T.C.
FATİH BELEDİYESİ MECLİSİ

KARAR NO : 2023/79
KARAR TARİHİ : 08.06.2023
KONU:

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesi, 1288 Ada 22 Parsele İlişkin TEKLİF-341016800 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli K.A.U.İ.P. Değişikliği

TEKLİF:

Fatih Belediye Meclisi tarafından Komisyonlarımıza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 31.05.2023 tarih ve 2023-38636 sayılı teklifi.

TEKLİFİN ÖZÜ:

İlgi : 18.05.2023 tarihli ve 2023-35718 sayılı başvuru ve eki toplu yapı yönetimi genel kurul kararı
Talep: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek Madde 8 hükümleri kapsamında Müdürlüğümüze sunulan dilekçe ve eki Atılgan Sitesi Genel Kurul Toplantı Tutanağı ile 1288 ada, 22 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan Atılgan Sitesi'nde plan değişikliği yapılarak mevcut imar haklarının iade edilmesi talep edilmektedir.
Dilekçe ekinde yer alan Genel Kurul Toplantı Tutanağı incelenmiş olup 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Kararlar" başlıklı 32. Maddesinde yer alan *"Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir. Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler..."* hükmü doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek Madde 8 hükümleri kapsamında değerlendirmeye alınmıştır.
Mülkiyet: İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesi, 1288 Ada 22 Parsel, 9.850,21 m2 büyüklüğünde olup birden fazla edinme tarihli şahıslar adına kayıtlıdır.
Mer'i Planlardaki Durum: Plan değişikliğine konu alan, 30.12.2011 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında kısmen Orta Yoğunluklu Konut Alanı, kısmen 3. Derece Yollar lejantında kalmakta olup parsel üzerinde Tescilli Kayıp Anıt Eser ve SMÖ Alanları taraması bulunmaktadır.
04.10.2012 onaylı Fatih İlçesi Tarihi Yarımada Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda plan değişikliğine konu alan kısmen H: 9.50 m irtifalı blok nizam konut alanı, kısmen 10 metre enkesitli taşıt yolu lejantında kalmakta olup parsel üzerinde kısmen korunması gerekli, tescilli arkeolojik, tarihi sanat değeri olan anıt eser yapılar taraması bulunmaktadır.
Teklif: Parselin imar işlem dosyasında yapılan incelemede parsel içerisinde yer alan 11 adet blok için 28 Aralık 1992 tarihinde Yapı Ruhsatı ve 2 Temmuz 1999 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlendiği görülmüştür. Alanda yapılan incelemede de onaylı mimari projelerin ve parselde yer alan yapıların birbirleriyle uyumlu olduğu görülmüştür.
2012 yılı onaylı 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kararları ile Fatih ilçesinde imara konu olan 30.178 adet yapının yaklaşık %67,9'u (20.497) kat bazında imar planına uyumsuz hale gelmiştir. Bu yapıların ise yaklaşık %90'ı 1999 depremin öncesi yapıldığından deprem yönetmeliğine uygun mühendislik hizmeti almamıştır. Aynı plan ile planda öngörülen inşaat alanı büyüklüğü mevcut yapılaşma inşaat alanına göre yaklaşık %43 oranında azaltılmıştır. Plan değişikliğine konu alanda yer alan Atılgan Sitesi de değişen imar koşullarından etkilenen yapılar arasındadır.

Taşınmazı 06.12.1985 tarihinde UNESCO tarafından Dünya Mirası Alanı ilan edilen "Marmara-Haliç ve Kara Surları Bölgesi" içerisinde yer almakta olup bu tarihten itibaren yapılan imar planlarındaki durumu incelendiğinde;
07.02.1994 tasdik tarihli Fatih ilçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında E: 1,00, H: 12.50 m yapılaşma düzeninde konut alanında,
21.05.2005 tasdik tarihli 1/ 1000 ölçekli Fatih Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında TAKS: 0.30, KAKS: 1.20, Hmaks: 12,50 m yapılaşma düzenli konut alanında kaldığı tespit edilmiştir.
Taşınmaz 04.10.2012 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ise kısmen H: 9.50 m irtifalı blok nizam konut alanı, kısmen 10 metre enkesitli taşıt yolu lejantında kalmakta olup parsel üzerinde kısmen korunması gerekli, tescilli arkeolojik, tarihi sanat değeri olan anıt eser yapılar taraması bulunmaktadır. Bununla birlikte yerinde yapılan ölçümlerde ve onaylı mimari projelerde 15 m x 19 m olarak tespit edilen bina oturumları meri imar planına 14 m x 18 m olarak aktarılmıştır. Dolayısıyla 04.10.2012 tarihli plan ile Atılgan Sitesi'nde yer alan yapılar imar planına uyumsuz hale gelmiş olup müktesep haklarına sadık kalınarak yıkılıp yeniden yapılamamaktadır. Zikredilen 3 plan da Dünya Mirası Alanı ilanı sonrasında hazırlanmış olduğu halde 2012 tarihli meri imar planlarında kat sayısında azalmaya gidildiği görülmüştür.
Beklenen büyük İstanbul depremi ve bu deprem karşısında fiziksel, sosyal, ekonomik, tarihi ve kültürel açıdan en kırılgan ilçelerinden biri olan Fatih ilçesinin bu risk karşısında meri imar planı yapılaşma koşulları kapsamında yenilenememesi bu kırılganlığın iyileştirilmesinde en büyük engellerden biridir. Bu problemin ortadan kaldırılabilmesi adına 30.12.2011 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Genel Hükümlerine *"I-29 Çevre, can ve mal emniyetinin sağlanabilmesi ve yapıların depreme dayanıklı hale getirilebilmesi amacıyla; belgesindeki (yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesi ve/veya 3194 sayılı imar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce kat mülkiyeti kurulan yapılar) haklarının korunmasına yönelik olarak alt ölçekli planda imar haklarını yeniden düzenleyen gerekli düzenlemeler yapılabilir."* şeklinde yeni bir madde ilave edilmesi teklif edilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2023 tarihli ve 421 sayılı ve İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.05.2023 tarihli ve 11491 sayılı kararları ile uygun bulunmuştur. Bu plan notu ile birlikte yasal bir şekilde inşaatı tamamlanmış ancak müktesep hakları meri imar planlarıyla korunmayan yapıların imar haklarının yeniden düzenlenmesi mümkün olacaktır.
Can ve mal emniyetini güvenceye almak ve beklenen İstanbul depremi öncesinde kentsel risklerin azaltılması stratejilerine bağlı kalınarak İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesi, 1288 Ada 22 Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; meri 04.10.2012 onanlı Fatih İlçesi Tarihi Yarımada Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının F21c-24d-3c ve G21b-04a-2b numaralı paftaları üzerine hazırlanmıştır. Yapılan değişiklikte onaylı mimari projelerde yer alan bina oturumu, gabari ve inşaat alanı dikkate alınarak, mevcut yapılaşma haricinde ilave inşaat alanı getirilmeden bina oturumları yeniden düzenlenmiş ve kat yükseklikleri H: 12,50 m olarak belirlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliği teklifinde;
"PLAN NOTLARI:
1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, YEDİKULE MAHALLESİ, 1288 ADA 22 PARSELİ KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, ÇOĞUNLUKLA H:12.50 İRTİFALI KONUT ALANI OLUP KISMEN TRAFO MERKEZLERİ LEJANTI VE BİR KISMINDA KORUNMASI GEREKLİ, TESCİLLİ ARKEOLOJİK, TARİHİ SANAT DEĞERİ OLAN ANIT ESER YAPILAR TARAMASI BULUNMAKTADIR.

3. BLOKLARDA 1. NORMAL KATTAN İTİBAREN TÜM KATLARDA HER YÖNE EN FAZLA 120cm DERİNLİĞİNDE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.
4.AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.” şeklinde plan notları düzenlenmiştir.

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesi, 1288 Ada 22 Parsele İlişkin TEKLİF-341016800 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi dosyası yazı ekinde olup, değerlendirilerek karar alınmak üzere Fatih Belediye Meclisine havalesi ile ilgili Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesi, 1288 Ada 22 Parsele İlişkin TEKLİF-341016800 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; komisyonlarımızca incelenmiş olup; Komisyonlarımızca **UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.**

Komisyonlarımızın ortak kararı Meclisin onayına arz olunur. Şeklindeki İmar – Kültür Varlıklarını Koruma – Deprem ve Doğal Afetler Komisyonlarının ortak raporu Fatih Belediye Meclisinin 8. Seçim Dönemi 5. Toplantı Yılı 2023 Haziran ayı toplantısının 08 Haziran 2023 tarihli 2. birleşiminin 1. oturumunda müzakereye açıldı. Oya sunuldu. Oyçokluğu ile kabul edildi.

08 HAZİRAN 2023 PERŞEMBE

Faruk GÖKKUŞ	**Nurhan ÇALIK**	**Gizem Medine KÜÇÜK**
Meclis 1. Başk. Vekili	**Divan Katibi**	**Divan Katibi**

G Ö R Ü L D Ü
…/…/2023

M.Ergün TURAN
Belediye Başkanı