



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi : 10 EKİM 2024

Meclis Karar No : 73

TEKLİFİN ÖZÜ :

“Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 Ölçekli U.İ.P. İtiraz Dilekçeleri”

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.08.2024 tarih ve R/2788745 sayılı “Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 Ölçekli U.İ.P. İtiraz Dilekçeleri” ile ilgili teklifi.

TEKLİF :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu doğrultusunda yapılan ‘Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 17.01.2024 tarihinde tadilen onanarak ilgi yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği ‘Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’ 11.07.2024 tarihinde Kağıthane Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü ilan panosu, Kağıthane Belediyesi internet sitesinde, Yeşilce, Emniyetevleri, Sultan Selim Mahalleleri muhtarlıkları ve E-PLAN Otomasyon Sistemleri sayfasında bir ay süreyle askıya çıkarılmış ve 10.08.2024 tarihinde mesai bitiminde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içerisinde Ekrem Erdem'in 30.07.2024 tarihli ve 52926308-000-2781590 sayılı dilekçesi- Hızır Ardal'ın 01.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2782353 sayılı dilekçesi- Polat Küçük'ün 31.07.2024 tarihli ve 52926308-115-2782055 sayılı dilekçesi- Nüsret Ardal'ın 02.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2782856 sayılı dilekçesi- Ahmet Akbulut'un 31.07.2024 tarihli ve 52926308-000-2782052 sayılı dilekçeler ile bir kısım daha fazla bir kısım parsellerin daha az imar aldığı, 8686 ada 1 ve 10 parsellerden yol kesintisi olması, bu parsellerden yol kesintisi varken karşı cepheden (Yaşar Doğu İlkokulu) yol kesintisi alınmaması, bina yüksekliğinin sınırlandırılması ile imar hakkının kullanımının ve yapılaşmanın sorunlu olacağı, şehir estetiğinin oluşmayacağı ifade edilerek estetik yapılaşmanın oluşabilmesi için TAKS=0.75, H=15 Kat, yoldan çekmeler 3 metre ve imar hesabının brüt parsel üzerinden hesap edilmesi talebi ile Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na itirazda bulunulmuştur.

Ayrıca askı süresi içerisinde Haluk Yüceışık'ın 09.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2784577 sayılı dilekçesi ile 8684 ada, 1 sayılı parsel Büyükdere Caddesi üzerindeki yapılaşmalar dikkate alınarak “2001 ve üzeri m² parsel birleşmesi durumunda %15 (15 kat)” olarak değiştirilmesi talebi ile Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na itirazda bulunulmuştur.



Yapılan incelemelerde;

Ekrem Erdem'in 30.07.2024 tarihli ve 52926308-000-2781590 sayılı dilekçesinde bahsi geçen 8686 ada, 12 sayılı parselin; 20.09.2022 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Nazım İmar Planı'nda T1 Ticaret Alanı; 17.01.2024 tarih onanlı Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda BL-6 (Blok nizam, 6 kat) irtifalı T1 Ticaret Alanında kaldığı görülmüştür.

Hızır Ardal'ın 01.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2782353 sayılı dilekçesinde bahsi geçen 8686 ada, 10 sayılı parselin; 20.09.2022 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Nazım İmar Planı'nda kısmen T1 Ticaret Alanı kısmen Yol Alanı; 17.01.2024 tarih onanlı Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen BL-6 (Blok nizam, 6 kat) irtifalı T1 Ticaret Alanı kısmen Yol Alanında kaldığı görülmüştür.

Polat Küçük'ün 31.07.2024 tarihli ve 52926308-115-2782055 sayılı dilekçesinde bahsi geçen 8686 ada, 6 sayılı parselin; 20.09.2022 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Nazım İmar Planı'nda T1 Ticaret Alanı; 17.01.2024 tarih onanlı Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen BL-6 (Blok nizam, 6 kat) irtifalı T1 Ticaret Alanı kısmen Yol Alanında kaldığı görülmüştür.

Nüsret Ardal'ın 02.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2782856 sayılı dilekçesinde bahsi geçen 8686 ada, 1 sayılı parselin; 20.09.2022 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Nazım İmar Planı'nda kısmen T1 Ticaret Alanı kısmen Yol Alanı; 17.01.2024 tarih onanlı Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen BL-6 (Blok nizam, 6 kat) irtifalı T1 Ticaret Alanı kısmen Yol Alanında kaldığı görülmüştür.

Ahmet Akbulut'un 31.07.2024 tarihli ve 52926308-000-2782052 sayılı dilekçesinde bahsi geçen 8686 ada, 11 sayılı parselin; 20.09.2022 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Nazım İmar Planı'nda T1 Ticaret Alanı; 17.01.2024 tarih onanlı Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda BL-6 (Blok nizam, 6 kat) irtifalı T1 Ticaret Alanında kaldığı görülmüştür.

Haluk Yüceışık'ın 09.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2784577 sayılı dilekçesinde bahsi geçen 8684 ada, 1 sayılı parselin; 20.09.2022 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Nazım İmar Planı'nda T1 Ticaret Alanı; 17.01.2024 tarih onanlı Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen BL-6 (Blok nizam, 6 kat) irtifalı T1 Ticaret Alanı kısmen Yol Alanında kaldığı görülmüştür.

Ekrem Erdem'in 30.07.2024 tarihli ve 52926308-000-2781590 sayılı dilekçesi- Hızır Ardal'ın 01.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2782353 sayılı dilekçesi- Polat Küçük'ün 31.07.2024 tarihli ve 52926308-115-2782055 sayılı dilekçesi- Nüsret Ardal'ın 02.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2782856 sayılı dilekçesi- Ahmet Akbulut'un 31.07.2024 tarihli ve 52926308-000-2782052 sayılı dilekçesi ve Haluk Yüceışık'ın 09.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2784577 sayılı dilekçelerinde yer alan itirazlar incelenmiş olup;

Söz konusu 8686 ada, 1 ve 10 sayılı parsellere ilişkin yola terke itiraz incelenmiş olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ulaşım kademelenmesi dikkate alınarak, Turan Sokağın 20 metrelik yol olarak planlandığı, 1/5000'e uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Büyükdere Batı Kısmı Uygulama İmar Planında Turan Sokağın 20 metrelik yol olarak planlandığı, söz konusu Turan sokağın istikamet



aldığı Kağıthane 3.Etap 1/1000 ölçekli U.İ.P.'nda 20 metrelik yol olarak planlandığı ve planlar arasında bütünlük oluşturduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu itirazlar ile bir kısım parsellerin daha fazla imar alacağı bir kısım parsellerin daha az imar alacağı ifade edilmiş olup, söz konusu parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda T1 Ticaret Alanı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda T1 Ticaret Alanında kaldığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarında "T1 alanlarında Belediyesince belirlenecek kütle etüdüne göre münferit yapılaşma koşulu 6 kattır." şeklinde düzenlendiği ve 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlanan Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "T1 alanlarında planda belirlenen kitlelere göre münferit yapılaşma koşulu Yençok:6 kattır." denilmekte olup, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar birbirleriyle uyumludur. Söz konusu ada ve parsellere ait çekme mesafeleri meri mevzuat ve yönetmelik esasları ile parsel grafisi ve münferit yapılaşmayı sağlayacak şekilde planda belirlenmiştir. Söz konusu itiraz yoğunluk artırıcı ve plan ilkelerini ve bütünlüğünü etkileyici niteliktedir.

1/5000 ölçekli N.İ.P.'nda T1 Ticaret Alanlarında toplu uygulama "Toplu uygulamada münferit yapılaşma koşullarına göre belediyesince yapılacak kütle etütleri sonucunda çıkartılacak inşaat alanına %10 eklenir. Yençok:15kattır." plan notu ile düzenlenmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirtilen değerler 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilebilecek maksimum değerleri ifade etmekte olup, bu değerlerin aşılmaması esas alınır. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli U.İ.P.'nda toplu uygulama ve tevhit teşvik edilerek; "Toplu uygulamada en az iki parselin tevhit edilmesi durumunda, münferit yapılaşma koşullarına ve planda belirlenen kitlelere göre iskan edilecek alan hesabı yapılırken 1 Bodrum kat, zemin kat, normal katlar ve çatı arasının %50'si emsale dahil edilerek işlem yapılacaktır.

600-1000 m²arası parsel birleşmesi durumunda %5 (7 Kat)

1001-2000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %10 (8 Kat)

2001 ve üzeri parsel birleşmesi durumunda %15 (9 Kat)

Artış verilir. Bu m²'leri tekil olarak sağlayan parseller herhangi bir artış almadan bu yükseklikleri kullanarak uygulama yapabilir." plan notuyla kademeli imar ve kat yüksekliği artışı getirilerek İstanbul Büyükşehir Belediyesi Belediye Meclisince tadilen onaylanmıştır.

Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlara ait dilekçelerin gösterildiği liste ve işlem dosyası yazımız ekinde sunulmuş olup, konunun 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7- b ve 14.maddesine göre karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesini arz ederim." ibareli teklifi.

İmar Komisyonunun 09.10.2024 tarih ve R/16 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.08.2024 tarih ve R/2788745 sayılı Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 Ölçekli U.İ.P. İtiraz Dilekçesi ile incelenmiş olup; Kağıthane Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bazı parsellerde arka bahçe nedeniyle oturma azaldığı itirazı değerlendirilmiş olup bilgi paftasında görüldüğü şekilde 8686 ada 11 ve 12 parsellerde arka bahçe mesafesi düzenlenmesi, Yapı adasında Nazım İmar Planında bulunan 15 katın planlara işlenmesi itirazını değerlendirilmiş olup, 1/1000 uygulama imar planının 1/5000 Nazım İmar Planına uygun olarak plan notlarının; "2.1.1.3 Toplu uygulamada..." şeklindeki kısmın "2.1.1.3 Ada bazlı toplu uygulamada veya..." şeklinde düzenlenmesi ve 2.1.1.3 maddesine "Ada bazlı toplu



uygulamada ada tamamından % 10 terk alınır, %10 artış verilir. (15 Kat- Yençok:45.50 m. ve TAKS:0.30-0.50)" ifadesinin eklenmesi şeklinde, "2.1.2.2 Toplu uygulamada..." şeklindeki kısmın "2.1.2.2 Ada bazlı toplu uygulamada veya..." şeklinde düzenlenmesi ve 2.1.2.2 maddesine "Ada bazlı toplu uygulamada ada tamamından % 10 terk alınır, %10 artış verilir. (12 Kat- Yençok: 36.50 m. ve TAKS:0.30-0.50)"ifadesinin eklenmesi şeklinde, "2.2.3 Toplu uygulamada..."şeklindeki kısmın "2.2.3 Ada bazlı toplu uygulamada veya..." şeklinde düzenlenmesi ve 2.2.3 maddesine "Ada bazlı toplu uygulamada %10 (10 Kat- Yençok:30.50 m. ve TAKS:0.30-0.50)" ifadesinin eklenmesi şeklinde düzenlenmesi komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur. " ibareli İmar Komisyon görüşü.

KARAR :

Teklif, Kağıthane Belediye Meclisinin 8. Seçim Dönemi 2024 Yılı Eylül ayı toplantılarının 02.09.2024 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek İmar Komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun "Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 Ölçekli U.İ.P. İtiraz Dilekçeleri" ile ilgili 09.10.2024/R.16 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 10 Ekim 2024 tarihli Ekim ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

Nazmi TORO
Meclis Başkan V.

Mehmet Semih DEMİR
Divan Katibi

Merthan ASLAN
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ

Mevlüt ÖZTEKİN
Meclis Başkanı

