



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi : 10 EKİM 2024

Meclis Karar No : 76

TEKLİFİN ÖZÜ :

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

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 28.08.2024 tarih ve R/2788802 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 Dm Grup Metal Kaynak İnşaat Ve Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin 09.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2784572 sayılı dilekçesi- Rahmi Osanmaz'ın 07.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2783976 sayılı dilekçesi ve Data Form Gayrimenkul Yatırım Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 08.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2784384 sayılı dilekçesi ile “T1 Ticaret Alanlarında 1/5000 ölçekli N.İ.P.'nda toplu uygulamada inşaat alanına %10 eklenir, Yençok=15 kattır” plan notu ile 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da “T1 Ticaret Alanlarında 2001 m² ve üzeri bina yüksekliği 9 kat” olacağı hükmü yer aldığı, bu doğrultuda üst ölçekli plan kararları ile alt ölçekli plan kararlarının uyuşmadığı ayrıca “Toplu uygulamaya girecek en az bir adet imar adasını oluşturan münferit parsellerin tamamından %10 terk alınır” hükmünün yola terk yapılacak parsellerde mağduriyete yol açacağı, Büyükdere Caddesi üzerindeki yapılaşma dikkate alındığında bölgede yüksek katlı binaların kent silüetini belirlediği, bu yapılaşma koşullarının aynı cadde üzerinde devam ettirilmesi gerektiği ve buna yönelik olarak “2001 m² ve üzeri parsel birleşmesi durumunda %15 (9 kat) maddesinin, 2001 m² ve üzeri parsel birleşmesi durumunda %15 (20 kat)” olarak değiştirilmesi ve “Toplu uygulamaya girecek en az bir adet imar adasını oluşturan münferit parsellerin tamamından %10 terk alınır” hükmünün



kaldırılması ve T1 Ticaret Alanlarında kalan TAKS=0.60 olarak belirtilmesi talebi ile Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na itirazda bulunulmuştur.

Yapılan incelemelerde;

Dm Grup Metal Kaynak İnşaat Ve Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin 09.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2784572 sayılı dilekçesinde bahsi geçen 8793 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.

Rahmi Osanmaz'ın 07.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2783976 sayılı dilekçesinde bahsi geçen 8698 ada, 3 ve 6 sayılı parsellerin; 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.

Data Form Gayrimenkul Yatırım Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 08.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2784384 sayılı dilekçede bahsi geçen 8793 ada, 6 ve 26 sayılı parseller ve 8698 ada 7 ve 8 sayılı parsellerin; 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.

Dm Grup Metal Kaynak İnşaat Ve Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin 09.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2784572 sayılı dilekçesi, Rahmi Osanmaz'ın 07.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2783976 sayılı dilekçesi ve Data Form Gayrimenkul Yatırım Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 08.08.2024 tarihli ve 52926308-000-2784384 sayılı dilekçelerde yer alan itirazlar incelenmiş olup;

Söz konusu itiraza konu olan toplu uygulamadaki terk uygulaması 1/5000 ölçekli N.İ.P.'nda "Toplu uygulamaya girecek en az bir adet imar adasını oluşturan münferit parsellerin tamamından %10 terk alınır." şeklinde olup, 1/5000 N.İ.P. doğrultusunda hazırlanan 1/1000 U.İ.P.'nda "Toplu uygulamaya girecek en az bir adet imar adasını oluşturan münferit parsellerin tamamından %10 terk alınır." şeklinde olup, toplu uygulamadaki teşvik/terk sistemini ifade eder ve bölgenin ihtiyacı olan donatı alanları (yeşil alan, yol...) kazanımını amaçlamaktadır. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar birbirleri ile uyumludur.

Söz konusu itiraz ile TAKS=0.60 olarak düzenlenmesi talep edilmiş olup, söz konusu parseller 1/1000 ölçekli U.İ.P.'nda "T1 alanlarında planda belirlenen kitlelere göre münferit yapılaşma koşulu Yençok:6 kattır." denilmekte olup, planda belirlenen kitlelere göre uygulama yapılacaktır. Söz konusu ada ve parsellere ait bloklar meri mevzuat ve yönetmelik esasları ile parsel grafisi ve münferit yapılaşmayı sağlayacak şekilde planda belirlenmiştir.

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 onaylanmış olup, 20 kat talebi 1/5000 ölçekli plan kararlarına uyumlu olmayıp, yoğunluk artıcı ve plan bütünlüğünü ve plan ilkelerini etkileyici nitelikte olduğu görülmüştür.

Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısım 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/19 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 28.08.2024 tarih ve R/2788802 sayılı Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısım 1/1000 Ölçekli U.İ.P. İtiraz Uygulama İmar Planına ait itiraz dilekçesi incelenmiş olup; İlgili İtirazlara konu edilen; 20 kat ile toplu uygulamada %10 terk alınmasının iptaline ait itiraz, Kağıthane Büyükdere Caddesi Batı Kısım 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 görülmediği, İtirazlardan "T1 Ticaret Alanlarında kalan TAKS=0.60 olarak belirtilmesi" itirazının "ada bazlı toplu yapılaşmada TAKS %30- %50 olarak uygulanır" plan notunun toplu uygulama plan notuna eklenmesi şeklinde 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 Kısım 1/1000 Ölçekli U.İ.P. İtiraz Dilekçeleri" ile ilgili 09.10.2024/R.19 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

