



T.C  
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ  
MECLİS KARARI



**Karar Tarihi : 08 ŞUBAT 2019**

**Meclis Karar No : 22**

**TEKLİFİN ÖZÜ :**

“Kağıthane ilçesi 9707 ada, 9 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.”

**İLGİ :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 04.01.2019 tarih ve R/2319093-12194 sayılı “Kağıthane ilçesi 9707 ada, 9 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.” ile ilgili teklifi.

**TEKLİF :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “TALEP: 03.01.2019 tarihli ve 52926308-000-58175/2318880 sayılı dilekçe ekinde, tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile; Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-c-20-a-3-b pafta, 9707 ada, 9 parselin doğusundan geçen yolun istikametinin düzeltilerek, mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve hükümlerinde belirtilen yapılaşma şartlarının korunarak, yoldan çıkan kısımların “Konut Alanı” olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

**MÜLKİYET:** Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 9707 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz özel mülkiyet adına kayıtlıdır.

**MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM:** Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21- c-20- a-3- b pafta, 9707 ada, 9 parsel sayılı taşınmazın ; -21.11.2001-12.02.2006 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı'nda, kısmen K3 simgesi (600 Ki/Ha) Orta Yoğunluklu Konut Alanı, kısmen Resmi Kurum-TEAŞ-TEDAŞ Alanı olarak planlandı;

-05.12.2008 tarih onanlı Kağıthane 7.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, kısmen E:1.50, maks.TAKS: 0.35, maks.H:6 Kat, Mimari Avan Projeye göre yapılaşacak Konut Alanı, kısmen 10 m.lik yol alanı olarak planlandığı görülmüştür.

**TEKLİF PLAN:** 03.01.2019 tarihli ve 52926308-000-58175/2318880 sayılı dilekçe eki “Kağıthane 7.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilat Teklifi” 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen Nazım ve Uygulama İmar Planı Tekliflerinin değerlendirilmesi ve onanmasına ilişkin uygulamaları içeren usul ve esaslara dair İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20/08/2004 tarih 12734-41-030-000/S/90 sayılı genelgesi doğrultusunda ilgililerince hazırlanmış olup, söz konusu Kağıthane 7. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi ile “9707 ada, 9 parselin doğusundan geçen 10 metrelik yol kısmında ada istikameti düzeltilerek, yol alanından çıkartılan kısımlar meri planda belirtilen yapılaşma şartları korunmak şartı ile Konut Alanına alınmıştır.

**KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ:** 21. 11.2001-12.02.2006 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nİ.Planı doğrultusunda “Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-c-20-a-3-b pafta, 9707 ada, 9 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi'ne ilişkin İBB.Başkanlığının



İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 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., İGDAŞ Müd. BEDAŞ Yatırım ve AR-Ge Direktörlüğü) görüşlerinin alındığı, İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü görüş yazısının dosyasında bulunmadığı görülmüştür.

26/12/2018 tarih ve 95120 BEDAŞ Yatırım ve Ar-Ge Direktörlüğü görüş yazısında; "Şirketimiz CBS kayıtlarında bahse konu parsel ve çevresinde mevcut tesislerimizin (yer altı kablosu, aydınlatma direkleri, trafo merkezi vb.) bulunduğu (EK-1 plan) yazımız ekinde gönderilmekte olup, mevcut tesislerimizin korunarak Şirketimizin herhangi bir zarara uğratılmaması şartıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

28/12/2018 tarihli ve 11255029/662307 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü görüş yazısında; "Taslak plan teklifinin ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup mezkur alana ait altyapı tesislerimizi gösterir bilgiler yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında İdaremize ait ekte gönderilen paftalardaki her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." denilmektedir.

27/12/2018 tarihli ve 21362969/282420 sayılı İBB. Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüş yazısında; "Açıklama raporunda 9707 ada, 9 parselin 31.10.1986-21.06.1990 tt.li 1/1000 ölçekli Şişli Kağıthane Osmanpaşa çiftliği Mevkiine ait Uygulama imar planında KAKS:1.50, H:15.50 m., ön bahçe mesafesi 5 m. yan bahçe mesafesi 3m., arka bahçe mesafesi TAKS'tan arta kalan en az 3m yapılaşma şartında Mimari projesine göre düzenlenecek konut alanı lejantında kaldığının ve 25.02.1992 tarih ve 1520 sayılı imar durum belgesine göre 14.04.1993 tarihinde yapı ruhsatının verildiğinin belirtildiği; 31.10.1986-21.06.1990 tt.li 1/1000 ölçekli Şişli Kağıthane Osmanpaşa çiftliği Mevkiine ait Uygulama imar planında teklife konu 10 m.lik yol aksının planlanmamış olduğu ve 05.12.2008 tt.li 1/1000 ölç. Kağıthane 7. Etap Uygulama İmar Planında söz konusu parselin doğusunda teklife konu 10m genişliğinde taşıt yolunun planlandığı; teklif plan tadilatı ile meri 1/1000 ölçekli planda 10m genişliğinde kuzey- güney doğrultusunda planlanmış olan taşıt yolunun 9707 ada 9 parselde cephele kısımda 7m olacak şekilde daraltıldığı ve 10m genişliğindeki ulaşım aksının devamlılığının bozulduğu belirlenmektedir." denilmektedir.

27/12/2018 tarih ve 22702 sayılı İGDAŞ Müdürlüğü görüş yazısında; "Söz konusu proje bölgesinde yer alan mevcut altyapı tesislerimiz ekli paftada gösterilmiştir. Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğalgaz altyapı/ üstyapı tesislerimizin yerinde korunması, doğalgaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, "polietilen doğalgaz hatlarına min.1,25m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir." Plan notu eklenmelidir." denilmektedir.

28/12/2018 tarih ve 1911-284206 sayılı İBB. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüş yazısında; "Söz konusu alan, Kağıthane Belediyesi tarafından hazırlatılan imar planına esas 1/1000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda büyük kısmı "UA (Yerleşime Uygun Alanlar)" ve çok az kısmı UOA (Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar) lejantlı sınırlar içerisinde kalmakta olup, bu haritalara ait açıklama raporunda;

UA lejantlı Alanlar için; "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 amacı ile 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 Müdürlüğüne onaylatılmalıdır.

UOA lejantlı alanlar için “bu lanlarda kontrolsüz kalın suni dolgu tabakalarının bulunması nedeniyle, hiçbir şekilde yapılaşmaya gidilmemelidir ve bu alanların yeşil alan olarak değerlendirilmesi en uygun çözüm olacaktır. Ayrıca tüm alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, alanda bulunan mevcut yapının kullanılmak istenmesi durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli görülen teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgiler ile birlikte planlama alanı içerisinde ve sınırında hafriyat dolgusundan oluşan uygun olmayan alanların bulunmasının da göz önüne alınması, buna göre uygulamaya gidilmesi, altlık raporda “UA” lejantlı alanlar için getirilen kat yüksekliğinin (10 kat) aşılmaması ve “UOA” lejantlı alanlarda hiçbir şekilde yapılaşmaya gidilmemesi koşuluyla, ilgi dilekçe talebi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

**DEĞERLENDİRME- SONUÇ:** Müdürlüğümüzün 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilat Teklifine ait yapmış olduğu incelemeler sonucunda; söz konusu Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-c-20-a-3-b pafta, 9707 ada, 9 parsel ile ilişkin ilgililerince hazırlanarak tarafımıza iletilen teklif planda; 9707 ada, 9 parselin meri planda yol alanında kalan kısmında ada istikameti düzeltilerek, yoldan çıkan kısımların E:1.50, maks.TAKS: 0.35, maks.H:6 Kat, Mimari Avan Projeye göre yapılaşacak Konut Alanına alındığı, 10 metrelik yolun genişliğinin düşürülerek ulaşım şemasının etkileyerek yol donatısını azaltıcı nitelikte olduğu, teklif planda mer’i 05.12.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen yapılaşma şartları ve hesaplanan inşaat alanı miktarlarının korunacağı belirtilmekle birlikte Konut alanına alınan (yaklaşık 300 m<sup>2</sup>.lik) alanın imar inşaat hakkında artışa neden olduğu anlaşılmıştır. Teklif pafta üzerinde ve Uygulama İmar Planı Teklif Raporunda “Plan Notları”nın bulunduğu; teklif plana ilişkin alınan kamu kurum ve kuruluşlara ait görüşlerin dosyası içerisinde bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu 9707 ada, 9 parsel ile tapu kaydı, noter tasdikli vekaletname, plan müellifinin büro tescil belgesi, koordinatlı Harita Plan örneği (çap) ve Aplikasyon Krokisi; teklif plana ilişkin kurum ve kuruluşların görüş yazılarının (İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü görüş yazısı hariç), 1/1000 ölçekli Uİ.Planı Değişikliği Teklif Plan Paftalarının ve Plan Değişikliği Açıklama Raporunun (9 adet) teklif plan dosyası içinde bulunduğu görülmüştür.

Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-c-20-a-3-b pafta, 9707 ada, 9 parsel ile 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.” İbareli teklifi.

İmar Komisyonunun 07.02.2019 tarih ve R.07 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; “ Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 04.01.2019 tarih ve R/2319093-12194 sayılı “Kağıthane ilçesi 9707 ada, 9 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili teklifi incelenmiş olup, tekrar değerlendirilmek üzere müdürlüğüne İADESİ komisyonumuzca uygun bulunmuştur.



Meclisin onayına arz olunur.” İbareli İmar Komisyon görüşü.

**KARAR** \_\_\_\_\_ :

Teklif, Kağıthane Belediye Meclisinin 6.Seçim Dönemi 2019 Yılı Şubat ayı toplantılarının 07.01.2019 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek, İmar komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun “Kağıthane ilçesi 9707 ada, 9 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili 07.02.2019/R-07 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 08 Şubat 2019 tarihli Şubat 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*

Yunus Emre AĞAOĞLU  
Divan Katibi

