

**T.C**

**KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ**

**KARARI**

**TOPLANTI DÖNEMİ : 5**

**TOPLANTI GÜNÜ : 08.05.2018 (MAYIS 2018)**

**BİRLEŞİM : 2**

**OTURUM : 1**

**KARAR NO : 2018/72**

**GÖRÜŞÜLEN GÜNDEM MADDESİ 6. :** Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.03.2018 gün ve 85812958-310.01.03-E.19769 sayılı, Kurbağalıdere – Hasanpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile ilgili teklifi.

**KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ :** Kadıköy Belediye Meclisinin Nisan 2018 toplantısının 04.04.2018 tarihli 3. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.03.2018 gün ve 85812958-310.01.03-E.19769 sayılı yazısında;

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

İlgi : a) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama

Müdürlüğü'nün 21.06.2017 tarih ve B.N:3379 İBB No:124724 sayılı yazısı

b) İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1994

tarih ve 3437 sayılı kararı

c) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme

Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 04.12.2017 tarih ve 2257-

243957 sayılı yazısı

d) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Daire Başkanlığı, Altyapı Hizmetleri

Müdürlüğü'nün 04.12.2017 tarih ve (313.05.02)5288 İBB:244182 Tn=1363695 sayılı yazısı

e) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel

Müdürlüğü, Araştırma Geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 05.12.2017 tarih

ve E:20170605071 sayılı yazısı

f) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama

Müdürlüğü'nün 25.12.2017 tarih ve 1308171-1449813 sayılı yazısı

g) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı, Altyapı

Projeler Müdürlüğü'nün 01.02.2018 tarih ve 148896-369-22050 sayılı yazısı

h) Sosyal Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün 12.12.2017 gün ve E.73154 sayılı yazısı

ve eki anket çalışması

**TALEP:** İlgi(a) yazı ile; Kurbağalıdere -Hasanpaşa Kentsel Sit Alanına yönelik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereğince İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanarak 22.07.2016 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Kurbağalıdere-Hasanpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına karşı yapılan itirazlar sonucu onaylanan 21.07.2017 tarihli plan değişikliği tarafımıza iletilmiştir. 5226, 2863 ve 5216 sayılı yasalar gereği 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

**MÜLKİYET:** Planlama alanında bulunan 37 adet parselin 34’ü şahıs mülkiyetinde olup; 450 ada

23 parsel “Darülaceze Başkanlığı”, 29 parsel “Türkiye Kızılay Derneği” mülkiyetindedir. 20 parselde ise “Veteriner Hekimler Odası”nın hissesi bulunmaktadır.

**TESCİL KARARI:** İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun ilgi(b) kararı ile 99 pafta, 450 ada 2, 9, 10, 12, 13, 15,16, 17, 18, 21-22, 23, 24, 26, 31 parsellerde bulunan taşınmaz kültür varlıklarının toplu halde Kentsel Sit Alanı niteliğini oluşturmaları nedeni ile, karar eki 1/1000 ölçekli haritada sınırları belirlenen bölgenin Kentsel Sit Alanı olarak tescil edilmesine karar verilmiştir. Söz konusu karar ile 450 ada, 19, 20, 21, 22, 32, 53, 54, 55 parsellerin tamamı Kentsel Sit Alanında; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34 ve 35 parsellerin bir kısmı Kentsel Sit Alanında, bir kısmı da Doğal Sit Alanında kalmaktadır.

**MERİ PLANLARDAKİ DURUM:**İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.4.1994 gün ve 3437 sayılı kararı ile 450 adanın Kentsel Sit Alanı içinde kalan planlama alanı:

\* 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy-Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa Mah. Nazım İmar Planında söz konusu alan “Sit Koruma Alanı Sınırı (K. ve T.V.K. Kurulunun 19.4.1994 gün ve 3437, 21.3.1995 gün ve 3721 sayılı kararları ilan edilen alanlar)” içinde “Kentsel Sit Alanı” lejantında,

\* 14.4.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında “Kentsel Sit Alanı

Sınırı” içinde kalmakta olup, plan notları:

“*450 ADA KENTSEL SİT ALANI*

- *450 nolu adada fonksiyon ayırım çizgisi, Doğal Sit Alanı ile Kentsel Sit Alanını birbirinden ayıran*

*çizgidir.*

- *Bu alanda; konut, lokanta, kafeterya, bar, sanat galerisi, büro gibi fonksiyonlar dışında*

*fonksiyonlar yer alamaz.*

- *Yeni yapılacak binalarda; ada içindeki korunması gerekli yapıların saçak kotunu ve planda*

*belirlenen blok ebatlarını aşmamak üzere K.T.V.K.K. kararına göre uygulama yapılacaktır.*

- *450 adanın bitişiğinde bulunan doğal sit alanında yapılacak düzenlemelere ait çevre düzenleme*

*planı ile alt ölçekli planı K.T.V.K.K. tarafından onaylanacaktır.*

- *444 ada Kentsel Hizmet Alanında avan projeler K.T.V.K.K. tarafından onaylanacaktır.*

- *İmar istikametine çekilerek korunacak tescilli eski eser binalarda sadece bina parseli için imar*

*istikameti öneri istikamet olup bu parsellerdeki yapıların yerinde korunmasına veya planda çizili*

*istikametine çekilerek uygulama yapılmasına K.T.V.K.K. tarafından karar verilecektir.*

- *İbrahimağa Kentsel Sit Alanında (1067, 243, 253 adaların planda çizili kentsel sit alanı sınırı*

*içinde kalan kısımları) tescilli korunması gerekli yapılar ve bunlara her yönde (yan ve arka)*

*komşu parsellerde K.T.V.K.K.kararlarına göre uygulama yapılacaktır.*

- *D100 Güneyi Revizyon imar planı bütünü içinde tescilli parseller ile onlara her yönde komşu*

*parsellerde K.T.V.K.K. kararlarına göre uygulama yapılacaktır.*

- *461 ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 no’lu parsellerde K.T.V.K.K.kararlarına göre uygulama*

*yapılacaktır.”* şeklinde tanımlanmış iken,

\* Kurbağalıdere -Hasanpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin 22.07.2016-21.07.2017 onaylı 1/5000

ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve tadilatı ile 450 adanın Kentsel Sit Alanı içinde kalan

kısmı “Konut Alanı” olarak belirlenmiş olup, plan notları:

“*GENEL HÜKÜMLER*

*1-1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, Kurbağlıdere-Hasanpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.*

*2-1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, Kurbağlıdere-Hasanpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı’na göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onanmadan uygulama yapılamaz. 3-1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, Kurbağlıdere-Hasanpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı’nda çizilen arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.*

*4-Halihazır Haritadaki Kadastral Sınırlar İle Onaylı Kadastral Haritalar Arasında Uyumsuzluk Olması Durumunda İmar Uygulaması Kadastro İdaresinden Alınacak Röperli Krokiye Göre Yapılacaktır.*

*5-Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen yerleşime önlemli alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, bu kriterlere 1/1000 ölçekli plan yapım ve uygulama aşamasında uyulacaktır.*

*6-İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararları İle Tescil Olunan Taşınmaz Kültür Varlıkları Korunacaktır. Tescilli ve Eski Eser Komşuluğunda Yer Alan Parsellerde Uygulama, İlgili Mevzuat ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararları Doğrultusunda Yapılacaktır.*

*7-Bu planda belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 2863/5226/3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Hükümleri, İmar Yönetmeliği, Mekansal Alanlar Plan Yapım Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir.*

*ÖZEL HÜKÜMLER*

*1.SINIRLAR*

*1.1.PLANLAMA SINIRLARI*

*1.1.1.Kentsel Sit Alanı Sınırı: İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun*

*19.04.1994 gün 3437 sayılı kararıyla Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilen, Kadıköy İlçesi,*

*Hasanpaşa-Kurbağalıdere Bölgesini kapsar.*

*1.2.ÖZEL KOŞULLU ALAN SINIRLARI*

*1.2.1.Önlem Alınmadan Yerleşilemeyecek Alan(ÖA): Planlama alanının tamamı Önlemli Alanda*

*kalmakta olup bu planda gösterilen Önlem Alınmadan Yerleşilemeyecek Alanlarda; topoğrafik*

*durum, zemin özellikleri ve depremsellik durumuna uygun olarak yapılaşma nizamı 1/1000*

*ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir.*

*2. KENTSEL ALAN KULLANIMI*

*2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI*

*2.1.1. Konut Alanları: Kentsel Sit Alanı İçerisindeki Konut Alanlarında Net Yoğunluk:400*

*kişi/hektardır.*

*2.1.2. Planlama alanında yapılaşma şartları, yakın çevresindeki veya komşuluğundaki*

*korunması gerekli Kültür Varlıkları Envanteri ile geleneksel mimari ve kentsel doku*

*göz önünde bulundurularak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında*

*belirlenecektir.”* şeklinde belirlenmiştir.

**KURUM ve KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:** Başkanlığımızca “Kurbağlıdere-Hasanpaşa Kentsel Sit Alanı”na ilişkin 22.07.2016-21.07.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve tadilatı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi hakkında kurumlardan görüşleri talep edilmiş, İstanbul Belediye Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün ilgi(c), Altyapı Hizmetleri Müdürlüğü’nün ilgi(d), İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi(e), Ulaşım Planlama Müdürlüğünün ilgi(f) ile Altyapı Projeler Müdürlüğü’nün

ilgi(g) görüşleri alınmıştır.

Ayrıca “*Kurbağlıdere-Hasanpaşa Kentsel Sit Alanı*”na ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Teklifi için “Koruma Amaçlı İmar Planı Şartnamesi” gereği, sosyal yapıya ilişkin alanda anket yapılmış olup, ilgi(h) yazı eki anket çalışmalarına ilişkin veriler plan raporuna eklenmiştir.

**DEĞERLENDİRME ve SONUÇ:** Kurbağalıdere-Hasanpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin 22.07.2016-21.07.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan teklifine ilişkin plan notları;

*“GENEL HÜKÜMLER*

1. *Kurbağlıdere-Hasanpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.*
2. *Halihazır haritadaki kadastral sınırlar ile onaylı kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kadastro idaresinden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.*
3. *Planlama Alanı içerisinde yer alan parsellerde ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.*
4. *Sosyal ve teknik altyapı alanları ile yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.*
5. *Planda yapılar için belirlenen ölçüler ve tescilli Kültür Varlıklarının konturları dışında kalan alanlar yapıların bahçesi olarak kullanılacak olup, herhangi bir yapılanmaya gidilemez.*
6. *İlçe Belediyesi’nce gerek görülen alanlarda, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hükümleri esas alınarak Kentsel Tasarım Rehberi hazırlanabilir.*
7. *1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının onayından önce ilgili Koruma Bölge Kurulu Kararı ile onaylanmış mimari projesi olan parsellerde, plan ile çelişen durumlar olması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına göre uygulama yapılacaktır.*
8. *Tescilli taşınmaz kültür varlıkları, orijinal kontur ve gabarileri ile niteliksiz eklentilerinden arındırılarak, ilgili Koruma Bölge Kurulu’nca onaylı projesi doğrultusunda restorasyonu yapılarak korunacaktır.*
9. *Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli ‘Yerleşime Uygunluk Haritaları’nda belirlenen şartlara uyulacaktır.*
10. *Belirtilmeyen hususlarda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları ile yürürlükteki Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Hükümleri, İmar Yönetmeliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir.*
11. *ÖZEL HÜKÜMLER*

*1. SINIRLAR*

*1.1. Planlama Sınırları*

*1.1.1. Kentsel Sit Alanı ve Sınırı: Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; İstanbul II Numaralı*

*Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 19.04.1994 gün 3437 sayılı kararıyla*

*Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilen, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa-Kurbağalıdere Kentsel*

*Sit Alanı’nı kapsamaktadır.*

*2. KONUT ALANLARI*

*2.1. Planlama Alanı içerisinde yer alan parseller Konut Alanında kalmaktadır. Derinlik ölçüleri*

*planda belirtilmiş olup Bitişik Nizam, Yençok=2 kat’tır.*

*2.2. Zemin katlarda ve açığa çıkan bodrum katlarda konut fonksiyonu dışında lokanta,kafeterya,*

*sanat atölyesi ve galerisi, büro gibi fonksiyonlar da yer alabilir.*

*2.3. Tescilli korunması gerekli yapıların Koruma Kurulunca onaylı restorasyon projesine göre*

*tamamı konut veya tamamı ticaret olarak da kullanılabilir.*

*2.4. Eğimden dolayı bir(1)den fazla iskan katı kazanılamaz.*

*2.5. Kot binanın bağlı olduğu yoldan alınacaktır. Köşe başına rastlayan parsellerde kot,*

*parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre verilecektir.*

*3. AFET TEHLİKELİ ALANLAR*

*3.1. Önlemli Alan*

*3.1.1.Önlemli alanlar-6(a):ÖA-6a (Ağır Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemli*

*Alanlar): Planlama alanının tamamı Mikrobölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan*

*1/2000 ölçekli ‘Yerleşime Uygunluk Haritaları’na göre Önlemli alanlar-6(a) alanında*

*kalmakta olup, bu alanlar birden fazla tehlike olasılığı (karmaşık sorunlar) açısından*

*risk oluşturan alanlardır. Uygulama öncesi ayrıntılı zemin etüt raporu hazırlanacaktır.*

*3.2. Kurbağalıdere su kanalları koruma kuşağı (Dere işletme bandı) dışında kalan komşu*

*parseller taşkın önlemli yapılaşma alanında kalmakta olup, İSKİ’den alınacak görüşe göre*

*subasman kotu belirlenecektir.”* şeklinde düzenlenmiştir.

**İlgi (b)** Kurul Kararıyla “Kentsel Sit Alanı” olarak tescil edilen Kurbağalıdere-Hasanpaşa

Kentsel Sit Alanına ilişkin 22.07.2016-21.07.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım

İmar Planı doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama

İmar Planı teklifi ekte olup; 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun ilgili maddeleri gereği

değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisi’ne havalesi arz olunur.

**KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ :** Kadıköy Belediye Meclisinden 04.04.2018 tarihinde Komisyonlarımıza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.03.2018 gün ve E.19769 sayılı, Kurbağalıdere – Hasanpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile ilgili teklifi komisyonlarımız tarafından müştereken görüşülmüş ve müdürlüğünden geldiği şekliyle aynen uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise arz olunur, şeklinde hazırlanan İmar ve Mesken Kentsel Yenileme Komisyonlarının 13.04.2018 gün ve 2018/1 sayılı raporu, Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2018 toplantısının 08.05.2018 tarihli 2. Birleşiminin 1. Oturumunda görüşülerek komisyondan geldiği şekilde oy birliği ile (işaretle oylama) kabulüne karar verildi.

**Toplantı Başkanı**

**Meclis 1. Başkan Vekili**

**Yener KAZAK**

**Katip Katip**

**Damla TOPRAK Canan AKÇINAR**

**GÖRÜLDÜ**

**.../05/2018**

**Aykurt NUHOĞLU**

**Belediye Başkanı**