



T.C
KAĞITHANE BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi : 09 OCAK 2025

Meclis Karar No : 11

TEKLİFİN ÖZÜ :

“Kağıthane 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği”

İLGİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 13.12.2024 tarih ve R/2819290 sayılı “Kağıthane 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği” ile ilgili teklifi.

TEKLİF :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün “Kağıthane 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında ada bazlı yapılaşma şartlarını düzenleyen R sembolü alanlarda yapılaşma haklarını belirleyen maddelerin işlerliğini sağlamak amacıyla plan notlarında yer alan bazı maddelerin düzenlenmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Başkanlık Makamı'nın 06.09.2024 tarihli ve 28124617-115.01.06-2790700 sayılı Olur'u doğrultusunda plan değişikliği çalışmalarına başlanmış olup, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Kağıthane 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında, R sembolü adalara ilişkin hükümlerde yapılan düzenlemeler aşağıda belirtilmiştir;

1. Plan notlarının 57-C maddesinde “Planda (R) sembolü ile gösterilen alanlarda; öncelikle %30 artış oranı dikkate alınmadan bu planda belirlenmiş yapılaşma şartlarına göre ilgili ada, parsel ve/veya parsellerin inşaat m² hakkı hesaplanır. Planda (R) sembolü ile gösterilmiş olan ve kat adedi verilmiş olan alanlarda %30 artışa esas olacak inşaat m² hakkı hesaplanırken; binada iskan edilecek alanlar esas alınır. Binada iskan edilmeyecek alanlar inşaat m² hakkına dahil edilemez ve %30 artış hesaplarına konu edilemez. Buna göre bulunan inşaat m² hakkı %30 oranında artırılarak uygulamaya esas olacak yeni inşaat m² miktarı bulunur.” hükmü yer almakta olup, plan notunda yer alan “binada iskan edilecek alanlar esas alınır” ifadesi kaldırılarak yerine “binada iskan edilecek alan hesabında 1 bodrum kat, zemin kat, normal katlar ve çatı arasının %50'si dahil edilerek işlem yapılacaktır” cümlesi eklenmiştir.

2. Plan notlarının 57-E maddesinde “Planda (R) sembolü verilmiş olan ve birden fazla fonksiyona sahip bulunan ada, parsel ve/veya parsellerde; her fonksiyonun inşaat hakkı eşit olarak %30 oranında artırılır. Böyle alanlarda; her fonksiyonun %30 artış sonrasında bulunan toplam inşaat hakkı; istenirse bir veya birden fazla binada karma fonksiyon şeklinde veya istenirse bir veya birden fazla binanın tamamında tek bir tür fonksiyon şeklinde kullanılabilir.” plan notu hükmü;

“Planda (R) sembolü verilmiş olan ve birden fazla fonksiyona (konut veya ticaret alanları) sahip bulunan ada, parsel ve/veya parsellerde; Konut fonksiyonunda kalan parsellerin inşaat hakkı %30



oranında artırılır, Ticaret fonksiyonunda olan parsellere herhangi bir artış uygulanmadan ada bazlı uygulamaya dahil edilir. Bulunan toplam inşaat hakkı; istenirse bir veya birden fazla binada karma fonksiyon şeklinde veya istenirse bir veya birden fazla binanın tamamında tek bir tür fonksiyon şeklinde kullanılabilir.” şeklinde düzenlenmiştir.

3. Plan notlarının 57-G maddesinde “Farklı fonksiyonlara sahip olmalarına bakılmaksızın planda (R) sembolü ile gösterilmiş olan birden fazla yapı adası, aralarındaki yollar kapatılmak suretiyle birleştirilebilir. Ancak; bu adalar arasındaki yollar, ulaşım planlama müdürlüğü, iski v.b. ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla kapatılabilir ve inşaat m2 hakları ile %30 artış hesapları yapılırken kapatılan yol kısımları bu hesaplara dahil edilemez. Bu tür uygulamalarda 1/1000 ölçekli plan tadilatı yapılması mecburidir.” plan notu hükmünde yer alan “Farklı fonksiyonlara sahip olmalarına bakılmaksızın” ibaresi kaldırılmıştır.

4. Plan notlarının 61. maddesinde “Planda (R) sembolü ile gösterilmiş olan ve belirtilen şartları sağlamak kaydıyla %30 artış uygulaması yapılacak yerlerde; %30 artıştan sonra bulunan inşaat hakkı sabit kalmak üzere, binaların yeni yapı düzeni ,bina ebatları, bina irtifaları ve bina taban oturum büyüklükleri ilçe belediyesince belirlenir. Buna göre; ilçe belediyesince belirlenecek bina irtifaları; birbirinden farklı irtifalarda olabileceği gibi, en fazla bina yüksekliği $h_{max}=45.50m$ olabilir. Bu durumda maks.taks: 0,40’ı aşamaz, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur.” şeklinde yer alan plan notu maddesine ek olarak;

"Yapı adası bazında yapılacak yeni binalarda 1+1 bağımsız bölüm sayısı, binadaki toplam bağımsız bölüm sayısının %20'sini aşamaz. Sandık odası, kiler vb. değişik isimler adı altında meri yasa ve yönetmeliklerde tanımlanan minimum oda ölçülerinden daha küçük oda yapılamaz. Ek tabloda belirtilen şekilde yapı adası alan m^2 'si üzerinden uygulanacak h_{max} bina yüksekliği aşılamaz." maddesi eklenmiş olup, yapı adalarına ait toplam alan m^2 'sine göre uygulanacak maksimum yüksekliklere ait tablo aşağıda gösterilmiştir.

Ek Tablo 1: Yapı adası m^2 'sine göre uygulanacak maksimum bina yüksekliği

Yapı Adası Alanı (m^2)	Bina Yüksekliği
0-600 m^2	$H_{max}:21.50 m.$
601-1000 m^2	$H_{max}:30.50 m.$
1001-2000 m^2	$H_{max}:36.50 m.$
2001 m^2 ve üzeri	$H_{max}:45.50 m.$

18.04.2024 tarih ve 2024/S-658863 sayılı İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge doğrultusunda hazırlanan Kağıthane 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği'ne ilişkin planlama dosyası ve plan değişikliği paftası yazımız ekinde sunulmakta olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7-b ve 14.maddesine göre karar alınmak üzere meclise havalesi arz olunur.” ibareli teklifi.

İmar Komisyonunun 08.01.2025 tarih ve R/07 sayılı raporunda belirtilen komisyon görüşü; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 13.12.2024 tarih ve R/2819290 sayılı “Kağıthane 1. Etap 1/1000



Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği” ile ilgili teklifi incelenmiş olup, komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Meclisin onayına arz olunur. ” ibareli İmar Komisyon görüşü.

KARAR _____ :

Teklif, Kağıthane Belediye Meclisinin 8. Seçim Dönemi 2025 Yılı Ocak ayı toplantılarının 06.01.2025 tarihli 1. birleşiminde görüşülerek İmar Komisyonuna sevk edildi. İmar Komisyonunun “Kağıthane 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği” ile ilgili 08.01.2025/R.07 tarih sayılı raporu, Kağıthane Belediye Meclisinin 09 Ocak 2025 tarihli Ocak ayı 2. birleşiminde görüşülüp, yapılan işaretle oylama neticesinde **OYBİRLİĞİ** ile **KABUL** edildi.

Nazmi TORO
Meclis Başkan V.

Şeyda SÜLÜMER
Divan Katibi

Merthan ASLAN
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ

Mevlüt ÖZTEKİN
Meclis Başkanı

