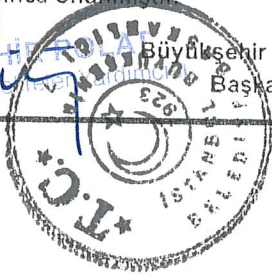


T.C.  
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Cendere Vadisi Doğu (C) Alt Bölgesine Ait  
Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine ilişkin  
Uygulama İmar Planı Tadilatı

22-03-2021  
...../...../..... Gnle Büyükşehir Belediye  
Bakanınca onanmıştır.  
Büyükşehir Belediye  
Başkanı



T.C. SARIYER BELEDİYE BAşKANLIğI KENTSEL TASARIM MüDüRLüğü		
Cendere Vadisi Doğu (C) Bölgesine Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesini İlişkin Uygulama İmar Planı Tadilatı		
Plan İşlem No	UİP- 34228743	
Plan Açıklama Raporu		lek: 1/1000
izen	İmge SARAN ehir Plancısı	
	Edip DİNÇER Y. Şehir Plancısı	
Müdür	Murat DURNA ehir Plancısı	
Teknik Başkan Yardımcısı	Sevgi ATALAY ehir ve Bölge Plancısı	

Sarıyer İlçe Belediye Meclisinin 09/10/2020 gün ve 2020/... sayı ile aynen/tadilen kabul edilen kararın eki olan rapordur.

İmar Komisyonu Başkanı

Nizamettin GNEL  
İnşaat Mühendisi

kr GENÇ  
Belediye Başkanı

İBB ŞEHİR PLANLAMA MüDüRLüğüNüN

08.02.2021 tarih 10977 sayılı yazısı

eki olan rapordur.

Murat DİL  
Y. Şehir Plancısı

A. Devrim SEFER  
Y. Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin  
12/3/2021 tarihinde ve 373 sayılı  
kararıyla tadilen kabul edilerek onaylanmıştır.

Yüksel AKYOL  
İnşaat Mühendisi

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi  
İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı

Adem SEFER  
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi  
Alınılı Kent ve Bilgi Teknolojileri  
Komisyon Başkanı

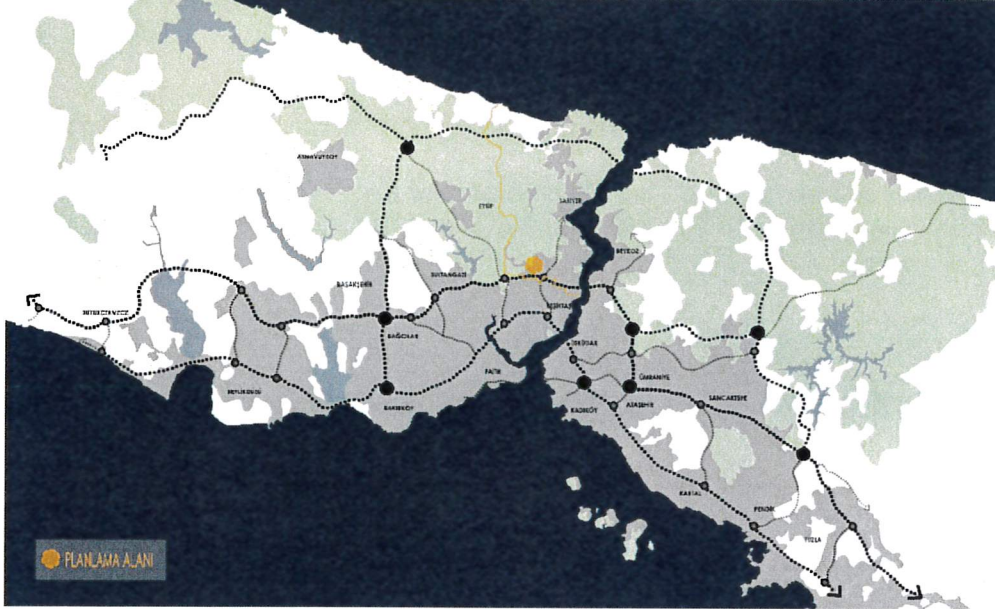
## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....</b>	<b>3</b>
<b>3. MEVCUT DURUM.....</b>	<b>4</b>
<b>4. MÜLKİYET DURUMU.....</b>	<b>8</b>
<b>5. MER-İ PLAN DURUMU.....</b>	<b>9</b>
5.1. 1/5000 Ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı .....	9
5.2. 1/1000 Ölçekli Cendere Vadisi Doğu (C) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı .....	10
<b>6. ANALİTİK ÇALIŞMALAR.....</b>	<b>11</b>
6.1. TOPOĞRAFİK YAPI ANALİZİ .....	11
6.2. JEOLJİK YAPI ANALİZİ.....	12
6.3. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6.4. KAT ADETLERİ ANALİZİ .....	14
<b>7. PLAN AMACI .....</b>	<b>16</b>
7.1. PLAN YAPIM GEREKÇESİ.....	16
7.2. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	17
7.3. PLANLAMA YAKLAŞIMI .....	25
7.4. PLAN TADİLATI TEKLİFİ.....	26



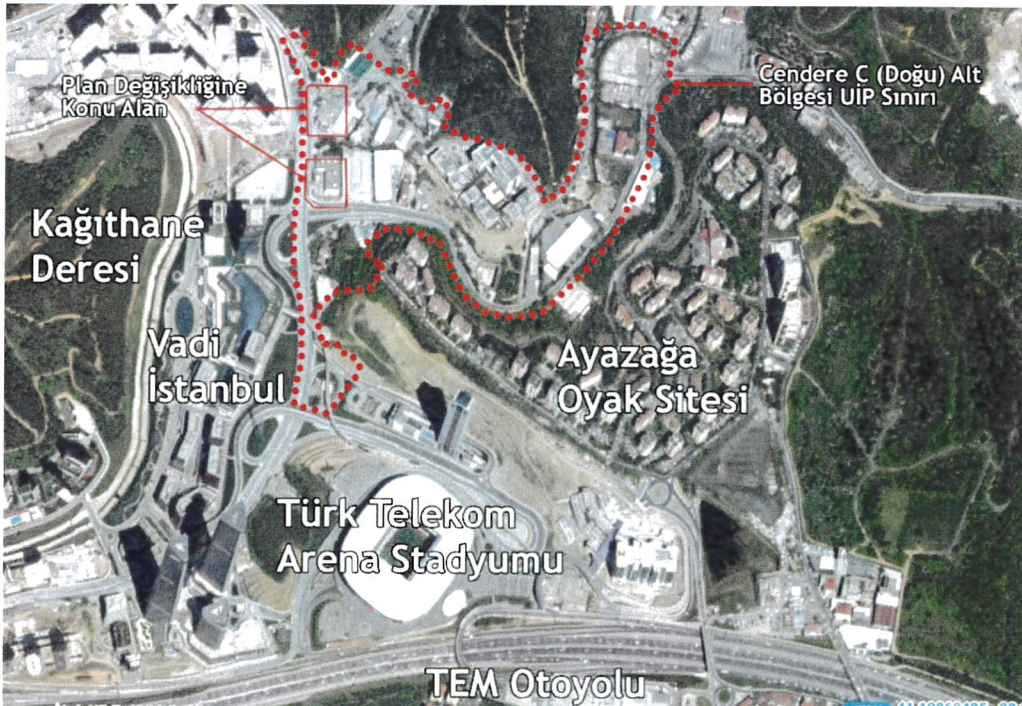
# 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu Cendere C (Doğu) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı alanı; Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, Cendere Vadisi içinde yer almaktadır. Alanın güneyinde Türk Telekom Arena Stadyumu, güney ve güneydoğu yönünde Ayazağa Oyak Sitesi, batısında imar planına göre yeni yapılaşmış avm, ofis ve konut yapıları, kuzeyinde ise orman alanları ve kısmen meskun yerleşim alanları bulunmaktadır.



Görsel.1. Sarıyer İlçesi Planlama Alanının Konumu

Plan değişikliğine konu alan; Ayazağa Mahallesi, 10642 ada 1 parsel, 10642 ada 2 parsel ve kısmen 10642 ada 3 parseli; 10645 ada 1 parsel, 10645 ada 2 parsel ve kısmen 10645 ada 3 parseli kapsamaktadır.

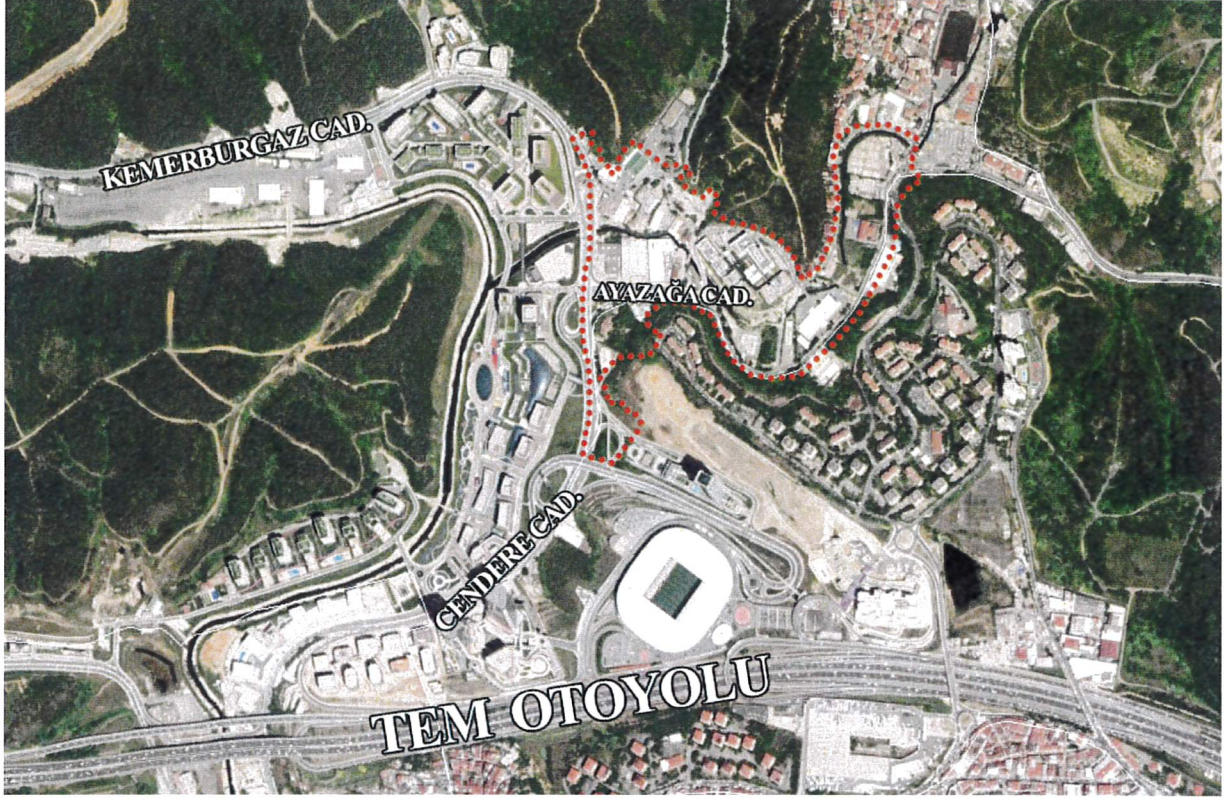


Görsel.2. Cendere C (Doğu) Alt Bölgesi Planlama Alanı ve yakın çevresi (2018 uydu fotoğrafı)



## 2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Cendere Doğu (C) Alt Bölgesi için TEM Otoyolu önemli bir bağlantı niteliği taşımaktadır. Alanın ana ulaşım bağlantıları Kemberburgaz ve Ayazağa-Cendere yolu olup, TEM yan yol bağlantısı ile alana ulaşım sağlanmaktadır.

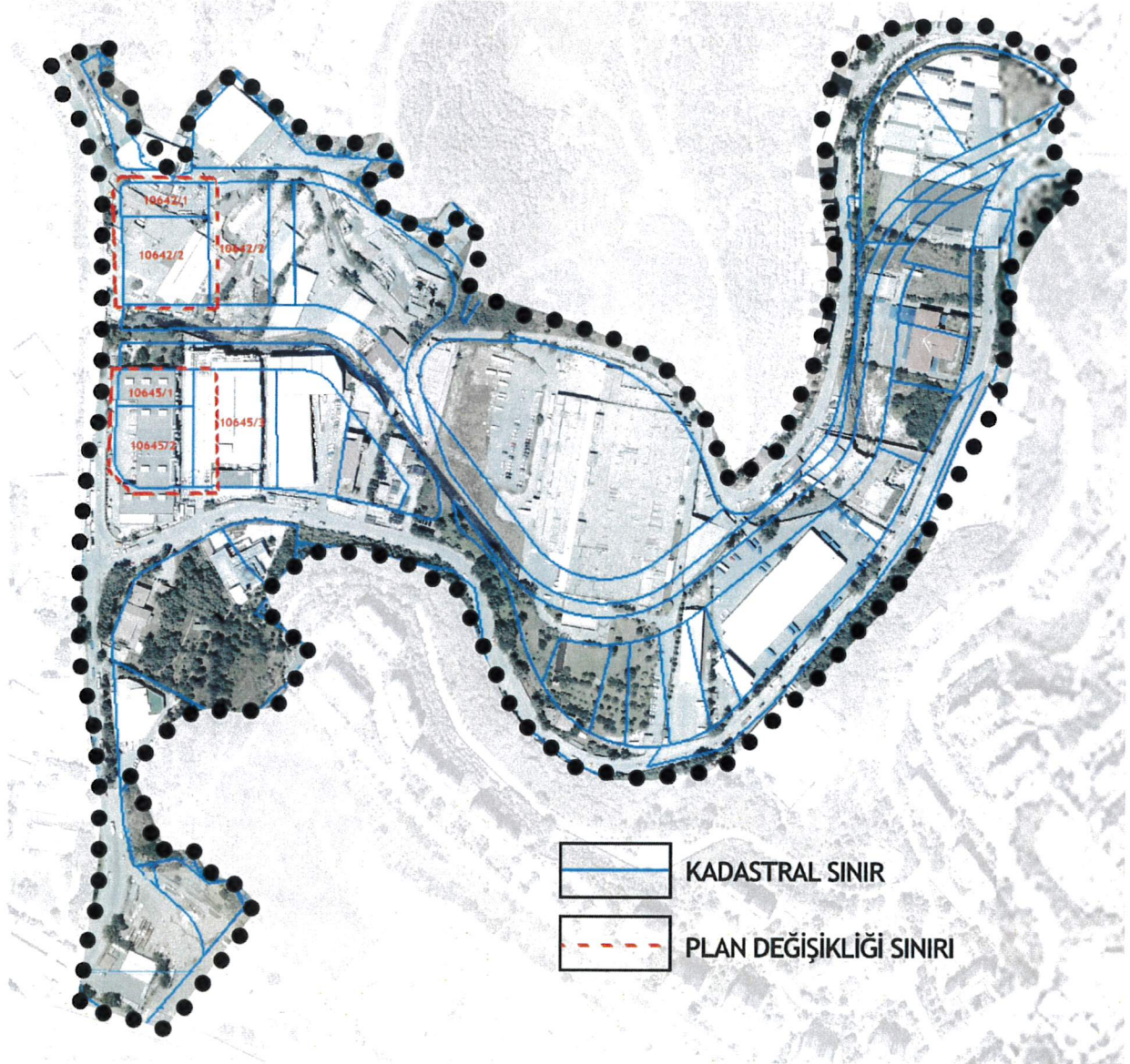




### 3. MEVCUT DURUM

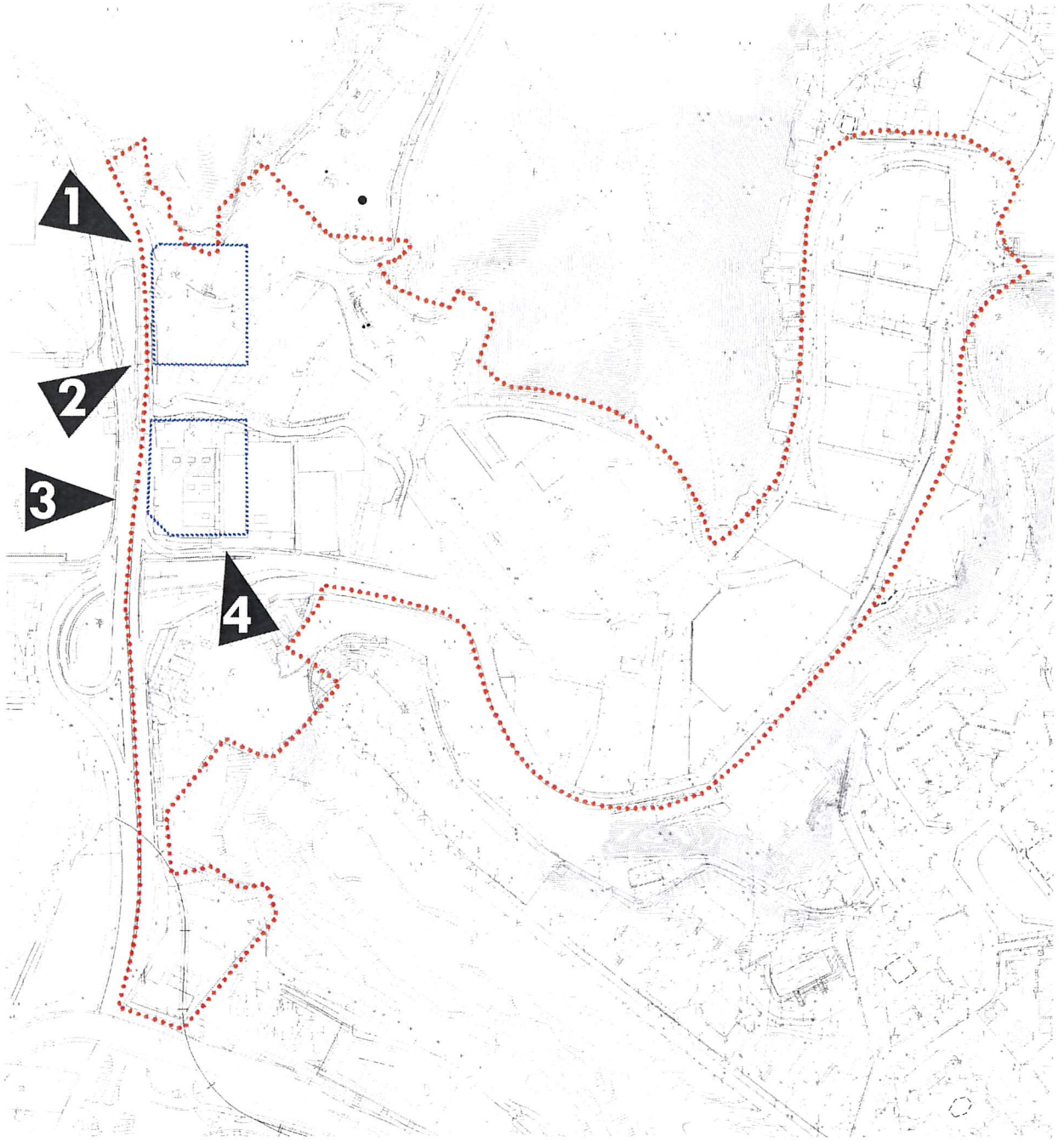
Plan değişikliğine konu, 10642 ada 1 parsel, 10642 ada 2 parsel ve kısmen 10642 ada 3 parseli üzerinde kısmen depo olarak da kullanılan mobilya ve mimarlık atölyesi; 10645 ada 1 parsel, 10645 ada 2 parsel ve kısmen 10645 ada 3 parsel üzerinde ise oto galeri bulunmaktadır.

Parsellerin üzerindeki yapılara ilişkin yapı ruhsatlarına rastlanmamış olup, mer-i uygulama imar planına göre bu yapılar henüz dönüşmemiştir.



Görsel.3. Plan Değişikliği sınırları





Görsel.4. Değişikliğe konu alana ilişkin fotoğraflama numaralarını gösteren harita örneği



**1 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası:**



Görsel.5. 10642 ada 1 parselden görünüm

**2 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası**



Görsel.6. 10642 ada 2 parselden görünüm



### 3 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası



Görsel.7. 10642 ada 2 parselden görünüm

### 4 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası

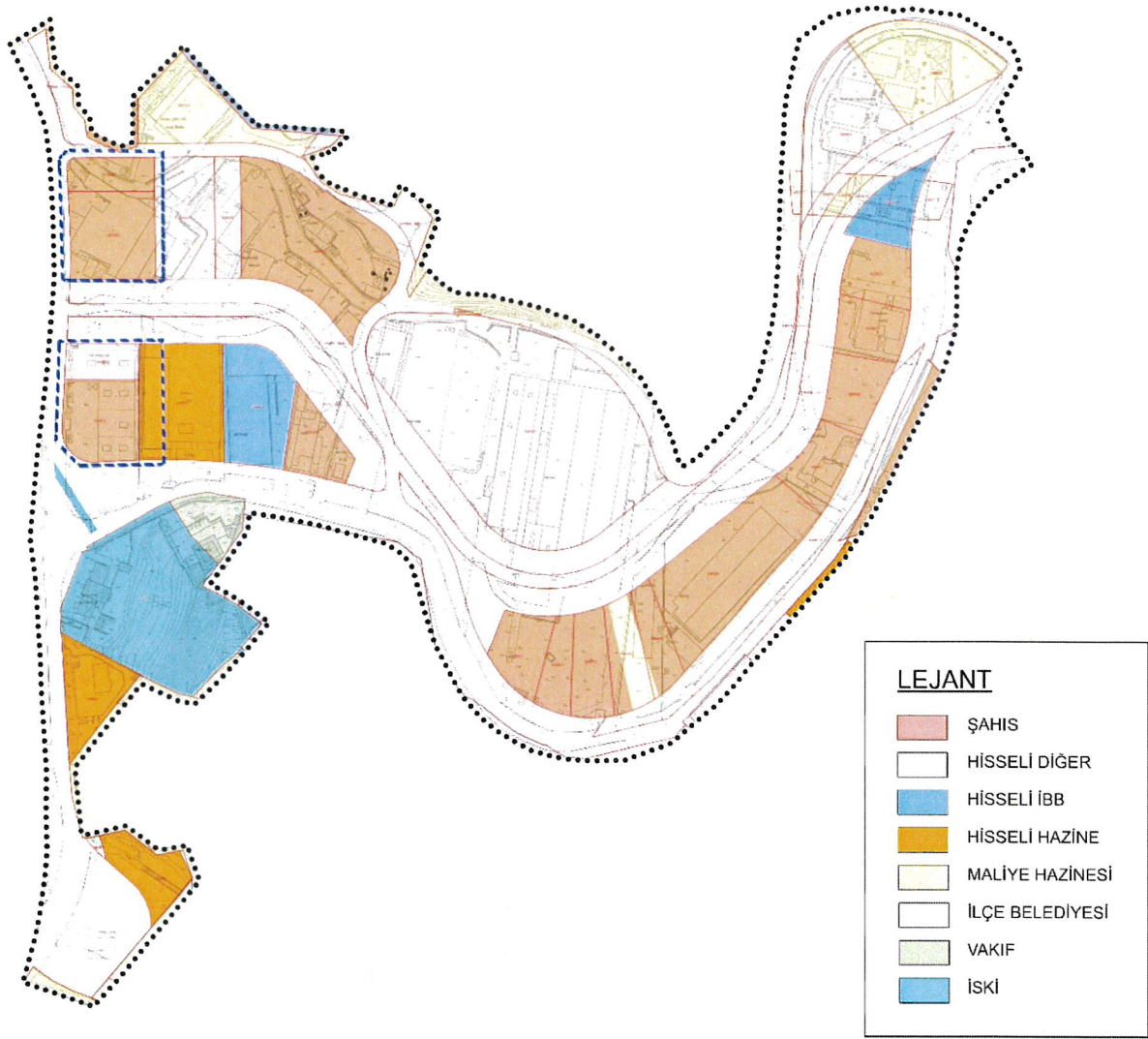


Görsel.8. 10645 ada 2 parsel ve kısmen 3 parselden görünüm

## 4. MÜLKİYET DURUMU

Cendere Vadisi Doğu (C) Alt Bölgesinde mülkiyet dağılımı incelendiğinde, şahıs ve hisseli diğer mülkiyetlerinin ağırlıklı olduğu görülmektedir.

Plan değişikliğine konu 10642 ada 1 ve 2 parseller ile 10645 ada 2 parsel şahıs mülkiyetinde, 10645 ada 1 parsel hisseli diğer mülkiyetinde ve 10645 ada 3 parsel hisseli hazine mülkiyeti üzerinde yer almaktadır.



Görsel.9. Cendere Vadisi Doğu (C) Planlama Alt Bölgesi Mülkiyet Analizi

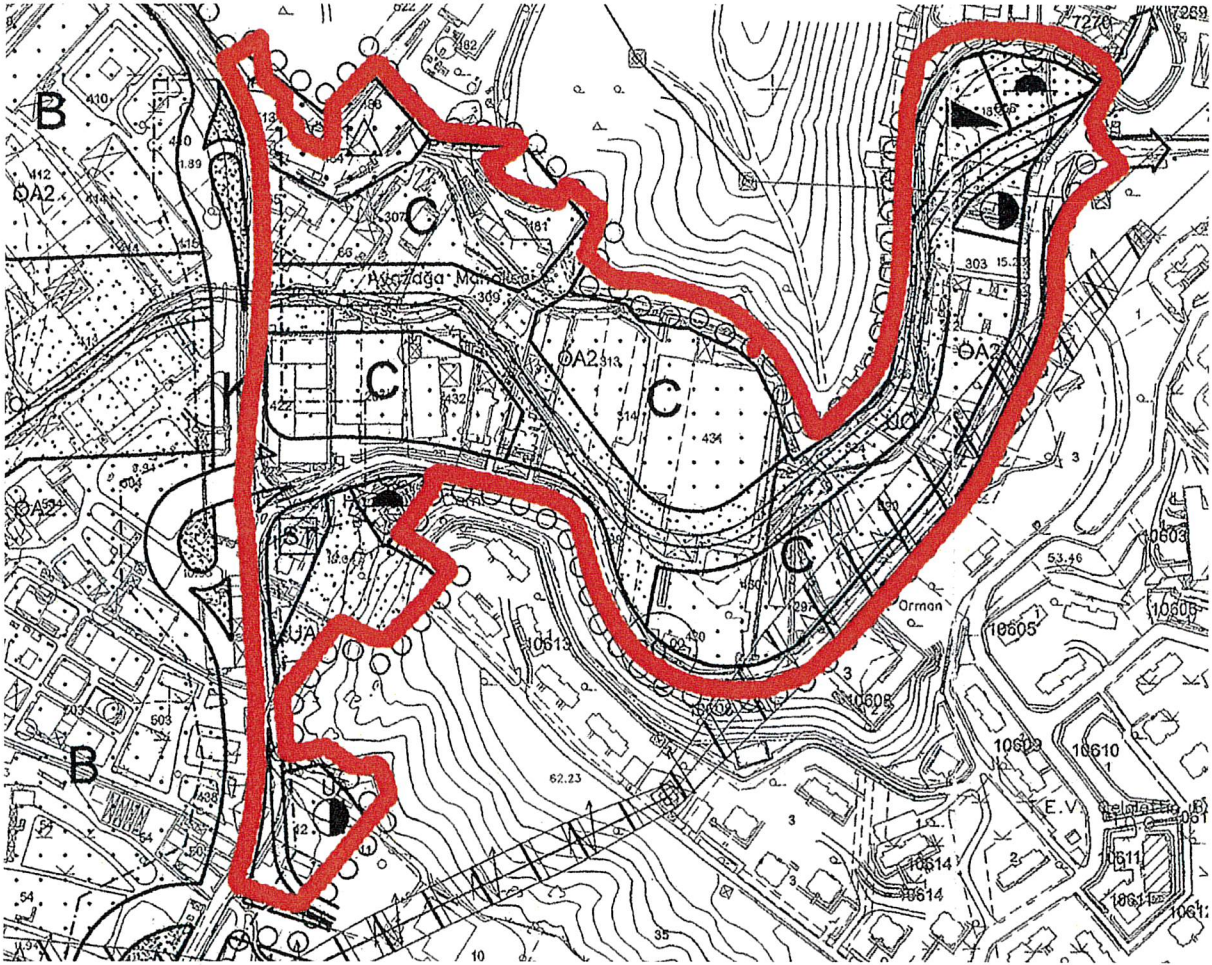


## 5. MER-İ PLAN DURUMU

### 5.1. PLANI 1/5000 ÖLÇEKLI CENDERE VADİSİ NAZİM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu parselleri kapsayan bölgeye ilişkin, İBB Meclisi'nin 14.01.2011 tarih ve 142 sayılı kararı ile aynen kabul edilen ve İBB Başkanlığınca 25.03.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Bahsi geçen Nazım İmar Planı plan onama sınırları Kağıthane ve Sarıyer ilçe sınırlarında yer almakta olup; Sarıyer ilçe sınırında kalan planlama bölgesi “özellikle etkileşim alanlarına bağlı olarak farklılaşan karakteristiğe sahip alanlar” kendi aralarında B, C ve D alt bölgeleri olarak ayrılmıştır.



Harita.1. 25.03.2011 tt'li 1/5000 ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı

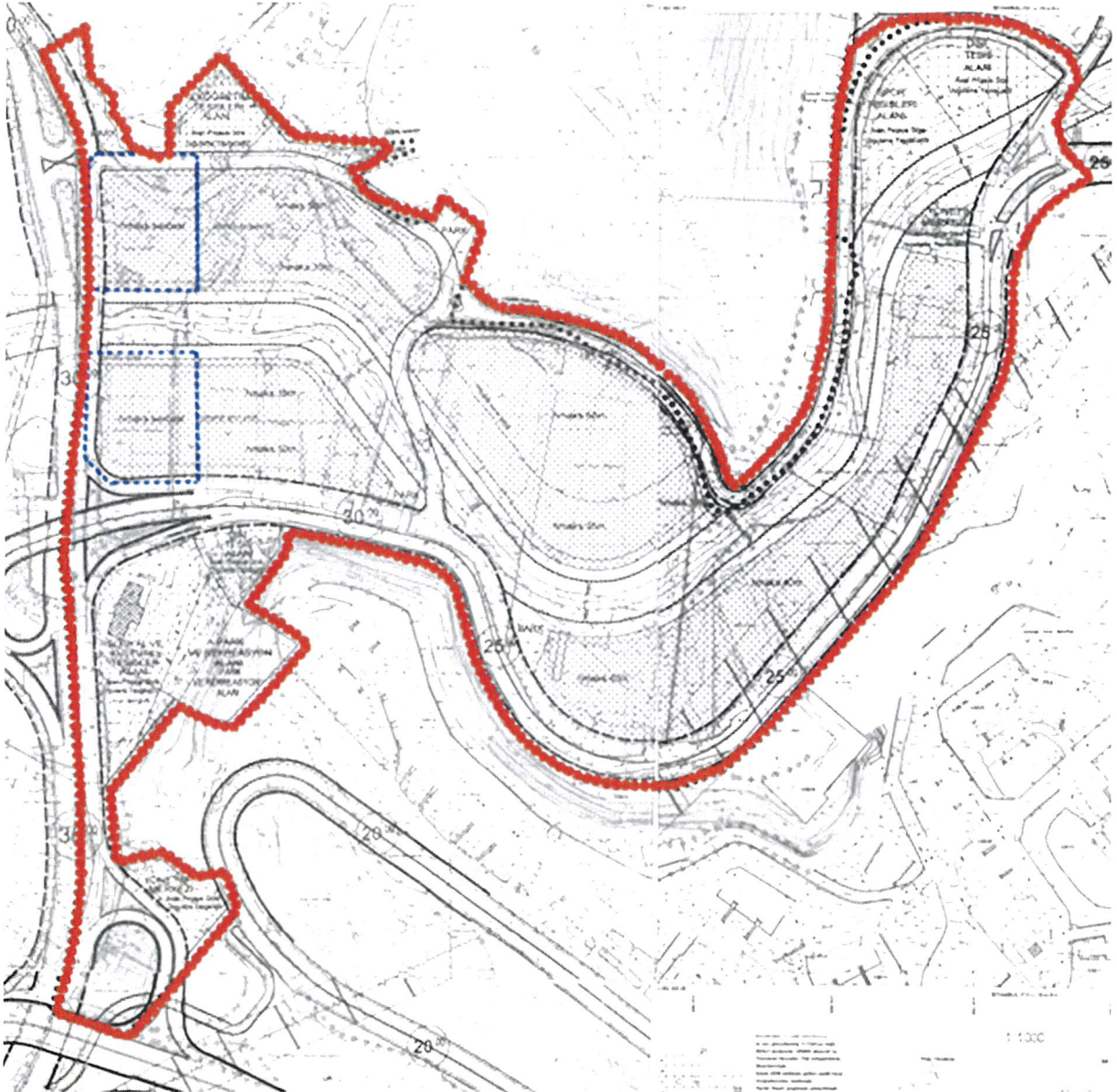
Plan değişikliğine konu alanlar Cendere Doğu (C) Alt Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



## 5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ CENDERE VADİSİ DOĞU (C) ALT BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI

25.03.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar kapsamında hazırlanan Cendere Vadisi Doğu (C) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı İBB Başkanlığınca 20.03.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan bu plana göre kısmen “Eğitim Bilişim Teknoloji Alanı” lejantında “**hmaks=Serbest**” yapılanma koşullarında planlanmıştır.



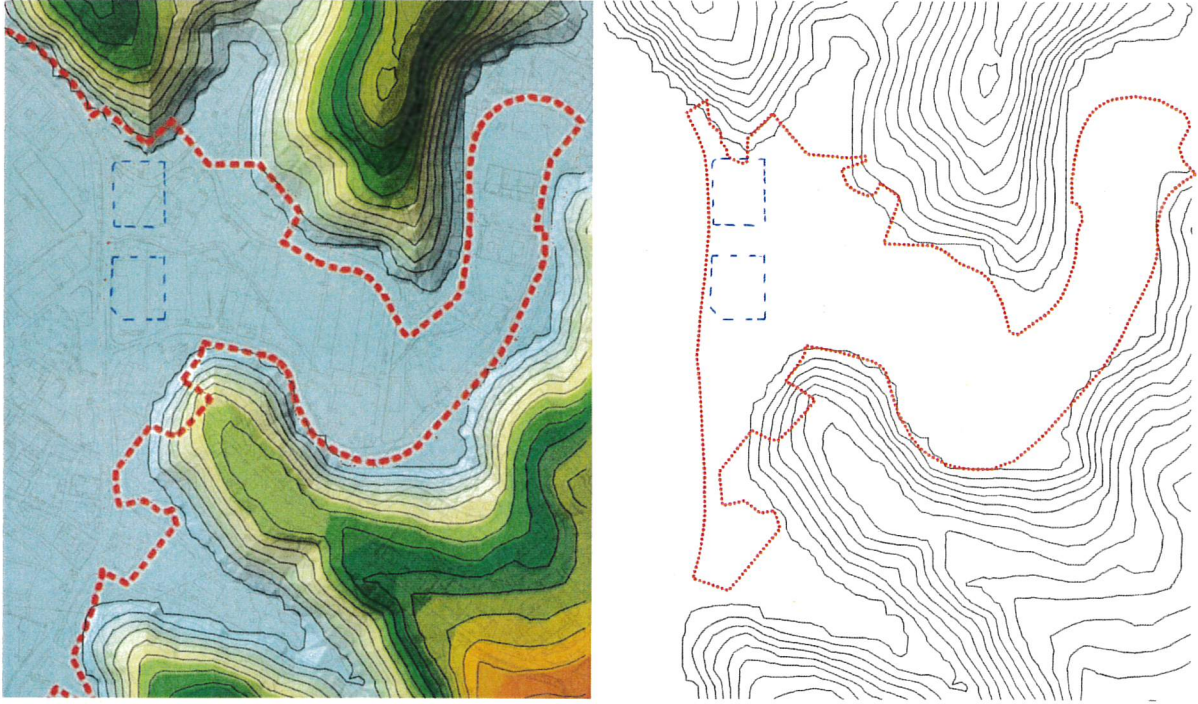
Görsel.10. 20.03.2012 t'tli 1/1000 ölçekli Cendere Vadisi Doğu (C) Alt Bölgesi Uygulama İmar Plan



## 6. ANALİTİK ÇALIŞMALAR

### 6.1. TOPOĞRAFİK YAPI ANALİZİ

Planlama alanı ve çevresi topoğrafik olarak incelendiğinde; alanın ortasından geçen Ayazağa Deresi aksı boyunca düzlüklerin ve orman içlerine doğru yamaç ve tepelerin yer aldığı görülmektedir.



EŞYUKSELTİ ANALİZİ

LEJAND	20 - 25	45 - 50	70 - 75	95 - 100	120 - 125
	25 - 30	50 - 55	75 - 80	100 - 105	125 - 130
	5 - 10	30 - 35	55 - 60	80 - 85	105 - 110
	10 - 15	35 - 40	60 - 65	85 - 90	110 - 115
	15 - 20	40 - 45	65 - 70	90 - 95	115 - 120
					130 - 135
					135 - 140

**Görsel.11.** Cendere Vadisi Doğu (C) Planlama Alt Bölgesi Eş Yükselti Analizi

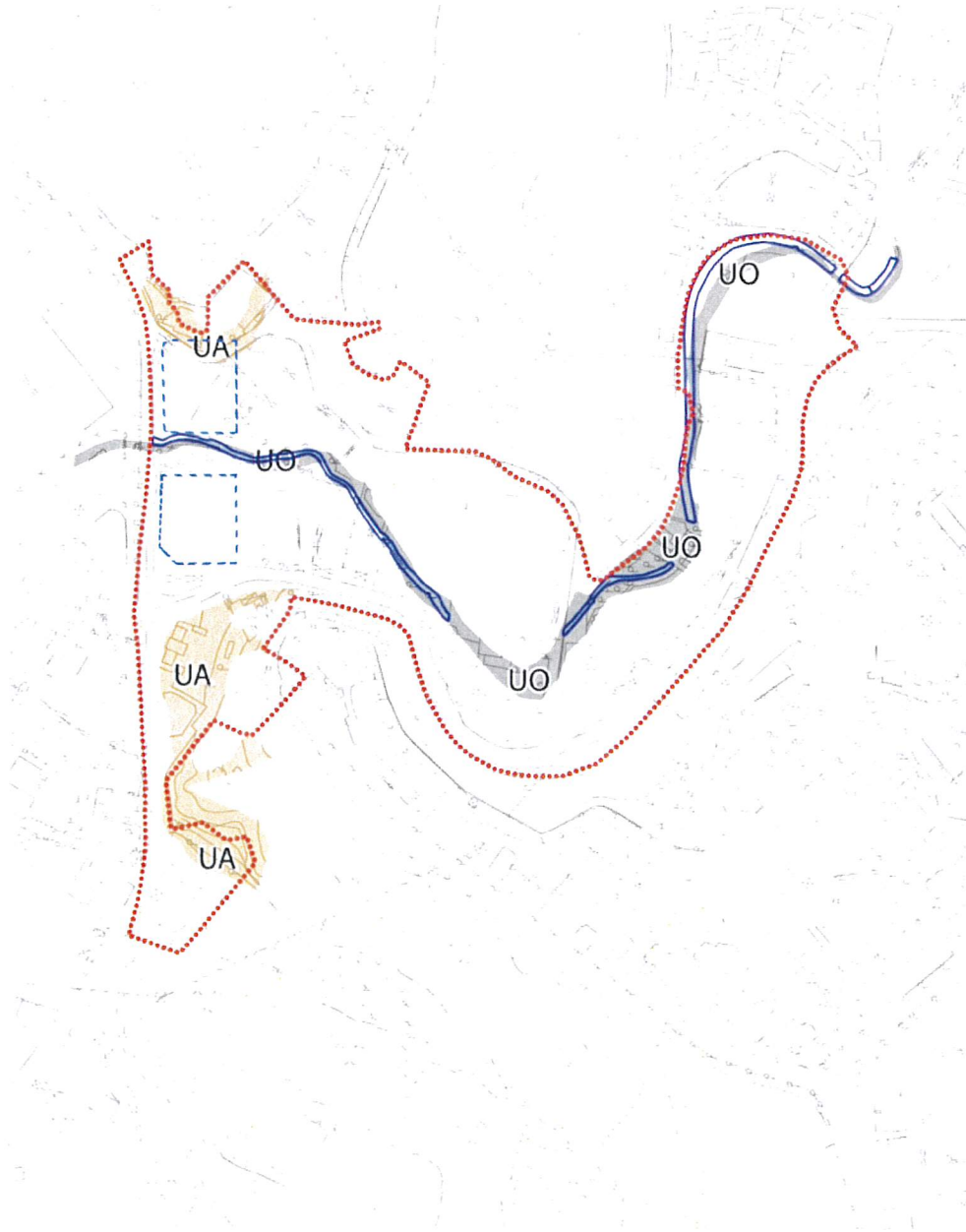
Plan değişikliğine konu, 10642 ada 1 parsel, 10642 ada 2 parsel, kısmen 10643 ada 3 parsel, 10645 ada 1 parsel, 10645 ada 2 parsel ve kısmen 10645 ada 3 parselin konumlu olduğu zemin eğimsiz yapıdadır.

## 6.2. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde, jeolojik açıdan uygun olmayan alanlar “UO” dere aksı boyunca uzanmaktadır. Jeolojik açıdan uygun alanlar “UA” ve özel önlem alınarak yapılaşabilecek diğer alanlar bulunmaktadır.

Bu tür alanlarda, yatay ve düşey yönde sık sık birbirlerine geçen bağlantısız çakıl, çakıllı kum, kum-kil ve silt depolarından meydana gelmekte ve yer altı suyu yer yer yüzeye yaklaşmaktadır. Önemli alanlarda, sıvılaşma ve oturma problemleri olabilecektir. Bu nedenlerle bu sorunların parsel bazında etütlerle tespit edilmesi gerekmektedir.

Plan değişikliğine konu parseller özel önlem alınarak yapılaşabilecek alan özelliğindedir.

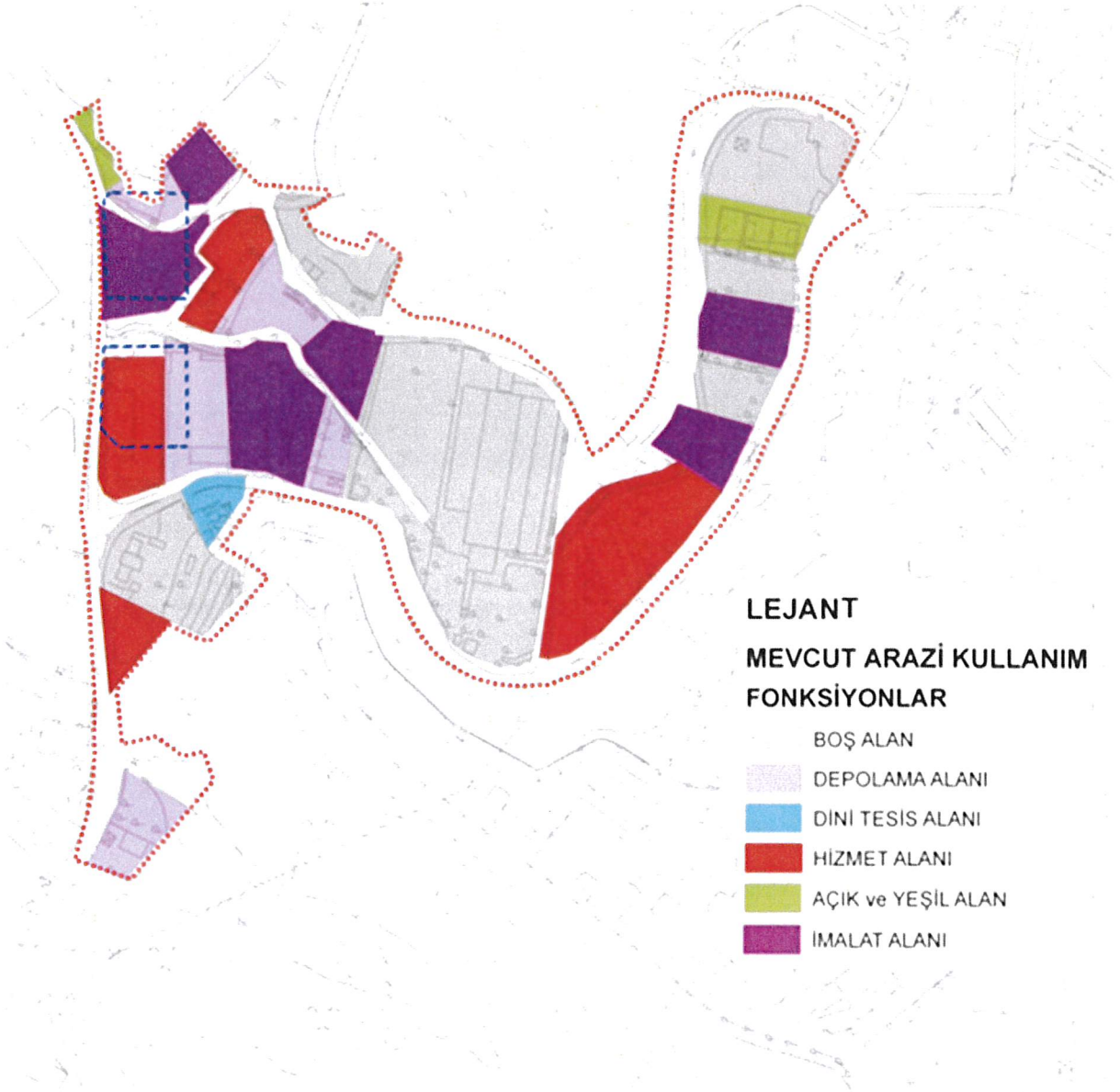


**Görsel.12.** Cendere Vadisi Doğu (C) Planlama Alt Bölgesi Ve Plan Değişikliğine Konu Parsellere İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası



### 6.3. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Mekânsal fonksiyon analizi çerçevesinde, planlama alanında arazi kullanım fonksiyon dağılımına bakıldığında; ağırlıklı fonksiyon alanı imalat ve hizmet ve bunlara bağlı olarak gelişen depolama, nakliyat ve ticaret gibi yan sektörlerdir.



**Görsel.13.** C Planlama Alt Bölgesi Ve Plan Değişikliğine Konu Parsellere İlişkin Mevcut Arazi Kullanım Analizi

## 6.4. KAT ADETLERİ ANALİZİ

### *CENDERE DOĞU (C) ALT BÖLGESİNE İLİŞKİN KAT ADETLERİ ANALİZİ*

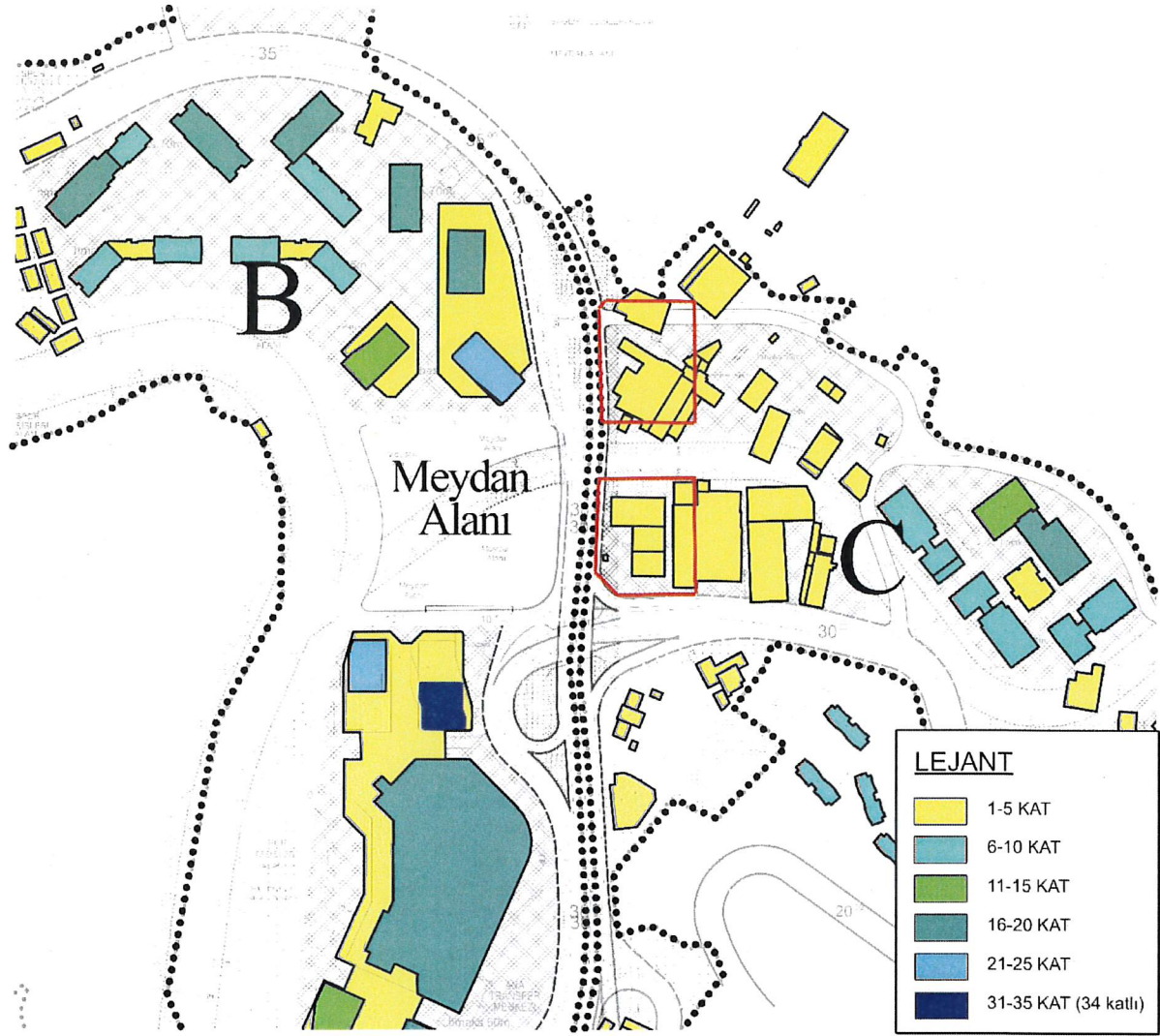
Cendere C Bölgesi planlama alanında, 1 kat ve 17 kat adeti arasında ruhsatlı ve ruhsatsız yapılar bulunmakta olup; plan değişikliğine konu parseller üzerinde 1 kat ile 4 kat arasında henüz dönüşüm uğramamış yapılar yer almaktadır.



**Görsel.14.** Cendere Vadisi Doğu (C) Planlama Alt Bölgesi ve Plan Değişikliğine Konu Parsellere İlişkin Kat Adetleri Analizi



## PLAN DEĞİŞİKLİĞE KONU ALANIN YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN KAT ADETLERİ ANALİZİ



**Görsel.15.** Plan Değişikliğine Konu Alan Çevresine ait Kat Adetleri Analizi (B ve C Planlama Alt Bölgeleri)

Planlama alanı yakın çevresinde bulunan mer'î uygulama imar planına göre yapılaşmış, ruhsatını almış yapılara ilişkin yükseklik analizi yapılmıştır. Komşu plan olan Cendere B Alt Bölgesine ilişkin uygulama imar planında bulunan Meydan Alanı çevresinde bulunan ruhsatlı binaların yüksekliklerinin 4 kat ile 34 kat arası değiştiği görülmektedir.

## 7. PLAN AMACI

Bu Plan değişikliğinin amacı: 20.03.2012 onay tarihli Ayazağa Cendere Vadisi Doğu (C) Uygulama İmar Planında yüksekliğe ilişkin sınır getirilmeyen, 10642 ada 1 parsel, 10642 ada 2 parsel, kısmen 1642 ada 3 parsel; 10645 ada 1 parsel, 10645 ada 2 parsel ve kısmen 10645 ada 3 parseller ile; İbadet Alanları hariç olmak üzere, plan paftalarında ve plan hükümlerinde yüksekliklerine ilişkin açıklama bulunmayan donatı alanlarına ilişkin azami yükseklik sınırı belirlenmesi amaçlanmaktadır.

### 7.1. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesiyle 3194 sayılı kanunun 8'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine:

*“İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenemez” ifadesi eklenmiş olup; 13'üncü maddesi ile de “Geçici Madde 20: Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 01.07.2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.”*

şeklinde hüküm eklenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarihli ve 82722354-310.99-E.70109 sayılı, “3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi uygulaması- Yükseklikler” konulu yazısı ile “Yürürlükteki imar planlarında bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için revizyon veya değişiklikler, idarece 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kara tamamlanıp onaylanmak zorundadır.” denilmiştir.

3194 sayılı kanunun 8. Maddesine eklenen hüküm ve Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarihli yazısına istinaden, 01.07.2021 tarihine kadar; plan paftaları, plan notları ve plan raporunda yüksekliğe ilişkin azami yükseklik sınırı getirilmeyen planlara ilişkin plan tadilatı yapılması hususu zorunlu kılındığından 20.03.2012 tt'li Ayazağa Cendere Vadisi Doğu (C) Uygulama İmar Planında yüksekliğe ilişkin azami yükseklik sınırı getirilmeyen, 10642 ada 1 parsel, 10642 ada 2 parsel, kısmen 10642 ada 3 parsel; 10645 ada 1 parsel, 10645 ada 2 parsel ve kısmen 10645 ada 3 parsellerin yüksekliğe ilişkin sınır getirilmeyen kısımları ile, Dini Tesisler Alanı hariç olmak üzere, plan paftalarında ve plan hükümlerinde yüksekliklerine ilişkin açıklama bulunmayan donatı alanlarına ilişkin azami yükseklik sınırı belirlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılması gerekli olmuştur.



## 7.2. KURUM GÖRÜŞLERİ

### **14.05.2020 tarihli ve 46715750-105.03E.4447 sayılı Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı Görüşü**

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 26.09.2020 tarihli ve 20852321-300-E.56612 sayılı yazı eki ile tarafımıza iletilen, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün *“imar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmaya ilişkin havaalanı mania planlarına dair Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'ndan görüş taleplerinde uyulması gereken hususlar”*a ilişkin yazısı ile, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce yayınlanan havaalanı mania planları sınırları dışında kalan alanlar için *“İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150m ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün olumlu görüşü alınarak Genel Müdürlüklerine sunulması...”* bilgisi tarafımıza iletilmiştir.



T.C.  
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI  
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü  
Havaalanları Daire Başkanlığı

Sayı : 46715750-105.03-E.4447

14.05.2020

Konu : Mania Kurum Görüşleri

İSTANBUL VALİLİĞİNE  
Ankara Cd. PK:34410 Cagaloglu-Fatih/İSTANBUL /

- İlgi : a) 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu.  
b) 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun.  
c) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 23/09/1993 tarihli Havaalanı Çevresindeki Doğal Manialar Üzerinde Yapılaşma Kriterleri Talimatı.  
ç) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge.  
d) 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHY-CNS).  
e) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 04/11/2018 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı (SHT-HES).

Ülkemiz sınırları içerisinde yer alan sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mânia planları, İlgi (a) Kanununun 47 ve 48 inci maddelerinde yer alan hükümler kapsamında Uluslararası Sivil Havacılık Teşkilatı'nın (ICAO) yayınlamış olduğu Doc 9137 (Havaalanı Hizmetleri El Kitabı) Part 6 (Mâniaların Kontrolü) ve Annex 14 Cilt 1 dokümanları ile İlgi (e) Talimatımız çerçevesinde Genel Müdürlüğümüzce hazırlanmakta, tüm ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtımı yapılmaktadır.

Mania planlarının yayımlanma tarihinden sonra oluşacak yeni yapılaşmaların kontrolü ve yapılacak imar planı düzenlemeleri, imar planı yapmaya yetkili kurum/kuruluşların sorumluluğundadır. Ayrıca Havaalanı İşletmeleri İlgi (e) Talimat Bölüm 4.5 kapsamında oluşturulan Mania Kontrol Ekipleri ile mânia planlarında yer alan kriterlerin sağlanıp sağlanmadığının sürekli kontrolünden sorumludur. Bu kapsamda dağıtımı yapılan mania planları ve plan notlarının ilgili belediye başkanlıkları ile her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar tarafından, imar planlarına işlenmesi, yapılacak tüm imar düzenlemelerinde dağıtımı yapılan mania planı kriterlerine ve plan notlarına riayet edilmesi ve gerçek kişiler tarafından gelen bilgi taleplerine bu hususlar çerçevesinde ilgili havaalanı işletmesi ile koordine kurularak cevap verilmesi gerekmektedir.

127359  
Çevre ve Şehircilik  
İl Müdürlüğü  
Vali A.  
14.05.2020



Bununla birlikte, sıklıkla imar planı düzenlemeleri, yapılaşma yükseklikleri, rüzgâr, güneş, jeotermal vb. enerji santralleri, karayolu ve demiryolu güzergâh projeleri, enerji iletim hatları, doğalgaz ve petrol boru hatları vb. her türlü yapılaşmaya ilişkin bilgiler, havaalanı mânia planları kapsamında değerlendirilmek üzere ya Genel Müdürlüğümüzden talep edilmekte ya da ilgili kurum kuruluş tarafından görüş talepleri Genel Müdürlüğümüze iletilmektedir.

İmar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmalara ilişkin görüş talep edildiğinde, söz konusu imar düzenlemelerinin yapılması ve yapıların inşa edilmesi;

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda;

1. İlgili (ç) Genelge hükümlerine uyulması,
2. Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgili (d) Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,
3. İlgili (b) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,
4. İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve İlgili (e) Talimat Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/işıklandırılması,

hususlarına riayet edilmesi

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak;


1. İlgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına,
2. İlgili (c) Talimat hükümlerine,

uyulması şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.

Müteakip süreçte yapılacak uygulamalarda kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen yukarıda belirtilen hususlara riayet edilerek işlem yapılması durumunda Genel Müdürlüğümüzce ilave bir değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, buna rağmen Genel Müdürlüğümüzden görüş talep edilmesi durumunda sadece kritik bir husus tespit edildiğinde değerlendirme yapılabilecektir.

Bu itibarla söz konusu hususlara ilişkin bilgilendirmenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili birimlerince tüm belediye başkanlıklarına, Valiliklerce her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara, bakanlıklarca bünyelerinde bulunan

genel müdürlüklere/bölge müdürlüklerine/birimlerine gönderiminin sağlanması hususunda gereğini önemle arz/rica ederim.

 e-imzalıdır  
Bahri KESİCİ  
Genel Müdür

Ek : Dağıtım Listesi

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Evrak Doğrulama Kodu : CIMRSLITTDHUQAVTEJQR Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>  
Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe /  
ANKARA  
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212  
46 84  
Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi

Bilgi için: Mert ERİC  
Mühendis  
Telefon No:(312) 203 60 76







T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

CSB (İstanbul Çevre Ve  
Şehircilik İl Müdürlüğü)  
Kayıt No: 80990  
10.06.2020 15:39:35 tarihinde  
teslim alınmıştır



Sayı :82722354-310.99-E.70109  
Konu :3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi  
uygulanması-Yükseklikler

İVEDİ  
18.03.2020

DAĞITIM YERLERİNE

Bilindiği üzere 20/02/2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun çeşitli maddelerinin yanı sıra 8 inci maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirleneceği, bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yüksekliklerin, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirleneceği hükme eklenmiştir.

Anılan kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 20 nci maddede; yukarıdaki hükümlerle ilişkili olarak, ilgili idarelerin, imar planlarında yençok serbest olarak öngörülen bina yüksekliklerini 1 Temmuz 2021 tarihine kadar imar planlarında değişiklik ya da revizyon yaparak belirlemekle yükümlü olduğu, bina yüksekliği yençok serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği, belirlenen süre içinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alan öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir.

7221 sayılı Kanunun yürürlük maddesinde İmar Kanununun 8/b maddesine eklenen; sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirleneceği yönündeki hükümün 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe gireceği açıklanmıştır.

Kanunun yayımı tarihinden bugüne kadar Bakanlığımıza iletilen yazışma ve sorulardan anılan maddenin nasıl uygulanacağı, yürürlükteki imar planlarında yençok serbest olarak getirilen yapılaşma kararı doğrultusunda bugün için ruhsat düzenlenip düzenlenemeyeceği gibi çeşitli konularda tereddüt duyulduğu anlaşılmaktadır.

7221 sayılı Kanun ile değişik 3194 sayılı İmar Kanununun yukarıdaki madde hükümleri hep birlikte değerlendirildiğinde;

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UHPUCIPN Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>  
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9.  
km. No: 278  
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MUNGAN  
Şehir Plancısı





T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 82722354-310.99-E.70109  
Konu : 3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi  
uygulaması-Yükseklikler

İVEDİ  
18.03.2020

- Kanunun yürürlük maddesinde sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere yürürlükteki imar planlarında bina yükseklikleri yenecek: serbest olarak belirlenen parseller için planlarda revizyon veya değişiklik yapma yükümlüğüne dair hükmün 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe gireceği belirtildiğinden, idarelerce yürürlükteki imar planı hükümlerine göre yenecek: serbest olarak belirlenen parsellerde 1 Temmuz 2020 tarihine kadar yapı ruhsatı düzenlenmesi mümkündür.
- Kanun maddesinin yürürlüğe gireceği 1 Temmuz 2020 tarihinden sonra yürürlükteki imar planlarında bina yükseklikleri yenecek serbest olarak belirlenmiş parseller veya yapı adaları ile bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) parsellerde veya yapı adalarında ruhsat verilebilmesi için, idarece imar planlarında revizyon ya da değişiklik yapılarak bina yüksekliklerinin ya da kat adetlerinin belirlenmiş olması gerekmektedir.
- Yukarıdaki (b) bendine göre yapılacak imar planı revizyon veya değişikliklerinde bina yükseklikleri ya da kat adetleri belirlenirken, mevcut planın parsel için öngördüğü emsal değeri değiştirilmeksizin varsa parselde komşu mevcut teşekküller, komşu parsellerdeki benzer kullanımdaki imar planı ile belirlenmiş bina yükseklikleri/kat adedi ve siluet dikkate alınarak bina yükseklikleri veya kat adetleri belirlenir.
- 1 Temmuz 2020 tarihinden sonra, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç, bina yüksekliği ya da kat adedi belirlenmemiş olan parsellere veya imar adalarına, imar planlarında bina yükseklikleri veya kat adetleri belirleninceye kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyecektir.
- Her ne kadar bina yüksekliği belirlemeye dair hüküm, 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe girecekse de, idarelerce, belirtilen 1 Temmuz 2020 tarihi beklenmeksizin, bina yüksekliği belirlenmemiş olan parsel veya imar adaları için bugünden planlarda revizyon veya değişiklik yapılarak yüksekliklerin veya kat adetlerinin belirlenmesi mümkündür.
- İmar planlarındaki emsal değeri değiştirilmeksizin yalnızca bina yüksekliği veya kat adedi belirlemeye yönelik olarak yapılacak imar planı değişiklikleri, 7221 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa ilave edilen Ek 8 inci maddesinde belirtilen parsel ve/veya ada ölçeğindeki imar planı değişikliği kurallarına, sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu ve değer artış payı uygulamasına tabi olmayacaktır.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UHPUCIPN Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>  
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9.  
km. No: 278  
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MÜNGAN  
Şehir Plancısı







T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 82722354-310.99-E.70109  
Konu : 3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi  
uygulaması-Yükseklikler

İVEDİ  
18.03.2020

g. Yürürlükteki imar planlarında bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için revizyon veya değişiklikler, idarelerce 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kadar tamamlanıp onaylanmak zorundadır.

Bilgilerinizi ve konu ile ilgili olarak ilgili idarelerce farklı uygulamalara gidilmemesi, yaşanan tereddütlerin giderilmesi bakımından uygulamanın belirtilen bu açıklamalara göre gerçekleştirilmesi, kurumunuzca gereğinin temini ve Valilikler bünyesindeki ilgili tüm idarelerin/yerel idarelerin bilgilendirilmesi hususunda gereğini arz/rica ederim.

Fatma VARANK  
Bakan a.  
Bakan Yardımcısı

Dağıtım:

İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA  
Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığına  
Özelleştirme İdaresi Başkanlığına  
Toplu Konut İdaresi Başkanlığına  
İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE  
81 İl Valiliğine

88027

Çevre ve Şehircilik  
İ Müdürlüğü  
Vali A.

19 -03- 2020

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UHPUCIPN Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>  
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9.  
km. No: 278  
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MÜNGAN  
Şehir Plancısı



### 7.3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

Hmaks.:Serbest olarak belirlenmiş alanlarda, yapı yüksekliği belirlenmesi için alanın bulunduğu ada ve yakın çevresindeki mer'i plana göre yapılaşarak ruhsatlarını almış parseller ve aynı plan bölgesinde bulunan mevcut yapıların kat adetleri analiz edilmiştir. (bkz.Görsel.14 ve Görsel.15)

Mer-i imar planında, plan değişikliğine konu alanın bulunduğu adanın yapı yüksekliklerine ilişkin yapılaşma koşulları incelendiğinde; yapı yüksekliklerinin kısmen Hmaks:serbest, kısmen 50m ve kısmende 35m olarak planlandığı görülmektedir.

Ada içerisindeki mevcut yapılara bakıldığında; yeni yapı bulunmadığı, bu alandaki yapıların tamamının ruhsatsız eski yapılardan oluştuğu ve 4 katı geçmeyen imalata ve depolamaya yönelik yapılardan oluştuğu görülmektedir.

Alanın yakın çevresinde bulunan yapıların yükseklikleri incelendiğinde ise; Cendere (B) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı hükümlerine göre dönüşümü gerçekleşmiş kat mülkiyeti kurulmuş ofis, konut, avm, otel vb. yapılar yer aldığı görülmemektedir.

Alanın yakın çevresinde bulunan yapıların yükseklikleri incelendiğinde ise; Cendere (B) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı hükümlerine göre dönüşümü gerçekleşmiş kat mülkiyeti kurulmuş ofis, konut, avm, otel vb. yapılar yer aldığı ve bu yapıların kat yüksekliklerinin 4 kat ile 34 kat arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir.

Cendere Vadisi Doğu (C) Alt Bölgesi Hava Mania Hatı içerisinde kalmamakta olup; Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 14.05.2020 tarih ve 46715750-105.03E.4447 sayılı "mania kurum görüşü" konulu yazısında belirtildiği üzere, bu alanlarda arazi kotundan 150 metre yüksekliğe kadar yapı inşa edilebileceği, 150m'den sonrasına ise Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşü alınarak Sivil Havacılık Genel Müdürlüğüne sunulmasının ardından yapılabileceği vurgulanmıştır.

Plan değişikliğine konu, Hmaks:Serbest olarak belirlenmemiş EBT alanlarında kalan parsellere ilişkin azami yapı yüksekliği belirlenirken;

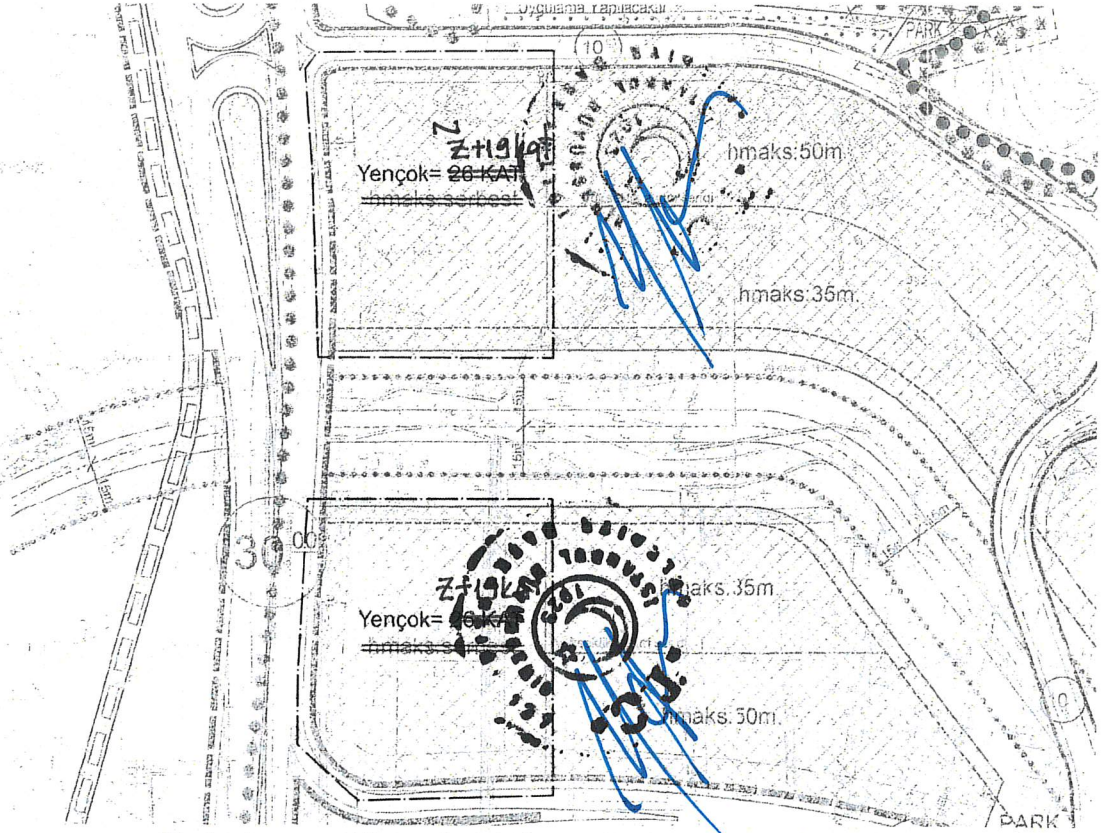
- Mer'i plan hükümlerinde bu alanlar için karma kullanım önerilmiş olması ve karma kullanım gereği farklı kullanımların farklı kat yüksekliklerine ihtiyaç duyuyor olması,
- Mer'i plan hükümlerine göre kat yüksekliklerinin serbest olarak belirlenebiliyor olması,
- Mer'i plan hükümlerinde tevhide bağlı KAKS değeri artışı öngörülmüş olması,
- Çevresinde yer alan; plan hükümlerine göre yapılaşmış ve ruhsat almış yapıların mevcut yapı yükseklikleri,
- Alanın vadi tabanında ve silüeti etkilemeyen konumda bulunması, faktörleri dikkate alınmıştır.

Bütün bu değerlendirmeler sonucunda, mer'i plana göre "Hmaks.:Serbest" olan belirlenmiş alanların yapı yüksekliği yakın çevresi ile incelenerek, topografik durum göz önünde



bulundurularak ve ilgili yazışmalardaki kısıtlamalar da dikkate alınarak “Yençok=26 KAT” olarak belirlenmiş ve plan teklifi hazırlanmıştır.

#### 7.4. PLAN TADİLATI TEKLİFİ



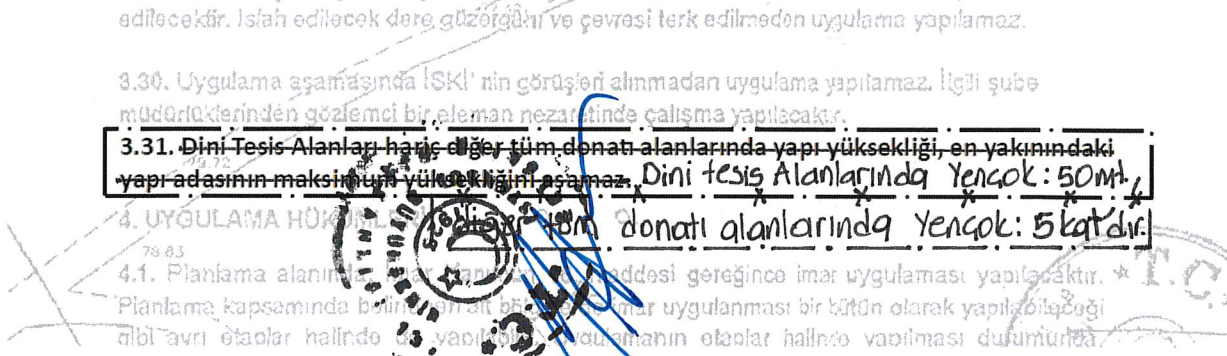
Harita.2. 1/1000 ölçekli Plan Tadilatı Teklifi (F21C15C3A)

İlgili kanun hükümleri gereği hazırlanan plan değişikliği teklifi ile Ayazağa Mahallesi, F21C15C3A plan paftasında bulunan ve 10642 ada 1 parsel, 10642 ada 2 parsel, kısmen 10642 ada 3 parsel; 10645 ada 1 parsel, 10645 ada 2 parsel ve kısmen 10645 ada 3 parsellere denk gelen kısımlara ilişkin, plan paftasında “hmaks:serbest” ifadesi kaldırılarak “Yençok=26 KAT” ifadesi eklenmiştir.

### PLAN NOTU DÜZENLEMESİ;

Ayrıca mer'î uygulama imar planı kapsamında donatı alanları için de yapı yüksekliğinin belirlenmediği ve avan proje aşamasına bırakıldığı görülmüştür. Bu kapsamda yapı yüksekliği avan proje aşamasına bırakılmış donatı alanları için de yeni plan notu eklenmiştir.

F21C15C2D plan paftasında bulunan Plan Notları'nın Genel Hükümler başlığı altına altına **"3.31: Dini Tesis Alanları hariç diğer tüm donatı alanlarında, yapı yüksekliği en yakınındaki yapı adasının maksimum yüksekliğini aşamaz."** ifadesi eklenmiştir.



Görsel.16.

1/1000 ölçekli Plan Tadilatı Teklifi (F21C15C2D)