



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi : 10 EKİM 2024

Meclis Karar No : 77

TEKLİFİN ÖZÜ :

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

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.08.2024 tarih ve R/2789292 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 İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 21.08.2024 tarihli ve 1480739 sayılı yazısı ile ‘Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na İBB Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nce aşağıda yer alan 3 konuda itiraz edilmektedir.

1. Kağıthane ilçesi, Sultan Selim Mahallesi, 8682, 8683, 8684, 8685 adalar arasında yer alan tescil harici alanın; meri 20.09.2022 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Nazım İmar Planı'nda “Park ve Yeşil Alan” lejantında kalmakta iken, bir kısmının (yaklaşık 448 m²) “Blok nizam, 6 kat yapılaşma koşullunda T1 Ticaret Alanı” olarak planlamasında nazım imar planı kararlarına aykırılık tespit edilmiş olup, nüfus-donatı dağılımını bozucu nitelikte olan söz konusu lejantın “Park ve Yeşil Alan” olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

2. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümlerinin,

2.1.1.T1 Ticaret Alanları başlığı altında;

“Toplu uygulamada ...

600-1000 m² arası 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.”

2.1.2. Ticaret-Konut Alanları (TİCK) başlığı altında;

“Toplu uygulamada ...

600-1000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %5 (6 Kat)

1001-2000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %10 (7 Kat)

2001 ve üzeri parsel birleşmesi durumunda %15 (8 Kat) artış verilir.”

ve 2.2. Konut Alanları başlığı altında;

“Toplu uygulamada ...

600-1000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %5 (5 Kat)

1001-2000 m² arası parsel birleşmesi durumunda %10 (6 Kat)

2001 ve üzeri parsel birleşmesi durumunda %15 (7 Kat) artış verilir.”

şeklindeki plan hükümleri incelendiğinde 22.09.2022 onaylı 1/5000 ölçekli Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Nazım İmar Planının “Toplu uygulamada münferit yapılaşma koşullarına göre belediyesince yapılacak kütle etütleri sonucunda çıkartılacak inşaat alanına %10 eklenir.” plan hükmüne aykırı olarak %15 ilave inşaat alanı artışının belirlendiği görülmektedir.

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 aşılması esas alınır. Bu doğrultuda toplu uygulamada kademeli olarak parsel birleşimi sonucunda verilecek inşaat alanı artışının oranlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararına uygun olarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

3.1/1000 ölçekli uygulama imar planının 2.6.1.2. numaralı plan notunda “Planda gösterilen metro güzergâhı şematiktir.” denilmektedir. Söz konusu metro güzergahının onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunduğundan söz konusu plan notunun kaldırılması ve plan paftalarına işlenmeyen “Metro Hattı Koruma Kuşakları”nın plana işlenmesi gerekmektedir.

denilerek itirazlarının değerlendirilmek üzere Kağıthane Belediye Meclisince karar alınmak üzere itirazda bulunulmuştur.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 21.08.2024 tarihli ve 1480739 sayılı yazısında yer alan itirazlar maddeler halinde incelenmiş olup;

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 21.08.2024 tarihli ve 1480739 sayılı itiraz yazısında yer alan 1.konu incelenmiş olup, söz konusu Kağıthane ilçesi, Sultan Selim Mahallesi, 8682, 8683, 8684, 8685 adalar arasında yer alan tescil harici alanın; meri 20.09.2022 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kağıthane ve Sarıyer İlçeleri Büyükdere Caddesi Batı Kısmı Nazım İmar Planı'nda “Park ve Yeşil Alan” lejantında kaldığı, 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) T1 Ticaret alanı ile kısmen park alanında kaldığı görülmüştür.

Söz konusu alana yönelik 1/1000 ölçekli U.İ.P. yapım aşamasında mevcut durum, mülkiyet, 1/5000 ölçekli N.İ.P. verileri açısından incelenerek 1/1000 ölçekli plan fonksiyonu oluşturulmuştur. 1/5000 ölçekli N.İ.P.'nda park alanında kalmasına rağmen mevcut durumda etrafındaki siteler tarafından kullanılan açık otopark olduğu herhangi bir şekilde park/ yeşil alan vs. kullanımının olmadığı, etrafına ağaç dikilerek çevrildiği tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, yerleşimlerin genel arazi kullanımlarını ve bu kullanımlara yönelik düzenlemeleri gösteren planlar olarak tanımlanır. Bu, planların daha şematik bir yapıya sahip



olduğunu ve uygulama planı kadar detay içermediğini ifade eder.

Nazım imar planı daha genel, çerçeve niteliğinde planlar olduğu, uygulamaya esas ve parsel bazlı planlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları olup, parsel bazında yapılaşma düzenlemelerini içerir ve bu planlarda daha ayrıntılı düzenlemeler yapılır. Doğrudan uygulamaya yönelik düzenlemeleri içerir. Söz konusu itiraza konu, Kağıthane ilçesi, Sultan Selim Mahallesi, 8682, 8683, 8684, 8685 adalar arasında yer alan tescil harici alan, bu çerçevede değerlendirilmiş olup, Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen BL-6 (Blok nizam, 6 kat) T1 Ticaret alanı ile kısmen park alanı olarak düzenlenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 21.08.2024 tarihli ve 1480739 sayılı itiraz yazısında yer alan 2.konu incelenmiş olup, 1/1000 ölçekli U.İ.P. hükümlerinde T1 Ticaret Alanları, Ticaret-Konut Alanları ve Konut Alanlarında toplu uygulamalarda; "... 2001 m² ve üzerinde parsel birleşmesi durumunda %15 artış verilir." ifadesinin 1/5000 ölçekli N.İ.P.'nda "toplu uygulamada ... inşaat alanına %10 eklenir" hükmüne aykırı olarak düzenlendiği ifade edilerek itirazda bulunulmuştur.

Kağıthane Belediye Meclisimizce 06.07.2023 tarih ve 56 sayılı kararıyla kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notları Toplu Yapılaşma 2 .7. Toplu Yapılaşma İçin Genel Hükümler başlığı altında 2.7.4 "... inşaat alanına %10 eklenmiş hali..." notuyla düzenlenmiş olup, onay için 21.08.2023 tarih 2703020 sayılı yazımız ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiş, İstanbul Büyükşehir Belediyesi 11.01.2024 tarih ve 117 sayılı meclis kararı ile "Kağıthane İlçesi, Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 ölçekli UİP teklifi incelenmiş olup; Blok ebatlarının, bazı yol istikametlerinin ve plan notlarının düzenlendiği bilgi paftasındaki şekliyle düzenlenmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklinde tadilen uygun bulunarak onaylanmıştır.

Sonuç olarak söz konusu itiraza konu olan %15 ilave inşaat alanı artışı düzenlemesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonunca düzenlenerek plan notlarına eklenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 21.08.2024 tarihli ve 1480739 sayılı itiraz yazısında yer alan 3.konu incelenmiş olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarında metro hattına ait düzenleme "Planda gösterilen metro güzergâhı şematiktir. Bu alanda 07.11.2010 onaylı, 1/1000 ölçekli, "İstanbul 4 Levent Metrosu Hacıosman Uygulama İmar Planı" hükümleri geçerlidir. Bu alanda yapılacak her türlü uygulamadan önce İstanbul Büyükşehir Belediyesi Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınacaktır." şeklinde olup, metro hattına ait ölçülendirmenin ilgili kurum olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü tarafından yapılması amacıyla güzergah şematik olarak tanımlanmış, söz konusu hattın etkilenen parsellerin tamamı için uygulama öncesinde kurum görüşü talebi resmi yazıyla tarafımızca istenmektedir.

Söz konusu metro hattı koruma kuşaklarının plana işlenmesi itirazı değerlendirilmiş olup, metro hattına ait veriler 1/5000 ölçekli N.İ.P. ve 1/1000 ölçekli U.İ.P. yapım aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden kurum görüşü şeklinde talep edilmiş, söz konusu kurum görüşü ve yazı ekinde gönderilen çizimde koruma bandına ait veri bulunmamaktadır. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli U.İ.P.'na metro hattı işlenmiştir.

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/20 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.08.2024 tarih ve R/2789292 sayılı Kağıthane İlçesi Büyükdere Caddesi Batı Kısmı 1/1000 Ölçekli U.İ.P. İtiraz dilekçesi incelenmiş olup; İtirazda Sultan Selim Mahallesi, 8682, 8683, 8684, 8685 adalar arasında yer alan tescil harici alana ait itirazın; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında arazinin halihazır durumu gözetilerek düzenlendiğinden söz konusu itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir. İtirazda, 1/1000 ölçekli U.İ.P. hükümlerinde T1 Ticaret Alanları, Ticaret-Konut Alanları ve Konut Alanlarında toplu uygulamalarda; 2.1.1.3 maddesi, 2.1.2.2 maddesi ve 2.2.3 maddelerinde bulunan "...2001 m2 ve üzerinde parsel birleşmesi durumunda %15 artış verilir." kısmının, "... 2001 m2 ve üzerinde parsel birleşmesi durumunda %10 artış verilir." şeklinde düzenlenmesi, itirazda metro güzergahının onaylı 1/1000 ölçekli uygulama plan paftalarına işlenmeyen "Metro Hattı Koruma Kuşakları"nın plana işlenmesi, 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.20 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

