



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi : 06 HAZİRAN 2024

Meclis Karar No : 44

TEKLİFİN ÖZÜ :

“12229 parsel kısmen 333 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin U.İ.P. değişikliği”

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.10.2023 tarih ve R/2718552 sayılı “12229 parsel kısmen 333 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin U.İ.P. değişikliği” ile ilgili teklifi.

TEKLİF :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “TALEP: Nuh Kaya'nın 15.05.2023 tarihli ve 52926308-000-2680877 sayılı dilekçesi ile Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12229 parsel sayılı taşınmazın 21.11.2001 tarih ve tadili 12.02.2006 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Kağıthane II.Revizyon Nazım İmar Planı'nda leke olarak T7 simgeli Ticaret Alanı olarak planlandığı, 16.06.2007 tarih onaylı Kağıthane 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen yol ve kısmen park alanı olarak planlandığı belirtilmekte olup, söz konusu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dikkate alınarak T4 Ticaret Alanına alınmasına yönelik plan tadilatı yapılması talep edilmektedir.

MÜLKİYET: Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12229 sayılı parsel şahıs adına, 333 sayılı parsel maliye hazinesi adına kayıtlıdır.

MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM: Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12229 ve 333 sayılı parsel sayılı taşınmazlar; - Merkez Mahallesi, 12229 sayılı parsel, 21.11.2001 tarih ve tadili 12.02.2006 onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane II. Revizyon Nazım İmar Planı'nda leke olarak T7 simgeli ticaret alanı ve park alanı; 16.06.2007 tarih onanlı Kağıthane 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen park alanı kısmen imar yolu olarak planlanmıştır. - Merkez Mahallesi, 333 sayılı parsel ve tescil dışı alan, 21.11.2001 tarih ve tadili 12.02.2006 onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane II. Revizyon Nazım İmar Planı'nda leke olarak park alanı; 16.06.2007 tarih onanlı Kağıthane 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen park kısmen imar yolu olarak planlanmıştır.

TEKLİF PLAN: Söz konusu 12229 parsel, 333 sayılı parselin yolda kalan kısmı ve tescil dışı alan, 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planı'na uygun olarak, 12229 sayılı parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda T4 Ticaret alanı (Emsal:2.00, Taks:0.40, Yençok:4 Kat), yol ve park alanına, 333 sayılı parselin yolda kalan kısmı ve tescil dışı alan ise park alanına alınmıştır.

KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ: İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 15.08.2023 tarihli ve 20230979364 sayılı görüş yazısında; “Planlama alanı içerisinde Ø300DF içme suyu hattımız geçmekte olup, içme suyu hattımızın geçtiği güzergah en az 5 metre imar yolu olarak ayrılmalı, hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar planları ile yol 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 İdaremiz ile mutabakat sağlanması ve ilgisince hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 17.08.2023 tarihli ve 00002005-- E.66380 sayılı görüş yazısında; "yeni imar planı çalışmaları kapsamında hem mevcut hem de yeni gelebilecek olan enerji talepleri göz önünde bulundurulduğunda TAKS/ KAKS verileri ışığında yapılacak hesaplar neticesinde trafo merkezi alanlarının ayrılması gerekmektedir. (7,50-3,5 metre ebatlarında). Bahsedilen hususlar haricinde yapılacak çalışmalar Şirketimiz tarafından uygun görülmüştür." denilmektedir.

İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 21.08.2023 tarihli ve 1305552 sayılı görüş yazısında; "...ilgili alanlar için getirilen kat sınırlamasının (5 kat) aşılması koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.” denilmektedir.

İğdaş İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 21.08.2023 tarihli ve 0 sayılı görüş yazısında; “12229 parselin doğu cephesi komşuluğundaki tescil dışı alan üzerinde B145 Bölge Regülatör (Basınç Düşürme İstasyonu) bulunmaktadır. Abonelerin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/ üstyapı tesislerimiz ile B145 Bölge Regülatörünün (Basınç Düşürme İstasyonu) yerinde korunarak, uygulama imar planına işlenmesi, “çelik doğal gaz hatlarına min. 2,50 m. boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir” plan notu eklenmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 23.08.2023 tarihli ve 1334153 sayılı görüş yazısında; “Teklife konu alanın 25 m’lik ve 10 m’lik yolların kesişiminde kavşak rezerv alanı niteliğinde olduğu ve teklif ile 25 m’lik ulaşım aksının daraltıldığı, meri plandaki ticaret fonksiyonuyla yoğun ulaşım talebinin oluşacağı bölgede önerilen T4 rumuzlu Emsal:2.00, Taks:0.40, Yençok:4 Kat yapılaşma koşullu “Ticaret Alanı” fonksiyonunun ulaşım altyapısını azaltıcı nitelik taşıdığı ve bölgedeki ulaşım taleplerini arttırarak ilave trafik yükü oluşturacağı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 27.09.2023 tarihli ve E-62919624-400[.149.]-7435708 sayılı görüş yazısında; “Belediyenizce hazırlanan ve Kurum görüşü talep edilen bahse konu Hazineye ait 333 parsel no.lu taşınmaz ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar yönünde değerlendirildiğinde, meri plandaki yol alanı fonksiyonu ve hazırlanan plan değişikliğindeki park alanı fonksiyonu 3194 sayılı Kanunun 11.Maddesinde her iki fonksiyonun hazine taşınmazları yönünden ilgili belediye veya il özel idaresine bedelsiz terke konu fonksiyon olmaları sebebiyle, her iki fonksiyonun eşdeğer fonksiyon oldukları anlaşılmış olup; plan bütünlüğü açısından değerlendirildiğinde plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan ve kadastro paftasında D.H.T.A. (dere alanı) olan alan ile 333 parselin onama sınırı içerisinde kalan alanın meri planda kuzeyden gelen park alanı aksının devamını sağlayacak şekilde park alanına dahil edildiği anlaşıldığından, plan bütünlüğü ve teknik yönden herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.



Yeşil Alan Ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün 03.10.2023 tarihli ve 40352154 /210170 sayılı görüş yazısında; "Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeşil alan miktarının korunması ve donatı alanlarının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla komisyonumuzca uygun görülmektedir" denilmektedir.

DEĞERLENDİRME- SONUÇ: Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12229 sayılı parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat teklifi ve planlama dosyası yazımız ekinde sunulmuş olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve 5216 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Kanununun 7- b ve 14.maddesine göre karar alınmak üzere meclise havalesi arz olunur." ibareli teklifi.

İmar Komisyonunun 04.06.2024 tarih ve R/06 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; "Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.10.2023 tarih ve R/2718552 sayılı "12229 parsel kısmen 333 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin U.İ.P. değişikliği" ile ilgili teklifi incelenmiş olup, komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Meclisin onayına arz olunur." İbareli İmar Komisyon görüşü.

KARAR :

Teklif, Kağıthane Belediye Meclisinin 8. Seçim Dönemi 2024 Yılı Haziran ayı toplantılarının 03.06.2024 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek İmar Komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun "12229 parsel kısmen 333 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin U.İ.P. değişikliği" ile ilgili 04.06.2024/R.06 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 06 Haziran 2024 tarihli Haziran ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

Nazmi TORO
Meclis Başkan V.

Hamza AKGÜL
Divan Katibi

Mehmet Semih DEMİR
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ

Mevlüt ÖZTEKİN
Meclis Başkanı

