



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi : 08 HAZİRAN 2018

Meclis Karar No : 179

TEKLİFİN ÖZÜ :

“Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, 9647 Adadaki Tescil Dışı alan ve Çevresine İlişkin 1/1000 ölçekli U.İ.Planı değişikliği”

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.05.2018 tarih ve R/2255957-8362 sayılı “Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, 9647 Adadaki Tescil Dışı alan ve Çevresine İlişkin 1/1000 ölçekli U.İ.Planı değişikliği” ile ilgili teklifi.

TEKLİF :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “TALEP: Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, 9647 adadaki tescil dışı alan ve çevresine ilişkin 10.10.2017 tarihli ve 25955148/196222 sayılı yazı eki 24.07.2017 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 16.02.2018 tarihli ve 28124617-310.01.03-6655/2223220 sayılı Başkanlık Olur'u 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 genelge doğrultusunda, “Kağıthane 6.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi” hazırlanmıştır.

MÜLKİYET:

Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, 9647 adada yer alan Nilüfer Parkı (yaklaşık 578 m².lik alan) ve çevresindeki yol alanından (yaklaşık 500 m².lik alan) oluşan planlama alanı tescil dışı alan konumundadır.

MERİ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM:

Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, F21-c-20-b-3-b pafta, 9647 adadaki Nilüfer Parkının bulunduğu tescil dışı alan ve çevresinin;

-21.11.2001-12.02.2006 tadili 24.07.2017 tt.li 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı'nda Açık ve Yeşil Alanlar olarak planlandığı;

-21.07.2008 tasdik tarihli Kağıthane 6. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise Açık ve Yeşil Alanlar (Park alanı) ve kısmen yol alanı olarak planlandığı görülmüştür.

TEKLİF PLAN:

Kağıthane 6.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile, “9647 adadaki



tescil dışı alan (Nilüfer Parkı) ve çevresindeki yol alanının “zemin üstünde Açık ve Yeşil Alanlar ile yol alanı fonksiyonu korunarak, zemin altı Yeraltı Katlı Otopark Alanı olarak planlanmıştır.

KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ:

Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, 9647 ada tescil dışı alan ve çevresine ait “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi”ne ilişkin İBB. Başkanlığının 20/08/2004 tarih 12734-41-030-000/S/90 sayılı genelgesi gereği ilgili kurum ve kuruluşların (İBB.Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İBB. Ulaşım Planlama Müd., İSKİ Genel Müd., İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müd., İBB. Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müd., BEDAŞ Yatırım ve Ar-Ge Direktörlüğü) görüş yazıları alınmıştır.

08.05.2018 tarihli ve 11255029/243909 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü görüş yazısında; “Taslak plan teklif alanı; yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Söz konusu alanın yakınından muhtelif çaplarda mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımız geçmekte olup, konu ile ilgili olarak İdaremiz görüşü aşağıda verilmiştir.” denilerek 6 maddelik kurum görüşü bildirilmiştir.

10.05.2018 tarihli ve 40352154/115951 sayılı Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü görüş yazısında; “Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; zeminaltı otoparkları İstanbul için elzem bir ihtiyaç olduğundan ve kamu yararı gözetildiğinden; Zeminaltı otopark projesi ile birlikte hazırlanan peysaj projesi, imar planlarında uygun olan Park alanı-Yeşil alan olarak planlanmış ve uygulaması yapılmış alanlarda zeminaltı katlı otopark yapılabilmesi için en az 1 veya 1.50 m. toprak derinliğinin bırakılması, mümkün olduğunca uygulama yapılacak parsel bitişik yapılaşmış parsellerin olmaması veya en az iki cephenin açık olması, imar planlarında Spor alanı ve Çocuk oyun alanı olarak planlanmış alanlarda toprak derinliği şartının aranmaması, imar planlarında Spor alanı ve Çocuk bahçesi olarak planlanmış, uygun olan alanlarda imar parseli sınırından ağaçların dikimine ve gelişimine imkan verecek 3.00 m. genişliğinde çekme mesafesinin bırakılması şartlarının yerine getirilmesi, alan üzerinde varsa anıt ağaçların korunması ya da bu şartların yerine getirilmeyeceği durumlarda ise zeminüstü Park- Yeşil alan olarak planlanmış taşınmazların orta kısmında Çocuk Oyun Grupları ve/veya Spor Sahası planlanması şartıyla komisyonumuzca uygun görülmektedir.” denilmektedir.

08.05.2018 tarihli ve sayılı BEDAŞ Yatırım ve Ar-Ge Direktörlüğü görüş yazısında; “Bahse konu parsel ve çevresinde mevcut tesislerimizin (yer altı kablosu, aydınlatma direkleri, trafo merkezi vb.) bulunduğu plan yazımız ekinde gönderilmekte olup, mevcut tesislerimizin korunması ve ileride oluşacak enerji ihtiyacının karşılanabilmesine yönelik parselin yola cepheli olan bir kısmında 5.00x10.00 m. ebatlarında bir yerin imar planlarında Trafo Merkezi olarak ayrılması şartıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

21.05.2018 tarihli ve 97400625/122705 sayılı İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü görüş yazısında; “Konu incelenmiş olup, söz konusu taşınmazlara ilişkin Müdürlüğümüzde yürütülmekte olan herhangi bir kamulaştırma işlemine rastlanmamıştır.” denilmektedir.

25.05.2018 tarihli ve 62956595/127954 sayılı İBB. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüş



yazısında; “plan paftasında sınırları işaretli alan, tarafınızca yaptırılan imar planına esas 1/1000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”na göre; “UA (Yerleşime Uygun Alanlar)” lejantlı sınırlar içerisinde kalmakta olup, bu haritalara ait açıklama raporunda “Trakya Formasyonu”na ait birimlerin yüzeyletiği ve topoğrafik eğimlerin %30’dan küçük olduğu alanlardır. Bu alanlar, genelde iyi bir temel olma özelliği gösterirler. Ancak söz konusu alanlarda yapılacak kazılarda kazı boyutlarına bağlı olarak oluşabilecek şev problemlerinin önlenmesi amacıyla, şev tutucu yapıların (istinad duvarı vb.) yapılması gerekebilecektir. Bu alanlarda yapılacak yapıların 10 katlı olarak planlanması uygun olacaktır. İhtiyaç halinde önerilen kat yüksekliklerinin dışındaki uygulamalar için pafta, ada veya adalar bazında hazırlanacak jeoteknik raporlar Afet İşleri Genel Müdürlüğü’ne onaylatılmalıdır. Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

25.05.2018 tarihli ve 21362969/127772 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüş yazısında; “24.07.2017 tt.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, 9647 ada, kadastral park alanı ve çevresinin “Park Alanı ve Yol Alanı” lejantından “Açık ve Yeşil Alanlar + Yer Altı Katlı Otopark Alanı ve yol alanı” lejantına alınmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat teklifi; “Yer Altı Katlı Otopark Alanı”na giriş-çıkışlara ilişkin UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu) Kararının alınması koşulu ile bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır.” denilmektedir.

DEĞERLENDİRME-SONUÇ:

Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, 9647 adadaki **tescil dışı alan (Nilüfer Parkı) ve çevresindeki yol alanının “zemin üstünde “Açık ve Yeşil Alanlar ile yol alanı fonksiyonunun korunarak, zemin altının Yeraltı Katlı Otopark Alanı olarak düzenlenmesi”**ne ilişkin “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi” 10.10.2017 tarihli ve 25955148/196222 sayılı yazı eki 24.07.2017 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 16.02.2018 tarihli ve 28424617-310.01.03-6655/2223220 sayılı Başkanlık Olur’u 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 genelge doğrultusunda, meri plan paftası üzerine hazırlanmış olup;

- 1-Plan Değişikliği Onama Sınırı Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, F21-c-20-b-3-b pafta, 9647 adadaki tescil dışı (park) alan ve çevresi sınıridir.
- 2-Plan Değişikliği Onama Sınırı içindeki alanın, zemin üstü “Açık ve Yeşil Alanlar ile yol alanı”, zemin altı “Yeraltı Katlı Otopark Alanı”dır.
- 3-Zemin altı $\pm 0,00$ kotu altında kalmak şartı ile Yeraltı Katlı Otopark Alanıdır. $\pm 0,00$ Kotu altında yapılacak yapı için çekme mesafesi aranmaz.
- 4-Çekme mesafeleri ve Avan Proje İlçe Belediyesince onaylanacaktır.
- 5-İlgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarının görüşlerine uyulacaktır.
- 6-Açıklanmayan hususlarda mer’i 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ve mer’i yönetmelik hükümleri geçerlidir.”



şeklindeki plan notları plan değişikliği paftasında gösterilmiştir. Ayrıca söz konusu teklif plana ilişkin kamu kurum ve kuruluşlarının uygun görüşleri alınmıştır.

“Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, F21- c-20- b-3- b pafta, 9647 adadaki tescil dışı alan (Nilüfer Parkı) ve çevresindeki yol alanının “zemin üstünde “Açık ve Yeşil Alanlar ile yol alanı fonksiyonunun korunarak, zemin altının Yeraltı Katlı Otopark Alanı olarak düzenlenmesi”ne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik 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 havalesi arz olunur.” ibareli teklifi.

İmar Komisyonunun 07.06.2018 tarih ve R.127 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.05.2018 tarih ve R/2255957-8362 sayılı “Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, 9647 Adadaki Tescil Dışı alan ve Çevresine İlişkin 1/1000 ölçekli U.İ.Planı değişikliği.” ile ilgili teklifi incelenmiş olup, komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” ibareli İmar Komisyon görüşü.

KARAR :

Teklif, Kağıthane Belediye Meclisinin 6.Seçim Dönemi 2018 Yılı Haziran ayı toplantılarının 04.06.2018 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek, İmar Komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun “Kağıthane İlçesi, Çeliktepe Mahallesi, 9647 Adadaki Tescil Dışı alan ve Çevresine İlişkin 1/1000 ölçekli U.İ.Planı değişikliği” ile ilgili 07.06.2018/R-127 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 08 Haziran 2018 tarihli Haziran ayı 3. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

e-imzalıdır

Fazlı KILIÇ
Meclis Başkanı

e-imzalıdır

Gamze ŞENOL
Divan Katibi

e-imzalıdır

Serkan CANTÜRK
Divan Katibi

