



T.C  
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ  
MECLİS KARARI



**Karar Tarihi : 08 TEMMUZ 2021**

**Meclis Karar No : 46**

**TEKLİFİN ÖZÜ :**

“Kağıthane İlçesi, 7751 adadaki bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği”

**İLGİ :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 01.07.2021 tarih ve R/2523508-23545 sayılı “Kağıthane İlçesi, 7751 adadaki bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili teklifi.

**TEKLİF :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “TALEP: Kağıthane İlçesi, Seyrantepe Mahallesi, F21-c-20-b Pafta, 7751 Adadaki Bir Kısım Tescil Dışı Alanın “Açık ve Yeşil Alanlar”a alınmasına ilişkin NİP-5393,45 Plan İşlem Numaralı Kağıthane II. Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifi Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.07.2020 gün ve 454 sayılı kararı ile uygun bulunarak 5216 sayılı yasa gereği İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 24.07.2020 tarihinde onaylanmış ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün 10.09.2020 tarihli ve 25955148/128058 sayılı yazısı ve eki 24.07.2020 tt.li 1/5000 ölç. Nİ. Planı Değişikliği yazısı ekinde tarafımıza iletilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün Planlama Şube Müdürlüğü'nün 09.02.2021 tarihli ve 25955148/24801 sayılı yazısında; 25.09.2020-26.10.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılan 24.07.2020 tt.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin askı süresi içerisinde İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nce yapılan itirazın Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği ve 14.01.2021 tarih 70 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile itirazın reddedildiği” bildirilmiştir. Kağıthane İlçesi, Seyrantepe Mahallesi, F21-c-20-b-2-b pafta, 7751 adadaki bir kısım tescil dışı alanda kalan Sağlık Tesisi Alanı ve çevresindeki fonksiyon olarak belirsiz bırakılmış bir kısım alanın “Açık ve Yeşil (Park) Alanlar”a alınarak düzenleme yapılmasına ilişkin Kağıthane 3.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi, Planlama Şube Müdürlüğü'nün 10.09.2020 tarihli ve 25955148/128058 sayılı yazısı eki 24.07.2020 tt.li 1/5000 ölç. Nİ. Planı Değişikliği yazısı eki 24.07.2020 tt.li NİP-5393,45 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Başkanlık Makamı'nın Başkanlık Makamı'nın 03.05.2021 tarihli ve 28124617-115.01.06-23058/2514400 sayılı Olurları 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 hazırlanmıştır. MÜLKİYET: Kağıthane İlçesi, Seyrantepe Mahallesi, 7751 adadaki plan değişikliğine konu alan, tescil



dışı alan konumundadır. MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM: Kağıthane İlçesi, Seyrantepe Mahallesi, F21-c-20-b-2-b pafta, 7751 adadaki bir kısım tescil dışı alanı içeren planlama alanının, -21.11.2001-12.02.2006 tadili 24.07.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı'nda; "Açık ve Yeşil Alanlar" olarak planlandığı;-31.12.2007 tarih onanlı Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; kısmen Sağlık Tesis Alanı, kısmen yol alanı olarak planlandığı, ayrıca 7751 ada, 18 parsel için 20.07.2015 tarih onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrası Cami Alanı ile Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanından artan fonksiyon olarak belirsiz bırakılmış alanda kaldığı görülmüştür. TEKLİF PLAN: 24.07.2020 tt.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Başkanlık Makamı'nın 03.05.2021 tarihli ve 28124617-115.01.06-23058/2514400 sayılı Olurları 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 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi hazırlanmış olup, söz konusu plan değişikliği teklifi ile, F21-c-20-b-2-b pafta, 7751 adadaki tescil dışı alanda kalan Sağlık Tesis Alanı ve çevresinde fonksiyon olarak belirsiz bırakılmış bir kısım alan "Açık ve Yeşil (Park) Alanlar"a alınarak, fonksiyon sınırlarında düzenleme yapılmıştır. KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ: 24.07.2020 tt.li 1/5000 ölçekli Nİ.Planı doğrultusunda "Kağıthane İlçesi, Seyrantepe Mahallesi, F21-c-20-b-2-b pafta, 7751 adadaki bir kısım tescil dışı alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi'ne ilişkin 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., İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müd. Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müd., İl Sağlık Müd., BEDAŞ Yatırım ve AR-Ge Direktörlüğü (hariç) ) görüş yazıları alınmış olup dosyası içinde bulunmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü)'nin 09.06.2021 tarihli ve 20210463681 sayılı yazısında; "Plan değişikliği sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Söz konusu plan değişikliği teklifi ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacak olup, mezkur alana ait mevcut altyapı tesislerimizi gösterir paftalar yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında İdaremize ait ekte gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir."denilmektedir. Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün 09.06.2021 tarihli ve 40352154/1549 sayılı görüş yazısında; "Bahse konu Seyrantepe Mahallesi 7751 ada bitişiğindeki bir kısım tescil dışı alanın "Açık ve Yeşil Alanlar" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Kağıthane 3. Etap Uygulama İmar Planı değişikliği hususunda kurum görüşümüz sorulmaktadır. Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yeşil alan miktarının artırıldığı ve kamu yararı gözetildiği gerekçesiyle komisyonumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir. Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 16.06.2021 tarihli ve 97400625/101212 sayılı yazısında; "Kağıthane İlçesinde, Bakanlığımızca 2000 kişiye bir Aile Sağlığı Merkezi yapımına ihtiyaç duyulmakta" denilerek ilgi yazılarında belirtilen muhtelif ada ve parsellerden bahisle "Kağıthane İlçesinde imar planlarında ayrılmış olan Sağlık Tesis Alanlarının birçoğunun sadece rakamsal olarak imar donatı dengesini sağlamak için ayrılmış alanlardan ibaret olduğu; planlardaki mevcut sağlık tesisleri yatırımını yapılabilecek durumda olan taşınmazların plan değişikliklerinde ilgili kanun ve



yönetmeliklerde mevcut taşınmaza eşdeğer bir taşınmazın sağlık alanı olarak planlanması gerektiği; mevcut sağlık alanına mülkiyet, konum, büyüklük olarak eşdeğer bir taşınmaz ayrılmadan farklı fonksiyonlarda planlanmasının teklif edildiği; söz konusu planlama alanı ile ilgili dava sürecinin devam ettiği" belirtilerek, "plan değişikliği teklifi uygun görülmemektedir." denilerek görüş bildirilmiştir. İl Sağlık Müdürlüğü'nün 23.06.2021 tarihli ve 18232631/769 sayılı yazısında; "Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, 7751 ada ve bitişiğindeki bir kısım tescil dışı alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilmemiştir." denilmektedir. Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 21.06.2021 tarihli ve 62956595/103687 sayılı yazısında; "Söz konusu alan, Kağıthane Belediyesi tarafından yaptırılan imar planına esas 1/1000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritalarında "UA" lejantlı "Yerleşime Uygun Alanlar" da kalmaktadır. Bu haritalara ait açıklama raporunda; "UA" lejantlı alanlar için: "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 amacıyla, 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 Müdürlüğü'ne onaylatılmalıdır. Ayrıca bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda, zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda ve raporda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde de değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" 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 koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı konu ile ilgili yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporlarda açıklanan yerleşime uygunluk bilgileri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir. Ulaşım Şube Planlama Müdürlüğü'nün 22.06.2021 tarihli ve 21362969/702106 sayılı yazısında; "Uygulama Projesi biten Karayolu-Metro Tüp Geçiş Projesi ile ilgili Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nden görüş alınması koşuluyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır." denilmektedir. DEĞERLENDİRME-SONUÇ: Kağıthane İlçesi, Seyrantepe Mahallesi, F21-c-20-b-2-b pafta, 7751 adadaki bir kısım tescil dışı alanda kalan Sağlık Tesisi Alanı ve çevresindeki fonksiyon olarak belirsiz bırakılmış bir kısım alanın "Açık ve Yeşil (Park) Alanlar" olarak düzeltilmesine ilişkin "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi" Planlama Şube Müdürlüğü'nün 10.09.2020 tarihli ve 25955148/128058 sayılı yazısı ve eki 24.07.2020 tt.li 1/5000 ölç. Nİ. Planı Değişikliği yazı eki 24.07.2020 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Başkanlık Makamı'nın 03.05.2021 tarihli ve 28124617-115.01.06-23058/2514400 sayılı Olurları 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 uygulama imar plan paftası üzerine hazırlanmış olup;

1-Plan Değişikliği Onama Sınırı Kağıthane İlçesi, Seyrantepe Mahallesi, F21-c-20-b-2-b pafta, 7751



adadaki bir kısım tescil dışı alan sınıridir.2- Plan Değişikliği Onama Sınırı içerisinde kalan, 7751 adadaki bir kısım tescil dışı alan Açık ve Yeşil Alanlar olarak planlanmıştır. 3-İlgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarının görüşlerine uyulacaktır. 4- 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 (BEDAŞ Yatırım ve AR-Ge Direktörlüğü görüş yazısı hariç) görüş yazıları alınmıştır. "Kağıthane İlçesi, Seyrantepe Mahallesi, F21-c-20-b-2-b pafta, 7751 Adadaki Bir Kısım Tescil Dışı Alanın "Açık ve Yeşil Alanlar"a alınmasına 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 07.07.2021 tarih ve R.02 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; "Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 01.07.2021 tarih ve R/2523508-23545 sayılı "Kağıthane İlçesi, 7751 adadaki bir kısım tescil dışı alana 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 2021 Yılı Temmuz ayı toplantılarının 05.07.2021 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek İmar komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun "Kağıthane İlçesi, 7751 adadaki bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ile ilgili 07.07.2021/R-02 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 08 Temmuz 2021 tarihli Temmuz ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

*e-imzalıdır*

Nazmi TORO  
Meclis Başkan V.

*e-imzalıdır*

Sadık ÇELİK  
Divan Katibi

*e-imzalıdır*

Gamze ŞENOL  
Divan Katibi

**GÖRÜLDÜ**

.../.../2021

*e-imzalıdır*

Mevlüt ÖZTEKİN  
Meclis Başkanı

