



T.C  
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ  
MECLİS KARARI



**Karar Tarihi : 11 OCAK 2019**

**Meclis Karar No : 10**

**TEKLİFİN ÖZÜ :**

“Kağıthane ilçesi 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25-26-27-28-29-30-31-32-33-46-47 parseller ile bir kısım yola ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.”

**İLGİ :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 04.01.2019 tarih ve R/2319202-12204 sayılı “Kağıthane ilçesi 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25-26-27-28-29-30-31-32-33-46-47 parseller ile bir kısım yola ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.” ile ilgili teklifi.

**TEKLİF :**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “TALEP: 04.01.2019 tarihli ve 52926308-000-58202/2319044 sayılı dilekçe ve ekinde, tarafımıza iletilen Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-c-20-a-3-b pafta, 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25,26,27,28,29,30,31,32,33,46 ve 47 parseller ile bir kısım kadastral yol alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile; 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 28,29 sayılı parseller arasından geçen ve mer’i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 6m.lık yaya-servis yolu olarak planlanmış olan yolun (Fırtına Sokağın Bahçe sokağa bağlanan kısmı) iptal edilerek BL-4 (Blok nizam, 4 kat) irtifalı “Konut Alanı”na alınması; yol alanından çıkartılarak konut alanına alınan miktardaki alanın konut alanı fonksiyonundan çıkartılarak 6983 ada, 46,47 sayılı parsellerin arasından geçecek şekilde 7m.lık yaya-servis yolu olarak düzenlenmesi, konut alanı ve sosyal donatı alanlarının alansal büyüklüklerinin korunması, mer’i 16.06.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kağıthane 1.Etap Uygulama İmar Planındaki yapılaşma şartlarının korunması talep edilmektedir.

**MÜLKİYET:** 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25,27,28,29,31,46 ve 47 parsel sayılı taşınmazların özel mülkiyet adına kayıtlı olduğu, 6983 ada, 26,30,32 ve 33 parsel sayılı taşınmazların mülkiyetinin ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

**MER’İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM:** Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-c-20-a-3-b pafta, 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25,26,27,28,29,30,31,32,33,46 ve 47 parsel sayılı taşınmazlar;

-21.11.2001-12.02.2006 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı’nda, kısmen K2 simgeli (400 Ki/Ha) Düşük Yoğunluklu Konut Alanı olarak planlanmıştır. Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-c-20-a-3-b pafta, 6996 ada, 17 parsel sayılı taşınmaz;

-16.06.2007 tadili 19.06.2018 tarih onanlı Kağıthane 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda, kısmen BL-4 simgeli (Blok nizam, 4 kat) irtifalı Konut Alanı, kısmen Açık ve Yeşil (Park) Alanları, kısmen Trafö Merkezi Alanı, kısmen yol alanı olarak planlanmıştır.

Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-c-20-a-3-b pafta, 6983 ada, 25,26,27,28, 29,30,31,32,33,46 ve 47 parseller sayılı taşınmazlar;

- 16.06.2007 tarih onanlı Kağıthane 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda, BL-4 simgeli (Blok nizam,



4 kat) irtifalı Konut alanı olarak planlanmış olup, 25,26,28,29,30 ve 32 sayılı parsellerin yola terkleri bulunmaktadır.

TEKLİF PLAN: 04.01.2019 tarihli ve 52926308-000-58202/2319044 sayılı dilekçe eki "Kağıthane 1.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 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi ile "6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25,26,27,28,29,30,31,32,33,46 ve 47 parsellerin mer'i planda belirlenen yapılaşma şartları korunmak suretiyle; 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 28, 29 parseller arasından geçen yaya-servis yolu iptal edilerek BL-4 simgeli "Konut Alanı"na alınmış; iptal edilen yol miktarı kadar alan ise, 6983 ada, 46,47 sayılı parsellerin bir kısmı, BL-4 simgeli Konut Alanından çıkartılarak, 7 metrelik "Yaya-Servis Yolu"na alınarak planda düzenleme yapılmıştır.

KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ: 21.11.2001-12.02.2006 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nİ.Planı doğrultusunda hazırlanan "Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-c-20-a-3-b pafta, 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25,26,27,28,29,30,31,32,33,46 ve 47 parseller ile bir kısım Kadastral Yola 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., İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Emlak Müd. İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Mesken Müd) görüşlerinin alındığı, ancak BEDAŞ Yatırım ve AR-Ge Direktörlüğü görüş yazısının dosyasında bulunmadığı görülmüştür.

28.12.2018 tarihli ve 11255029/668210 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü görüş yazısında; "Söz konusu alanın içinden ve yakınından muhtelif çaplarda mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımız geçmekte olup söz konusu hatlara ilişkin bilgileri içeren CD yazımız ekinde gönderilmektedir. Planlama alanı içerisinde Ø100DF içmesuyu hattı ile Ø300MBB atıksu hattımız geçmekte olup, içmesuyu hattımızın geçtiği güzergah en az 5 metre imar yolu, atıksu hattımızın geçtiği güzergah en az 5 m imar yolu veya yeşil alan olarak ayrılmalıdır. Hatlarımızın geçtiği güzergahın imar planları ile yol veya yeşil alan harici farklı bir fonksiyona alınması halinde ise hatlarımız deplase edilmelidir. Ana isale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında yeri değişmesi talep edilen altyapı tesislerimizin bulunması halinde, bu tesislerin deplase bedellerinin karşılanması, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce idaremiz ile mutabakat sağlanması ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir. Netice olarak yukarıdaki hususlara uyulması şartı ile söz konusu 1/1000 ölçekli plan tadilatı tekliflerinin ilgili birimlerce onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup, mezkur alana ait mevcut altyapı tesislerimizi gösterir dokümanlar 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.

27.12.2018 tarihli ve 21362969/282891 sayılı İBB. Ulaşım Planlama Müdürlüğü 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 7m ve 10m'lik 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 notu eklenmesi hususlarının yerine getirilmesi koşuluyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır." denilmektedir.



04.01.2019 tarih ve 28-2897 sayılı İBB. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüş yazısında; “Kağıthane Belediyesi tarafından yaptırılan imar planına esas 1/1000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”na göre “UA (Yerleşime Uygun Alanlar)”lejanlı 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. Bu alan ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Ayrıca arazide yerinde yapılan incelemede alanda eğimin batı yönünde arttığı, kazı çalışması bulunan alanlarda Trakya Formasyonunun oldukça kırıklı-çatlaklı olduğu gözlenmiştir. Bu durum göz önüne alınarak uygulama aşamasında gerekli zemin iyileştirmeleri komşu parselleri de içerecektir. Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, söz konusu alanda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında yapılması gerekli işlemlerin yapılması ve sonuçlarına göre hareket edilmesi, alanda mevcut halde bulunan riskli yapıların kullanılmaması, rikli yapı dışındaki diğer mevcut yapıların kullanılması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli görülen teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli 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” lejanlı alanlar için getirilen kat yüksekliğinin (10 kat) aşılmaması koşuluyla, ilgi dilekçe talebi 1/1000 ölçekli Uİ.Plan değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

04.01.2019 tarih ve 3020 sayılı İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Emlak Müdürlüğü görüş yazısında; “Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi, 6983 ada, 26,30,32 ve 33 parsel sayılı taşınmazlar Belediyemiz mülkiyetinde bulunmakta olup, bu taşınmazlardan 26,30 ve 33 parsel sayılı taşınmazlar Müdürlüğümüz tasarrufundadır. Yapılan değerlendirme neticesinde tarafımıza gönderilen plan tadilatı teklifi tarafımızca uygun değerlendirilmiştir.” denilmektedir.

04.01.2019 tarih ve 3027 sayılı İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Mesken Müdürlüğü görüş yazısında; “Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25,26,27,28,29,30,31,32,33,46, 47 sayılı parseller ile bir kısım kadastral yolu içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tarafımızca uygun bulunmaktadır.” denilmektedir.

**DEĞERLENDİRME-SONUÇ:** Müdürlüğümüzün 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilat Teklifine ait yapmış olduğu incelemeler sonucunda; söz konusu Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21-c-20-a-3-b pafta, 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25,26,27,28,29,30,31,32,33,46,47 sayılı parseller ile bir kısım Kadastral Yola ilişkin ilgililerince hazırlanarak tarafımıza iletilen teklif planda; “6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25,26,27,28,29,30,31,32,33,46,47 parsel sayılı taşınmazların mer’i uygulama imar planında belirlenen yapılaşma şartları korunmak suretiyle; 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 28, 29 parseller arasından geçen yaya-servis yolunun iptal edilerek BL-4 simgeli “Konut Alanı”na alındığı; iptal edilen yol miktarı kadar alanın ise, kısmen BL-4 simgeli Konut Alanından çıkartılarak (6983 ada, 46,47 sayılı parsellerin bir kısmı), 7 metrelik “Yaya-Servis Yolu”na alınarak düzenlendiği, ada istikametlerinin düzeltilmesi; Teklif pafta üzerinde ve Uygulama İmar Planı Teklif Raporunda “Plan Notları”nın bulunduğu; teklif plana ilişkin alınan kamu kurum ve kuruluşlara ait görüşler incelendiğinde, uygun görüş bildirdiği görülmüştür.



Söz konusu 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25,26,27,28,29,30,31,32,33,46,47 parsel sayılı taşınmazlara ait tapu kaydı, plan müellifinin büro tescil belgesi, koordinatlı Harita Plan örneği (çap) ve Aplikasyon Krokisi ve noter tasdikli vekaletnamelerin (27 parselin ilgililerinin birisinin vekaletinin bulunmadığı, ancak Tapu kaydında kentsel dönüşüm işlemi olduğu ve %75 vekaletlerinin mevcut olduğu) bulunduğu; teklif plana ilişkin kurum ve kuruluşların görüş yazılarının (BEDAŞ Yatırım ve AR-Ge Direktörlüğü görüş yazısı hariç), 1/1000 ölçekli Uİ.Planı Değişikliği Teklif Plan Paftalarının ve Plan Değişikliği Açıklama Raporunun (9 adet) teklif plan dosyası içinde bulunduğu görülmüştür.

Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, F21- c-20- a-3- b pafta, 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25,26,27,28,29,30,31,32,33,46 ve 47 parseller ile bir kısım kadastral yola 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 10.01.2019 tarih ve R.06 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; “Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 04.01.2019 tarih ve R/2319202-12204 sayılı “Kağıthane ilçesi 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25-26-27-28-29-30-31-32-33-46-47 parseller ile bir kısım yola 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 6.Seçim Dönemi 2019 Yılı Ocak ayı toplantılarının 07.01.2019 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek, İmar komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun “Kağıthane ilçesi 6996 ada, 17 parsel ve 6983 ada, 25-26-27-28-29-30-31-32-33-46-47 parseller ile bir kısım yola ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.” ile ilgili 10.01.2019/ R-06 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 11 Ocak 2019 tarihli Ocak ayı 3. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

*e-imzalıdır*

Fazlı KILIÇ  
Meclis Başkanı

*e-imzalıdır*

Gamze ŞENOL  
Divan Katibi

*e-imzalıdır*

Yunus Emre AĞAOĞLU  
Divan Katibi

