



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 04 ARALIK 2025

Meclis Karar No : 104

TEKLİFİN ÖZÜ :

“6954 Ada 48 Parsel İlişkin 1/1000 Ölçekli U.İ.P. Değişikliği”

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 18.11.2025 tarih ve R/2886578 sayılı “6954 Ada 48 Parsel İlişkin 1/1000 Ölçekli U.İ.P. Değişikliği” ile ilgili teklifi.

TEKLİF :

Plan ve Proje Müdürlüğü’nün “TALEP: Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6954 ada, 48 parsel ile ilişkin ilgililerince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Yavuz Karagöl’ün 16.07.2025 tarihli ve 52926308-000-2876202 sayılı dilekçesi ile dilekçe eki olarak tarafımıza sunulmuştur.

MÜLKİYET:6954 ada 48 sayılı parsel şahıs mülkiyetindedir.

MEVCUT DURUM: Sevgi sokak cephesinden Zemin + çatı katı, Şehit Barbaros Yalçın Sokak cephesinden Zemin + 1 kat + çatı katı, Bilgi Sokak cephesinden Bodrum kat + zemin + 2 kat + çatı katı mevcut olan bir yapının bulunduğu tespit edilmiştir.

MER’İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu 6954 ada 48 parsel ve çevresindeki tescil harici alanı kapsayan meri 15.09.2023 onaylı Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-C-20-B pafta, 6954 ada, 11,22,24,25,26,27 sayılı parseller ile bir kısım park alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde, eski 6954 ada 11,22,24 parsellerde GÖB (Gecekondu Önleme Bölgesi) Alanı iptal edilerek ve parsellerin kuzeyinde ve doğusunda bir kısım tescil harici alanda Açık ve Yeşil Alanlar iptal edilerek “K1 Rumuzlu Konut Alanı, 300 kişi/ ha yoğunluk” lejantına alındığı, eski 6954 ada 25, 26, 27 parsellerin ise GÖB (Gecekondu Önleme Bölgesi) Alanı iptal edilerek “Açık ve Yeşil Alanlar” lejantına alındığı tespit edilmiştir. Bir kısım tescil harici alan kısmen “K1 Rumuzlu Konut Alanı, 300 kişi/ ha yoğunluk” kısmen “Açık ve Yeşil Alanlar” lejantına alındığı tespit edilmiştir. Söz konusu plan değişikliğine ilişkin plan notlarında;

“1. Tasdik sınırı 6954 ada 11, 22, 24, 25, 26, 27 sayılı parselleri ve bir kısım park alanını kapsamaktadır.

2. 6954 ada 11, 22, 24, 25, 26, 27 parseller GÖB (Gecekondu Önleme Bölgesi) dışına çıkartılmıştır.

3. 6954 ada 25, 26, 27 parseller Park Alanı olarak planlanmıştır.

4. Park Alanı olarak planlanan 6954 ada 25, 26, 27 parsellerin büyüklüğü kadar alan ile 6954 ada



- 11,22,24 parsellerin kuzey ve doğusunda kalan bir kısım Park Alanı ise K1 Konut Alanına alınmıştır.
5. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan uygulama yapılamaz.
6. İmar planında donatı olarak ayrılan alanlar kamu eline geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.
7. Konut Alanının otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.
8. Jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda yürürlükteki Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
9. Bahsedilmeyen hususlarda meri imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” denildiği tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Meri 16.06.2007 onaylı 1/1000 ölçekli Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda 6954 ada 48 parselin (eski 6954 ada 11, 22, 24, 25, 26, 27 parseller) “E:1.8, TAKS: 0.40, Hmaks: 36.50 m. yapılaşma koşullu GÖB (Gecekondu Önleme Bölgesi) Alanı” lejantında, parsellerin kuzeyi ve doğusunda yer alan tescil harici alanın “Çocuk Bahçesi” lejantında kaldığı tespit edilmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2023 tarihli ve 367 sayılı kararı ile onaylanan plan notu ilavesi bulunmakta olup;

“63. Planda gösterilen R Sembollü Konut Alanlarında geçerli olmak üzere, en az iki parselin tevhit edilerek 600 m² ve üzeri parsel büyüklüğünü sağlamak şartı ile planda belirtilen kat adedi değeri üzerine +1 (bir) kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. R sembolü ile gösterilmiş alanlarda toplulaştırmayla 5000 m²'yi geçen parsellerde ilave 1 kat uygulaması yapılamaz. Bu alanda 2'den fazla bodrum kat iskan edilemez. Tevhit edilen parseller tamamının boş olması durumunda bu artıştan faydalanılamaz. Tevhit sonrası oluşan parseller imar artışından bir defa faydalanabilir. Tevhit öncesi parsel sınırlarına geri dönülmesinin istenmesi halinde meri imar planında belirlenen mevcut yapılaşma şartları geçerli olacaktır.” denilmektedir.

TEKLİF PLAN:

Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6954 ada 48 parselin bir kısmı (eski 6954 ada 11, 22, 24 parseller ile 27 parselin bir kısmı) ile bir kısım park alanının “R sembollü %30 Artış Alanları ve kitle çizimli Blok Nizam 3 katlı (BL-3) yapılaşma koşulunda Konut Alanı”, 6954 ada 48 parselin kuzeyinde bir kısım tescil harici alanın “Park Alanı” lejantına alındığı ve 6954 ada 48 parselin bir kısmının eski 6954 ada 25, 26 parseller ile 27 parselin bir kısmının “Çocuk Bahçesi” lejantına dahil edildiği, 6954 ada 48 parselin doğusunda bir kısım tescil harici alanın ise “10 metre genişliğinde Taşıt Yoluna” dahil edildiği tespit edilmiştir.

Teklif 1/1000 ölçekli plan notlarında;

- “1. Tasdik sınırı 6954 ada 48 (eski 11, 22, 24, 25, 26, 27 parseller) sayılı parseli ve bir kısım çocuk bahçesi alanını kapsamaktadır.
2. 6954 ada 48 (eski 11,22,24,25,26,27 parseller) sayılı parsel GÖB (Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı) dışına çıkartılmıştır.
3. 6954 ada 48 parselin bir kısmı (eski 25,26,27 parsellerin bir kısmı) çocuk bahçesi olarak planlanmıştır.
4. 6954 ada 48 (eski 11,22,24,27 parsellerin bir kısmı) parselin bir kısmı ile söz konusu parselin doğusunda kalan çocuk bahçesinin bir kısmı konut alanı olarak planlanmıştır. Konut alanına dahil edilen çocuk bahçesi alanı kadar 6954 ada 48 parselin (eski 25,26,27 parsellerin bir kısmı) bir kısmı da çocuk bahçesinin alanına dahil edilmiştir.



5. Konut olarak planlanan alanın kuzeyindeki yeşil alan park olarak planlanmıştır.
6. Konut alanı yapılanma koşulları BL-3 ve R sembolüdür.
7. Konut alanında blok oturumu gösterilmiş olup, zorunlu hallerde toplam inşaat alanı ve irtifanın değişmemesi şartıyla değiştirmeye idare yetkilidir.
8. İmar planında donatı olarak ayrılan alanlar kamu eline geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.
9. Konut alanının otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın otopark yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.
10. Jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda yürürlükteki deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
11. Bahsedilmeyen hususlarda Meri İmar Planı ve Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir." hükümleri yer almaktadır.

KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ:

18.04.2024 tarih ve S-658863 sayılı "İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge" doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınmıştır.

DEĞERLENDİRME:

Merkez Mahallesi, 6954 ada, 48 parsel ile bir kısım park alanına ilişkin ilgililerince hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi incelenmiş olup;

Meri 16.06.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kağıthane 1.Etap Uygulama İmar Planına göre 6954 ada 48 parselde toplam (606 m² x 1.8) 1090 m² inşaat alanı yapılaşma hakkı var iken; teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu alanda 400 m² taban oturumunda, 16.03.2023 onaylı plan notu ilavesi doğrultusunda ilave 1 kat verilmesiyle (BL-3 kat + 1 kat), toplam (400 m² x 4) 1600 m² inşaat yapılaşma hakkı oluşacağı tespit edilmiştir.

Teklif planda yer alan fonksiyon sınırlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı fonksiyon sınırları ile uyuşmadığı, fonksiyon sınırlarının fiili kaldırım ve park sınırları esas alınarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli plan değişiklik teklifinin plan paftası, plan açıklama raporu, plan lejantı ve plan notlarının 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 03.12.2025 tarih ve R/22 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; "Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 18.11.2025 tarih ve R/2886578 sayılı "6954 Ada 48 Parsel İlişkin 1/1000 Ölçekli U.İ.P. Değişikliği" ile ilgili teklifi incelenmiş olup, komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Meclisin takdirine arz olunur. " ibareli İmar Komisyon görüşü.

KARAR :

Teklif, Kağıthane Belediye Meclisinin 8. Seçim Dönemi 2025 Yılı Aralık ayı toplantılarının 01.12.2025 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek İmar Komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun "6954 Ada 48 Parsel İlişkin 1/1000 Ölçekli U.İ.P. Değişikliği" ile ilgili 03.12.2025/R.22 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 04 Aralık 2025 tarihli Aralık ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.



Rıza KARAMANLI
Meclis Başkan V.

Şeyda SÜLÜMER
Divan Katibi

Merthan ASLAN
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ

Mevlüt ÖZTEKİN
Meclis Başkanı

