



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

**Karar Tarihi : 05 ŞUBAT 2026**

**Meclis Karar No : 24**

**TEKLİFİN ÖZÜ :**

“R sembollü alanlara ilişkin U.İ.P değişikliği itirazı”

**İLGİ :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 30.12.2025 tarih ve R/2921951 sayılı “R sembollü alanlara ilişkin 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 U.İ.P. Değişikliği’, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 16.09.2025 tarihinde etaplar halinde aynen onanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 16.10.2025 tarihli ve 2226365 sayılı yazısı ekinde tarafımıza iletilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği ‘R Sembollü Alanlara İlişkin U.İ.P. Değişikliği’ 7 etap halinde 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 Şehir Plancıları Odası Başkanlığı'nın 12.12.2025 tarihli ve 51556392 / 2025/367 sayılı yazısı ile ‘R Sembollü Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği’ ne itirazda bulunulmuştur.

Şehir Plancıları Odası Başkanlığı'nın 12.12.2025 tarihli ve 51556392 / 2025/367 sayılı yazısında yer alan itiraz incelenmiş olup;

21.11.2001 t.t.li Kağıthane II. Revizyon Nazım İmar Planı'nda "64-Kentsel dönüşümü sağlamak için; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapımı aşamasında, imar planında belirtilecek bölgelerde geçerli olmak şartıyla, ada bütününde tevhit veya min.5000 m2 parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla inşaat hakkı %30 oranında arttırılır." şeklinde plan notu düzenlemesi bulunduğu, bu plan notuna uygun olarak etaplar halinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu bulunduğu, ilgi yazıda "... bu kararların mutlaka 1/5000 Nazım İmar Planı seviyesinde, bütüncül bir yaklaşımla ve bilimsel analizlere dayalı olarak yeniden ele alınması gerekmektedir. Aksi takdirde yapılan işlem planlama hiyerarşisinin temelini zedelemektedir." itiraz edilmekte olup, söz konusu R sembollü adalara ilişkin plan notlarının 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı etaplarında mevcut olduğu, söz konusu plan notu değişikliğinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında işlerliğini sağlamak amacıyla yeniden düzenlenmiştir.



Şehir Plancıları Odası Başkanlığı'nın 12.12.2025 tarihli ve 51556392 / 2025/367 sayılı yazısı ile "Standart imar uygulamalarında, bodrum katlar (özellikle otopark, sığınak gibi ortak kullanım alanları) ve çatı arası katların %50'si genellikle emsal dışı alan olarak kabul edilir. Bu plan notu ise, %30 artışın uygulanacağı mevcut inşaat alanını, yasal emsal tanımının dışına çıkarak genişletmektedir." şeklinde itiraz edilmiş olup, uygulama imar planlarımızda R sembolü bulunan adalar emsalli alanlar olmayıp, blok nizam imarlıdır. Mevzuata uygun olarak açığa çıkan bodrum katlar ve çatı arası katlar inşaat hesabına dahil edilmekte emsal harici alan olarak değerlendirilmemektedir.

Şehir Plancıları Odası Başkanlığı'nın 12.12.2025 tarihli ve 51556392 / 2025/367 sayılı yazısı ile "Yoğunluk artışı ile otopark ihtiyacının artması kaçınılmazdır. Bu durum, eğer yeterli bodrum otoparkı sağlanamazsa, araçların cadde ve sokaklara taşınmasına ve mevcut kentsel ulaşımın felç olmasına yol açacaktır." şeklinde itiraz edilmiş olup, R sembolü plan notu değişikliğinin otopark ile ilgili herhangi bir değişiklik içermediği, "61-...Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur." plan notu ile tüm bağımsız bölümlere otopark ihtiyacı proje kapsamında karşılanmakta olup, bölgenin otopark ihtiyacını hafifletmektedir.

Şehir Plancıları Odası Başkanlığı'nın 12.12.2025 tarihli ve 51556392 / 2025/367 sayılı yazısı ile "Yolun kapatılması, bir kamu hizmetinin (ulaşım) ortadan kaldırılması ve kamu mülkiyetinin fiilen özel mülkiyete devredilmesi anlamına gelir." şeklinde itirazların olduğu ancak bu ve benzeri itirazların askıda yer alan plan notu değişikliğini içermediği, meriyetteki plan notlarına yönelik olduğu değerlendirilmektedir.

Etaplar halinde 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.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında R sembolü adalara ilişkin hükümlerde yapılan düzenlemeler aşağıda belirtilmiştir;

Plan notlarının 41-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 m2 hakkı hesaplanır. Planda (R) sembolü ile gösterilmiş olan ve kat adedi verilmiş olan alanlarda %30 artışa esas olacak inşaat m2 hakkı hesaplanırken; binada iskan edilecek alanlar esas alınır. Binada iskan edilmeyecek alanlar inşaat m2 hakkına dahil edilemez ve %30 artış hesaplarına konu edilemez. Buna göre bulunan inşaat m2 hakkı %30 oranında artırılarak uygulamaya esas olacak yeni inşaat m2 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 41-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 41-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 m2 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 45. 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  $h_{max}=45.50m$  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  $m^2$ 'si üzerinden uygulanacak  $h_{max}$  bina yüksekliği aşılamaz.” maddesi eklenmiş olup, yapı adalarına ait toplam alan  $m^2$ 'sine göre uygulanacak maksimum yüksekliklere ait tablo aşağıda gösterilmiştir.

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

Yapı Adası Alanı ( $m^2$ )	Bina Yüksekliği
0-600 $m^2$	Hmax: 21.50 m.
601-1000 $m^2$	Hmax: 30.50 m.
1001-2000 $m^2$	Hmax: 36.50 m.
2001 $m^2$ ve üzeri	Hmax: 45.50 m.

İtirazlara ilişkin değerlendirme;

Şehir Plancıları Odası Başkanlığı'nın 12.12.2025 tarihli ve 51556392 / 2025/367 sayılı yazısı ile yapılan itirazların R sembolü adalara ilişkin plan notu değişikliğine yönelik olmadığı, meri 1/5000 ve etaplar halindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına düzenlenen R sembolü adalara ilişkin plan notlarına genel anlamda itiraz edildiği, askıda yer alan plan notu düzenlemesine ilişkin olmadığı görülmektedir.

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, emsal artırıcı düzenleme olmadığı değerlendirilmektedir.

Etaplar halinde hazırlanan R Sembollü Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli U.İ.P. Değişikliği'ne yapılan itiraz 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 04.02.2026 tarih ve R/09 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; “Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 30.12.2025 tarih ve R/2921951 sayılı “R sembollü alanlara ilişkin U.İ.P değişikliği itirazı” ile ilgili teklifi incelenmiş olup, ilgi itirazın R sembollü adalara ilişkin plan notu değişikliğine yönelik olmadığı, meri R Sembollü adalara ilişkin plan notlarına genel anlamda itiraz edildiği, askıda yer alan plan notu düzenlemesine ilişkin olmadığı görülmüş olup, itiraz komisyonumuzca uygun bulunmamıştır.

Meclisin takdirine arz olunur. ” ibareli İmar Komisyon görüşü

**K A R A R** :

Teklif, Kâğıthane 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 U.İ.P değişikliği itirazı ” ile ilgili 04.02.2026/ R.09 tarih sayılı raporu, Kâğıthane 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 SÜLÜMER  
Divan Katibi

Merthan ASLAN  
Divan Katibi

**GÖRÜLDÜ**

Mevlüt ÖZTEKİN  
Meclis Başkanı

