



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 04 HAZİRAN 2025

Meclis Karar No : 44

TEKLİFİN ÖZÜ :

“Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 Ölçekli U.İ.P. İtirazı”

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 21.05.2025 tarih ve R/2860755 sayılı “Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 Ölçekli U.İ.P. İtirazı” ile ilgili teklifi.

TEKLİF :

Plan ve Proje Müdürlüğü’nün “İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 17.04.2025 tarih ve 744500 sayılı yazısı ile 15.03.2025 tarihinde onaylanan UİP-341023392 PİN Numaralı Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Değişikliğe dair alınan Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2025 tarih ve 385 sayılı kararı ve ekleri tarafımıza iletilmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesine göre askı işlemlerinin tarafımızca yapılması talep edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8.maddesi gereği ‘Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Değişikliği’ 25.04.2025 tarihinde Kağıthane Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü ilan panosu, Kağıthane Belediyesi internet sitesinde, Yeşilce, Emniyetevleri, Sultan Selim Mahalleleri muhtarlıkları ve E- PLAN Otomasyon Sistemleri sayfasında bir ay süreyle askıya çıkarılmıştır.

Askı süresi içerisinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 20.05.2025 tarihli ve 2860311 sayılı yazısı ve Müdürlüğümüzce yapılan incelemelerde ‘Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Değişikliği’ne dair 13.03.2025 tarih ve 385 sayılı İBB Meclis kararı ile kabul edilen "2.1.1.3 maddesi, 2.1.2.2 maddesi ile 2.2.3 maddesinde bulunan düzenlemelerin reddi" ile "2.1.1.3 maddesindeki "(9 kat) ifadesinin "(15 kat)" olarak düzenlenmesi" hususlarında aşağıda yazılan gerekçelerle itirazda bulunmaktadır.

2.1.1.3 maddesi, 2.1.2.2 maddesi ile 2.2.3 maddesinde bulunan düzenlemelerin reddi ile ilgili yapılan incelemelerde;

20.09.2022 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri Büyükdere Caddesi Batı Kısım Nazım İmar Planı plan notlarında;

-2.1.1.1. T1 Ticaret Alanı başlığı altında "...Toplu uygulamada münferit yapılaşma koşullarına göre belediyesince yapılacak kütle etütleri sonucunda çıkartılacak inşaat alanına %10 eklenir. Yençok:15kattır."

-2.1.2. Ticaret- Konut Alanı (TİCK) başlığı altında "...Toplu uygulamada münferit yapılaşma koşullarına göre belediyesince yapılacak kütle etütleri sonucunda çıkartılacak inşaat alanına %10



eklenir. Yençok:12kattır."

-2.1.3. Konut Alanı başlığı altında "...Toplu uygulamada münferit yapılaşma koşullarına göre belediyesince yapılacak kütle etütleri sonucunda çıkartılacak inşaat alanına %10 eklenir. Yençok:10kattır." olarak düzenlendiği ayrıca 2.6 Toplu Yapılaşma İçin Genel Hükümler başlığı altında "Toplu uygulamaya girecek en az bir adet imar adasını oluşturan münferit parsellerin tamamından %10 terk alınır." şeklinde toplu yapılaşmaya yönelik hükümlerin düzenlendiği görülmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarına uygun olarak "Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" hazırlanmış olup, 06.07.2023 tarih ve 56 sayılı Kağıthane Belediye Meclis kararı alınmış ve Büyükşehir Belediyesine iletilmiştir. Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2024 tarih ve 117 sayılı kararı ile tadilen uygun görülerek onaylanmıştır.

Söz konusu Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2024 tarih ve 117 sayılı kararı ile tadilen uygun görülerek onaylanan plan notlarının 2.1.1.3, 2.1.2.2. ve 2.2.3. maddeleri ile "Toplu uygulamada en az iki parselin tevhit edilmesi durumunda..." şeklinde düzenlemeler yapılarak toplu yapılaşma şartları tevhide dayalı olarak yeniden düzenlenmiş, ada bazlı plan notları iptal edilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı notlarında bulunan imar adası bazında toplu yapılaşma hükümleri eksik kalmıştır.

İmar adası bazında parsellerin birleşmesi esasına uygun olarak askı süresi içerisinde yapılan itirazlar değerlendirilerek bu durumun düzeltilmesine yönelik 10.10.2024 tarih ve 77 sayılı Kağıthane Belediye Meclis kararı ile 2.1.1.3. maddesine "Ada bazlı toplu uygulamada ada tamamından %10 terk alınır, %10 artış verilir. (15 Kat – Yençok:45.50 m. ve TAKS:0.30-0.50)" ifadesi, 2.1.2.2. maddesine "Ada bazlı toplu uygulamada ada tamamından %10 terk alınır, %10 artış verilir. (12 Kat – Yençok:36.50 m. ve TAKS:0.30-0.50)" ile 2.2.3. maddesine "Ada bazlı toplu uygulamada ada tamamından %10 terk alınır, %10 artış verilir. (10 Kat – Yençok:30.50 m. ve TAKS:0.30-0.50)" şeklinde plan notu eklenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi 13.03.2025 tarih ve 385 sayılı meclis kararı ile "2.1.1.3. maddesi, 2.1.2.2. maddesi ile 2.2.3. maddesinde bulunan düzenlemelerin reddine" şeklinde tadilen uygun görülerek onaylanmıştır. Bu düzenleme ile toplu yapılaşma en az iki parselin tevhit ile tanımlanırken 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda tanımlanan ada bazında parsellerin birleşimiyle oluşacak toplu yapılaşmaya ait hükümler bulunmamaktadır. Bu durum 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerine aykırılık taşımaktadır.

Toplu yapılaşmayı düzenleyen söz konusu maddelere yukarıda açıklanan nedenlerle ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve plan notlarına uygun olarak imar adası bazında toplu yapılaşmaya yönelik plan notlarının ilave edilmesi gerekmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi 13.03.2025 tarih ve 385 sayılı meclis kararı ile "2.1.1.3 maddesindeki "(9 kat) ifadesinin "(15 kat)" olarak düzenlenmesi" ile ilgili yapılan incelemelerde;

10.10.2024 tarih ve 77 sayılı Kağıthane Belediye Meclis kararı ile Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda toplu uygulamada en az iki parselin tevhit edilmesi durumunda oluşacak parselin m²'leri esas alınarak kat yüksekliklerinde orantısal bir artış yapılarak, aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

T1 Ticaret Alanlarında toplu uygulamada en az iki parselin tevhit edilmesi durumunda;

-600-1000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %5 (7 Kat)

-1001-2000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %10 (8 Kat)

-2001 ve üzeri parsel birleşmesi durumunda %10 (9 Kat)

Ticaret-Konut (TİCK) Alanlarında toplu uygulamada en az iki parselin tevhit edilmesi durumunda;

-600-1000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %5 (6 Kat)



-1001-2000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %10 (7 Kat)

-2001 ve üzeri parsel birleşmesi durumunda %10 (8 Kat)

Konut Alanlarında toplu uygulamada en az iki parselin tevhit edilmesi durumunda;

-600-1000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %5 (5 Kat)

-1001-2000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %10 (6 Kat)

-2001 ve üzeri parsel birleşmesi durumunda %10 (7 Kat)

Bu plan notlarında da görüleceği şekilde bina yükseklikleri oluşacak parselin m² değerlerine göre T1 Ticaret Alanlarında 7,8 ve 9 kat, Ticaret-Konut (TİCK) Alanlarında 6,7 ve 8 kat, Konut Alanlarında 5,6 ve 7 kat şeklinde düzenlenmiş olup, şehircilik ilkeleri ve kent silüetine uygun olarak kat yükseklikleri arasında orantısal artış getirilmiştir. Ancak "2.1.1.3 maddesindeki "(9 kat) ifadesinin "(15 kat)" olarak düzenlenmesi" ile T1 Ticaret Alanı, Ticaret- Konut (TİCK) ve Konut Alanlarında kat yüksekliğindeki orantısal artışın bozulacağı ve kent silüetini olumsuz etkileyeceği ve ayrıca T1 Ticaret Alanında 1001-2000 m² arası 8 kat yaparken, 2001 m² ve üzeri bir anda 15 kat olarak düzenlenmesinin planlama ilkelerine aykırı olduğu ve kent silüetini bozucu nitelikte olduğu tarafımızca değerlendirilmektedir.

Buna göre ada bazlı toplu uygulamaya yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarına uygun olarak; 2.1.1.3. maddesine "Ada bazlı toplu uygulamada ada tamamından %10 terk alınır, %10 artış verilir. (15 Kat – Yençok:45.50 m.)", 2.1.2.2 maddesine "Ada bazlı toplu uygulamada ada tamamından %10 terk alınır, %10 artış verilir. (12 Kat – Yençok:36.50 m.)", 2.2.3. maddesine "Ada bazlı toplu uygulamada ada tamamından %10 terk alınır, %10 artış verilir. (10 Kat – Yençok:30.50 m.) plan notunun eklenmesine, T1 Ticaret Alanında 2.1.1.3. maddesindeki "2001 ve üzeri parsel birleşmesi durumunda %10 (15 Kat)" ifadesinin "2001 ve üzeri parsel birleşmesi durumunda %10 (9 Kat)" şeklinde yapılan düzenlemenin 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7-b ve 14.maddesine göre karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesini arz ederim." ibareli teklifi.

İmar Komisyonunun 03.06.2025 tarih ve R/13 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; "Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 21.05.2025 tarih ve R/2860755 sayılı "Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 Ölçekli U.İ.P. İtirazı" ile ilgili teklifi incelenmiş olup, komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Meclisin onayına arz olunur. " ibareli İmar Komisyon görüşü.

KARAR :

Teklif, Kağıthane Belediye Meclisinin 8. Seçim Dönemi 2025 Yılı Haziran ayı toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek İmar Komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun "Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 Ölçekli U.İ.P. İtirazı" ile ilgili 03.06.2025/ R.13 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 04 Haziran 2025 tarihli Haziran ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYÇOKLUĞU** ile **KABUL** edildi.



Mevlüt ÖZTEKİN
Meclis Başkanı

Hamza AKGÜL
Divan Katibi

Mehmet Semih DEMİR
Divan Katibi

