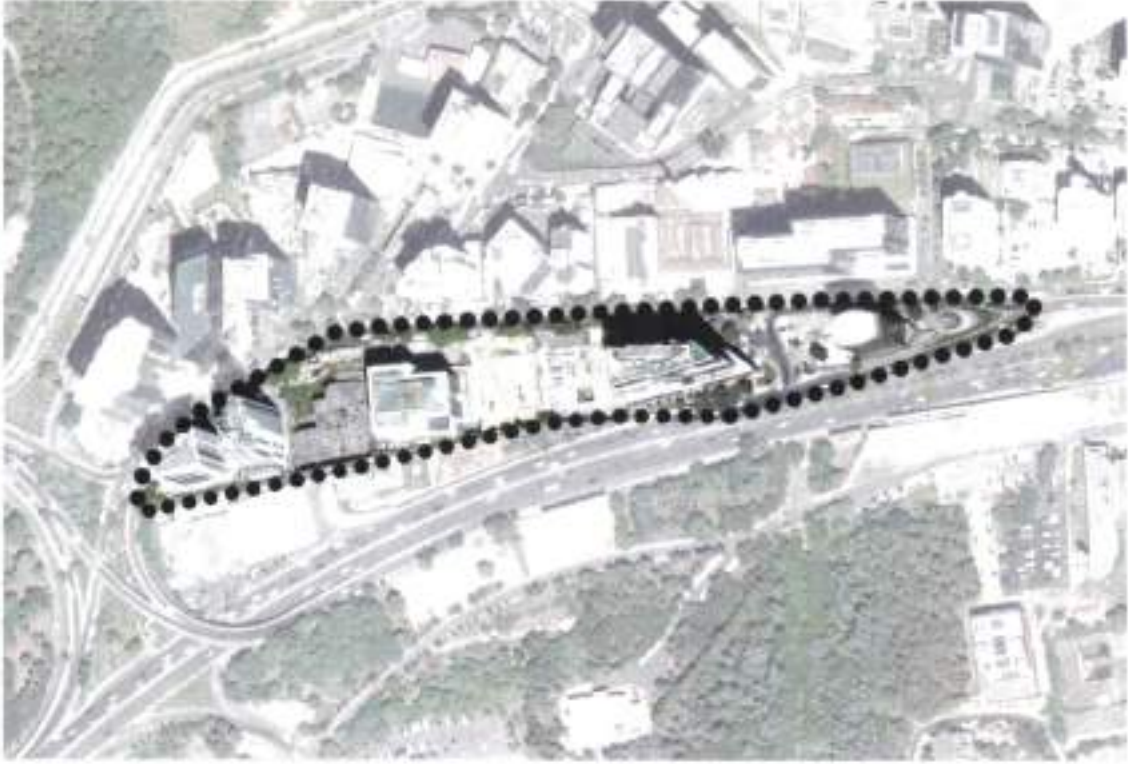


T.C.  
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Sarıyer Mirgün Mahallesi 48 Pafta 154 Adanın  
Bir Kismına Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin  
Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı Tadilatı



## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	1
2. ULAŞIM BAĞLANTILARI .....	1
3. MEVCUT DURUM .....	2
4. MÜLKİYET DURUMU .....	4
5. MER-İ PLAN DURUMU .....	5
5.1. Mirgün Mahallesi, 48 Pafta, 154 Adanın Bir Kısımına Ait 1/5000 Ölçekli NİP .....	5
5.2. Mirgün Mahallesi, 48 Pafta, 154 Adanın Bir Kısımına Ait 1/1000 Ölçekli UİP .....	6
6. ANALİTİK ÇALIŞMALAR .....	6
6.1. Jeolojik Yapı Analizi .....	6
6.2. Arazi Kullanım Analizi .....	7
6.3. Kat Adetleri Analizi .....	7
7. PLAN AMACI .....	9
7.1. Plan Yapım Gerekçesi .....	9
7.2. Kurum Görüşleri .....	9
7.3. Planlama Yaklaşımı .....	18
8. PLAN TADİLATI TEKLİFİ .....	19
plan Notu Düzenlemesi .....	19

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan tadilatına konu alan, Sarıyer İlçesi, Mİrgün Mahallesi içinde yer almaktadır. Alanın kuzeyinde Maslak bölgesinde bulunan Ticaret Merkezleri, doğusunda Sarıyer, Pınar Mahallesi, Güneyinde İstanbul Teknik Üniversitesi ve batısında ise 3. Kolordu Komutanlığı bulunmaktadır.



Görsel.1. Sarıyer İlçesi ve Planlama Alanının Konumu

Plan tadilatına konu alan; Mİrgün Mahallesi, 154 ada 70, 90, 91, 104, 106, 112, 140 parseller ve 1777 ada, 101 parselleri kapsamaktadır.

## 2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Plan tadilatına konu alan için Büyükdere Caddesi önemli bir bağlantı niteliği taşımaktadır. Alan Katar Caddesi, Maslak-Ayazağa Caddesi ve Büyükdere Caddesi'nin kesişiminde bulunmaktadır.



Görsel.2. Tadilat Konusu Alanı ve Yakın Çevresini Gösteren Uydu Fotoğrafi

### 3. MEVCUT DURUM

Plan tadilatına konu alan; Mirgün Mahallesi, 154 ada 70, 90, 91, 104, 106, 112, 140 parseller ve 1777 ada, 101 parselleri kapsamaktadır.



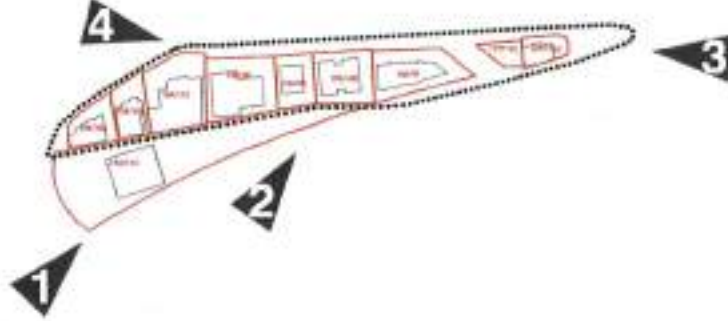
Görsel.3. Plan Değişikliğine Konu Bölgeye Ait 2018 Uydu Fotoğrafı (Kadastral Durum İşli)

Plan bölgesinde yer alan parseller üzerinde Ticaret+Hizmet Fonksiyonlarının yer aldığı yapılar bulunmaktadır.



Görsel.4. Plan Değişikliğine Konu Bölgeye Ait Hava Fotoğrafı

## TAŞINMAZLARA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



Görsel.5. Tadilata konu alana ilişkin fotoğraflama numaralarını gösteren harita örneği

### 1 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası:



Görsel.6. Planlama Alanının Güneybatı Yönünden Görünümü

### 2 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası



Görsel.7. Planlama Alanının Güney Yönünden Görünümü

### 3 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası



Görsel.8. Planlama Alanının Kuzeybatı Yönünden Görünümü

### 4 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası

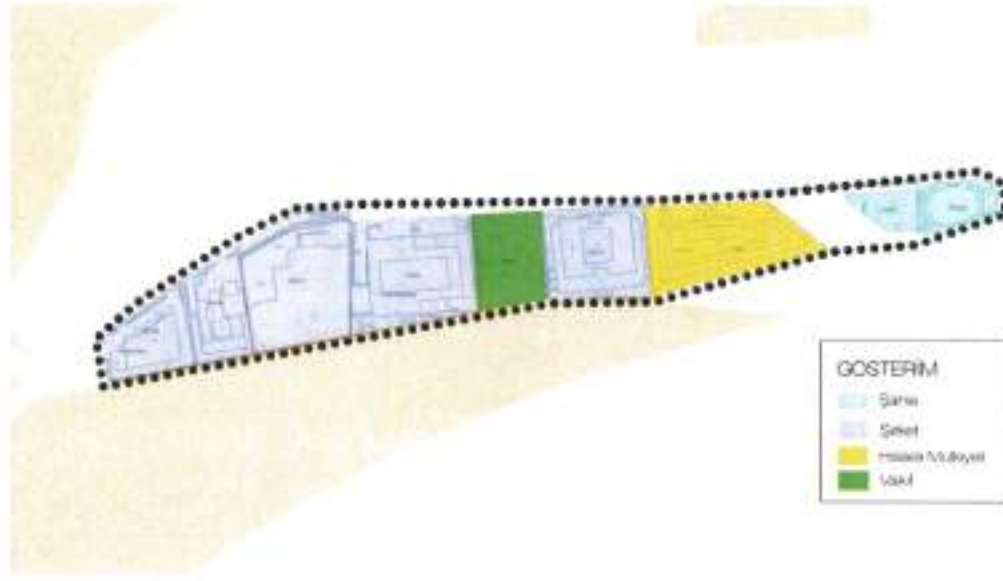


Görsel.9. Planlama Alanının Güneybatı Yönünden Görünümü

## 4. MÜLKİYET DURUMU

Plan tadilatına konu alan; Mirgün Mahallesi, 154 ada 70, 90, 91, 104, 106, 112, 140 parseller ve 1777 ada, 101 parselleri kapsamaktadır.

Parsellerin mülkiyetleri aşağıdaki gibidir:

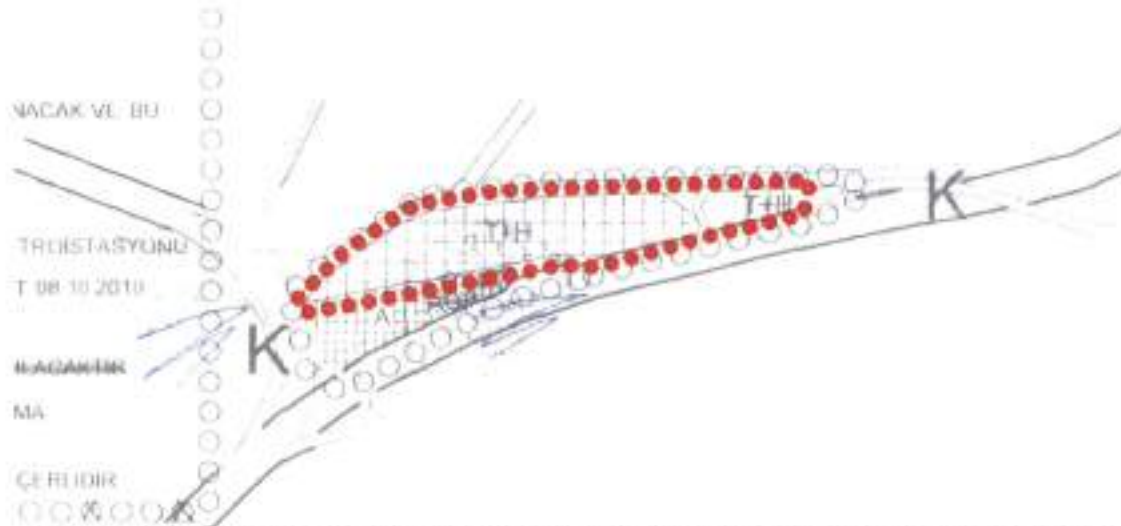


Görsel.10. Plan Tadilatına Konu Alanın Mülkiyet Analizi

## 5. MER-İ PLAN DURUMU

### 5.1. MİRGÜN MAHALLESİ, 48 PAFTA, 154 ADANIN BİR KISMINA AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan tadilatına konu parselleri kapsayan bölgeye ilişkin, İBB Meclisi'nin 23.11.2011 tarih ve 2664 sayılı kararı ile aynen kabul edilen ve İBB Başkanlığınca 25.11.2011 tarihinde onaylanan MİRGÜN Mahallesi, 48 Pafta, 154 Adanın Bir Kısımına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.



Harita.1. 25.11.2011 tarihli MİRGÜN Mahallesi, 48 Pafta, 154 Adanın Bir Kısımına Ait 1/5000 Ölçekli NİP

Nazım imar planına göre plan tadilatına konu parseller, Ticaret+Hizmet Alanı lejantında kalmakta olup; E:2.90, Hmax:Serbest yapılaşma şartlarına haizdir.

## 5.2. MİRGÜN MAHALLESİ, 48 PAFTA, 154 ADANIN BİR KISMINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

25.11.2011 t'tli Nazım İmar Planının alt ölçeği olan 17.10.2014 t'tli Mirgün Mahallesi, 48 Pafta, 154 Adanın Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planına göre plan tadilatına konu alanlar, Ticaret+Hizmet Alanı lejantında kalmakta olup; bu alanlara ilişkin plan hükümlerinde "Ticaret+Hizmet Alanında E:2.90 olup hava mania kriterlerine uyulması ve silüetle ilgili getirilen yükseklik sınırlarının aşılmaması kaydıyla blok yükseklikleri serbesttir" ifadesi yer almaktadır.

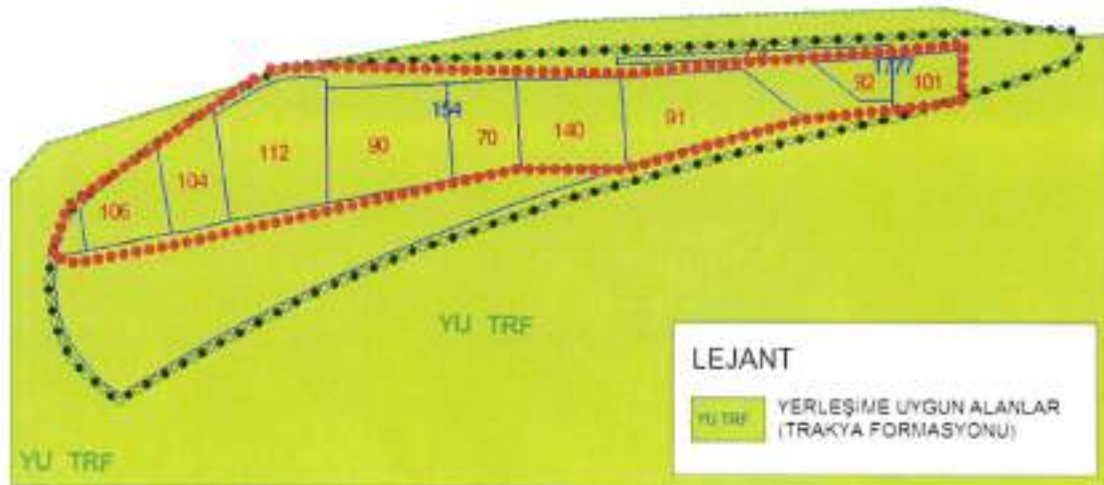


Görsel.11. 17.10.2014 t'tli Mirgün Mahallesi, 48 Pafta, 154 Adanın Bir Kısımına Ait UİP

## 6. ANALİTİK ÇALIŞMALAR

### 6.1. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Plan teklifine konu alan; Sarıyer Belediyesince Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce .... onay tarihli 1/2000 ölçekli Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Paftalarına göre YU-TRF lejantlı (Yerleşime Uygun Alanlar-Trakya Formasyonu) alanda kalmaktadır.

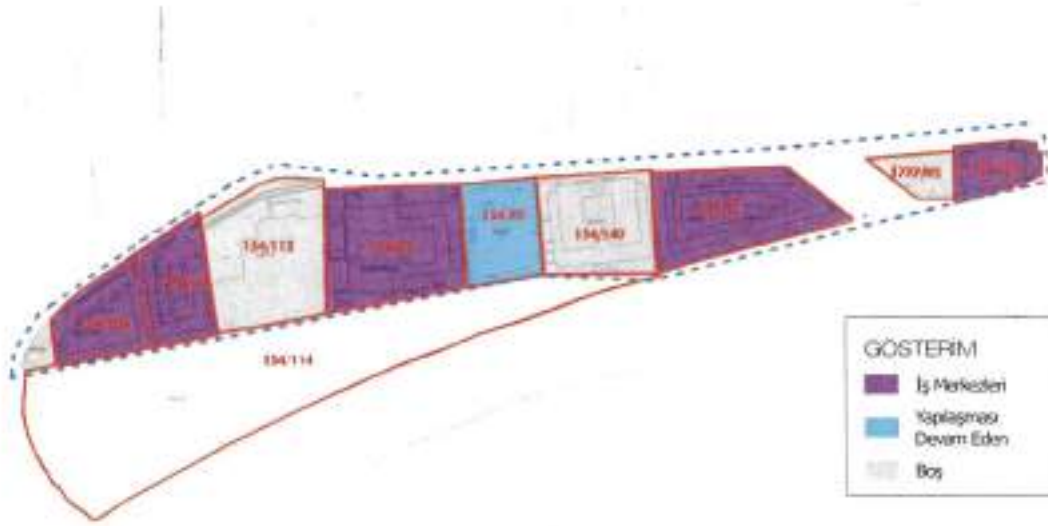


Görsel.12. Plan Tadilatına Konu Parsellere İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası



## 6.2. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

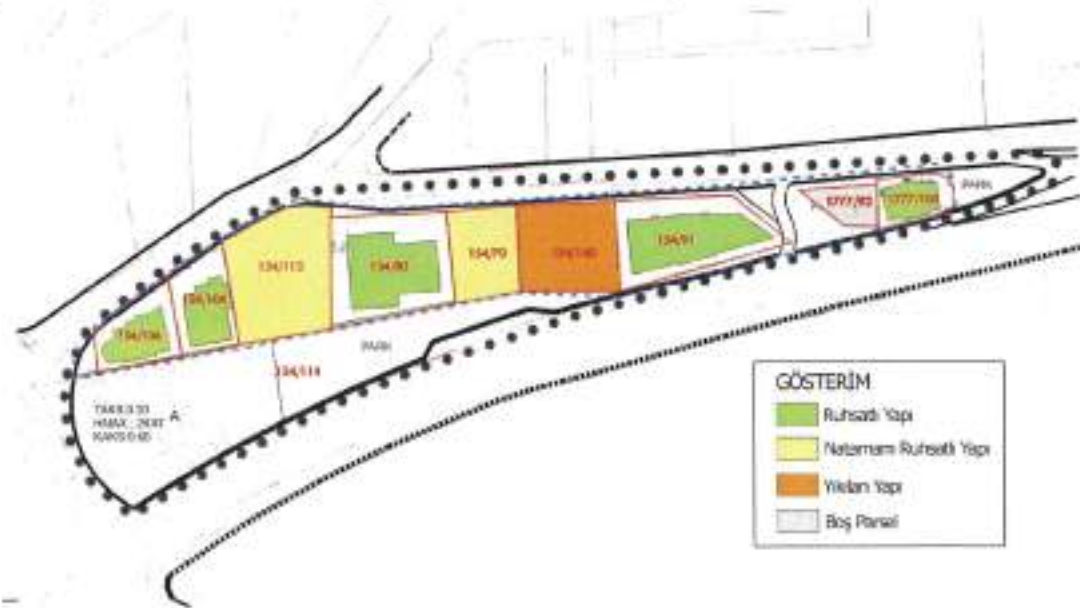
Mekânsal fonksiyon analizi çerçevesinde, planlama alanında arazi kullanım fonksiyon dağılımına bakıldığında; ağırlıklı fonksiyon alanı olarak İş Merkezleri üzerine yoğunlaştığı görülmektedir.



GörSEL.13. Plan Tadilatına Konu Parsellere İlişkin Mevcut Arazi Kullanım Analizi

## 6.3. KAT ADETLERİ ANALİZİ

Plan tadilatına konu, Mirgün Mahallesi, 154 ada 70, 90, 91, 104, 106, 112, 140 parseller ve 1777 ada, 101 parsellerin kat adetlerine ilişkin mevcut durumu yanı sıra, ruhsat alıp yapılaşmasını tamamlamayan/ devam eden ve ruhsat alıp yapılaşarak sonrasında yıkılan yapılara ilişkin kat adetleri ve kat yükseklikleri birlikte değerlendirilmiştir.



GörSEL.14. Plan Tadilatına Konu Alandaki Parsellerin Ruhsat durumları

**154 Ada, 106 Parsel:** 30.12.2003 onaylı Ruhsata göre Yol Üstü Yapı Yüksekliği:65.90m, Yol Üstü Kat Adedi: 16 Kat

**154 Ada, 104 Parsel:** 05.06.2003 onaylı Ruhsata göre Yol Üstü Yapı Yüksekliği:68,95m, Yol Üstü Kat Adedi: 14 Kat

**154 Ada, 112 Parsel:** 15.08.2017 onaylı Tadilat Ruhsatına (Ruhsat Yenileme) göre Yol Üstü Yapı Yüksekliği:107,1m, Yol Üstü Kat Adedi: 28 Kat (Yapının inşaat oranı %10'dur.)

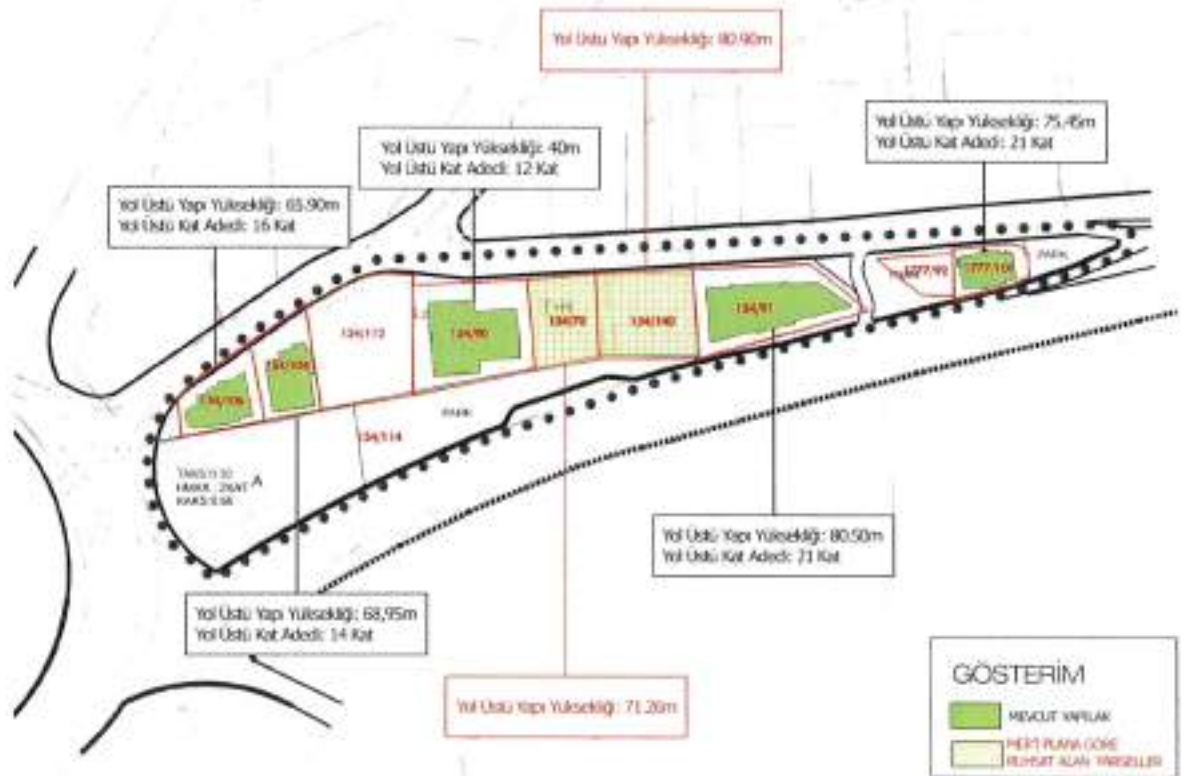
**154 Ada, 90 Parsel:** 24.01.1992 onaylı Ruhsata göre Yol Üstü Yapı Yüksekliği:40m, Yol Üstü Kat Adedi: 12 Kat

**154 Ada, 70 Parsel:** 18.07.2016 onaylı Ruhsata göre Yol Üstü Yapı Yüksekliği:58m, Yol Üstü Kat Adedi: 15 Kat (Yapının inşaat oranı %10'dur.)

**154 Ada, 140 Parsel:** 27.12.1996 onaylı Ruhsata göre Yol Üstü Yapı Yüksekliği:44.50m, Yol Üstü Kat Adedi: 18 Kat; taşınmazla ilişkin 23.11.2015 tarihli yıkım ruhsatı düzenlenerek yıkılmıştır.

**154 Ada, 91 Parsel:** 14.02.1993 onaylı Ruhsata göre Yol Üstü Yapı Yüksekliği:80.50m, Yol Üstü Kat Adedi: 21 Kat

**1777 Ada, 101 Parsel:** 08.10.1988-15.08.2016 (Ruhsat Yenileme) onaylı Ruhsata göre Yol Üstü Yapı Yüksekliği:75.45m, Yol Üstü Kat Adedi: 21 Kat



Görsel15. Plan Tadilatına Konu Alanındaki Mevcut Yapıların ve Mer'i Plana Göre Ruhsat Alan Parsellerin Yol Üstü Kat Adetleri ve/veya Yapı Yükseklikleri

Planlama alanındaki 154 ada 70 parsel ve 140 parsel numaralı taşınmazlar 17.10.2014 tt'li mer'i uygulama imar planına göre Ruhsatlarını almış olup, 70 parsel numaralı %10 seviyesinde, 140 parsel numaralı taşınmaz ise henüz yapılaşmasına başlamamıştır.

## 7. PLAN AMACI

Bu Plan tadilatı ile: 17.10.2014 tt'li Mirgün Mahallesi, 48 Pafta, 154 Adanın Bir Kısımına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri ile yapı yüksekliklerine ilişkin sınırlama getirilmeyen: Mirgün Mahallesi, 154 ada 70, 90, 91, 104, 106, 112, 140 parseller ve 1777 ada, 101 parsellere ilişkin azami yapı yüksekliği 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 yapılmaya 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 17.10.2014 tt'li Mirgün Mahallesi, 48 Pafta, 154 Adanın Bir Kısımına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri ile yapı yüksekliklerine ilişkin sınırlama getirilmeyen: Mirgün Mahallesi, 154 ada 70, 90, 91, 104, 106, 112, 140 parseller ve 1777 ada, 101 parsellere ilişkin azami yapı yüksekliği sınırı belirlenmesi amacıyla plan tadilatı 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 Çagaloglu-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 Karar.  
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 Resmî 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 mania 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) Talimatımızın çerçevesinde Genel Müdürlüğümüzce hazırlanmakta, tüm ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtım 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 Ekpleri ile mania planlarında yer alan kriterlerin sağlanıp sağlanmadığının sürekli kontrolünden sorumludur. Bu kapsamda dağıtım yapılan mania planları ve plan notlarının ilgili belediye başkanlıkları ile her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar tarafından, imar planlarının işlenmesi, yapılacak tüm imar düzenlemelerinde dağıtım 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 Müdürüğü  
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 mâniya 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 mâniya 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 Müdürlüğüne olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve İlgili (c) Talimat Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/ışıklandırılması,

hususlarına riayet edilmesi

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

v  
d

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

 e-imza  
Bahri KESİCİ  
Genel Müdür

Ek : Dağıtım Listesi



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

Emek Detaylıca Köh : ÇINBİSLİTİDEUQAVTEİQE Emek Telp Adres: <http://www.sariyer.gov.tr/bilgi-iceri>  
Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No 128/A 06570 Maltepe / ANKARA  
Telefon No: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer No: (0 312) 212 46 84  
Kap Adresi: [sgm.gelen@sariyer.gov.tr](mailto:sgm.gelen@sariyer.gov.tr) İnternet Adresi

Bilgi için/Merit ERİC  
Mühür  
Telefon No:(312) 203 60 76



## Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 Tarihli ve 82722354-310.99-E.70109 Sayılı Yazısı

7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun, 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesinde yapıldığı değişikliklerin uygulamasına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğüne iletilen yazı ile "Yürürlükteki imar planlarında bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için revizyon veya değişiklikler, idarece 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kadar tamamlanıp onaylanmak zorundadır." ifadesi yer almaktadır.



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

ÜSKÜDAR ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
KATILIM NO: 80990  
10.05.2020 10:34:20  
Mekânsal Planlama

18.03.2020

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

İVEM  
18.03.2020

### DAĞITIM YERLERİNE

Bilindiği üzere 20/02/2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmî 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 yüksekliğinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında yengeç; serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siltet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirleneceği, bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyecek yüksekliklerin, maliyetleri diğer semaya işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirleneceği hüküm eklenmiştir.

Anılan kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 20 nci maddede; yukarıdaki hükümlerle ilgili olarak, ilgili idarelerin, imar planlarında yengeç serbest olarak öngörülen bina yüksekliklerini 1 Temmuz 2021 tarihine kadar imar planlarında değişiklik ya da revizyon yapmaksızın belirlenmekle yükümlü olduğu, bina yüksekliği yengeç 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 yapılmasını 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 yengeç; serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siltet 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 soruların anılan maddenin nasıl uygulanacağı, yürürlükteki imar planlarında yengeç serbest olarak getirilen yapılaşma karar doğrultusunda bugün için ruhsat düzenlenip düzenlenemeyeceği gibi çeşitli konularda tereddüt duyulduğu anlaşılmaktadır.

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





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

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

IVİ:DI  
18.03.2020

- Kanunun yürürlük maddesinde sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere yürürlükteki imar planlarında bina yükseklikleri yençok: 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 yençok: 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 yençok 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: 5079 sayılı Ulaştırma ve Altyapı Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır.

Etilik Değiranesi Kodu: UHPCIFN Etilik Takip Adresi: <http://www.sartiza.gov.tr/uzay-ve-sahilcilik-bakanligi>  
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dümlüpatar Bulvarı) 9  
km. No: 278  
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Emin MÜNGAN  
Şehir Planlama







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

19-03-2020

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

Elektronik Doğrulama Kodu: URENCORP Elektronik Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehirclik-bakanligi>  
Müstafâ Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Damlıpınar Bulvarı) 9.  
km. No: 278  
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MÜNGAN  
Şehir Plancısı





Bununla birlikte kentsel mekanda sürekli değişen gelişme eğilimleri baz alındığında siyasetin olumsuz etkilenmesine yönelik uygulamaların varlığı ortaya çıkmıştır. Tüm bu etkiler vasıtası ile İstanbul genelinde yapı yüksekliği sınırlaması getirilmeyen alanlarda,

- Çevre yapılanma şartlarına uygun olmayan düzensiz yapılar ortaya çıkmasına,
- İstanbul'un kendine özgü hissedilir topografya ve doğal eşikleri yansıtmayan yapılaşma düzeninin oluşmasına,
- Yüksek yapılaşmaların yoğunlaşması ile sosyal yapı bakımından komşuluk ilişkilerinin olumsuz etkilenmesine,
- Düzensiz gelişen yapılaşma ile birlikte fiziki altyapı ve mikro klima bakımından olumsuz etkilerin oluşmasına neden olmaktadır

Nitekim İstanbul'un mekânsal anlamda geleceğe yönelik ana kararlarını belirleyerek uygulamaya esas olan imar planlarını yönlendiren 15.06.2009 onaylı İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda; kentin bünyesinde sağlıklı yapılaşmayı ve işlevsel bütünleşmeyi öngören ilkelerin esas alınması, dolayısıyla, kentin sağlıklı yapılaşmasına, ekolojik çevresi ile sürdürülebilir ilişkiler kurmasına ve vizyonuna ilişkin gereklerine yanıt verebilecek en uygun kentsel gelişme modelinin saptanması stratejik önem taşımaktadır.

Bununla birlikte, Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda; şehrin siyasetini bozabilecek yapıların oluşmasına sebebiyet verecek maksimum yükseklik değeri verilmemiş veya maksimum yükseklik değeri serbest tutulmuş bölge planlarında düzenleme yapılması zorunluluğu ortaya çıktığından Müdürlüğümüzce de ilgililerce Başkanlık Oluru alınarak konu ile ilgili olarak etaplar halinde plan çalışması yapılmasına başlanmıştır. Bu çerçevede İstanbul genelinde meri imar planlarındaki emsal ve yükseklik değerleri, çevre yapılanma koşulları ve mevcut yapıların kat yükseklikleri açısından analiz edilerek maksimum yükseklik değeri verilmemiş veya maksimum yükseklik değeri serbest tutulmuş bölge planlarında üst plan kararları ve politikaları ile tutarlı düzenlemeler yapılmaya çalışılmaktadır.

İlgili (a) yazı konusu bölge henüz çalışılan etaplar içinde kalmamakla birlikte, bölgedeki meri plan koşulları, yakın çevrenin mevcut yapılaşma durumu, dönüşüm koşulları gibi hususlar dikkate alındığında; yukarıda tanımlanan, sağlıklı yapılaşmayı ve işlevsel bütünleşmeyi öngören ilkelere uygun olacak şekilde optimum bir değerlendirme yapılmasına özen gösterilmelidir.

Başkanlığımız arşivinden yapılan incelemede; alanın doğu ve güneyden Üniversite alanı, batıdan Askeri alan ile çevrili olduğu, kuzeyinde ise Ticaret Alanları bulunduğu plan alanında, yapılaşmamış parselerin yer aldığı, "Ticaret+Hizmet" forksiyonu içindeki mevcut yapılaşmanın Z+12-21 kat arasında değişen iş merkezi yapıları olduğu, ada içindeki ortalama kat yüksekliğinin Z+18 kat olduğu, yakın çevre yapılaşma koşulları değerlendirildiğinde ise; mevcut durumda yapıların 4-22 kat arasında yoğunlaştığı görülmektedir.

Nebce itibarı ile, yukarıda bahsi geçen meri plan koşulları, mevcut yapılaşma durumu ve planlama ilkeleri birlikte değerlendirildiğinde, alandaki yapılaşma yüksekliğinin Yarıçok.25 kat ile sınırlandırılmasının uygun olacağı değerlendirilmekte birlikte, H serbest yapılaşma hükümlerine yönelik yapı yüksekliklerinin belirlenmesi amacıyla tarafınızca hazırlanacak uygulama imar planı değişikliği teklifinin tarafımıza iletilmesi durumunda nihai görüşümüz verilebilecektir.

Bilgi alınmasını rica ederim.

Mahir POLAT  
Belediye Başkanı a  
Genel Sekreter Yardımcısı

5070 sayılı kanun gereği ile E-İMZA ile onaylanmıştır.  
Dokümanın Adresi: <http://application2.ikb.gov.tr/nc/muhtasarifa.aspx?form=0f0b7a770a7776275600f0e27b375132>



İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı  
Kemalpaşa Mah. 15 Temmuz Şehitleri Cd. No 5 34134 Fatih / İSTANBUL  
Telefon: 0212 455 13 00 Faks: 0212 4552866  
e-posta: [sehirplanlama@ibb.gov.tr](mailto:sehirplanlama@ibb.gov.tr) | Elektronik Ağ: [www.ibb.gov.tr](http://www.ibb.gov.tr)

Bilgi için: Murat Lüt,  
Tel: 0212 455 2383

### 7.3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

17.10.2014 t'tli Mirgün Mahallesi, 48 Pafta, 154 Adanın Bir Kısımına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri ile yapı yüksekliklerine ilişkin sınırlama getirilmeyen; Ticaret+Hizmet Alanı lejantında kalan Mirgün Mahallesi, 154 ada 70, 90, 91, 104, 106, 112, 140 parseller ve 1777 ada, 101 parsellere ilişkin azami yapı yüksekliği sınırı belirlenmesi amacıyla, planlama alanındaki Mer'i uygulama imar planına göre ruhsat/tadilat ruhsatı olarak yapılaşmalarını tamamlayan ve yeni yapı başvurusunda bulunarak yapı yüksekliğine ilişkin İBB İmar Müdürlüğünden silüet görüşlerini alan parseller dikkate alınmıştır.

Mer'i uygulama imar planına göre ruhsat/tadilat ruhsatı olarak yapılaşmalarını tamamlayan ve yeni yapı başvurusunda bulunarak yapı yüksekliğine ilişkin İBB İmar Müdürlüğünden silüet görüşlerini alan parseller 154 ada 70 parsel ve 154 ada 140 parsellerdir. Bahsi geçen parsellere ilişkin, mer'i imar planı notlarının 4-b maddesine (*Ticaret+ Hizmet Alanında E: 2.90 olup, Hava Mania Kriterlerine uyulması ve silüetle ilgili getirilen yükseklik sınırlarının aşılmaması kaydıyla blok yükseklikleri serbesttir.*) ve 15. maddesine (*Uygulama Aşamasında Ulaştırma Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı-Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Görüşleri Alınacaktır.*) istinaden alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmaktadır:

**154 Ada 70 Parsel:** Yapımı devam eden taşınmaza ilişkin Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 25.05.2016 tarihli ve 40589487-755.01-E.51602 sayılı yazısında "... söz konusu parselde tesis edilecek yapı için talep edilen anten/çatı vb müştemilat dahil maksimum 193m (MSL) kotunun aşılmaması" görüşü, İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün bila tarih ve 42303748/2016019857 TN=250025 BN:506 İBBN: 42385 sayılı yazısında da "yapı yüksekliği (çatı, baca vb. yükseklikler dahil) deniz seviyesi itibarıyla 172.73 metre olarak taraflarına sunulan mimari proje ve estetik ve silüet yönünden uygun görülmüştür" görüşü verilmiştir.

**154 Ada 140 Parsel:** 23.11.2015 tarihli yıkım ruhsatı düzenlenerek yıkılan taşınmaza ilişkin yeni yapı başvurusuna istinaden alınan İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün 29.09.2017 tarih ve 42303748/2017/8227 BN:3470 İBB:187501 sayılı görüşünde "yapı yüksekliği (çatı, baca vb. yükseklikler dahil) deniz seviyesi itibarıyla 204 metreyi geçmemesi uygun görülmüştür" ifadesi yer almaktadır.

Plan tadilatına konu alan 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 tadilatına konu Ticaret+Hizmet alanlarında kalan 154 ada 70, 90, 91, 104, 106, 112, 140 parseller ve 1777 ada, 101 parsellere ilişkin azami yapı yükseklikleri belirlenirken;

- Parseller üzerinde Ruhsat olarak yapılaşmalarını tamamlayan yapıların bulunması,
- Mer'i imar planına göre ruhsat olarak yapılaşmasına devam eden parsellerin bulunması,
- İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 30.04.2021 tarihli ve BK No:2580-İBB No:79527 sayılı yazısı, dikkate alınmıştır.

Bütün bu değerlendirmeler sonucunda, mer'i plana göre yapı yükseklikleri belirlenmeyerek plan notu ile de yapı yüksekliklerine ilişkin "*Ticaret+ Hizmet Alanında E:2.90 olup hava mania kriterlerine uyulması ve silüetle ilgili getirilen yükseklik sınırlarının aşılmaması kaydıyla blok*

yükseklikleri serbesttir.” hükmü getirilen Ticaret+Hizmet Alanlarının yapı yüksekliği yakın çevresi ile incelenerek, topografik durum ve ilgili yazışmalardaki kısıtlamalar da dikkate alınarak “Yençok=25 KAT” olarak plan paftalarına aktarılmıştır.

## 8. PLAN TADİLATI TEKLİFİ



İlgili kanun hükümleri gereği hazırlanan plan tadilatı teklifi ile Sarıyer Mirgün Mahallesi 48 Pafta 154 Adanın Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı F22D11D3A ve F22D11D3B plan paftalarındaki yapı yüksekliği belirtilmeyen Ticaret+Hizmet alanlarınski yapı yüksekliklerine ilişkin “Yençok=25 KAT” ifadesi eklenmiştir.

### PLAN NOTU DÜZENLEMESİ;

Ayrıca, mer’i uygulama imar planı F22D11D3B paftasında yer alan plan hükümleri madde 4’ün b bendinde yer alan “... hava mânia kriterlerine uyulması ve silüetle ilgili getirilen yükseklik sınırlarının aşılmaması kaydıyla blok yükseklikleri serbesttir.” ifadesi kaldırılmıştır, yerine “Yençok=25 KAT’dır.” ifadesi eklenmiştir.

YÖNETİM BİNALARINI, BANKA İLE ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ YAPILAR YAPILABİLİR



Yapı ruhsatları veya iskanları verilmiş binaların kat adetleri müktesibidir. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde buldukları bölgenin meri plan kat adedi sınırlamasına tabidir.

