



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi : 09 MART 2023

Meclis Karar No : 24

TEKLİFİN ÖZÜ :

“Kağıthane İlçesi Seyrantepe Mahallesi, 7708 ada, 5-16-20-21 sayılı parseller ile bir kısım kadastral yola ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği”

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.01.2023 tarih ve R/2655602 sayılı “Kağıthane İlçesi Seyrantepe Mahallesi, 7708 ada, 5-16-20-21 sayılı parseller ile bir kısım kadastral yola ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili teklifi.

TEKLİF :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “GİRİŞ: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Seyrantepe Mahallesi, 7708 ada, 5-16-20-21 sayılı parseller ile bir kısım kadastral yola ilişkin, ilgililerince hazırlanan, 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi ilgi dilekçe eki olarak tarafımıza sunulmuştur.

Plan değişikliğine konu Seyrantepe Mahallesi, 7708 ada, 5-16-20-21 sayılı parseller ile bir kısım kadastral yolu içeren, 31.12.2007 tarih onanlı Kağıthane 3.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi lejand olarak kısmen PARK(Açık Yeşil Alanlar) Alanı kısmen (BL-3)(R) simgeli (Blok Nizam 3 kat) Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.

MÜLKİYET: Seyrantepe Mahallesi, 7708 ada, 5-16-20-21 sayılı parseller şahıs mülkiyetidir.

MEVCUT DURUM: Plan değişikliğine konu alan, Seyrantepe Mahallesi Kağıthane Barbaros Caddesi'ne yakın ve İbni Sina Sokağa cepheli olup genelde barınma(konut) ihtiyacının karşılandığı alanlardandır.

MERİ PLANDAKİ DURUM: 21.11.2001-12.02.2006 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kağıthane II. Revizyon Nazım İmar Planında lejand olarak Seyrantepe Mahallesi, 7708 ada, 5-16-20-21 sayılı parsellerin K1 simgeli (düşük yoğunluklu) Konut Alanında, 31.12.2007 tarih onanlı Kağıthane 3.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında lejand olarak;

*5 sayılı parsel (BL-3)(R) simgeli (Blok Nizam 3 kat) Konut Alanı,

*16 sayılı parsel BL-3)(R) simgeli (Blok Nizam 3 kat) Konut Alanı, kısmen Yol Alanı,

*20 sayılı parsel (BL-3)(R) simgeli (Blok Nizam 3 kat) Konut Alanı,

*21 sayılı parsel BL-3)(R) simgeli (Blok Nizam 3 kat) Konut Alanı, kısmen Yol Alanı olarak planlanmıştır.

TEKLİF PLAN: Seyrantepe Mahallesi, 7708 ada, 5-16-20-21 sayılı parseller ile bir kısım kadastral yolu içeren, maliklerince hazırlanan, 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde lejand olarak kısmen (BL-3)(R) simgeli (Blok Nizam 3 kat) Konut Alanı kısmen PARK(Açık ve Yeşil Alanlar) Alanı olarak düzenlenmiştir. 31.12.2007 tarih onanlı Kağıthane 3.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar



Planında 5,20 parseller ile 16,21 sayılı parseller arasındaki çıkmaz kadastral yolun (yaklaşık 86 m²) (BL-3)(R) simgeli (Blok Nizam 3 kat) Konut Alanı olarak önerildiği bu alana denk gelen meri planda (BL-3) (R) simgeli konut alanının iki parça halinde PARK(Açık ve yeşil Alanlar) Alanı olarak önerilerek fonksiyon değişikliği yapılmıştır. Bu düzenlemeler çerçevesinde ilgili kamu kurum/kuruluş görüşleri alınarak 7 madde halin plan notları geliştirilmiştir.

Plan Notları:

- 1-Tasdik sınırı 7708 ada, 5-16-20-21 parseller ile bu parseller arasındaki yolu kapsamaktadır.
- 2-Konut alanı yapılanma koşulları BL-3 ve R sembollüdür.
- 3- İmar planında donatı olarak ayrılan alanlar kamu eline geçmeden bahse konu taşınmazın imar kısımlarında uygulama yapılamaz.
- 4- Konut alanının otopark ihtiyacı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarı doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.
- 5- Meri plandaki blok alanlarını geçmeyecek şekilde blok oturma oluşturmaya ilçe belediyesi yetkilidir.
- 6-Jeoloji ve jeoteknik raporlar doğrultusunda yürürlükteki Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 7-Bahisedilmeyen hususlarda meri imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi için, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı(İSKİ), Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Park bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı Yeşil Alanlar ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü kurum görüşleri alınmıştır.

*03.10.2022 tarih ve 01-20221088437 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı(İSKİ) yazısında; “7708 ada 16 ve 21 sayılı parseller kısmen Keçidere Deresi dere işletme bandı dışında taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı, Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 5.10 ve 18.3 Maddelerine göre uygulama yapılması gerektiği, İmar Yönetmeliği gereğince kapı pencere, havalandırma/aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların taşkın riski üzerine yapılması gerektiği ve teklif plana plan notu olarak eklenmesi ve ayrıca 8 madde halinde belirtilen uyarılara göre uygulama yapılması” şeklinde,

*15.08.2022 tarih ve 55912 sayılı Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş Yatırım Direktörlüğü yazısında; “mevcut elektriksel şebekeye zarar verilmemesi, deplase edilmesi durumunda şirkete bilgi verilmesi” şeklinde,

*15.09.2022 tarih ve 1402656 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü görüş yazısında; “Yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması, otopark ihtiyacı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarı doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanması şeklinde plan notunun eklenmesi,” şeklinde,

*12.08.2022 tarih ve 1204469 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü görüş yazısında “belirtilen alanda yürütülen herhangi bir



kamulaştırma işleminin bulunmadığı fakat “imar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz” plan notunun eklenmesi” şeklinde,

*06.09.2022 tarih ve 2191-203164 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Park bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı Yeşil Alanlar ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü görüş yazısında; “yeni oluşturulacak planda yeşil alan miktarının artışından dolayı uygun bulunduğu” şeklinde,

*04.01.2023 tarih ve 42-3825 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü görüş yazısında; “20.02.2022 onay tarihli Kağıthane İlçesi’ne ait İmar Planına esas 1/1000 ölçekli Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk haritalarında UA lejantlı ‘Yerleşime Uygun Alanlar’da kalmakta olduğu bu alanlarda Trakya Formasyonuna ait birimlerin yüzeylendiği bu alanların en iyi temel olma özelliği gösterdiği yapılacak yapıların 10 katlı aşmamak, zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi halinde uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri kapsayacak şekilde tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması” şartıyla uygun bulunduğu” şeklinde görüşler belirtilmiştir.

DEĞERLENDİRME- SONUÇ: Seyrantepe Mahallesi, 7708 ada, 5-16-20-21 sayılı parseller ile bir kısım kadastral yolu içeren, maliklerince hazırlanan, 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde; meri planda yer alan imar (Çıkmaz) yolunun (yaklaşık 86 m²) konut alanına alındığı, meri planda konut alanında kalan yaklaşık aynı oranda iki parça alanın PARK(Açık Yeşil Alan) alanına alındığı, diğer alanların (BL-3)(R) simgeli (Blok Nizam 3 kat) Konut Alanı olarak düzenlendiği hazırlana plan değişikliği kapsamında kamu kurum/kuruluşların görüşleri alınarak bu görüşler çerçevesinde 7 madde halinde plan notlarının geliştirildiği, pafta üzerinde plan adı, lejand, müellif imzanın bulunduğu, dosyasına mülkiyet belgeleri, aplikasyon verileri, yükleniciye verilen vekaletnamelerin, plan müellifinin yeterlilik belgesinin eklendiği Plan İşlem Numarasının)PİN alındığı görülmüştür.

Seyrantepe Mahallesi, 7708 ada, 5-16-20-21 sayılı parseller ile bir kısım kadastral yolu içeren, 31.12.2007 tarih onanlı Kağıthane 3.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklifinde meri plan ile bir bütün halinde değerlendirildiğinde plan hükümleri ile uyum sağlamakla birlikte alınması gereken İGDAŞ kurum görüşünün alınmadığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı(İSKİ) kurum görüşümde 7708 ada 16 ve 21 sayılı parseller kısmen Keçidere Deresi dere işletme bandı dışında taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı, “Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliği’nin 5.10 ve 18.3 Maddelerine göre uygulama yapılması gerektiği” şeklinde plan notu eklenmesi talebinin plan paftalarına aktarılmadığı görülmüştür.

Seyrantepe Mahallesi, 7708 ada, 5-16-20-21 sayılı parseller ile bir kısım kadastral yolu içeren, maliklerince hazırlanan, 1/1000 ölçekli plan değişiklik teklifi meri plan hükümlerine uygun olmakla birlikte “Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliği’nin 5.10 ve 18.3 Maddelerine göre uygulama yapılacaktır.” Şeklinde plan notu eklenmesi Müdürlük görüşümüz olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7-b ve 14. Maddesi kapsamında karar alınmak üzere Belediye Meclisi’ne havalesini arz ederim.” ibareli teklifi.



İmar Komisyonunun 08.03.2023 tarih ve R.08 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; “Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 24.01.2023 tarih ve R/2655602 sayılı “Kağıthane İlçesi Seyrantepe Mahallesi, 7708 ada, 5-16-20-21 sayılı parseller ile bir kısım kadastral yola ilişkin 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 Mart ayı toplantılarının 06.03.2023 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek İmar komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun “Kağıthane İlçesi Seyrantepe Mahallesi, 7708 ada, 5-16-20-21 sayılı parseller ile bir kısım kadastral yola ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili 08.03.2023/R-08 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 09 Mart 2023 tarihli Mart 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

