilir. Bulunan toplam inşaat hakkı; istenirse bir veya birden fazla binada karma fonksiyon şeklinde veya istenirse bir veya birden fazla binanın tamamında tek bir tür fonksiyon şeklinde kullanılabilir." şeklinde düzenlenmiştir.

Plan notlarının 34-G maddesinde "Farklı fonksiyonlara sahip olmalarına bakılmaksızın planda (R) sembolü ile gösterilmiş olan birden fazla yapı adası, aralarındaki yollar kapatılmak suretiyle birleştirilebilir. Ancak; bu adalar arasındaki yollar, ulaşım planlama müdürlüğü, iski v.b. ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla kapatılabilir ve inşaat m<sup>2</sup> hakları ile %30 artış hesapları yapılırken kapatılan yol kısımları bu hesaplara dahil edilemez. Bu tür uygulamalarda 1/1000 ölçekli plan tadilatı yapılması mecburidir." plan notu hükmünde yer alan "Farklı fonksiyonlara sahip olmalarına bakılmaksızın" ibaresi kaldırılmıştır.

Plan notlarının 38. maddesinde "Planda (R) sembolü ile gösterilmiş olan ve belirtilen şartları sağlamak kaydıyla %30 artış uygulaması yapılacak yerlerde; %30 artıştan sonra bulunan inşaat hakkı sabit kalmak üzere, binaların yeni yapı düzeni, bina ebatları, bina irtifaları ve bina taban oturum büyüklükleri ilçe belediyesince belirlenir. Buna göre; ilçe belediyesince belirlenecek bina irtifaları; birbirinden farklı irtifalarda olabileceği gibi, en fazla bina yüksekliği h<sub>max</sub>=45.50m olabilir. Bu durumda maks.taks: 0,40'ı aşamaz, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur." şeklinde yer alan plan notu maddesine ek olarak;

"Yapı adası bazında yapılacak yeni binalarda 1+1 bağımsız bölüm sayısı, binadaki toplam bağımsız bölüm sayısının %20'sini aşamaz. Sandık odası, kiler vb. değişik isimler adı altında meri yasa ve yönetmeliklerde tanımlanan minimum oda ölçülerinden daha küçük oda yapılamaz. Ek tabloda belirtilen şekilde yapı adası alan m<sup>2</sup>'si üzerinden uygulanacak h<sub>max</sub> bina yüksekliği aşılamaz." maddesi eklenmiş olup, yapı adalarına ait toplam alan m<sup>2</sup>'sine göre uygulanacak maksimum yüksekliklere ait



tablo aşağıda gösterilmiştir.

Ek Tablo 1: Yapı adası alanlarına göre uygulanacak maksimum bina yüksekliği

Yapı Adası Alanı (m <sup>2</sup> )	Bina Yüksekliği
0-600 m <sup>2</sup>	Hmax: 21.50 m.
601-1000 m <sup>2</sup>	Hmax: 30.50 m.
1001-2000 m <sup>2</sup>	Hmax: 36.50 m.
2001 m <sup>2</sup> ve zeri	Hmax: 45.50 m.

İtirazlara ilişkin değerlendirme;

İtirazlara konu olan plan değişikliği, meri plan notlarında R sembollü adalara ilişkin yapılaşma hükümlerini düzenleyen plan notları kapsamında olup, itirazlar bu çerçevede değerlendirilmiştir.

Plan notu düzenlemesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı, meri mevzuat ve yönetmeliklere uygun olduğu, ada bazlı kentsel dönüşümü teşvik ettiği, ada bazlı yapılaşma şartlarını düzenlediği, parsel bazlı yapılaşmaya yönelik bir düzenleme olmadığı bu nedenle münferit yapılaşmayı kısıtlamadığı değerlendirilmektedir.

R Sembollü Alanlara İlişkin Kağıthane 5. Etap 1/1000 lekli U.İ.P. Değişikliği'ne yapılan itirazlara ait dilekçelerin gösterildiği liste ve işlem dosyası yazımız ekinde sunulmuş olup, konunun 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7- b ve 14.maddesine göre karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesini arz ederim. ” ibareli teklifi.

İmar Komisyonunun 03.02.2026 tarih ve R/05 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; “Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 29.12.2025 tarih ve R/2921156 sayılı “R sembollü alanlara ilişkin Kağıthane 5.Etap 1/1000 lekli U.İ.P değişikliği itirazı” ile ilgili teklifi incelenmiş olup, itirazlar komisyonumuzca uygun bulunmamıştır.

Meclisin takdirine arz olunur.” ibareli İmar Komisyon görüşü

#### **KARAR** \_\_\_\_\_ :

Teklif, Kağıthane Belediye Meclisinin 8. Seçim Dönemi 2026 Yılı Ocak ayı toplantılarının 05.01.2026 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek İmar Komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun “R sembollü alanlara ilişkin Kağıthane 5.Etap 1/1000 lekli U.İ.P değişikliği itirazı” ile ilgili 03.02.2026/ R.05 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 05 şubat 2026 tarihli şubat ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

Rıza KARAMANLI  
Meclis Başkan V.

şeyda SLMER  
Divan Katibi

Merthan ASLAN  
Divan Katibi



**GÖRÜLDÜ**

Mevlüt ÖZTEKİN  
Meclis Başkanı

