



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi : 10 EKİM 2024

Meclis Karar No : 74

TEKLİFİN ÖZÜ :

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

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.08.2024 tarih ve R/2788806 sayılı “Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 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 Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 17.01.2024 tarihinde tadilen onanarak 05.07.2024 tarihli ve 1162880 sayılı İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ve eki 17.01.2024 tarih onanlı Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile tarafımıza iletilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği ‘Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 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 Oto Soylu Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 02.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2782584 sayılı dilekçesi ile söz konusu ada-parsele ait mülkiyet hakkının kullanımının kısıtlandığı, kullanımın tamamıyla başkalarının kabulüne ve onayına bırakıldığı, ada bazında tüm maliklerin anlaşmasının mümkün olmadığı, ek imar hakları için diğer maliklerle birlikte hareket edilmesine bağlanmış olduğundan mülkiyet haklarının kısıtlandığı ve imar haklarının düşük olduğu gerekçelerle Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na itirazda bulunulmuştur.

Yapılan incelemelerde;

Oto Soylu Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 02.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2782584 sayılı dilekçesinde bahsi geçen 8793 ada, 29 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, 8700 ada, 7 sayılı parselin; 20.09.2022 tarih onanlı 1/5000 ölçekli Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri



Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Nazım İmar Planı'nda TİCK (Ticaret-Konut) Alanı; 17.01.2024 tarih onanlı Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen BL-5 (Blok nizam, 5 kat) irtifalı Ticaret-Konut Alanı kısmen Yol Alanında kaldığı görülmüştür.

Oto Soylu Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 02.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2782584 sayılı dilekçesinde yer alan itirazlar incelenmiş olup;

Söz konusu itiraza konu olan toplu yapılaşmanın tüm maliklerin anlaşmasına bağlı olduğuna yönelik itiraz incelenmiş olup, söz konusu itiraza konu olan parsellerin münferit yapılaşmasında herhangi bir sakınca olmadığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarında "T1, T2 ve TİCK alanlarında teşvik/terk esasına dayalı olarak uygulanacak olan tercihli kentsel dönüşüm sistemini ifade eder." hükmü bulunduğu ve 1/5000 ölçekli N.İ.P.'na göre hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında da "T1 simgeli Ticaret Alanları, TİCK simgeli Ticaret-Konut Alanları ve Konut alanlarında teşvik/terk esasına dayalı olarak uygulanacak olan tercihli kentsel dönüşüm sistemini ifade eder." hükmün yer aldığı ve bu plan notuna göre toplu yapılaşmanın zorunlu değil tercihe bağlı olduğu anlaşılmaktadır.

Söz konusu itiraza konu olan plan fonksiyonlarındaki yoğunluğun düşük olduğuna yönelik itiraz incelenmiş olup,

Söz konusu 8793 ada, 29 sayılı parsel, 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 8700 ada, 7 sayılı parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Ticaret-Konut Alanı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Ticaret-Konut Alanında kaldığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarında "TİCK alanlarında Belediyesince belirlenecek kütle etüdüne göre münferit yapılaşma koşulu 1200kişi/ha 5 kattır." şeklinde düzenlendiği ve 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlanan Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "TİCK alanlarında planda belirlenen kitlelere göre münferit yapılaşma koşulu Yençok:5 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 nitelikte olduğu görülmüştür.

Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlara ait 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/17 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.08.2024 tarih ve R/2788806 sayılı Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 Ölçekli U.İ.P. dilekçesi incelenmiş olup; Kağıthane Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 20.09.2022 tasdik tarihli Kağıthane Sarıyer



İlçeleri Büyükdere Batı Kısım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda yapıldığı, itirazın yoğunluk arttırıcı ve plan ilkeleri ve bütünlüğünü etkileyici nitelik taşıdığından komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

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 Kısım 1/1000 Ölçekli U.İ.P. İtiraz Dilekçeleri” ile ilgili 09.10.2024/R.17 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

