



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi : 08 EKİM 2020

Meclis Karar No : 40

TEKLİFİN ÖZÜ :

“Kağıthane İlçesi 4718 ada, 7 ve 8 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği”

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 17.03.2020 tarih ve R/2376374-16273 sayılı “Kağıthane İlçesi 4718 ada, 7 ve 8 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili teklifi.

TEKLİF :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “TALEP: Yücel ÖZTÜRK'ün 27.08.2019 tarihli ve 52926308-000-70531-2370475 sayılı dilekçesi ekinde, tarafımıza iletilen Kağıthane İlçesi, Nurtepe Mahallesi, F21-c-20-a-3-a pafta, 4718 ada, 7 ve 8 parsel ile ilişkin Kağıthane 7. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile; Söz konusu 4718 ada, 7 ve 8 sayılı parsellerin “Açık ve Yeşil (Park) Alanlar”dan çıkartılarak BL-3 (Blok nizam, 3 kat) irtifalı “Konut Alanı”na alınması talep edilmektedir.

MÜLKİYET : Kağıthane İlçesi, Nurtepe Mahallesi, 4718 ada, 7 ve 8 parsel sayılı taşınmazların mülkiyeti şahıslar adına kayıtlıdır.

MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM: Kağıthane İlçesi, Nurtepe Mahallesi, F21-c-20-a-3-a pafta, 4718 ada, 7 ve 8 parsel sayılı taşınmazlar;

-21.11.2001-12.02.2006 tadili 05.04.2010 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği'nde, K3 simgeli (600 Ki/Ha) Orta Yoğunluklu Konut Alanı olarak planlanmıştır.

-05.12.2008 tarih onanlı Kağıthane 7.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, kısmen Açık ve Yeşil (Park) Alanlar olarak planlanmış olup, yola terkleri bulunmaktadır.

TEKLİF PLAN: Yücel ÖZTÜRK'ün 27.08.2019 tarihli ve 52926308-000-70531-2370475 sayılı dilekçesi ekinde “Kağıthane 7.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 genelgesi doğrultusunda ilgililerince hazırlanmış olup, söz konusu Kağıthane 7. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi ile “4718 ada, 7 ve 8 parsel sayılı taşınmazların, meri imar planında belirlenen imar istikametleri korunarak; mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, söz konusu parseller “Açık ve Yeşil Alanlar” fonksiyonundan çıkartılarak, BL-3 (Blok nizam, 3 kat) irtifalı “Konut Alanı” fonksiyonuna alınarak düzenleme yapılmıştır.

KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ: 05.04.2010 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan “Kağıthane İlçesi, Nurtepe Mahallesi, F21-c-20-a-3-a pafta, 4718 ada,



7 ve 8 parseline yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi'ne ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.08.2004 tarih 12734-41-030-000-S-90 sayılı genelgesi genelgesi gereği ilgili kurum ve kuruluşların (İBB.Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İBB. Ulaşım Planlama Müd., İSKİ Genel Müd., İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Emlak Müd. İBB. Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müd., İGDAŞ Müd.) görüş yazılarının alındığı ve dosyasında bulunduğu görülmüştür.

İBB. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 21.01.2019 tarihli 279-14466 sayılı görüş yazısında; "Kağıthane Belediyesi tarafından yaptırılan 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 alanlardır. Bu alanlar genelde iyi bir temel olma özelliği gösterirler. Ancak söz konusu alanlarda yapılacak kazılarda kazı boyutlarına bağlı 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. İhtiyaç halinde önerilen kat yüksekliklerinin dışındaki uygulamalar için pafta ada veya adalar bazında hazırlanacak jeoteknik raporlar Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylatılmalıdır. 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 yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak, tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi ve altlık raporda "UA" lejantlı alanlar için getirilen kat yüksekliğinin (10 kat) aşılması koşuluyla, ilgi dilekçe talebi 1/1000 ölçekli Uİ.Plan değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

İGDAŞ Müdürlüğü'nün 21.01.2019 tarihli 1058 sayılı görüş yazısında; "Söz konusu proje bölgesinde yer alan mevcut altyapı tesislerimiz ekli paftada gösterilmiştir. Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğalgaz altyapı/ üst yapı tesislerimizin yerinde korunması, doğalgaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, "polietilen doğalgaz hatlarına min.1,25m boru orta aksından (boru sağ ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir." Plan notu eklenmelidir." denilmektedir.

İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 22.01.2019 tarihli ve 97400625-14806 sayılı görüş yazısında; "Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi, I-120 Pafta, 4718 ada 7 ve 8 parsel sayılı taşınmazlar ile ilgili yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte Kağıthane 7.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Yeşil Alanda kalan söz konusu taşınmazla ilgili yürürlükte bulunan imar fonksiyonunun iptali halinde 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesinin 3.bendinin (b) fıkrasında belirtilen "İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için imar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir..." ifadesi gereğince eş değer alan belirlenmesi halinde bu



alanların mümkün mertebe mevcut kamu mülkiyetindeki taşınmazların üzerine yerleştirilmesi, oluşabilecek kamulaştırma maliyetlerinin asgari düzeyde tutulması açısından önem arz etmektedir. Ayrıca kamuya ayrılan alanların uygulama esnasında kamuya bedelsiz terk edilmesi konusunun plan notlarına işlenmesi..." denilmektedir.

İBB. Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 28.01.2019 tarihli ve 21362969-19010 sayılı görüş yazısında; "Teklif plana ve meri plana uygun olarak yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması, yoldan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olduğundan söz konusu alanın cephe aldığı yollardan yapı yaklaşma mesafelerinin mer'i plan kararları doğrultusunda düzenlenmesi, "Konut alanı fonksiyonunun oluşturacağı otopark ihtiyacı yürürlükteki Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır." şeklinde plan notunun eklenmesi gerekmektedir." denilmektedir.

BEDAŞ Yatırım ve Ar- Ge Direktörlüğü'nün 25.01.2019 tarihli 7635 sayılı görüş yazısında; "Şirketimize bağlı CBS 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.

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 30.01.2019 tarihli 123-19981 sayılı görüş yazısında; "Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına sadık kalınması komisyonumuz görüşüdür." denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2019 tarihli ve 11255029-93566 sayılı görüş yazısında; "Taslak plan teklifinin ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup, mezkur alana ait mevcut altyapı tesislerimizi gösterir bilgiler yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftadaki her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME- SONUÇ: Plan Proje Müdürlüğü'nün 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifine ait yapmış olduğu incelemeler sonucunda; söz konusu Kağıthane İlçesi, Nurtepe Mahallesi, F21- c-20- a-3- a pafta, 4718 ada, 7 ve 8 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin ilgililerince hazırlanarak tarafımıza iletilen teklif planın; "05.04.2010 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı, 4718 ada, 7 ve 8 sayılı parsellerin mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen ada imar istikametlerinin korunarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen "Konut Alanı" fonksiyonu doğrultusunda, söz konusu parsellerin "Açık ve Yeşil Alanlar" fonksiyonundan çıkartılarak, BL-3 (Blok nizam, 3 kat) irtifalı "Konut Alanı" fonksiyonuna alındığı; 4718 ada 7 ve 8 parsel için belirlenen BL-3 irtifamın, meri planda komşu ve çevre parsellere verilen irtifa ile aynı olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftası üzerinde ve Plan Değişikliği Açıklama Raporunda, Plan Notlarının bulunduğu görülmüştür.

Sonuç olarak 4718 ada, 7 ve 8 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı kararlarına uygun olarak hazırlandığı ve teklif plana ilişkin alınan kamu kurum ve kuruluşlara ait görüş yazıları incelendiğinde uygun görüş bildirildiği görülmüştür.

Plan Değişikliği Teklif dosyası incelendiğinde; 4718 ada, 7 ve 8 parsel sayılı taşınmazlara ait tapu kaydı, plan müellifinin büro tescil belgesi, koordinatlı Harita Plan örneği (çap), Aplikasyon Krokisi, noter tasdikli vekaletnamelerin, teklif plana ilişkin kurum ve kuruluşların görüş yazılarının, 1/1000



ölçekli Uİ.Planı Değişikliği Teklif Plan Paftalarının ve Plan Değişikliği Açıklama Raporunun (9 adet) dosyası içinde bulunduğu görülmüştür.

Kağıthane İlçesi, Nurtepe Mahallesi, F21-c-20-a-3-a pafta, 4718 ada, 7 ve 8 parsele 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 07.10.2020 tarih ve R.03 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; “Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 17.03.2020 tarih ve R/2376374-16273 sayılı “Kağıthane İlçesi 4718 ada, 7 ve 8 parsele 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 2020 Yılı Eylül ayı toplantılarının 07.09.2020 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek, İmar komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun “Kağıthane İlçesi 4718 ada, 7 ve 8 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili 07.10.2020/R-03 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 08 Ekim 2020 tarihli Ekim ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

e-imzalıdır

Mevlüt ÖZTEKİN
Meclis Başkanı

e-imzalıdır

Erdem KERTİŞÇİ
Divan Katibi

e-imzalıdır

Hüseyin Gürsoy GÜLERYÜZ
Divan Katibi

