



T.C  
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ  
MECLİS KARARI



**Karar Tarihi : 11 OCAK 2019**

**Meclis Karar No : 08**

**TEKLİFİN ÖZÜ :**

“8466 ada, 4 ve 5 parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.”

**İLGİ :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 28.12.2018 tarih ve R/2316989-12044 sayılı “8466 ada, 4 ve 5 parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.” ile ilgili teklifi.

**TEKLİF :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “TALEP: S 2000 Mutfak Soğutma San.Tic.Ltd.Şti.'nin 28.11.2018 tarihli ve 52926308-000-55985/2309016 sayılı dilekçe ekinde, tarafımıza iletilen Kağıthane 4. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile; Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, F21-c-20-c-1-a pafta, 8466 ada, 4 ve 5 parsel sayılı taşınmazların B-4 (Bitişik nizam, 4 kat) irtifalı Konut Alanından çıkartılarak, T1 simgeli B-4 (Bitişik nizam, 4 kat) irtifalı Ticaret Alanına alınması talep edilmektedir.

**MÜLKİYET:**Kağıthane İlçesi, Gürsel mahallesi, 8466 ada, 4 ve 5 parsel sayılı taşınmazlar özel mülkiyet adına kayıtlıdır.

**MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM:** Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, F21-c-20-c-1-a pafta, 8466 ada, 4 ve 5 parsel sayılı taşınmazlar;

-21.11.2001-12.02.2006 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı'nda, K4 simgeli (800 Ki/Ha) Orta Yoğunluklu Konut Alanı olarak planlanmıştır.

-31.12.2007 tarih onanlı Kağıthane 4.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, kısmen B-4 simgeli (Bitişik nizam, 4 kat) irtifalı Konut Alanı, kısmen yol alanı olarak planlanmıştır.

**TEKLİF PLAN:** S 2000 Mutfak Soğutma San.Tic.Ltd.Şti.'nin 28.11.2018 tarihli ve 52926308-000-55985/2309016 sayılı dilekçe eki “Kağıthane 4.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilat Teklifi” 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen Nazım ve Uygulama İmar Planı Tekliflerinin değerlendirilmesi ve onanmasına ilişkin uygulamaları içeren usul ve esaslara dair İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20/08/2004 tarih 12734-41-030-000/S/90 sayılı genelge ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 11/10/2018 tarih ve 2018-5721-219822 sayılı İBB. İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü yazısı doğrultusunda ilgililerince hazırlanarak tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu Kağıthane 4. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi ile “8466 ada, 4 ve 5 sayılı parsellerin meri planda belirtilen B-4 (Bitişik nizam, 4 kat) yapılaşma şartı korunarak T1 simgeli Ticaret Alanına alınarak düzenleme yapıldığı görülmüştür.



KURUMVEKURULUŞLARINGÖRÜŞLERİ: 21.11.2001-12.02.2006 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nİ.Planı doğrultusunda “Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, F21-c-20-c-1-a pafta, 8466 ada, 4 ve 5 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi’ne ilişkin İBB.Başkanlığının İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 20/08/2004 tarih 12734-41-030-000/S/90 sayılı genelgesi gereği ilgili kurum ve kuruluşların (İBB.Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İBB. Ulaşım Planlama Müd., İSKİ Genel Müd., BEDAŞ Yatırım ve AR-Ge Direktörlüğü, İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müd.) görüş yazılarının alındığı görülmüştür.

14/11/2018 tarih ve 80810 sayılı BEDAŞ Yatırım ve Ar-Ge Direktörlüğü görüş yazısında; “Şirketimiz CBS kayıtlarında bahse konu parsel ve çevresinde mevcut tesislerimizin (yer altı kablosu, aydınlatma direkleri, trafo merkezi vb.) bulunduğu bildirilmiş 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.

14/11/2018 tarih ve 1696-244871 sayılı İBB. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüş yazısında; “Söz konusu alan, Kağıthane Belediyesi tarafından hazırlatılan imar planına esas 1/1000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”na göre “UA (Yerleşime Uygun Alanlar)”lejlantlı sınırlar içerisinde kalmakta olup, bu haritalara ait açıklama raporunda “Trakya Formasyonu”na ait birimlerin yüzeyletiği ve topoğrafik eğimlerin %30’dan küçük olduğu bölgelerdir. Genelde iyi bir temel olma özelliği gösterirler. Ancak söz konusu alanlarda yapılacak kazılarda kazı boyutlarına bağı 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. Ayrıca bu alan ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, alanda bulunan mevcut yapıların kullanılmak istenmesi durumunda zemin-temel,temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli görülen teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde değerlendirilmesi, buna göre uygulamaya gidilmesi ve altlık raporda bu alanlar için getirilen kat yüksekliğinin (10 kat) aşılmaması koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uİ.Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

28/11/2018 tarih ve 1359563-3271-257087 sayılı İBB. Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüş yazısında; “Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, 8466 ada, 4-5 parsellerin Bitişik nizam 4 kat yapılaşma şartında “Konut Alanı” ve “Yol Alanı” lejlantından Bitişik nizam 4 kat yapılaşma şartında “Ticaret Alanı (T1)” ve “Yol Alanı” lejlantına alınmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi; ticaret fonksiyonunun ulaşım talebini artıracak nitelik taşıdığı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır.” denilmektedir.

13.12.2018 tarihli ve 11255029/636712 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü görüş yazısında; “Taslak plan teklifinin ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup mezkur alana ait altyapı tesislerimizi gösterir bilgiler yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında İdaremize ait ekte gönderilen paftalardaki her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.” denilmektedir.

21/11/2018 tarih ve 1291861-9073-251251 sayılı İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü görüş yazısında; “Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, F21c20c1a pafta, 8466 ada, 4 ve 5 parsel sayılı



taşınmazlar ile ilgili yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilmemiştir. Bununla birlikte kamuya ayrılan alanların uygulama esnasında kamuya bedelsiz terk edilmesi konusunun plan notlarına işlenmesi...” denilmektedir.

**DEĞERLENDİRME-SONUÇ:** Müdürlüğümüzün 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilat Teklifine ait yapmış olduğu incelemeler sonucunda; söz konusu Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, 8466 ada, 4 ve 5 sayılı parsellerin 21.11.2001-12.02.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı’nda,K4 simgeli (800 Ki/Ha) Orta Yoğunluklu Konut Alanı olarak planlandığı, fonksiyon değişikliği yapılarak Ticaret Alanına alınması konusunun öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerektirdiği, bu nedenle 8466 ada, 4 ve 5 parsellere ilişkin ilgililerince hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletildiği, ancak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü’nün ilgi (c) yazısında; “Teklif dosyasında yapılan incelemede, Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, 8466 asa, 4 parsel 46 m<sup>2</sup>, 5 parsel 43 m<sup>2</sup> yüzölçümünde toplam planlama alanı 89 m<sup>2</sup>’lik bir alanı kapsadığı görülmüş olup, bahse konu alan büyüklüğünün ölçek nedeni ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında değerlendirilmek üzere Kağıthane Belediye Başkanlığına sunulması gerekmektedir.” denildiği; ilgililerince 8466 ada, 4 ve 5 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Kağıthane 4. Etap Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinin ilgi (c) yazı doğrultusunda mer’i uygulama imar planı paftası üzerine hazırlanarak tarafımıza iletildiği, söz konusu değişiklik teklifi ile 8466 ada, 4 ve 5 sayılı parsellerin meri planda belirtilen B-4 (Bitişik nizam, 4 kat) yapılaşma şartı değiştirilmeden fonksiyon değişikliği yapılarak Konut Alanından çıkartılarak, T1 simgeli Ticaret Alanına alındığı; Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklif paftası üzerinde ve Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda “Plan Notları”nın bulunduğu; teklif plana ilişkin alınan kamu kurum ve kuruluşlara ait görüş yazıları incelendiğinde, Ulaşım Planlama Müdürlüğü kurum görüşü hariç, uygun görüş bildirildiği görülmüştür.

Söz konusu 8466 ada, 4 ve 5 parsel sayılı taşınmazlara ait tapu kaydı, noter tasdikli vekaletname, plan müellifinin büro tescil belgesi, koordinatlı Harita Plan örneği (çap) ve Aplikasyon Krokisi; teklif plana ilişkin kurum ve kuruluşların görüş yazılarının (İBB.Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İBB. Ulaşım Planlama Müd., İSKİ Genel Müd., BEDAŞ Yatırım ve AR-Ge Direktörlüğü, İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müd.), 1/1000 ölçekli Uİ.Planı Değişikliği Teklif Plan Paftalarının ve Plan Değişikliği Açıklama Raporunun (9 adet) teklif plan dosyası içinde bulunduğu görülmüştür.

Kağıthane İlçesi, Gürsel Mahallesi, F21-c-20-c-1-a pafta, 8466 ada, 4 ve 5 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik 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 Komisyonununun 10.01.2019 tarih ve R.04 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; “Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 28.12.2018 tarih ve R/2316989-12044 sayılı “8466 ada, 4 ve 5 parsellere ait 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 6.Seçim Dönemi 2019 Yılı Ocak ayı toplantılarının 07.01.2019 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek, İmar komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun “8466 ada, 4 ve 5 parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.” ile ilgili 10.01.2019/R-04 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 11 Ocak 2019 tarihli Ocak ayı 3. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYÇOKLUĞU** ile **KABUL** edildi.

*e-imzalıdır*

Fazlı KILIÇ  
Meclis Başkanı

*e-imzalıdır*

Gamze ŞENOL  
Divan Katibi

*e-imzalıdır*

Yunus Emre AĞAOĞLU  
Divan Katibi

