****

**T.C**

**KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ**

**KARARI**

**TOPLANTI DÖNEMİ : 5**

**TOPLANTI GÜNÜ : 04.01.2018 (OCAK 2018)**

**BİRLEŞİM : 3**

**OTURUM : 1**

**KARAR NO : 2018/11**

**GÖRÜŞÜLEN GÜNDEM MADDESİ 2.:** Plan ve Proje Müdürlüğünün, 30.11.2017 gün ve 85812958-310.01.04.01-E.70201 sayılı, Zühtüpaşa Mahallesi 152 pafta, 578 ada, 6, 50,4 parseller, 1051 ada 39 parsel ile ilgili teklifi.

**KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ :** Kadıköy Belediye Meclisinin Aralık 2017 toplantısının 05.12.2017 tarihli 2. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün, 30.11.2017 gün ve 85812958-310.01.04.01-E.70201 sayılı yazısında;

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

İlgi : a) 26.08.2010 tarih ve 2756 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını

Koruma Bölge Kurulu kararı.

b) 24.04.2015 tarih ve 2867 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma

Bölge Kurulunun kararı

c) 28.10.2015 tarih ve 38354364-310.01.04.12310/2383531 sayılı Büyükşehir Belediye

Başkanlığı Planlama Müdürlüğüne yazımız.

d) 02.08.2016 tarih ve 25955148.310.01.04.01/2015/13508-139657 sayılı Büyükşehir

Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü yazısı

e) 25.11.2016 tarih ve E:2015/2070 K:2016/1981 sayılı İstanbul 4. İdare Mahkemesi

kararı

f) 22.12.2016 tarih ve E.41531sayılı Harita ve Numarataj Bürosu yazısı eki 21.12.2016

tarihli revizyon

g)10.04.2017 tarih ve 62956595.310.06/702-69443.E.37160 sayılı

Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme

Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısı

h) 12.04.2017 tarih ve 21362969-310.01/338162-407285-1354-70896.E:38004 sayılı

Büyükşehir Belediye Başkanlığı,Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama

Müdürlüğü yazısı

i) 12.04.2017 tarih ve 11255029-310.01-E.20140182463.E.39237 sayılı Büyükşehir

Belediye Başkanlığı, İSKİ Genel Müdürlüğü yazısı

j) 10.08.2017 tarih ve 25087147/1734.E.80981 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür

Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı ve eki 04.08.2017 tarih ve

4770 sayılı Kurul Kararı

k) 02.10.2017 tarih ve 57932756-252.99-E.31897 E.99609 sayılı Çevre ve Şehircilik İl

Müdürlüğü yazısı ve eki 28.09.2017 tarih ve 01-1000 sayılı İstanbul 1 Numaralı

Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararı

l) ) 26.10.2017 tarih ve 91208516-170.01-E.10268-E.107422 sayılı Vakıflar Genel

Müdürlüğü İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü yazısı

**KONU:**

İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun ilgi (a) kararı ile Zühtüpaşa Mahallesi 152 pafta, 578 ada, 6 parseldeki çınar ağacının tesciline ve namazgah parseli olduğundan ve namazgaha ait eserlerin Karacaahmet'e kaldırıldığı belgelendiğinden tesciline karar verilmiştir. İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun ilgi (b) kararı ile de sözkonusu 578 ada 6 parsele ilişkin tescilli namazgah parselini dikkate alan ve özgün kullanımı doğrultusunda, plan değişikliği teklifinin hazırlanmasına karar verilmiştir.

**PLAN DURUMU:**

Zühtüpaşa Mahallesi, 152 pafta, 578 ada, 6 parsel;

\*09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda küçük bir bölümü "Konut + Ticaret Alanı"nda, diğer büyük bölümü 18.00m.lik "yol"da kalmaktadır.

\*11.05.2006-18.02.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilatında parselin küçük bir bölümü maxTAKS:0.25 Hmax:18.00(5 kat) Ayrık Nizam yapılanma koşullu "Konut + Ticaret Alanı"nda, diğer büyük bölümü "yol"da kalmaktadır. Söz konusu 6 parselin tek başına yapılanamayacak kadar küçük bölümü "Konut + Ticaret Alanı"nda kaldığından uygulama aşamasında komşu 50 parsel ile tevhid olması gerekmektedir.

Zühtüpaşa Mahallesi 152 pafta 578 ada 50 parsel,

\*09.03.2005-16.02.2016 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda ve plan notu tadilatında kısmen maxTAKS:0.25 hmax: 15.50m.(5 kat) Ayrık Nizam yapılanma koşullu "Konut + Ticaret Alanı"nda, plan notunun 21. Maddesine göre parselde ikinci bina yapılması halinde maxTAKS:0.35 maxKAKS:2.07 Hmax:15 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı'"da , kısmen de "yol"da kalmaktadır.

\*11.05.2006 -18.02.2012 - 21.02.2017 onanlı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilatında, parselin bir bölümü maxTAKS:0.25 hmax: 18.00m.(5 kat) Ayrık Nizam yapılanma koşullu "Konut + Ticaret Alanı"nda, plan notunun 31. Maddesine göre parselde ikinci bina yapılması durumunda maxTAKS:0.35 maxKAKS:2.07 Yençok:15 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda ve kısmen de "yol" da kalmaktadır.

Zühtüpaşa Mahallesi 152 pafta 578 ada 4 parsel

\*09.03.2005-16.02.2016 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda ve plan notu tadilatında maxTAKS:0.35 maxKAKS:2.07 Hmax:15 kat yapılanma koşullu "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı'"da , kısmen de "yol"da kalmaktadır.

\*11.05.2006-21.02.2017 onanlı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Değişikliğinde, maxTAKS:0.35 maxKAKS:2.07 Yençok:15kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda ve kısmen de "yol" da kalmaktadır.

Zühtüpaşa Mahallesi 152 pafta 1051 ada 39 parsel :

\*09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda kısmen maxTAKS:0.25 hmax:15.50m.(5 kat) Ayrık Nizam yapılanma koşullu "Konut + Ticaret Alanı"nda ve "yol"da,

\*11.05.2006 -18.02.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilatında, parselin bir bölümü maxTAKS:0.25 hmax: 18.00m.(5 kat) Ayrık Nizam yapılanma koşullu "Konut + Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.

**MÜLKİYET DURUMU:**

Zühtüpaşa Mahallesi 152 pafta 6 parsel Vakıf mülkiyetinde, 578 ada 4 -50 parseller ile

1051 ada 39 parsel şahıs mülkiyetindedir.

**İNCELEME:**

11.05.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yürürlüğe girmesinden sonra,İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.08.2010 tarih ve 2756 sayılı kararı ile Zühtüpaşa Mahallesi 152 pafta, 578 ada, 6 parseldeki çınar ağacının tesciline ve namazgah parseli olduğundan ve namazgaha ait eserlerin Karacaahmet'e kaldırıldığı belgelendiğinden tesciline karar verilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun ilgi (b) 24.04.2015 tarih ve 2867 sayılı kararı ile de sözkonusu 6 parsele ilişkin "*tescilli namazgah parselini dikkate alan ve özgün kullanımı doğrultusunda hazırlanacak plan tadilatı teklifinin Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün görüşüyle birlikte, parselde tescilli ağaç bulunması sebebiyle Çakışan Alanlara Dair Protokol kapsamında ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ile Kurulumuza sunulmasına….. karar verildi*." şeklinde belirtilmektedir.

Yapılan incelemede 578 ada 6 parselin plan değişikliği ile korunması, üst ölçekli plandan gelen 18 metrelik imar yolunun daralmasına neden olacağından konunun öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değerlendirilmesi için ilgi (c) yazımız ile İBB Planlama Müdürlüğüne yazı yazılmıştır.

İBB Planlama Müdürlüğünün ilgi (d) yazısında, istikamet değişikliğine ilişkin plan değişikliğinin ölçek itibariyle 1/5000 ölçekli nazım imar planına konu olamayacağı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifinin hazırlanması halinde değerlendirilebileceği belirtilmiştir.

Ayrıca, İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 25.11.2016 tarihli ilgi (e) kararı ile 578 ada 50 parsel ile 6 parseldeki tevhid notunun iptaline karar verilmiştir.

**DEĞERLENDİRME:**

İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun tescilkararı verilen ilgi (a) ve plan tadilat teklifi hazırlanması istenilen ilgi (b) kararları doğrultusunda, Zühtüpaşa Mahallesi 152 pafta 578 ada 6 parsel ile 50 ve 4 parselin bir bölümü ile 1051 ada 39 parselin bir bölümüne ilişkin ilgi (f) revizyon dikkate alınarak, 578 ada 6 parselin namazgah vasfı ve parseldeki tescilli ağaç korunarak, buna göre istikametler ve trafik izleri yeniden düzenlenerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

**KURUM GÖRÜŞLERİ:**

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün ilgi (g) görüş yazısında, " …*Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında; -genel olarak "ÖA-1b" lejantlı "Sıvılaşma tehlikesinin görüldüğü Orta- Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alan"da, - çok küçük bir bölümü de "ÖA-6aé lejantlı alanda kalmakta olup, bu alanlar; Sıvılaşma (ÖA-1a) ve Yapay Dolgu (ÖA-4a) tehlikelerinin birlikte görüldüğü Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlardır….. sözkonusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir."* şeklinde belirtilmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün ilgi (h) yazısı ile "….*Zühtüpaşa Mahallesi 152 pafta, 578 ada, 6 parsele ilişkin İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.08.2010 tarih ve 2756 sayılı Kararında tescil kararı verilmesi sebebiyle 578 ada 6 parsel, 50 ve 4 parselin bir bölümüne ve 1051 ada 39 parselin bir bölümüne ilişkin 18m.lik yolun daraltılarak 10m. Olarak düzenlemesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, sözkonusu 18m.lik yol 25m.lik Bağdat Caddesi ile 25m.lik Fahrettin Kerim Gökay Caddesi arasında bağlantı sağlayan önemli bir aks olarak planlandığından yol en kesitin daraltılması trafik sirkülasyonunu olumsuz etkileyeceğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır*." şeklinde olumsuz görüş verilmiştir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi(i) yazısı ile "*Sözkonusu teklif plan değişikliğinde mevcut hatlarımızın geçtiği güzergahlar yol olarak korunduğu için İdaremiz açısından sakınca bulunmamaktadır."* şeklinde belirtilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ilgi(j) yazısı eki 04.08.2017 tarih ve 4770 sayılı kurul kararı ile " ….*İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Zühtüpaşa Mahallesi, İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.08.2010 tarih ve 2756 sayılı kararı ile tescilli 152 pafta, 578 ada, 6 parsel sayılı taşınmaz ile komşuluğunda bulunan tescilsiz 578 ada 50 parsel, 1051 ada, 39 parsel ve 578 ada 4 parselin bir kısmını kaplayan ve tescilli namazgahı koruyacak şekilde düzenlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifinin uygun olduğuna, 6 parselde tescilli ağaç bulunduğundan tabiat varlıkları açısından Tabiat Varlıkları Bölge Komisyonunun görüşünün alınmasına karar verildi." şeklinde uygun görüş verilmiştir.*

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün ilgi (k) yazısı eki İstanbul 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 28.09.2017 tarih ve 01-1000 sayılı kararı ile "…*Zühtüpaşa Mahallesi, 152 pafta, 578 ada, 6-50-4 parseller ve 1051 ada 39 parselle ilgili Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi, alanda bulunan koordinatları x:4539727.78, y: 419142.4 olan tescilli Londra Çınarı (Platanus acerifolia) ağacı ve korunma alanı açısından incelenmiş olup sözkonusu plan değişikliği teklifinde Komisyonumuzca tabiat varlıkları açısından sakınca bulunmadığına, ağacın kök boğazı çevresinde geçirimli zemin yapılarak ağaç köklerinin su alabilecek duruma getirilmesine karar verildi*." şeklinde belirtilmiştir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün ilgi (l) yazısı ile "*Kadıköy ilçesi, Tuğlacıbaşı Mahallesi, 578 ada, 6 sayılı parsel "namazgah" vasıflı olup, sözkonusu plan tadilatı incelendiğinde parselin sınırlarının korunarak "Namazgah Alanı" olarak belirlenmiş olduğu görüldüğünden yazı ekinde ilgi iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi İdaremizce uygun bulunmaktadır."* şeklinde uygun görüşü bulunmaktadır.

İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun ilgi (a) ve (b) kararları gereği, Büyükşehir Belediye Başkanlığının ilgi (d) yazısı doğrultusunda hazırlanan Zühtüpaşa Mahallesi 152 pafta 578 ada 6 parsel ile 50 ve 4 parselin bir bölümü ile 1051 ada 39 parselin bir bölümüne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifinde; 578 ada 6 parselin namazgah vasfı ve parseldeki tescilli ağaç korunacak şekilde imar istikametleri ve trafik izleri düzenlenmiş; alınan kurum görüşleri dikkate alınarak plan notları,

"1- Plan değişikliği onama sınırı, Zühtüpaşa Mahallesi, 152 pafta 578 ada 6 parselin tamamı ile 50 ve 4 parsellerin ve 1051 ada 39 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

2- Zühtüpaşa Mahallesi 152 Pafta 578 Ada 6 Parselin imar istikamet sınırı içinde kalan kısmı,Tescilli Anıt Yapı(Namazgâh) Alanıdır.

3-İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

4-Zühtüpaşa Mahallesi 152 pafta, 578 ada, 6 parselde, İstanbul I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 28.09.2017 tarih ve 01-1000 nolu kararına uyulacaktır.

5-Açıklanmayan hususlarda, 11.05.2006 onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Notları ve tadilatları ile mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde belirlenmiştir.

İlgi (a), (b) Kurul kararları doğrultusunda, Başkanlığımızca hazırlanan, Zühtüpaşa Mahallesi 152 pafta 578 ada 6 parsel ile 50 ve 4 parselin bir bölümü ile 1051 ada 39 parselin bir bölümüne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi ekte olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisi'ne havalesi arz olunur..” denilmektedir.

**KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ :** Kadıköy Belediye Meclisinden 05.12.2017 tarihinde Komisyonlarımıza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 30.11.2017 gün ve E.70201 sayılı, Zühtüpaşa Mahallesi, 152 pafta 578 ada 6, 50, 4 parseller, 1051 ada 39 parsel ile ilgili teklifi komisyonlarımız tarafından müdürlüğünden geldiği şekliyle aynen uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise arz olunur, şeklinde hazırlanan İmar ve Mesken Kentsel Yenileme Komisyonlarının 22.12.2017 gün ve 2017/8 sayılı müşterek raporu, Kadıköy Belediye Meclisinin Ocak 2018 toplantısının 04.01.2018 tarihli 3. Birleşiminin 1. Oturumunda görüşülerek komisyondan geldiği şekilde oybirliği ile (işaretle oylama) kabulüne karar verildi.

**Toplantı Başkanı**

**Meclis 1. Başkan Vekili**

**Yener KAZAK**

**Katip Katip**

**Damla TOPRAK Aydoğan DÜLGER**

**GÖRÜLDÜ**

**.../01/2018**

**Aykurt NUHOĞLU**

**Belediye Başkanı**