



T.C  
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ  
MECLİS KARARI



**Karar Tarihi : 05 OCAK 2023**

**Meclis Karar No : 11**

**TEKLİFİN ÖZÜ :**

“Kağıthane İlçesi, Kısmen 332 ve Kısmen 12423 Parsel ile Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği”

**İLGİ :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 10.11.2022 tarih ve R/2634659 sayılı “Kağıthane İlçesi, Kısmen 332 ve Kısmen 12423 Parsel ile Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili teklifi.

**TEKLİF :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “TALEP: Sadabad Polis Merkezi Amirliği'nin meri imar planında Park alanında kalan ve mülkiyeti Maliye Hazinesine ait “Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü Hizmet Binası”nın yer aldığı alana taşınarak, söz konusu alanın “Emniyet Hizmet Alanı”na alınmasına ilişkin talebi, İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün 28.11.2018 tarihli, 235615 sayılı yazısı doğrultusunda, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21c-20- a pafta, kısmen 332 ve kısmen 12423 parseller ile bir kısım tescil dışı alanın “Resmi Kurum Tesis Alanı”na alınmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2021 gün ve 725 sayılı sayılı kararı ile uygun bulunarak 5216 sayılı yasa gereği Büyükşehir Belediye Başkanınca 22.09.2021 tarihinde onanmış ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün 15.02.2022 tarihli ve 25955148/222810 sayılı yazısı ve eki 22.09.2022 tt.li Nİ.Planı Değişikliği yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir.

Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, kısmen 332 parsel, kısmen 12423 parsel ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin Planlama Şube Müdürlüğü'nün 15.02.2022 tarihli ve 25955148/222810 sayılı yazısı ve eki 22.09.2022 tt.li Nİ.Planı Değişikliği yazı eki 22.09.2021 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Başkanlık Makamı'nın 20.04.2022 tarihli ve 28124617-115.01.06-2588956 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 genelge doğrultusunda, F21c-20-a-3-b pafta, kısmen 332 parsel ve kısmen 12423 parsel ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin “Kağıthane 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi” hazırlanmıştır. Ayrıca İl Emniyet Müdürlüğü'nün 30.05.2022 tarihli ve 5444343 sayılı yazısında; “Başkanlığınız ve Müdürlüğümüz arasında imzalanan protokol ile Belediye Başkanlığınızın yükümlülükleri altında bulunan Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Saide Sokak, No:6 adresinde, 332 parsel ve tescil dışı alanın Resmi Kurum-Emniyet Hizmet Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Değişikliğinin kesinleştiği; bu itibarla söz konusu alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum-Emniyet Hizmet Alanı olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

**MÜLKİYET:** Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 332 sayılı parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına ve 12423 sayılı parselin mülkiyeti şahıs adına kayıtlıdır.

**MERİ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM:** Mer'i imar planları üzerinde yapılan incelemede, söz konusu F21c-20-a-3-b pafta, kısmen 332 parsel, kısmen 12423 parseller ile bir kısım tescil dışı alanı içeren planlama alanının;

-21.11.2001-12.02.2006 tadili 22.09.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliğinde, "Resmi Kurum Tesis Alanı" olarak planlandığı;

-16.06.2007 tasdik tarihli Kağıthane 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise Açık ve Yeşil Alanlar olarak planlandığı görülmüştür.

**TEKLİF PLAN:** Kağıthane 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile, F21c-20-a-3-b pafta, kısmen 332 parsel ve kısmen 12423 parselin Park alanında kalan kısmı ile çevrelerindeki bir kısım tescil dışı alan üzerinde yer alan Sadabad Polis Merkezi binasının bulunduğu alanı kapsayan planlama alanı, 22.09.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, kısmen Açık ve Yeşil (Park)Alanlar fonksiyonundan çıkartılarak, "Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak planlanmıştır.

**KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ:** Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21c-20-a-3-b pafta, kısmen 332 parsel, kısmen 12423 parseller ile bir kısım tescil dışı alana yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi'ne ilişkin İBB. Başkanlığının 20/08/2004 tarih 12734-41-030-000/S/90 sayılı genelgesi gereği ilgili kurum ve kuruluşların (İBB. Ulaşım Planlama Müd., İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müd., İBB.Deprem ve Zemin İnceleme Müd., İBB:Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müd., İSKİ Genel Müd.,BEDAŞ Yatırım ve Ar- Ge Direktörlüğü (hariç) görüş yazıları alınmış olup dosyası içinde bulunmaktadır.

İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 01.08.2022 tarihli ve 1093485 sayılı görüş yazısında; "Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir." denilmektedir.

İBB. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 03.08.2022 tarihli ve 2022.1124411 sayılı görüş yazısında; "Söz konusu yazınız ekindeki teklif plan paftası üzerinde işaretlenmiş olan alan, tarafınızca hazırlattırılan 20.02.2002 onay tarihli Kağıthane İlçesine ait İmar Planlarına Esas 1/1000 ölçekli Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda "ÖA-1 lejantlı Önemli Alanlar-1"de kalmaktadır. Bu haritalara ait açıklama raporunda; "ÖA-1" lejantlı alanlar için; "Bu alanlarda yanal ve düşey yönde birbirlerine geçen bağlantısız çakıl, çakıllı kum, kum-kil ve silt depolarından meydana gelen güncel alüvyondan oluşması nedeniyle, sıvılaşma ve oturma problemleri beklenmektedir. Yapı temellerine olumsuz etkisi bilinen yeraltı suyunun yapı temellerinden uzaklaştırılmasına yönelik çalışmalar yapılmalıdır. Alüvyonun ince olduğu kesimlerde de alüvyonun hafredilerek yapı temellerinin bölgedeki ana kaya niteliğindeki 'Trakya Formasyonu'na oturtulmalı ve alüvyon birimin kalın olduğu kesimlerde yönetmeliklerde belirlenen ilgili mühendisliklerce hazırlanacak jeoteknik rapor ve gerekiyorsa ilave mühendislik tedbirlerini içeren (kazık, enjeksiyon, jet-grout vb.) zemin ıslahı projeleri hazırlanmalıdır, raporda belirtilen tedbirlerin alınması koşulu ile bu alanlar 5 katlı yapılaşmaya uygundur." denilmektedir. Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin- temel, temel- yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni



uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, “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 sınırlamasının (5 kat) aşılmaması ve planlama alanı yakınında bulunan derelere (Kağıthane (Cendere) deresi) ilişkin su baskını, sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/ DSI’den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.” denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü’nün 11.08.2022 tarihli ve 20220873409 sayılı görüş yazısında; “Plan değişikliği teklif alanı; yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. İdaremizce yapılan incelemede; mezkur alanın taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı tespit edilmiş olup, söz konusu plan değişikliği teklifine taşkın sınırının işlendiği ve taslak plan notlarına “Taşkın önlemleri yapılaşma alanı sınırlarında kalan kısımlarda İSKİ kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.” notunun eklendiği görülmüştür. Söz konusu plan değişikliği teklifinin ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacak olup, mezkur alana ait mevcut altyapı tesislerimiz yazımız ekinde gönderilmektedir.” denilmektedir.

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü’nün 16.08.2022 tarihli ve 40352154/185101 sayılı görüş yazısında;” Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu,; kamu yararı gözetildiği gerekçesiyle komisyonumuzca uygun görülmektedir.” denilmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğü’nün 26.08.2022 tarihli ve 1271989 sayılı görüş yazısında; “ 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için; yollardan çekme mesafesi yol rezerv alanı olduğundan “Resmi Kurum Tesis Alanı”nın cepheli olduğu yollardan min.5.00 m. çekme mesafesi bırakılması, Resmi Kurum Tesis alanının otopark ihtiyacı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın Otopark Yönetmeliği’nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.” şeklinde plan notunun eklenmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

**DEĞERLENDİRME- SONUÇ:** Sadabad Polis Merkezi Amirliği’nin meri imar planında Park alanında kalan “Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü Hizmet Binası”nın yer aldığı alana taşınarak, söz konusu alanın “Emniyet Hizmet Alanı”na alınmasına ilişkin talebi, İlçe Emniyet Müdürlüğü’nün 28.11.2018 tarihli, 235615 sayılı yazısı, Başkanlık Makamı’nın 04.07.2018 tarih 2266112 sayılı Olurları ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 20/08/2004 tarih 12734-41-030-000/ S/90 sayılı genelgesi ve Başkanlık Onayı doğrultusunda Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, kısmen 332 parsel, kısmen 12423 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi, Büyükşehir Belediye Başkanınca 22.09.2021 tarihinde onanarak Planlama Şube Müdürlüğü’nün 15.02.2022 tarihli ve 25955148/222810 sayılı yazısı ve eki 22.09.2022 tt.li Nİ.Planı Değişikliği yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir. 22.09.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda “F21-c-20-a-3-b pafta, kısmen 332 parsel, kısmen 12423 parsel ile bir kısım tescil dışı alanın, Açık ve Yeşil (Park) Alanlar fonksiyonundan çıkartılarak, Resmi Kurum- Emniyet Hizmet Alanı olarak düzenlenmesine yönelik Başkanlık Makamı’nın 20.04.2022 tarih ve 2588956 sayılı Olur’ları; İl Emniyet



Müdürlüğü'nün 30.05.2022 tarih 2022052513515444343 sayılı yazıları ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen Nazım ve Uygulama İmar Planı Tekliflerinin değerlendirilmesi ve onanmasına" ilişkin uygulamaları içeren usul ve esaslara dair 20.08.2004 tarih 12734-41-030-000/S/90 sayılı genelgesi doğrultusunda; "Kağıthane 1 Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi" meri plan paftası üzerine hazırlanmıştır.

1- Plan Değişikliği Onama Sınırı Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-c-20-a-3-b pafta, kısmen 332, kısmen 12423 parseller ile bir kısım tescil dışı alan sınıridir.

2- Plan Değişikliği Onama Sınırı içerisinde kalan, kısmen 332 parsel, kısmen 12423 parsel ile bir kısım tescil dışı alan Resmi Kurum-Emniyet Hizmet Alanıdır.

3- Taşkın önlemlili yapılaşma alanı sınırlarında kalan kısımlarda İSKİ kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

4-İlgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarının görüşlerine uyulacaktır.

5-Açıklanmayan hususlarda mer'i imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notları değişiklik teklifi paftasında gösterilmiştir. Ayrıca söz konusu teklif plana ilişkin kamu kurum ve kuruluşlarının uygun görüşleri alınmıştır.

"Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-c-20-a-3-b pafta, kısmen 332 parsel, kısmen 12423 parsel ile bir kısım tescil dışı alanın Açık ve Yeşil (Park) Alanlar fonksiyonundan çıkartılarak Resmi Kurum – Emniyet Hizmet Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin "Kağıthane 1. Etap 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." İbareli teklifi.

İmar Komisyonunun 04.01.2023 tarih ve R.04 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; "Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 10.11.2022 tarih ve R/2634659 sayılı "Kağıthane İlçesi, Kısmen 332 ve Kısmen 12423 Parsel ile Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 ölçekli 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 2023 Yılı Ocak ayı toplantılarının 02.01.2023 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek İmar komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun "Kağıthane İlçesi, Kısmen 332 ve Kısmen 12423 Parsel ile Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ile ilgili 04.01.2023/R-04 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 05 Ocak 2023 tarihli Ocak ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

Nazmi TORO  
Meclis Başkan V.

Sezgin BATIGÜN  
Divan Katibi

Hüseyin Gürsoy GÜLERYÜZ  
Divan Katibi



## GÖRÜLDÜ

Mevlüt ÖZTEKİN  
Meclis Başkanı

