



T.C  
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ  
MECLİS KARARI



**Karar Tarihi : 07 MART 2024**

**Meclis Karar No : 21**

**TEKLİFİN ÖZÜ :**

“Kağıthane İlçesi, 8688 Ada, 8 Parsel, Kısmen 3,18,19 Parsel Ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli U.İ.Planı Değişikliği”

**İLGİ :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.10.2023 tarih ve R/2716533 sayılı “Kağıthane İlçesi, 8688 Ada 8 Parsel, Kısmen 3,18,19 Parsel Ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli U.İ.Planı Değişikliği” ile ilgili teklifi.

**TEKLİF :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “TALEP: Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 25.10.2018 tarihli ve 96367848-641.04-1264/2299754 sayılı yazısı ve eki Danıştay 6. Dairesinin 10/03/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 Kararı ve eki İstanbul 10. İdare Mahkemesi kararında; Kağıthane İlçesi, Sultan Selim Mahallesi, 8688 ada, 8 parsel sayılı, 297 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazın 21.11.2001-12.02.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kağıthane II. Revizyon Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı lejantında kalmakta iken 31.12.2007 tarih onaylı Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Çocuk Bahçesi Alanı olarak belirlendiği; söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmadığı ileri sürülerek, İstanbul Defterdarlığı Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığınca iptali istemiyle İstanbul 10. İdare Mahkemesine 2009/486 sayı ile açılan davada, Danıştay Altıncı Dairesinin 09/01/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 Kararı ile; “1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptaline” karar verildiği belirtilmektedir.

Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 25.10.2018 tarihli ve 96367848-641.04-1264/2299754 sayılı yazısı ve eki Danıştay 6. Dairesinin 10/03/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 Kararı ve ekleri, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2009/486 Esas, 2009/1933 sayılı kararı ile Danıştay Altıncı Dairesi 09/01/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 Kararı doğrultusunda konu incelenmiş olup, Kağıthane İlçesi, F22d16ald pafta, 8688 ada, 8 sayılı parselin mahkeme kararı gereği 1/1000 ölçekli planı iptal edildiğinden, Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın söz konusu 8688 ada, 8 sayılı parsel ile kısmen Çocuk Bahçesinde kalan 3,18,19 sayılı parseller ve bir kısım tescil dışı alanda yeniden plan yapılması gerekliliği doğmuştur. Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 25.10.2018 tarihli ve 96367848-641.04-1264/2299754 sayılı yazısı ve eki Danıştay 6. Dairesinin 10/03/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 Kararı ekinde tarafımıza iletilen Danıştay Altıncı Dairesinin 09/01/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 K. sayılı iptal kararı, Başkanlık Makamı'nın 17.03.2020 tarihli ve



2375331 sayılı Olurları ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen Nazım ve Uygulama İmar Planı Tekliflerinin değerlendirilmesi ve onanmasına” ilişkin uygulamaları içeren usul ve esaslara dair Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20/08/2004 tarih 12734-41-030-000/S/90 sayılı genelgesi doğrultusunda “Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi” hazırlanmıştır.

**MÜLKİYET:** Kağıthane İlçesi, Sultan Selim Mahallesi, 8688 ada, 8, 18,19 sayılı parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına ve 3 sayılı parselin mülkiyeti şahıs adına kayıtlıdır.

**MERİ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM:** Mer'i imar planları üzerinde yapılan incelemede, söz konusu Kağıthane İlçesi, Sultan Selim Mahallesi, F22-d-16-a-1-d pafta, 8688 ada, 8 parsel ile kısmen 3,18,19 sayılı parseller ve bir kısım tescil dışı alanı içeren planlama alanının;

-21.11.2001-12.02.2006 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane II. Revizyon Nazım İmar Planı'nda, 8688 ada, 8 parsel ile kısmen 3,18,19 sayılı parsellerin K5 sembollü (1000 Ki/Ha) Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı olarak, bir kısım tescil dışı alanın ise kısmen K5 sembollü (1000 Ki/ Ha) Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı, kısmen T2 sembollü (max.5 kat) Ticaret Alanı olarak planlandığı;

-31.12.2007 tarih onanlı Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise Açık ve Yeşil (Çocuk Bahçesi) Alanlar olarak planlandığı görülmüştür.

**TEKLİF PLAN:** Kağıthane 3.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile, Danıştay Altıncı Dairesi 09/01/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 Kararı ile planı iptal edilen 8688 ada, 8 parsel ile plan iptalinden etkilenen 3, 18, 19 sayılı parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alandan oluşan planlama alanında, 21.11.2001-12.02.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kağıthane II. Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda “Çocuk Bahçesi Alanı”ndan çıkarılan 8688 ada kısmen 3,18 ve 19 parseller “Blok nizam 4 kat” (BL-4) irtifalı Konut Alanı olarak; 8688 ada 8 parsel kısmen “Blok nizam 4 kat” (BL-4) irtifalı Konut Alanı, kısmen yaya-servis yolu olarak; bir kısım tescil dışı alan ise yaya-servis yolu olarak planlanmıştır.

**KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ:** Kağıthane İlçesi, Sultan Selim Mahallesi, F22d16a1d pafta, 8688 ada, 8 parsel ile kısmen 3,18,19 sayılı parseller ve bir kısım tescil dışı alana yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi”ne ilişkin İBB. Başkanlığının Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20/08/2004 tarih 12734-41-030-000/S/90 sayılı genelgesi gereği ilgili kurum ve kuruluşların (İBB. Ulaşım Planlama Müd., İBB. Kamulaştırma Müd., İBB.Deprem ve Zemin İnceleme Müd., İBB.Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müd., İSKİ Genel Müd.,BEDAŞ Yatırım ve Ar-Ge Direktörlüğü, Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) görüş yazıları alınmış olup dosyası içinde bulunmaktadır.

Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.ş. 11.06.2020 tarihli ve 44088 sayılı görüş yazısında; “...İlgili bölgede kablo güzergahları korunarak değişiklik yapılması hususunda herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 15.06.2020 tarihli ve 11255029/16694 sayılı görüş yazısında; “Bahse konu plan sahasının içerisinden geçen mevcut 300MBB atıksu hattımızın geçtiği güzergahların Ø300mm- Ø600 mm arası çaplar en az 5 metre olacak şekilde imar yolu veya yeşil alan olarak planlanması gerekmektedir...Netice olarak yukarıdaki hususlara uyulması şartı ile söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin ilgili birimlerce onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup, mezkur alana ait mevcut altyapı tesislerimizi gösterir dokümanlar yazımız ekinde gönderilmektedir.” denilmektedir.

Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 16.06.2020 tarihli ve 97400625/81227 sayılı görüş yazısında;



“Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu parsellerde yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir.” denilmektedir.

Deprem Ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 16.06.2020 tarihli ve 62956595 / 81278 sayılı görüş yazısında; “Söz konusu alan, ilgili ilçe belediyesince yaptırılan İmar Planlarına Esas 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda “UA” (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı alanda kalmaktadır. Bu haritalara ait raporunda;“Trakya Formasyonu”nun yüzeyletiği ve topoğrafik eğimlerin %30'dan küçük olan alanlardır. Bu alanlar genelde iyi bir temel olma özelliği gösterirler. Ancak yapılacak kazılarda, şev problemlerinin önlenmesi amacıyla, kazı boyutlarına bağlı olarak şev tutucu yapıların (istinat duvarı vs.) yapılması gerekir. Bu alanlarda yapılacak yapıların 10 katlı olarak planlanması uygun olacaktır. Bu alanlarda ihtiyaç halinde önerilen kat yüksekliklerinin dışındaki uygulamalar için pafta ada veya adalar bazında hazırlanacak jeoteknik rapor hazırlanmalıdır.” denilmektedir. Ayrıca bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları” ve “Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler” ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, ayrıca ilgili alanlar için getirilen kat sınırlamasına bağlı kalınması koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.” denilmektedir.

Yeşil Alan Ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün 16.07.2020 tarihli ve 40352154 / 97959 sayılı görüş yazısında;” Söz konusu plan tadilatı teklifi, Danıştay Altıncı Dairesi'nin 09.01.2017 tarih 2014/4434 E., 2017/36 K. doğrultusunda hazırlandığı ve Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile de uyumlu olduğu görüldüğünden komisyonumuzca uygun görülmektedir.” denilmektedir.

Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 05.05.2023 tarihli ve 6351067 sayılı görüş yazısında; “Konu hakkında İl Büro Şehir Plancısı tarafından hazırlanan 17.02.2021 tarihli raporun son paragrafında teklif imar planının nazım imar planına uygun olarak hazırlandığı, Hazine adına kayıtlı taşınmazların mevcut durumları ve tahsis kararlarına uygun olarak planlandığı anlaşılmış olup itiraz edilecek bir husus bulunmadığı kanaatine varıldığı bildirilmiştir.” denilmektedir.

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 21.06.2023 tarihli ve 988591 sayılı görüş yazısında; “Danıştay Altıncı Dairesi 09.01.2017 tarih ve 2014/4434 E., 2017/36 K. kararı neticesinde plansız alanda kalan Kağıthane İlçesi Sultan Selim Mahallesi 8688 ada 8 parsel sayılı taşınmazın, 8688 ada 3,18,19 parsel sayılı taşınmazların bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alanın “Çocuk Bahçesi Alanı” dan çıkarılarak Blok nizam, 4 Kat (BL-4) yapılaşma koşullu “Konut Alanı”na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin, Sosyal Altyapı niteliğindeki “Çocuk Bahçesi Alanı”na erişimde araçlı ulaşımı teşvik etmemek için iptal edilen “Çocuk Bahçesi Alanı”nın hizmet etki alanı ve yaya erişim mesafeleri dikkate alınarak değerlendirilmesi; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yetki alanında kalan “Karayolu-Metro Tüp Geçiş Projesi”nin planlama alanına etkisi hakkında ilgili kurum görüşünün alınması; Konut Alanlarının otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parselinde



karşılacaktır.” şeklinde plan notunun eklenmesi; teklif konut alanında 8 ve 19 parsellerde yer alacak konut bloğuna erişimi sağlayacak şekilde dönüş kurbu bulunan servis yolu (itfaiye vb.için) planlanması koşullarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından plan bütününde değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

**DEĞERLENDİRME- SONUÇ:** Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 25.10.2018 tarihli ve 96367848-641.04-1264/2299754 sayılı yazısı ve eki Danıştay 6. Dairesinin 10/03/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 Karar yazısı ile; İstanbul Defterdarlığı Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca, Kağıthane İlçesi, Sultan Selim Mahallesi, 8688 ada, 8 parsel sayılı taşınmazın 21.11.2001-12.02.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kağıthane II. Revizyon Nazım İmar Planı'nda “Konut Alanı” lejantında kalmakta iken 31.12.2007 tarih onaylı Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda “Çocuk Bahçesi Alanı” olarak belirlendiği, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmadığı ileri sürülerek, planın iptali istemiyle İstanbul 10. İdare Mahkemesi'ne 2009/486 sayı ile açılan davada, Danıştay Altıncı Dairesi'nin 09/01/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 Kararı ile; “1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptaline” karar verdiği bildirilmektedir.

Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 25.10.2018 tarihli ve 96367848-641.04-1264/2299754 sayılı yazısı ve eki Danıştay 6. Dairesinin 10/03/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 Karar yazısı ve eki İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2009/486 Esas, 2009/1933 sayılı kararı ve Danıştay Altıncı Dairesi'nin 09/01/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 Kararı doğrultusunda konu incelenmiş olup, planı iptal edilen Kağıthane İlçesi, Sultan Selim Mahallesi, 8688 ada, 8 sayılı parsel ile plan iptalinden etkilenen 3, 18, 19 sayılı parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alanda yeniden plan yapılması gerekliliği doğmuştur.

Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 25.10.2018 tarihli ve 96367848-641.04-1264/2299754 sayılı yazısı ve eki Danıştay 6. Dairesinin 10/03/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 Karar yazısı ve eki İstanbul 10. İdare Mahkemesine 2009/486 sayı ile açılan dava, Danıştay Altıncı Dairesinin 09/01/2017 tarih ve 2014/4434 Esas, 2017/36 K. iptal kararı, Başkanlık Makamı'nın 17.03.2020 tarihli ve 2375331 sayılı Olurları ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen Nazım ve Uygulama İmar Planı Tekliflerinin değerlendirilmesi ve onanmasına” ilişkin uygulamaları içeren usul ve esaslara dair Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20/08/2004 tarih 12734-41-030-000/ S/90 sayılı genelgesi doğrultusunda Kağıthane İlçesi, Sultan Selim Mahallesi, F22d16a1d pafta, 8688 ada, 8 parsel, 3,18,19 sayılı parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alana yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi mer'i plan paftası üzerine hazırlanmıştır.

1-Plan Değişikliği Onama Sınırı Kağıthane İlçesi, Sultan Selim Mahallesi, F22d16a1d pafta, 8688 ada 8 parsel ile çevresindeki 3,18,19 parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alan sınıridir.

2- Plan Değişikliği Onama Sınırı içinde kalan, 8688 ada kısmen 3,18,19 parseller (BL-4) Konut Alanı olarak, 8 parsel kısmen (BL-4) Konut Alanı kısmen yaya-servis yolu olarak, bir kısım tescil dışı alan ise yaya-servis yolu olarak düzenlenmiştir.

3-İlgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarının görüşlerine uyulacaktır.

4-Açıklanmayan hususlarda mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ve mer'i yönetmelik hükümleri geçerlidir.” şeklinde plan notları değişiklik teklifi paftasında gösterilmiştir. Ayrıca söz konusu teklif plana ilişkin kamu kurum ve kuruluşlarının uygun görüşleri alınmıştır.

Kağıthane İlçesi, Sultan Selim Mahallesi, F22d16a1d pafta, 8688 ada, 8 parsel ile kısmen 3,18,19 sayılı parseller ve bir kısım tescil dışı alanın “Çocuk Bahçesi Alanı”ndan çıkartılarak, söz konusu



alanın “Kısmen Blok nizam 4 kat (BL-4) irtifalı Konut Alanı, kısmen yaya- servis yolu olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ve planlama dosyası yazımız ekinde sunulmuş olup, konunun, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7-b ve 14. maddesine göre karar alınmak üzere meclise havalesini arz ederim.” ibareli teklifi.

İmar Komisyonunun 06.03.2024 tarih ve R.03 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; “Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 27.10.2023 tarih ve R/2716533 sayılı “Kağıthane İlçesi, 8688 Ada 8 Parsel, Kısmen 3,18,19 Parsel Ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli U.İ. Planı Değişikliği” ile ilgili teklifi incelenmiş olup, komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Meclisin onayına arz olunur.” İbareli İmar Komisyon görüşü.

## **KARAR** :

Teklif, Kağıthane Belediye Meclisinin 7. Seçim Dönemi 2024 Yılı Mart ayı toplantılarının 04.03.2024 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek İmar komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun “Kağıthane İlçesi, 8688 Ada 8 Parsel, Kısmen 3,18,19 Parsel Ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli U.İ.Planı Değişikliği” ile ilgili 06.03.2024/ R-03 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 07 Mart 2024 tarihli Mart ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

Nazmi TORO  
Meclis Başkan V.

Sadık ÇELİK  
Divan Katibi

Sezgin BATIGÜN  
Divan Katibi

## **GÖRÜLDÜ**

Mevlüt ÖZTEKİN  
Meclis Başkanı

