



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi : 07 KASIM 2019

Meclis Karar No : 76

TEKLİFİN ÖZÜ :

“Kağıthane İlçesi, 8891 Ada, 12 Parsel ve Bir Kısım Tescil Dışı Alanda Yol Düzenlemesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği”

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 30.09.2019 tarih ve R/2377837-16352 sayılı “Kağıthane İlçesi, 8891 Ada, 12 Parsel ve Bir Kısım Tescil Dışı Alanda Yol Düzenlemesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili teklifi.

TEKLİF :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “**TALEP:** “Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, F21-c-20-d-2-b pafta, 8891 ada, 12 parsel ve bir kısım tescil dışı alandan geçen fiili yol güzergahının, Tümluç Sokak – Çağlar Sokak bağlantısını sağlayacak şekilde yaya-servis yolu olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasını içeren Fen İşleri Müdürlüğü'nün 15.10.2018 tarihli ve 86649690-000-7146/2296531 sayılı yazısı, Başkanlık Makamı'nın 06.12.2018 tarihli ve 28124617-115.01.06-11640/2311497 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, S-89 sayılı genelgesi ve 20.04.2008 tarih, S-90 sayılı Başkanlık oluru genelge doğrultusunda “Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi” hazırlanmıştır.

MÜLKİYET: Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, 8891 ada, 12 parselin mülkiyeti Kağıthane Belediyesi adına kayıtlı olup, plan değişikliğine konu alanın bir kısmı ise tescil dışı alan konumundadır.

MERİ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM: Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, F21-c-20-d-2-b pafta, 8891 ada, 12 parsel ve bir kısım tescil dışı alanı içeren planlama alanının, -13.09.2009-14.02.2011 tarih onanlı Sadabad Tarihi+ Kentsel Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı ve Etkileşim Geçiş Alanı Nazım İmar Planı'nda, kısmen 400 Ki/Ha Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları, kısmen de Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı olarak planlandığı;

-20.07.2011 tarih onanlı Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, 12 parselden geçen kısmının H:9.50 m. irtifalı Konut Alanı olarak, tescil dışı alandan geçen kısmının ise kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları, kısmen Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı olarak planlandığı görülmüştür.

TEKLİF PLAN: Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile, söz konusu 8891 ada, 12 parsel ve bir kısım tescil dışı alandan geçen fiili yol güzergahı, Tümluç Sokak – Çağlar Sokak bağlantısını sağlayacak şekilde, yaya-servis yolu olarak düzenlenmiş



olup, Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı'nın yola alınan yaklaşık 58 m².lik kısmı kadar alan, Parklar ve Dinlenme Tesisleri Alanından çıkartılarak Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı'na eklenerek fonksiyon sınırları düzenlenmiştir.

KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ: Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, F21-c-20-d-2-b pafta, 8891 ada, 12 parsel ve bir kısım tescil dışı alandan düzenlenen "Yaya-Servis Yolu"na ait "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi"ne ilişkin İBB. Başkanlığının 20.08.2004 tarih, S-89 sayılı genelgesi gereği ilgili kurum ve kuruluşların (İBB. Ulaşım Planlama Müd., İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müd.,BEDAŞ Yatırım ve Ar-Ge Direktörlüğü, İSKİ Genel Müd.,İBB.Deprem ve Zemin İnceleme Müd.İBB. Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müd. İlçe Milli Eğitim Müd. İlçe Emlak İstimlak Müd.) görüş yazıları alınmıştır.

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 12.03.2019 tarihli ve 40352154/41128 sayılı görüş yazısında; "Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; kamu yararı gözetildiği gerekçesiyle komisyonumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.

BEDAŞ Yatırım Direktörlüğü 11.03.2019 tarihli ve 21399 sayılı görüş yazısında; "Şirketimiz CBS kayıtlarında bahse konu parsel ve çevresinde mevcut tesislerimizin (yer altı kablosu, aydınlatma direkleri, trafo merkezi vb.) bulunduğu EK:1 plan 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.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 13.03.2019 tarihli ve 80870392/123432 sayılı görüş yazısında; "Taslak plan teklifinin ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup, mezkur alana ait mevcut altyapı tesislerimizi gösterir bilgiler yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında İdaremize ait ekte gönderilen paftalardaki her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." denilmektedir.

İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 18.03.2019 tarihli ve 97400625/45423 sayılı görüş yazısında; "Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, F21-c-20-d-2-b pafta, 8891 ada 12 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım tescil dışı alan ile ilgili yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilmemiştir." denilmektedir.

İBB. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün19.03.2019 tarihli ve 62956595/46320 sayılı görüş yazısında; "Planlama alanı, tarafınızca yaptırılan imar planına esas 1/1000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda "büyük kısmı UA(Yerleşime Uygun Alanlar) ve bir kısmı ÖA2 (Önlemlenmiş Alanlar-2)" lejantlı sınırlar içerisinde kalmakta olup, bu haritalara ait açıklama raporunda;

"UA" lejantlı alanlar için, "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." denilmektedir.

"ÖA2" lejantlı alanlar için; "eğimin %30'dan fazla olduğu Trakya Formasyonu, Plio-kuvaterner birimler ve yamaç molozlarının yüzeyletiği alanlardır. Ayırık nitelikli zeminin yer yer kalın olduğu tektonizma nedeniyle kaya birimlerindeki süreksizlik düzlemlerinin yer yer yamaç eğimleri ile aynı



yönde olduğu gözlenmiştir. Bu alanda yapılacak tüm yapılarda, yapılar anakaya üzerine oturtulup oluşacak kazı şevleri uygun istinat yapıları ile tutturulmalıdır. Ayrık zeminin kalın olduğu ve taşıma gücünün yetersiz olduğu alanlarda ise, yapıların kazıklı temeller vasıtasıyla anakaya üzerine oturtularak, bu bölgelerde ayrık nitelikli malzemenin hafredilmesine bağlı olarak gereğince bodrum kat yapılabilecek ve bu bölgelerde plan revizyonu yapılırken de, imar adalarının ya da parsellerinin yüksek kazı şevleri çıkmasını engelleyecek şekilde planlanması uygun olacaktır. Bu alanlarda yapılacak yapıların 10 katlı olarak planlanması uygun olacaktır.” denilmektedir. Ayrıca bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması “Kazı güvenliği ve Alınacak Önlemler” ile 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 koşuluyla, ilgi yazı talebi 1/1000 ölçekli Uİ.Planı değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğü’nün 05.04.2019 tarihli ve 21362969/57594 sayılı görüş yazısında; “Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, 8891 ada, 12 parsel ve bir kısım tescil dışı alanda “Parklar ve Dinlenme Alanları”, H:9.50 yapılaşma şartında “Konut Alanı”, “Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı” lejantında kalan kalan kısmının “Yaya-Servis Yolu” olarak planlara işlenmesine ve “Parklar ve Dinlenme Alanları” ile “Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı”nın fonksiyon sınırlarının düzeltilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı teklifi; fiiliyatta kısmen yol olarak oluşmuş olan teklif “Yaya- Servis Yolu”nun en dar kesiminde 7m. yol genişliğinin sağlanması ve yola gerekli terklerin yapılması koşuluyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır.” denilmektedir.

İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 26.09.2019 tarihli ve 22897363/18194011 sayılı görüş yazısında; “İlgi yazınızda belirtilen 8891 ada 12 parsel hakkında plan değişikliği talebi müdürlüğümüzce incelenmiş olup, okul yapı alanını kısıtlamayacak şekilde, gerekli güvenlik önlemleri alınarak düzenlenmesi uygun görülmektedir.” denilmektedir.

Emlak İstimlak Müdürlüğü’nün 30.09.2019 tarihli ve 54092143-115.01.06-15440/2377744 sayılı görüş yazısında; “Kağıthane İlçesi, Gürsel mahallesi, 8891 ada, 12 parsel nolu 201,00 m² yüzölçümlü taşınmaz belediyemizce 19.06.2018 tarihli ve 508 sayılı Kağıthane Belediyesi Encümen Kararıyla kamulaştırılmış olup, ekte gönderilen tapu kaydı ile 27.06.2018 tarihinde tescil işlemi tamamlanmıştır. Bu nedenle imar planı değişikliğinde müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

DEĞERLENDİRME-SONUÇ: Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, F21-c-20-d-2-b pafta, 8891 ada, 12 parsel ve bir kısım tescil dışı alandan geçen fiili yol alanının “Yaya- Servis Yolu” olarak düzenlenmesi ve “Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı”nın kısmen yola alınan kısmı kadar (yaklaşık 58 m².lik) alanın “Parklar ve Dinlenme Tesisleri Alanı”ndan çıkartılarak, “Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı”na eklenerek fonksiyon sınırlarının düzeltilmesi”ne yönelik “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi” Fen İşleri Müdürlüğü’nün 15.10.2018 tarihli ve 86649690-000-7146/2296531 sayılı yazı, Başkanlık Makamının 06.12.2018 tarihli ve 28124617-115.01.06-11640/2311497 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, S-89 sayılı genelgesi doğrultusunda mer'î plan paftası üzerine hazırlanmış olup;

1-Plan Değişikliği Onama Sınırı Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, F21-c-20-d-2-b pafta, 8891 ada, 12 parsel ve bir kısım tescil dışı alan sınıridir.

2- Plan Değişikliği Onama Sınırı içerisinde kalan, 8891 ada, 12 parsel ve bir kısım tescil dışı alanda Yaya-Servis Yolu düzenlemesi ve bir kısım tescil dışı alanda yer alan Parklar ve Dinlenme Alanları ile Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanının fonksiyon sınırlarının düzeltilmesine ilişkin plan değişikliğidir.

3-İlgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarının görüşlerine uyulacaktır.

4-Açıklanmayan hususlarda mer'î imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklindeki plan notları plan değişikliği paftasında gösterilmiştir. Ayrıca söz konusu teklif plana ilişkin kamu kurum ve kuruluşlarının uygun görüşleri alınmıştır.

"Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, F21-c-20-d-2-b pafta, 8891 ada, 12 parsel ve bir kısım tescil dışı alanda Yaya Servis Yolu Düzenlemesi ve Parklar ve Dinlenme Alanları ile Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanının fonksiyon sınırlarının düzeltilmesine ilişkin Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı 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 havalesi arz olunur.” İbareli teklifi.

İmar Komisyonunun 06.11.2019 tarih ve R.16 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 30.09.2019 tarih ve R/2377837-16352 sayılı “Kağıthane İlçesi, 8891 Ada, 12 Parsel ve Bir Kısım Tescil Dışı Alanda Yol Düzenlemesine İlişkin Uygulama İmar 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 2019 Yılı Kasım ayı toplantılarının 04.11.2019 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek, İmar komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun “ Kağıthane İlçesi, 8891 Ada, 12 Parsel ve Bir Kısım Tescil Dışı Alanda Yol Düzenlemesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili 06.11.2019/R-16 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 07 Kasım 2019 tarihli Kasım ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

e-imzalıdır

Nazmi TORO
Meclis Başkan V.

e-imzalıdır

Esat SELVİ
Divan Katibi

e-imzalıdır

Merve YAVUZ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ

.../.../2019

e-imzalıdır

Mevlüt ÖZTEKİN
Meclis Başkanı

