



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi : 05 EYLÜL 2019

Meclis Karar No : 58

TEKLİFİN ÖZÜ :

“Kağıthane-4428 ada bitişiğindeki tescil dışı alan ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği”

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 30.05.2019 tarih ve R/2352620-15025 sayılı “Kağıthane-4428 ada bitişiğindeki tescil dışı alan ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili teklifi.

TEKLİF :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “TALEP: Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mahallesi, 4428 adadaki tescil dışı alan ve çevresinin zemin üstünün "Açık ve Yeşil Alanlar " fonksiyonu korunarak zemin altının "Yeraltı Katlı Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2017 gün ve 1836 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 07.12.2017 tarihinde onanmış ve İBB Planlama Şube Müdürlüğü'nün 19.02.2018 tarihli ve 25955148/36550 sayılı yazısı ve eki 07.12.2017 tt.li 1/5000 Nİ. Planı Değişikliği yazısı ekinde tarafımıza iletilmiştir. Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mahallesi, F21-c-20- d-4- b pafta, 4428 ada bitişiğindeki tescil dışı alan ve çevresine ilişkin İBB Planlama Şube Müdürlüğü'nün 19.02.2018 tarihli ve 25955148/36550 sayılı yazısı ve eki 07.12.2017 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 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 genelgesi doğrultusunda, “Kağıthane 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi” hazırlanmıştır.

MÜLKİYET: Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mahallesi, 4428 ada, Ahmet Hatipoğlu Camii bitişiğindeki planlama alanı, tescil dışı alan konumundadır.

MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM: Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mahallesi, F21-c-20-d-4-b pafta, 4428 ada bitişiğindeki tescil dışı alan ve çevresini içeren planlama alanı;

- 21.11.2001-12.02.2006 tadili 07.12.2017 tt.li 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı'nda Açık ve Yeşil Alanlar +Yeraltı Katlı Otopark Alanı olarak planlandığı;

-14.02.2009 tasdik tarihli Kağıthane 5. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise kısmen Açık ve Yeşil Alanlar, kısmen yol alanı olarak planlandığı görülmüştür.

TEKLİF PLAN: Kağıthane 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile, F21-c-20- d-4- b pafta, 4428 ada bitişiğindeki tescil dışı alan ve çevresini kapsayan planlama alanında, 07.12.2017 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda; 4428 ada (Ahmet Hatipoğlu



Camii) bitişişindeki alanın, zemin üstünde Açık ve Yeşil Alanlar (Park) fonksiyonu ile yaya-servis yolu fonksiyonunda düzenleme yapılarak, zemin altı Yeraltı Katlı Otopark Alanı olarak planlanmıştır.

KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ: 07.12.2017 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nİ.Planı doğrultusunda “Kağıthane İlçesi,Talatpaşa Mahallesi, F21- c-20- d-4- b pafta pafta, 4428 ada bitişişindeki tescil dışı alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi’ne ilişkin İBB.Başkanlığının 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., BEDAŐ Yatırım ve AR- Ge Direktörlüğü, İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müd. Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müd.) görüş yazılarının alındığı görölmüştür.

İSKİ Genel Müdürlüğü’nün 21.02.2019 tarihli ve 80870392/94478 görüş yazısında; “Söz konusu alanın içinden ve yakınından muhtelif çaplarda mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımız geçmekte olup, konu ile ilgili olarak İdaremiz görüşü aőađıda verilmektedir. Mevcut atıksu ve yağmur suyu hatlarını gösteren bilgiler yazımız ekinde gönderilmekte olup, mevcut ve planlanan atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan uygulamalarında ;Ø300 mm-Ø600 mm arası çaplar en az 5m, Ø700mm-Ø1200 mm arası çaplar için min.10 m ve üstü çaplar için min.15m olacak şekilde imar yolu ve yeşil alan olarak korunmalıdır.” denilerek 4 maddelik kurum görüşü bildirilmiştir.

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü’nün 26.02.2019 tarihli ve 40352154/33578 sayılı görüş yazısında; “Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; zeminaltı otoparkları İstanbul için elzem bir ihtiyaç olduğundan ve kamu yararı gözetildiğinden” denilerek zeminaltı otopark projesi ile birlikte hazırlanan peyzaj projesi hakkında yazılarında maddeler halinde belirtilen şartların sağlanması şartıyla uygun göröldüğü bildirilmiştir.

İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü’nün 26.02.2019 tarihli ve 97400625/35010 sayılı görüş yazısında; “Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mah. F21-c-20-d-4-b pafta , 4428 ada yanındaki tescil dışı alan ve çevresi ile ilgili yürütölen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilmemiştir.” denilmektedir.

BEDAŐ Yatırım ve Ar- Ge Direktörlüğü’nün 01.03.2019 tarihli ve 18464 sayılı görüş yazısında; “Şirketimiz CSB kayıtlarında bahse konu parsel ve çevresinde mevcut tesislerimizin (yer altı kablosu, aydınlatma direkleri, trafo merkezi vb.) bulunduğu (EK-1 plan) yazımız ekinde gönderilmekte 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.

İBB. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün 01.03.2019 tarihli ve 62956595/37105 sayılı görüş yazısında; “Söz konusu alan, Kağıthane Belediyesi tarafından yaptırılan imar planına esas 1/1000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”na göre “UA (Yerleşime Uygun Alanlar)” lejantlı sınırlar içerisinde kalmakta olup, bu haritalara ait açıklama raporunda “Trakya Formasyonu”na ait birimlerin yüzeyleği ve topoğrafik eğimlerin %30’dan küçük olduğu alanlardır. Bu alanlar, genelde iyi bir temel olma özelliği gösterirler. Ancak söz konusu alanlarda yapılacak kazılarda kazı boyutlarına bağlı olarak oluőabilecek Őev problemlerinin önlenmesi amacıyla, Őev tutucu yapıların (istinad duvarı vb.) yapılması gerekebilecektir. Bu alanlarda yapılacak yapıların 10 katlı olarak planlanması uygun olacaktır. İhtiyaç halinde önerilen kat yüksekliklerinin dıőındaki uygulamalar için pafta, ada veya adalar bazında hazırlanacak jeoteknik raporlar Afet İşleri Genel Müdürlüğü’ne onaylatılmalıdır. Ayrıca bu alan ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aőamasında 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 yapılacak zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde de dikkate alınması ve “Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler” ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleride kapsayacak şekilde hazırlanarak, tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, ilgi yazı talebi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

İBB. Ulaşım Planlama Müdürlüğü’nün 07.03.2019 tarihli ve 21362969/40510 sayılı görüş yazısında; “Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mahallesi, 4428 ada bitişiğindeki tescil dışı alan ve çevresinin 07.12.2017 tt.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda “Park alanı”, “Çocuk Bahçesi” ve “Yol Alanı” lejantından “Açık ve Yeşil Alanlar+ Yeraltı Katlı Otopark Alanı” lejantına alınmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi; Teklif kapsamında oluşan çıkmaz yolun bölgesel ulaşım sistemine bağlantısının sağlanması ya da taşıt geri dönüş kurbunun düzenlenmesi, “±0.00 kotu altında yapılacak yapı için çekme mesafesi aranmaz” şeklindeki plan notunun iptal edilerek “Yoldan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olduğundan “Yer altı Katlı Otopark alanı”nın cephe aldığı yollardan yakın çevre mer’i imar planı şartları doğrultusunda yapı yaklaşma mesafeleri düzenlenecektir.” Şeklindeki plan notunun eklenmesi ve çekme mesafeleri içerisinde giriş- çıkış ceplerinin oluşturulması hususlarının yerine getirilmesi koşuluyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır.” denilmektedir.

DEĞERLENDİRME-SONUÇ: Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mahallesi, F21-c-20-d-4-b pafta, 4428 ada bitişiğindeki tescil dışı alan ve çevresinin zemin üstünün kısmen “Açık ve Yeşil Alanlar” kısmen “Yol Alanı” olarak, zemin altının “Yeraltı Katlı Otopark Alanı” olarak düzeltilmesine ilişkin “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi” İBB Planlama Şube Müdürlüğü’nün 19.02.2018 tarihli ve 25955148/36550 sayılı yazısı eki 07.12.2017 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 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 genelgesi doğrultusunda, mer’i 1/1000 ölçekli plan paftası üzerine hazırlanmış olup;

1-Plan Değişikliği Onama Sınırı Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mahallesi, F21-c-20-d-4-b pafta, 4428 ada bitişiğindeki tescil dışı alan ve çevresi sınırır.

2-Plan Değişikliği Onama Sınırı içerisinde kalan, F21-c-20-d-4-b pafta, 4428 ada bitişiğindeki tescil dışı alan ve çevresinin zemin üstü açık ve Yeşil Alanlar ile yol alanı, zemin altı Yer altı Katlı Otopark Alanıdır.

3- Zemin Altı ±0.00 kotu altında kalmak şartı ile yer altı Katlı Otopark alanıdır. ±0.00 kotu altında yapılacak yapı için çekme mesafesi aranmaz.

4-Çekme mesafeleri ve avan proje İlçe belediyesince onaylanacaktır.

5-İlgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarının görüşlerine uyulacaktır.

6- Açıklanmayan hususlarda mer’i imar planı ve mer’i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.”şeklindeki plan notları plan değişikliği paftasında gösterilmiştir. Ayrıca söz konusu teklif plana ilişkin kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınmıştır.

Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mahallesi, F21-c-20-d-4-b pafta, 4428 ada bitişiğindeki tescil dışı alan ve çevresinin “zemin üstünün “Açık ve Yeşil Alanlar” ile “Yol Alanı” olarak düzenlenmesi, zemin altının “Yeraltı Katlı Otopark Alanı” olarak düzenlenmesi”ne 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 Komisyonunun 03.09.2019 tarih ve R.11 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 30.05.2019 tarih ve R/2352620-15025 sayılı “Kağıthane-4428 ada bitişiğindeki tescil dışı alan ve çevresine 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 2019 Yılı Eylül ayı toplantılarının 02.09.2019 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek, İmar komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun “Kağıthane-4428 ada bitişiğindeki tescil dışı alan ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili 03.09.2019/R-11 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 05 Eylül 2019 tarihli Eylül ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

e-imzalıdır
Mevlüt ÖZTEKİN
Meclis Başkanı

e-imzalıdır
Esat SELVİ
Divan Katibi

e-imzalıdır
Hüseyin Gürsoy GÜLERYÜZ
Divan Katibi

