



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi : 11 OCAK 2019

Meclis Karar No : 09

TEKLİFİN ÖZÜ :

“Kağıthane, 4407 ada, 30-31 parsellere ait 1/1000 ölç. Uygulama İmar Planı Değişikliği.”

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 04.01.2019 tarih ve R/2318969-12191 sayılı “Kağıthane, 4407 ada, 30-31 parsellere ait 1/1000 ölç. Uygulama İmar Planı Değişikliği.” ile ilgili teklifi.

TEKLİF :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “ TALEP: 19.12.2018 tarihli ve 52926308-000-57192/2314756 sayılı dilekçe ve ekinde, tarafımıza iletilen Kağıthane 5. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile; Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mahallesi, F21-c-20-d-4-b pafta, 4407 adanın bulunduğu yapı adasının yapılaşmaya elverişsiz olduğu belirtilerek, 4407 ada, 30 sayılı parselin büyük kısmının BL-4 (Blok nizam, 4 kat) irtifalı Konut alanından çıkartılarak yaya yolu ve otopark alanına alınarak yeni yapı adası oluşturulması; 30 parselin konut alanında bırakılan kısmının 31 sayılı parselle birleştirilmesi ve 30 parselin mer'i planda belirlenen imar hakkının oluşan yeni parselde kullanılması talep edilmektedir.

MÜLKİYET: 4407 ada, 30 parsel sayılı taşınmazın mülkiyeti şahıslar adına kayıtlı olup, 31 parselin mülkiyeti kısmen şahıslar, kısmen İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlıdır.

MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM: Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mahallesi, F21-c-20-d-4-b pafta, 4407 ada, 30 ve 31 parsel sayılı taşınmazlar;

-21.11.2001-12.02.2006 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı'nda, K2 simgeli (400 Ki/Ha) Düşük Yoğunluklu Konut Alanı olarak planlanmıştır.

-14.02.2009 tarih onanlı Kağıthane 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, BL-4 simgeli (Blok nizam, 4 kat) irtifalı Konut Alanı olarak planlanmış olup, 31 sayılı parselin kısmen yola terki bulunmaktadır.

TEKLİF PLAN: 19.12.2018 tarihli ve 52926308-000-57192/2314756 sayılı dilekçe eki “Kağıthane 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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 Başkanlığının 20.08.2004 tarih ve 12734-41-030-000/S/90 sayılı genelgesi doğrultusunda ilgililerince hazırlanarak tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu Kağıthane 5. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik



Teklifi ile “4407 ada, 30 sayılı parselin büyük kısmının BL-4 (Blok nizam, 4 kat) Konut Alanından çıkartılarak yaya yolu ve otopark alanına alındığı, 30 parselin kısmen Konut alanında kalan kısmının 31 parselle tevhit edilerek yeni parsel oluşturulduğu, yaya yolu ve otopark alanına alınan 30 parselin meri planda belirlenen imar hakkının kayba uğratılmadan yeni oluşan parselde kullanmasının planlandığı görülmüştür.

KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ: 21.11.2001-12.02.2006 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Nİ.Planı doğrultusunda “Kağıthane İlçesi,Talatpaşa Mahallesi, F21-c-20-d-4-b pafta, 4407 ada, 30 ve 31 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi’ne ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 20.08.2004 tarih ve 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.

İBB. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 13.09.2018 tarih ve 1396-198881sayılı görüş yazısında; “Söz konusu alan, Kağıthane Belediyesi tarafından yaptırılan imar planına esas 1/1000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”nda ÖA2 (Önlemlenilen Alanlar-2) lejantlı sınırlar içerisinde kalmakta olup, bu haritalara ait açıklama raporunda “eğimin %30’dan fazla olduğu Trakya Formasyonu, Pliokuvaterner birimler ve yamaç molozlarının yüzelediği alanlardır. Ayrık nitelikli zeminin yer yer kalın olduğu tektonizma nedeniyle kaya birimlerindeki süreksizlik düzlemlerinin yer yer yamaç eğimleri ile aynı yönde olduğu gözlenmiştir. Bu alanda yapılacak tüm yapılarda, yapılar anakaya üzerine oturtulup oluşacak kazı şevleri uygun istinat yapıları ile tutturulmalıdır. Ayrık zeminin kalın olduğu ve taşıma gücünün yetersiz olduğu alanlarda ise, yapıların kazıklı temeller vasıtasıyla anakaya üzerine oturtularak, bu bölgede ayrık nitelikli malzemenin hafredilmesine bağlı olarak gereğince bodrum kat yapılabilecek ve bu bölgelerde plan revizyonu yapılırken de imar adalarının ya da parsellerinin yüksek kazı şevleri çıkmasını engelleyecek şekilde planlanması uygun olacaktır. 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 yapının kullanılacak olması 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 ve ayrıca belirtilen bu hususların ayrıntılı olarak araştırılması sonucu hazırlanacak geoteknik raporu sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanması, gerekli görülen zemin iyileştirmelerinin yapılması, bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi ve altlık raporda “ÖA2” lejantlı alanlar için getirilen kat yüksekliğinin (10 kat) aşılmaması koşuluyla, ilgi dilekçe talebi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

İBB. Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğünün 14.09.2018 tarihli ve 97400625/199256 sayılı görüş yazısında; “Konu incelenmiş olup söz konusu taşınmazlara ilişkin Müdürlüğümüzde yürütülmekte olan herhangi bir kamulaştırma işlemine rastlanmamıştır.” denilmektedir.

İBB. Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 26.09.2018 tarihli ve 21362969/208411 sayılı görüş



yazısında; “Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mahallesi, 4407 ada, 30 parselin R sembollü blok nizam, 4 kat yapılaşma şartında “Konut Alanı” lejantından “Otopark Alanı, Konut Alanı, Yaya Yolu” lejantına alınmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi; teklif otopark alanı ve yaya yolu için gerekli terklerin bedelsiz yapılması, teklif konut alanı fonksiyonunun yapılaşma şartlarının meri 1/1000 ölçekli plandaki yapılaşma şartları ile aynı olması hususlarının yerine getirilmesi koşuluyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır.” denilmektedir.

İBB. İSKİ Genel Müdürlüğünün 02.10.2018 tarihli ve 11255029/48851 sayılı görüş yazısında; “Söz konusu plan tadilatı teklifinin ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup mezkur alana ait altyapı tesislerimizi gösterir paftalar 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.

BEDAŞ Yatırım ve Ar-Ge Direktörlüğünün 02.11.2018 tarih ve 77480 sayılı görüş yazısında; “Şirketimiz 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.

DEĞERLENDİRME- SONUÇ: Müdürlüğümüzün 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilat Teklifine ait yapmış olduğu incelemeler sonucunda; söz konusu Kağıthane İlçesi, Talatpaşa Mahallesi, 4407 ada, 30 ve 31 sayılı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Kağıthane 5. Etap Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 20.08.2004 tarih 12734-41-030-000/S/90 sayılı genelge doğrultusunda mer’i uygulama imar planı paftası üzerine ilgililerince hazırlanarak tarafımıza iletiildiği, söz konusu değişiklik teklifi ile 4407 ada, 30 sayılı parselin az bir kısmı konut alanında bırakılarak yaya yolu ve otopark alanına alındığı, 30 parselin konut alanında bırakılan kısmınının 31 parselle tevhit edilerek yeni parsel oluşturulduğu, yaya yolu ve otopark alanına alınan 30 parselin meri planda belirlenen BL-4 Konut alanına ait imar hakkını 31 parselle tevhibi sonucu oluşan yeni parselde kullanmasına yönelik plan notu eklendiği ve inşaat hakkının yeni oluşan parselde kullanılmasının irtifa değişikliği olmadan kullanılmasının mümkün olmadığı ve 4407 sayılı adanın bölünerek yeni yapı adaları oluşturulmasının plan kararlarını etkilediği görülmüştür. Ayrıca 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, uygun görüş bildirdiği görülmüştür.

Söz konusu 4407 ada, 30 ve 31 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, Talatpaşa Mahallesi, F21-c-20-d-4-b pafta, 4407 ada, 30 ve 31 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 Komisyonunun 10.01.2019 tarih ve R.05 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; “Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 04.01.2019 tarih ve R/2318969-12191 sayılı “Kağıthane, 4407 ada, 30-31 parsellere ait 1/1000 ölç. Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile ilgili teklifi incelenmiş olup, komisyonumuzca uygun bulunmamıştır.

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, 4407 ada, 30-31 parsellere ait 1/1000 ölç. Uygulama İmar Planı Değişikliği.” ile ilgili 10.01.2019/R-05 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

