

**T.C**

**KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ**

**KARARI**

**TOPLANTI DÖNEMİ : 5**

**TOPLANTI GÜNÜ : 05.04.2018 (NİSAN 2018)**

**BİRLEŞİM : 4**

**OTURUM : 1**

**KARAR NO : 2018/60**

**GÖRÜŞÜLEN GÜNDEM MADDESİ 4. :**.Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.03.2018 gün ve 85812958-310.01.04.01-E.13702 sayılı, Caferağa Mah., 40 pafta,1240 ada,68 parsel ile ilgili teklifi.

**KOMİSYON İNCELEMESİ :** Kadıköy Belediye Meclisinin Mart 2018 toplantısının 05.03.2018 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.03.2018 gün ve 85812958-310.01.04.01-E.13702 sayılı yazısında;

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

İlgi : a) 28.09.2017 gün ve 94984 sayılı dilekçe ve ekleri

b) 30.12.2016 gün ve 43609 sayılı Başkanlık Makamına yazımız

c) Kadıköy Belediye Meclisi'nin 09.02.2017 gün ve 2017/28 sayılı kararı

d) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2017 gün ve 866 sayılı kararı

e) Kültür Bakanlığı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun

25.06.1990 gün ve 2429 sayılı Kararı

f) Kültür Bakanlığı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma

Kurulu'nun 14.02.2001 gün ve 5962 sayılı Kararı

g) Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını

Koruma Bölge Kurulu'nun 19.07.2006 gün ve 195 sayılı Kararı

h) Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını

Koruma Bölge Kurulunun 14.11.2007 gün ve 911 sayılı Kararı

i) Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını

Koruma Bölge Kurulu'nun 18.06.2008 gün ve 1283 sayılı Kararı

j) Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını

Koruma Bölge Kurulu'nun 23.06.2011 gün ve 3454 sayılı Kararı

k) Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını

Koruma Bölge Kurulu'nun 01.02.2013 gün ve 991 sayılı Kararı

l) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel

İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 23.01.2015

gün ve 62956595.310.06/143-14429 sayılı yazısı

m) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve Daire Başkanlığı Kamulaştırma

Müdürlüğü'nün 28.01.2015 gün ve 97400625-045.01/TN:44752-896-17379 sayılı yazısı

n) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama

Müdürlüğü'nün 30.03.2015 gün ve 21362969-310.01/295005-343802-1128 sayılı yazısı

o) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel

Müdürlüğü'nün 08.04.2015 gün ve 24272852-310.01.04.01 174922 sayılı yazısı

p) İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 05.06.2015 gün ve 62024621-756-

E.5820273 sayılı yazısı

r) Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge

Kurulu Müdürlüğü'nün 25.06.2015 gün ve 2810 sayılı kararı

s) Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge

Kurulu Müdürlüğü'nün 18.02.2016 gün ve 3418 sayılı kararı

t) Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge

Kurulu Müdürlüğü'nün 10.03.2016 gün ve 3484 sayılı kararı

u) İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 1 Nolu Tabiat Varlıklarını Koruma

İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 17.08.2016 gün ve 57932756- 252.01.03.34-

E.27310 sayılı yazısı ve 11.08.2016 gün ve 01-781 sayılı Komisyon Kararı

v) 31.10.2016 gün ve 68852 sayılı dilekçe

y) İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2017

gün ve 2757(E.126997) sayılı yazısı ve eki 22.12.2017 gün ve 5069 sayılı Kurul Kararı

z) İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.01.2018 gün ve 2377

(E.10132) sayılı yazısı ve 18.01.2018 gün ve 01-1077 sayılı Komisyon Kararı

**TALEP:** Caferağa Mahallesi, 40 pafta, 1240 ada, 68 parselin 21.12.1973 onanlı 1/500 ölçekli Moda Merkez İmar Planında Lise Sahası/Okul Sahası'nda, 22.03.1994 onanlı mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Özel Ortaöğretim Tesisleri" Alanında kaldığı, 1/5000 ölçekli plana uygun uygulama imar planı bulunmaması nedeni ile imar durumu alınamadığı ve parselde bulunan tescilli yapıya müdahale edilemediği için parselin "Özel Eğitim Alanı"na alınması amacıyla ilgilisince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ve raporu ilgi(b) yazımız ile Kadıköy Belediye Meclisi'ne sunulmuş; Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi(c) kararı ile uygun bulunmuş; ilgi (d) Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile "... *öncelikle*

*1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanarak İBB Meclis onayına sunulması gerektiğinden müdürlüğüne iadesi ... uygun görülmüştür*." şeklinde karara bağlanmıştır. Bu kez ilgi (a) dilekçe ile; Caferağa Mahallesi, 40 pafta, 1240 ada, 68 parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin "Özel Lise Alanı" olarak revize edildiği, bu nedenle ilgi(d) Büyükşehir Belediye Meclis Kararında belirtilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin yapılması gerekliliğinin ortadan kalktığı, ayrıca söz konusu teklifte yoğunluk arttırıcı veya fonksiyon değişikliği niteliğinde revizyon yapılmadığı belirtilerek Belediye Meclisi'ne sunulması talep edilmektedir. İlgi(a) dilekçe ile tarafımıza iletilen teklif yeniden kurum görüşleri alınmak

üzere İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'ne ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'ne gönderilmiştir.

**MÜLKİYET:** Caferağa Mahallesi, 40 pafta, 1240 ada, 68 parsel şahıs mülkiyetinde olup, 27.09.2017 tarihli Tapu Kaydı belgesinde alanı 31.229 m2dir.

**PLAN BİLGİSİ:** Caferağa Mahallesi, 40 pafta, 1240 ada, 68 parsel;

* 22.03.1994 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Nazım İmar Planı'nda "Özel Ortaöğretim Tesisleri Alanı"nda,
* 21.12.1973 onanlı 1/500 ölçekli Moda Merkez İmar Planı'nda ise "Lise Sahası/Okul Sahası"nda kalmaktadır.

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19.06.1981 gün ve 12853 sayılı

kararında söz konusu 68 parsel tespitli korunması gerekli binalar listesinde yer almaktadır. İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun ilgi (e) kararı ile 68 ve 69 parsellerdeki bahçe duvarının aynen korunmasına; aynı kurulun İlgi (f) kararı ile İlgi(e) kurul kararının devamına, 68-69 parsellerdeki bahçe duvarlarını koruyacak şekilde imar planı tadilatının yapılmasına; İlgi (g) Kurul Kararı ile 68 parselde yer alan "Hangar Preau" yapısının korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine; İlgi (h) Kurul Kararı ile vaziyet planında bulunan taşınmazların korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmelerine; İlgi(i) Kurul Kararı ile Saint Joseph Lisesi binasının I.grup, parselde bulunan korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli diğer yapıların koruma grubunun II olarak belirlenmesine; 29.08.2008 tarih ve 1395 sayılı kararı ile ağaçların grup ağaç özelliğinden korunması gerekli tabiat varlığı olarak tescil edilmelerine, ağaç rölövesinin uygun olduğuna; İlgi (j) Kurul Kararı ile 1240 ada 68 ve 69 parsellerde bulunan tescilli yapılara ilişkin sunulan rölövelerin uygun olduğuna; İlgi (k) Kurul Kararı ile 68 ve 69 parsellerde bulunan C bloka ait restitüsyon ile D bloka ait restitüsyon verestorasyon projesinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

**KURUM ve KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:** Caferağa Mahallesi, 40 pafta, 1240 ada, 68 parsele ilişkin 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilat teklifi;

* Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün ilgi (l) yazısında belirtilen şartlarla uygun bulunmuştur.
* İBB Kamulaştırma Müdürlüğü'nün ilgi (m) yazısında 68 parsele ait kamulaştırmakonusunda alınmış bir karar bulunmadığı belirtilmiştir.
* Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün İlgi (n) yazısında; *"...V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanan binalar açısından uygun olmakla birlikte KTVK'ca herhangi bir tescili bulunmayan binaların plana işlenmesi çevreye ilave inşaat pararelinde trafik yükü getireceğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından* ***uygun bulunmamıştır****."* denilmiştir.
* *İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi (o) yazısında; "… Söz konusu parselden 200MBB, 300MBB ve 400MBB atıksu hattımız ile 300MBB yağmursuyu hattımız geçmekte olup geçtikleri güzergahlar imar planında yol veya yeşil alan olarak korunmalıdır. …"* denilmiştir.
* İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün İlgi (p) yazısında*; "… 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği'nin taşınmazın kullanım amacına uygun olarak yeniden düzenlenmesinde bir sakınca olmayacağı ..."* ve MEB İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının Özel Okul Alanları hakkındaki 09.04.2015 tarih ve 3825744 sayılı Makam Onayı doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

**DEĞERLENDİRME:** Caferağa Mahallesi, 40 pafta, 1240 ada, 68 parsele ilişkin ilgilisi tarafından mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan 1/500 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklifi; İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ilgi (r), ilgi (s) ve ilgi (t) Kurul kararları ile 1 Nolu TVK Şube Müdürlüğü'nün ilgi(u) Komisyon kararı doğrultusunda revize edilerek ilgi(v) dilekçe ile 1/1000 ölçekli olarak tarafımıza iletilmiştir. Caferağa Mahallesi, 40 pafta, 1240 ada, 68 parsele ait teklifte fonksiyon değişikliği'nin yanısıra eski eser binalar dışında, yerinde mevcut olup mer'i

21.12.1973 onanlı İmar Planı'nda olmayan yapı blokları da plan paftasına işlenmiştir. Söz konusu teklif Kadıköy Belediye Meclisinin ilgi(c) kararı ile uygun bulunmuş; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi(d) kararı ile de 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na aykırı olduğu ve fonksiyon kapsamının genişletildiği, bu nedenle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin hazırlanılması gerektiği belirtilerek iade edilmiştir.

İlgi(a) dilekçe ve ekleri ile, Caferağa Mahallesi, 40 pafta, 1240 ada, 68 parsele ilişkin Büyükşehir Belediye eclisinin ilgi(d) Meclis Kararına istinaden revize edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile söz konusu parsel "Özel Lise Alanı"na alınmış, bu nedenle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin yapılması gerekliliğinin ortadan kalktığı ayrıca teklifte yoğunluk arttırıcı veya fonksiyon değişikliği niteliğinde revizyon yapılmadığı belirtilmiştir. Söz konusu teklifte yapılan değişiklik nedeni ile yeniden kurum görüşleri alınmak üzere İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'ne ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. İlgi(y) yazı eki Kurul Kararı ve ilgi(z) yazı eki Komisyon Kararı ile 1240 ada 68 parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi uygun bulunmuştur.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifinin plan notları;

*1. Plan onama sınırı İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Caferağa Mahallesi, 40 pafta, 1240 ada,*

*68 parsel sınırıdır.*

*2. Plan onama sınırı içerisinde kalan alan "Özel Lise Alanı"dır.*

*3. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde ilgili K.T.V.K Kurulu kararları ile tescil edilen*

*tarihi yapılar korunacaktır.*

*4. Plan onama sınırı içerisinde bulunan tescilli yapılara ilişkin uygulama, İstanbul V*

*Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından uygun bulunan rölöve restorasyon ve*

*restitüsyon projeleri esas alınarak aynı kontur ve gabaride yapılacaktır.*

*5. Plan onama sınırı içerisinde kalan alanda, blok nizam yapılanma koşulları geçerli olup;*

*tescilli olmayan yapılarda kütlelerin mevcut ölçü değerleri ve plan üzerinde belirtilen yapı*

*yükseklikleri değeri aşılamaz.*

*6. Plan onama sınırı içerisinde kalan alanda 68 parsel genelindeki tescilli bahçe duvarları*

*plan paftası üzerinde gösterilmiş olup, aynen korunacaktır.*

*7. Alanda bulunan tescilli yapılar ve diğer yapılar dışında yeni yapı yapılamaz.*

*8. Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine uyulacaktır. Yapılacak her*

*türlü uygulamada ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun görüşü alınacaktır.*

*9. Açıklanmayan hususlarda, meri imar planı, korunan alanlarda yapılacak planlara dair*

*yönetmelik ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir."* şeklinde düzenlenmiştir*.*

**SONUÇ:** Caferağa Mahallesi, 40 pafta, 1240 ada, 68 parsel ait teklif, Koruma Kurulu kararları doğrultusunda hazırlanmış ve Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi(c) kararı ile uygun görülmüş; Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi(d) kararına istinaden de "Özel Eğitim Alanı"ndan "Özel Lise Alanı" olarak revize edilmiştir. Revize edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ilgi(y) yazı eki Kurul Kararı ve ilgi(z) yazı eki Komisyon Kararı ile uygun görülmüştür. Ayrıca eski eser binalar dışında yerinde mevcut olup mer'i 21.12.1973 onanlı İmar Planı'nda olmayan yapıların mevcut durumuna ilişkin gerekli bilgilerin de plan

açıklama raporuna eklendiği görülmüştür.

Caferağa Mahallesi, 40 pafta, 1240 ada, 68 parsele ilişkin ilgi(b) Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı gereği revize edilerek ve "Özel Lise Alanı" fonksiyonu verilerek hazırlanan ilgi (a) dilekçe eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi yazımız ekinde olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği karar alınmak üzere Belediye Meclisi'ne havalesi arz olunur.”denilmektedir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ :** Kadıköy Belediye Meclisinden 05.03.2018 tarihinde komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.03.2018 - E.13702 tarih ve sayılı, Caferağa Mahallesi, 40 pafta,1240 ada, 68 parsele ilişkin ilgi (b) Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı revize edilerek, “Özel Lise Alanı” fonksiyonuna verilerek ilgi (a) dilekçe eki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi, 3194 sayılı ve 5216 sayılı kanunun ilgili maddeleri gereği komisyonumuz tarafından incelenerek müdürlüğünden geldiği şekliyle aynen uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise arz olunur, şeklinde hazırlanan İmar Komisyonunun 23.03.2018 gün ve 2018/2 sayılı raporu, Kadıköy Belediye Meclisinin Nisan 2018 toplantısının 05.04.2018 tarihli 4. Birleşiminin 1. Oturumunda görüşülerek komisyondan geldiği şekilde oy çokluğu ile (işaretle oylama) kabulüne karar verildi.

**Toplantı Başkanı**

**Meclis 1. Başkan Vekili**

**Yener KAZAK**

**Katip Katip**

**Damla TOPRAK Aydoğan DÜLGER**

**GÖRÜLDÜ**

**.../04/2018**

**Aykurt NUHOĞLU**

**Belediye Başkanı**