



YAĞMUR
İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama & Danışmanlık

**İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, K. AYAZAĞA MAHALLESİ,
10643 ADA 3 PARSELİN YAPI YAKLAŞMA SINIRININ
DÜZENLEMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLAN TADİLATI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2024

İÇİNDEKİLER

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM	3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
1.1 PLANLAMA ALANININ YERİ	5
2. PLANLANMA ALANI KAPSAMINDAKİ PARSELLER	6
3. MEVCUT DURUM BİLGİSİ	7
3.1. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	8
3.1 MÜLKİYET YAPISI	9
3.2 ULAŞIM BİLGİSİ	10
3.3 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	11
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	13
4.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DURUMU	13
4.2 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI	14
5. PLAN TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	16
5.1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN HUKUKİ DAYANAĞI	17
5.2 KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	18
5.3 TALEBİMİZ	37



Adres

Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türker Mah. Atatürk Cad.

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarmerkezi@yandex.com

HARİTA DİZİNİ

Harita 1: Planlama Alanı ve Çevresi	5
Harita 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü Çapı	6
Harita 3: Planlama Alanı ve Mevcut Durum Görüntüsü	7
Harita 4: Planlama Alanına Ait Hâlihazır Harita Görünümü	8
Harita 5: Planlama Alanı Kadastral Durum	9
Harita 6: Ulaşım Bilgisi Haritası.....	10
Harita 7: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	13
Harita 8: Planlama Alanının 1/5.000 Nazım İmar Plan Durumu	14
Harita 9: Planlama Alanının 1/1.000 Uygulama İmar Plan Durumu	15
Harita 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	38

TABLO DİZİNİ

Tablo 1: Planlama Alanın Parsel Bilgisi	6
Tablo 2: Planlama Alanın Mevcut Durum Tablosu	7
Tablo 3: Planlama Alanın Mülkiyet Tablosu	9
Tablo 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Bilgisi	13
Tablo 5: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bilgisi	14
Tablo 6: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgisi	15
Tablo 7: Öneri Planda Fonksiyonların Alansal Dağılımı ve İnşaat Alanı	16

FOTOĞRAF DİZİNİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Mimar Sinan Sokağı Cephesine Bakan Kısmı.....	4
Fotoğraf 2: Parselin Doğu Cephesi Görünümü.....	11
Fotoğraf 3: Parselin Kuzey Cephesi Görünümü	12
Fotoğraf 4: Parselin Mimar Sinan Sokağına Bakan Cephesi ve Bu Cepheye Paralel Geçen Ayazağa Deresi Görünümü	12

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

Bu plan; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K.Ayazağa Mahallesinde bulunan 10643 ada 3 parselin Yapı Yaklaşma Sınırının Düzenlemesine Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği kararlarını içermektedir.

Plan değişikliği ile meri plan kararları korunarak, bölgenin gereksinimlerini karşılayacak sosyal altyapı alanların oluşturulması için arazinin konumu ve şekli değerlendirilerek mimari ve mühendislik açısından kamu yararı oluşturacak şekilde yapının doğru konumlanması hususunda bu plan değişikliği gereği duyulmuştur. 1/1000 Ölçekli Sarıyer Ayazağa Uygulama İmar Planı, Genel Hükümleri 16. Maddede “*Planda Yer Alan Dere Hattı Şematik Olup, İSKİ – DSİ – Dere Yapı Yaklaşma Sınırına Komşu/Yakın Parsellerde İstikametler, Uygulama Aşamasında İlgili Kurumlardan Alınacak Dere Islah Projesi Hattına Göre Düzenlenecektir.*” Şeklinde ifade edilerek bölgedeki dere hattının şematik olduğunu belirtmiştir. Planlama alanının Mimar Sinan Sokağı yönündeki cephede Ayazağa Deresi geçtiğini görmekteyiz. Plan değişikliğine konu parselin Ayazağa Deresine bakan cephe yönünde meri planda yapı yaklaşma sınırı 5 metre olarak belirlenmiştir. Plan değişikliği ile parselin dere tarafından bulunan cephesinin yapı yaklaşma mesafesi 7,5 metre olarak artırılmış ve olası bir taşkın durumunda oluşabilecek riskler azaltılmıştır. Yapı yaklaşma sınırının düzenlemesi aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda mimari ve mühendislik açısından gerekli altyapı ve üstyapı çalışması yapılacaktır. Bu hususta olası afetlere karşı önlem alınması için yapılaşma koşulunu güçlendirmek hususunda plan notuna “*Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulacaktır*” hükmü eklenmiştir.

Diğer bir husus açısından baktığımızda; parselin Mimar Sinan Sokağına bakan cephesinde mevcutta yoğun ağaçların olması sebebiyle bu cephe hattındaki yapı yaklaşma mesafesinin 5 metreden 7,5 metreye artırılması gereği duyulmuştur. (Bkz Fotoğraf 1) Plan değişikliği ile parselin Mimar Sinan Sokağına bakan cephesinin yapı yaklaşma sınırı 7,5 metre olarak artırılmış, parselin Cumhuriyet Caddesi tarafına bakan cephesi ise ağaç olmaması sebebiyle 15 metreden 5 metreye düşürülmüştür. Aynı zamanda bu sınır değişikliği mimari ve mühendislik açısından projenin kamu yararı bağlamında baktığımızda daha sürdürülebilir bir anlayış olduğunu düşünmekteyiz.

Bu yaklaşım çerçevesinde, 10643 ada 3 no’lu parselin mevcut yapı yaklaşma sınırında bir plan tadilatı düzenlemesi yapılarak bölgeye yapılacak inşaatın teknik açıdan gerçekleşmesi ve alanın kamu tarafından en verimli bir şekilde kullanması sağlanacaktır.

Bu açıklamalar doğrultusunda bahse konu 10643 ada 3 parsel üzerinde mevcut kanun ve yönetmelikler çerçevesinde yapı yaklaşma sınırının düzenlenmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır. Teklif planımızdaki çalışma alanı fonksiyonu olan “**Dini Tesis Alanı**” meri plan



Adres | Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türkler Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarmarkezi@yandex.com

fonksiyonu ve yapılaşma şartları korunarak gerekli imar planı sürecinin tamamlanması amaçlanmaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Mimar Sinan Sokağı Cephesine Bakan Kısmı

Yasal Sınırlayıcılar olarak tanımlanabilecek diğer kanunlar ve yönetmelikler aşağıda belirtilmiştir.

- 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri
- İSKİ İçme Suyu Havzalar Yönetmeliği, İSKİ Atık Suların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği Hükümleri
- 29030 Sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- Diğer İlgili Kanun ve Yönetmelikler
- İlgili Kamu ve Kurum Görüşleri

Planlama Alanı ve Proje Aşamalarına Göre Çalışma Yöntemi;

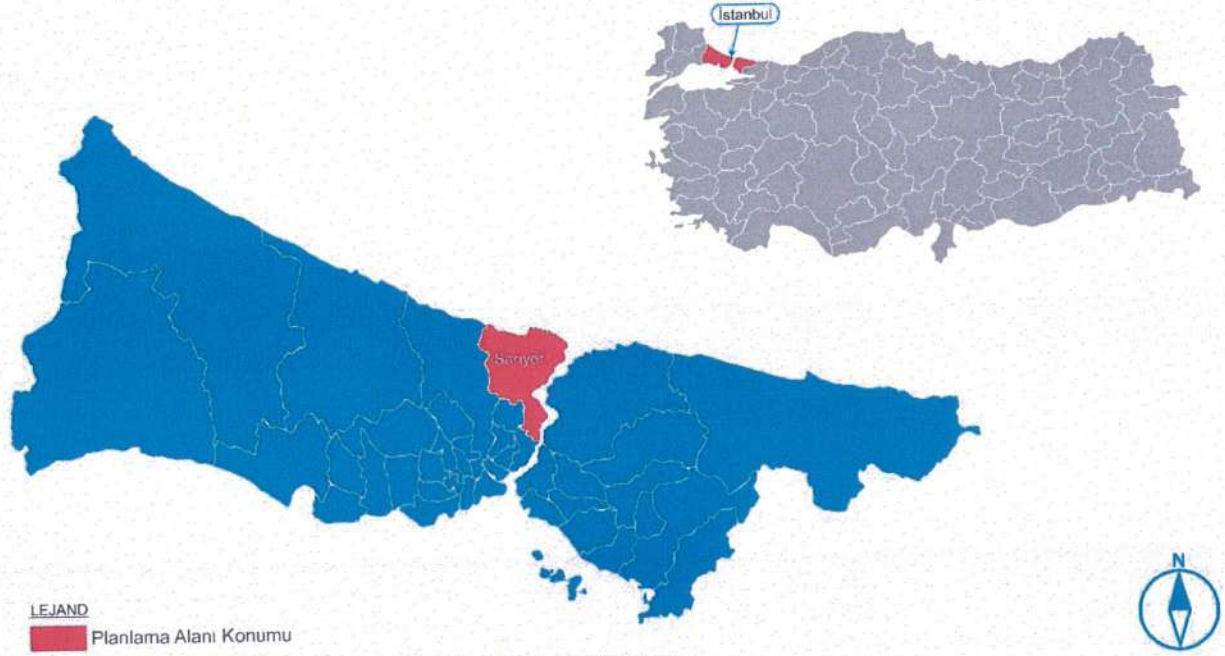
“Dini Tesis Alanı” meri plan fonksiyonu ve yapılaşma şartları korunarak yapı yaklaşma sınırının düzenlenmesine yönelik imar planına esas olacak araştırma ve ön çalışmalarda, yürürlükte bulunan imar mevzuatı ve ilgili kanunlar doğrultunda ilgili hüküm ve esaslara uyulmuştur. 2024 yılı içinde yapılan çalışmalarda, mahallinde mimari ve mühendislik açısından arazi çalışmaları yapılarak projelendirilmiş, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarla sözlü temaslarda bulunulmuştur. Plan teklifine yönelik çalışmalar bir plan değişikliği raporu ve plan teklif paftasına yansıtılarak gerekli hâlihazır, mevcut planlar, çap, tapu kayıtları evraklarıyla birlikte ilgili kurumlardan görüş talep edilecek ve görüşlere uyulması hususları dikkate alınacaktır.

Bu çerçevede, planlama alanının coğrafi konumu, fiziksel özellikleri ile çevre ile olan ilişkileri analize tabi tutulmuş ve yapılan bu analizler, raporun sonunda, planlama çalışmasına yön verecek değerlendirmeleri de içeren bir bölüm ile tamamlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1 PLANLAMA ALANININ YERİ

Sarıyer, Türkiye'nin kuzeybatısındaki Marmara Bölgesinde bulunan İstanbul ilinin yaklaşık 350454 nüfuslu ilçesidir ve İstanbul'un Avrupa yakasında konumlanmıştır. (Endeksa, 2022) Sarıyer ilçesinin güneyinde Şişli ve Beşiktaş İlçeleri, kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Marmara Denizi ve batısında ise Eyüp Sultan İlçesiyle komşudur. Planlama alanı Sarıyer İlçesinin K.Ayazağa Mahallesiinde bulunmakta olup il merkezine yaklaşık 11 km ve Sarıyer merkeze yaklaşık 4 km uzaklıktadır. Çalışma alanı 5354,11 m²'lik bir alanı kapsamakta olup etrafında yapılaşmalar mevcuttur.



Harita 1: Planlama Alanı ve Çevresi

2. PLANLANMA ALANI KAPSAMINDAKİ PARSELLER

Parsel Bilgisi	
İl	İstanbul
İlçe	Sarıyer
Mah. / Mevki	K.Ayazağa
Pafta	F21-C-15-C-3-B
Ada	10643
Parsel	3
Parsel Alanı	5354,11 m ²
Toplam Planlama Alanı	5354,11 m ²

Tablo 1: Planlama Alanın Parsel Bilgisi



Harita 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü Çapı

3. MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Mevcut Durum
<input checked="" type="checkbox"/> Planlama Alanı boş arazi niteliğindedir.
Parsel İçerisindeki Mevcut Yapıların Toplam İnşaat Alanı
Planlama alanı içerisinde herhangi ruhsatlı bir yapı bulunmamaktadır.

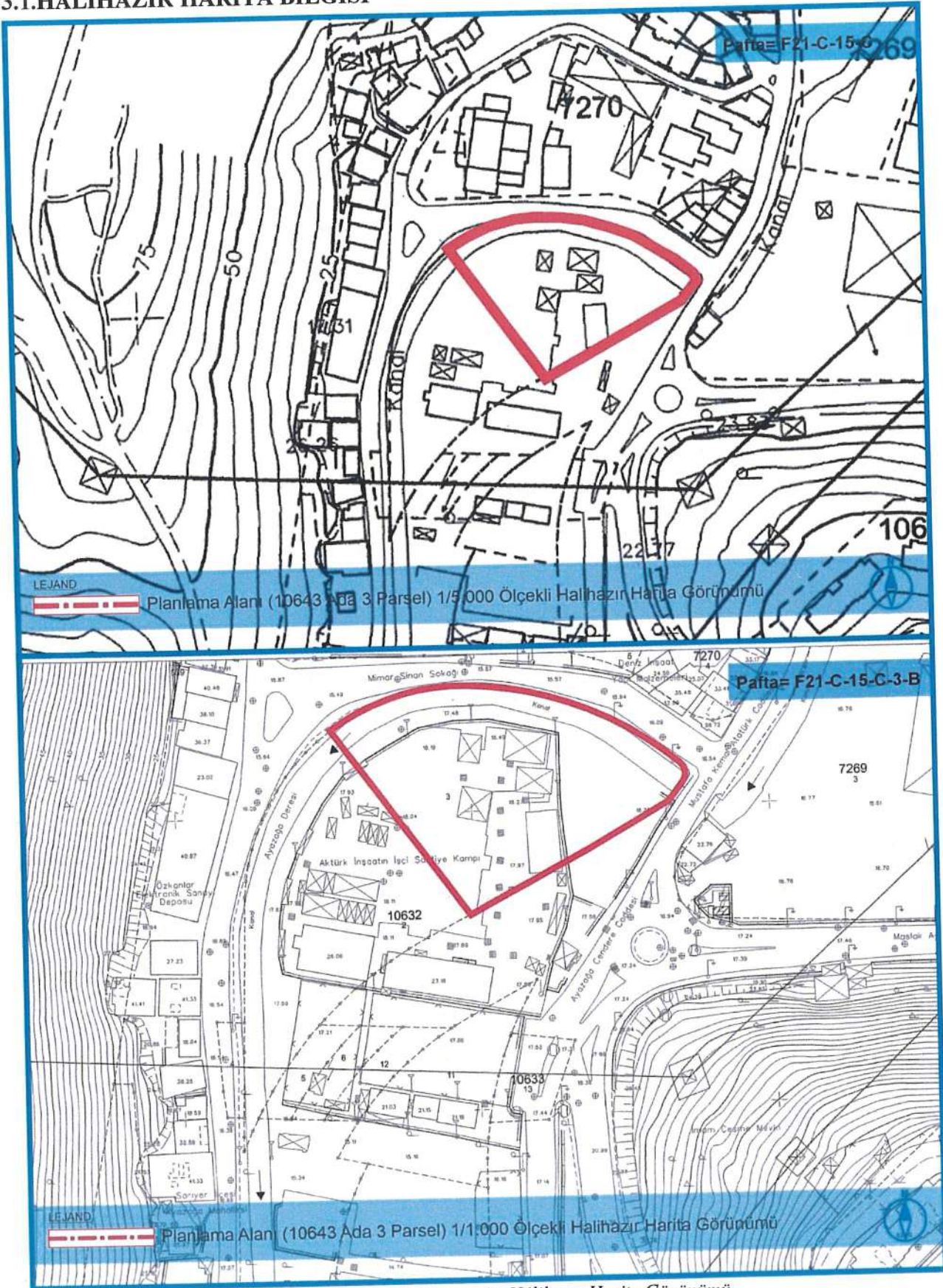
Tablo 2: Planlama Alanın Mevcut Durum Tablosu

Yukarıdaki tabloda belirtildiği gibi çalışma alanı içerisinde herhangi ruhsatlı bir yapı kaydına rastlanmamıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Rehberi harita verilerine baktığımızda alanda daha önce kaçak yapıların bulunduğu sonrasında da yıkıldığını görmekteyiz. Arazinin etrafı kısmen duvarla örülmüş ve kısmen tel çit ile çevrilmiştir. Yine şehir rehberi verilerine baktığımızda arazi üzerinde park edilmiş araçların olduğu ve âtil durumda görüldüğünü gözlemlemekteyiz. Alanın etrafını çevreleyen Mimar Sinan Sokağı ve Cumhuriyet Caddesinde koordine edilmemiş bir park sistemi ve ulaşım söz konusudur. Alanın çevresine baktığımızda kaçak yapılaşmanın olduğunu ve konut kullanımının fazlalığını görmekteyiz.



Harita 3: Planlama Alanı ve Mevcut Durum Görüntüsü

3.1.HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

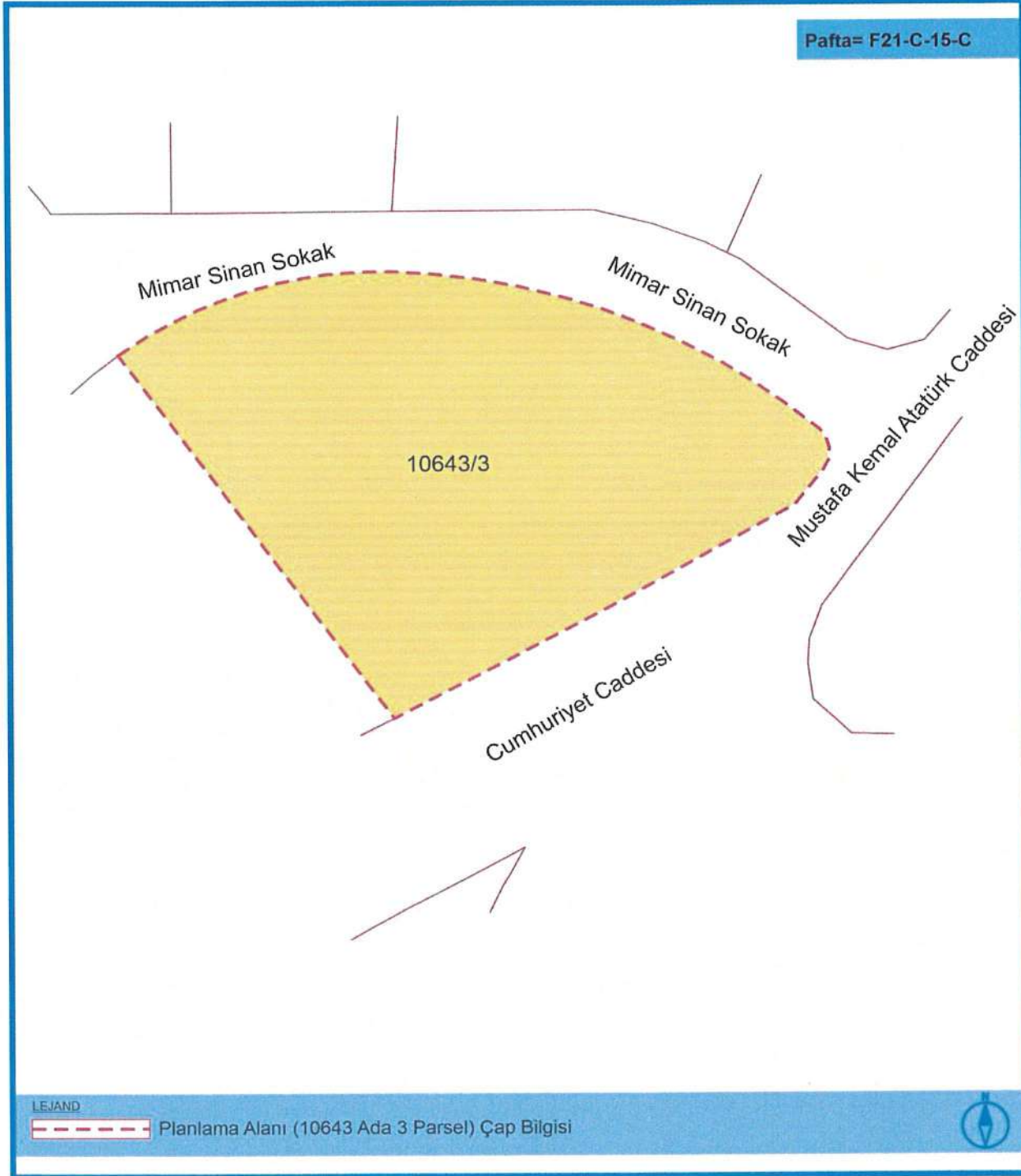


Harita 4: Planlama Alanına Ait Hâlihazır Harita Görünümü

3.1 MÜLKİYET YAPISI

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Alan	Parsel Sahibi
İstanbul	Sarıyer	K.Ayazağa	10643	3	5354,11 m ²	Hazine Adına Kayıtlı
Toplam Planlama Alanı					5354,11 m ²	

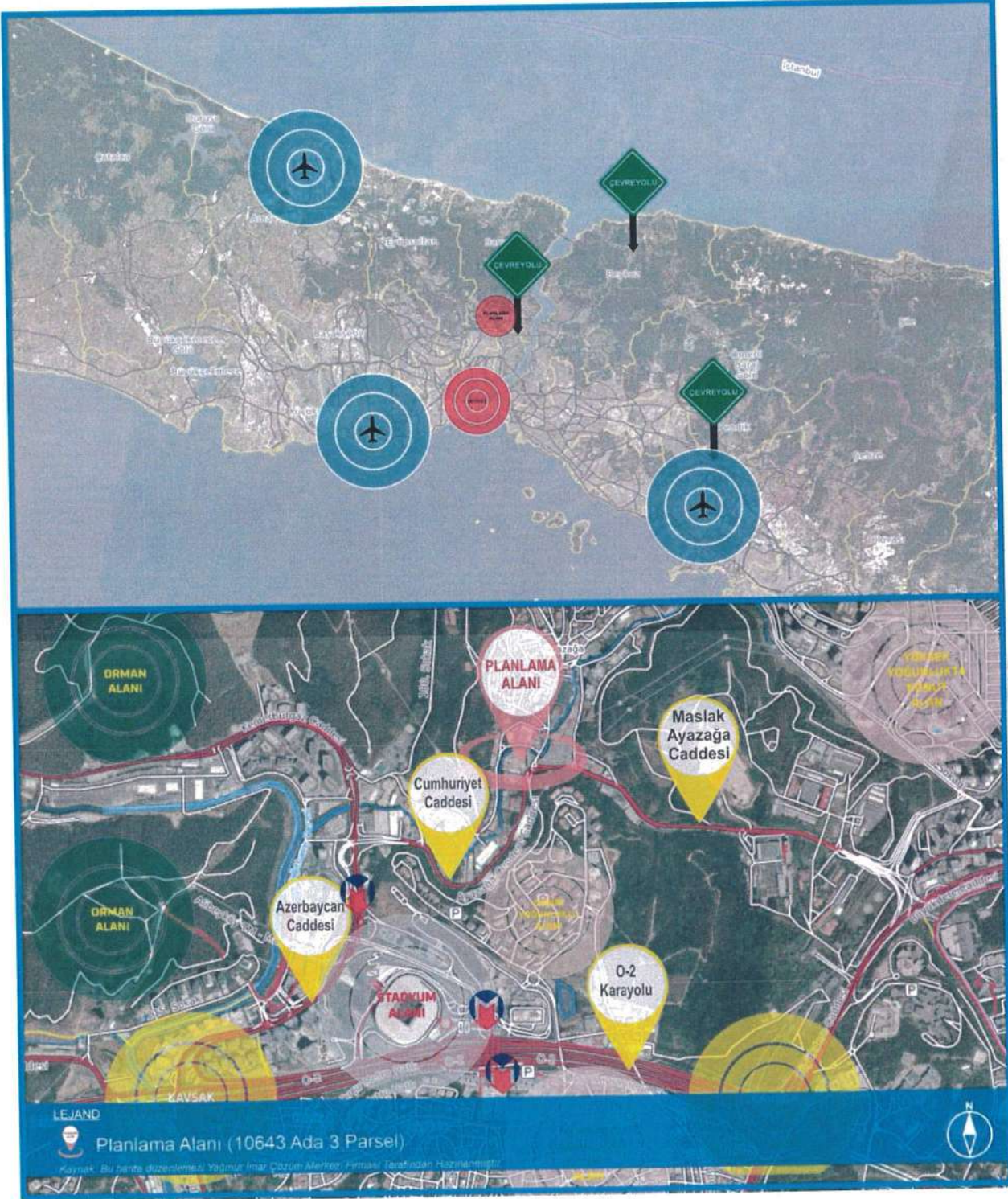
Tablo 3: Planlama Alanın Mülkiyet Tablosu



Harita 5: Planlama Alanı Kadastral Durum

3.2 ULAŞIM BİLGİSİ

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, K.Ayazağa Mahallesi 10643 ada 3 no'lu parsel Mimar Sinan Sokak ve Cumhuriyet Caddesine kesiştiği noktada konumlanmıştır. Bölgede Mustafa Kemal Atatürk Caddesi, Maslak Ayazağa Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi planlama alanının önemli ulaşım aksları olup, bu akslar O-2 Karayolu ile bağlantısı bulunmaktadır. Bu bağlantı sayesinde Havalimanı, köprü ve kent merkezi erişebilirliği kolaylaşmıştır.



Harita 6: Ulaşım Bilgisi Haritası

3.3 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



Fotoğraf 1: Parselin Batı Cephesi Görünümü



Fotoğraf 2: Parselin Doğu Cephesi Görünümü



Adres | Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türkler Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarmerkezi@yandex.com



Fotoğraf 3: Parselin Kuzey Cephesi Görünümü



Fotoğraf 4: Parselin Mimar Sinan Sokağına Bakan Cephesi ve Bu Cepheye Paralel Geçen Ayazağa Deresi Görünümü



Adres Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türkler Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarmerkezi@yandex.com

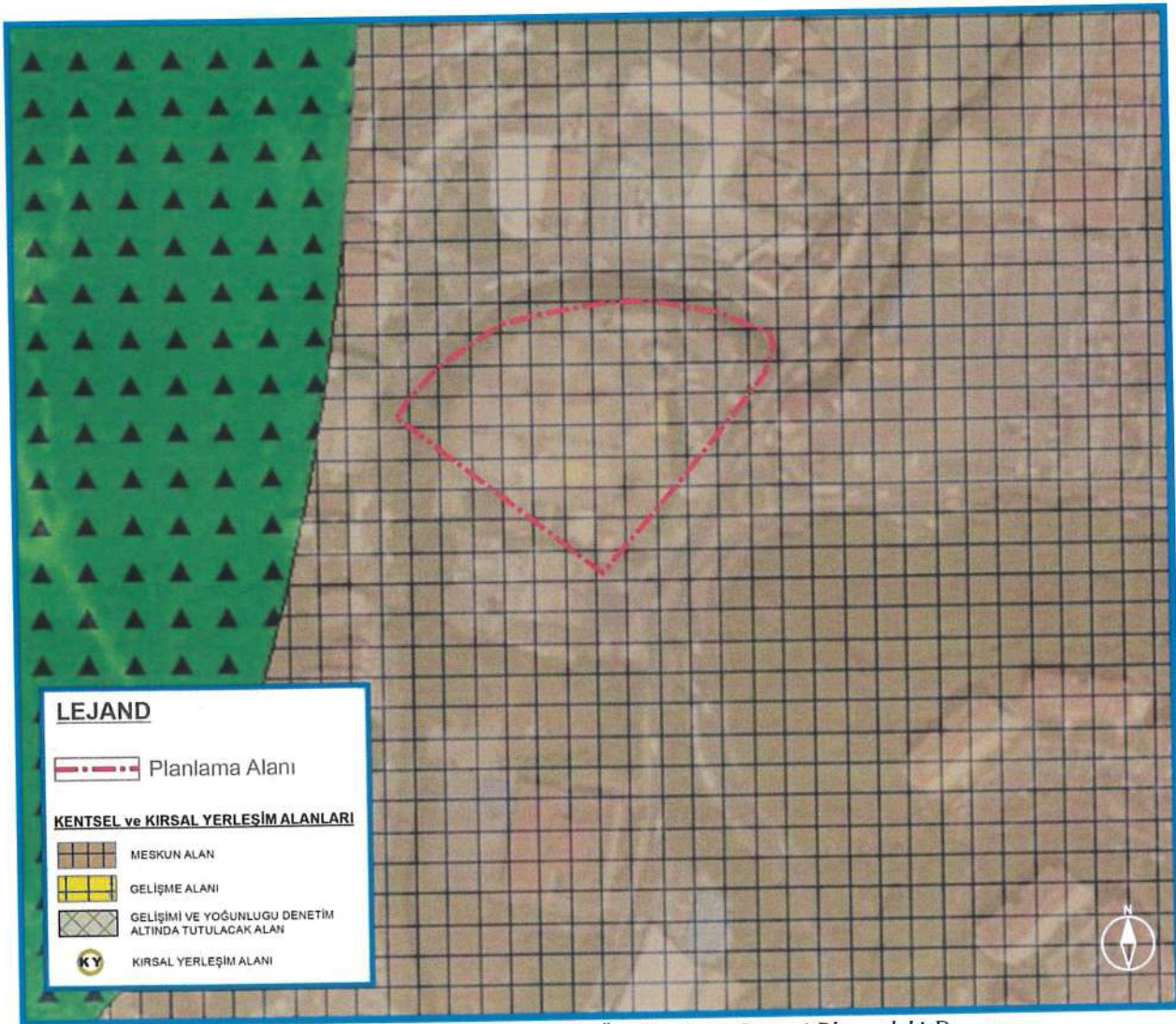
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

4.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DURUMU

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	
Plan İsmi	1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı
Plan Tasdik Tarihi	15.06.2009

Tablo 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Bilgisi

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K.Ayazağa Mahallesi 10643 ada 3 parsel 15.06.2009 Tasdik Tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında “Kentsel ve Kırsal Yerleşim Alanları” kapsamında “Meskûn Alan” olarak planlanmıştır.



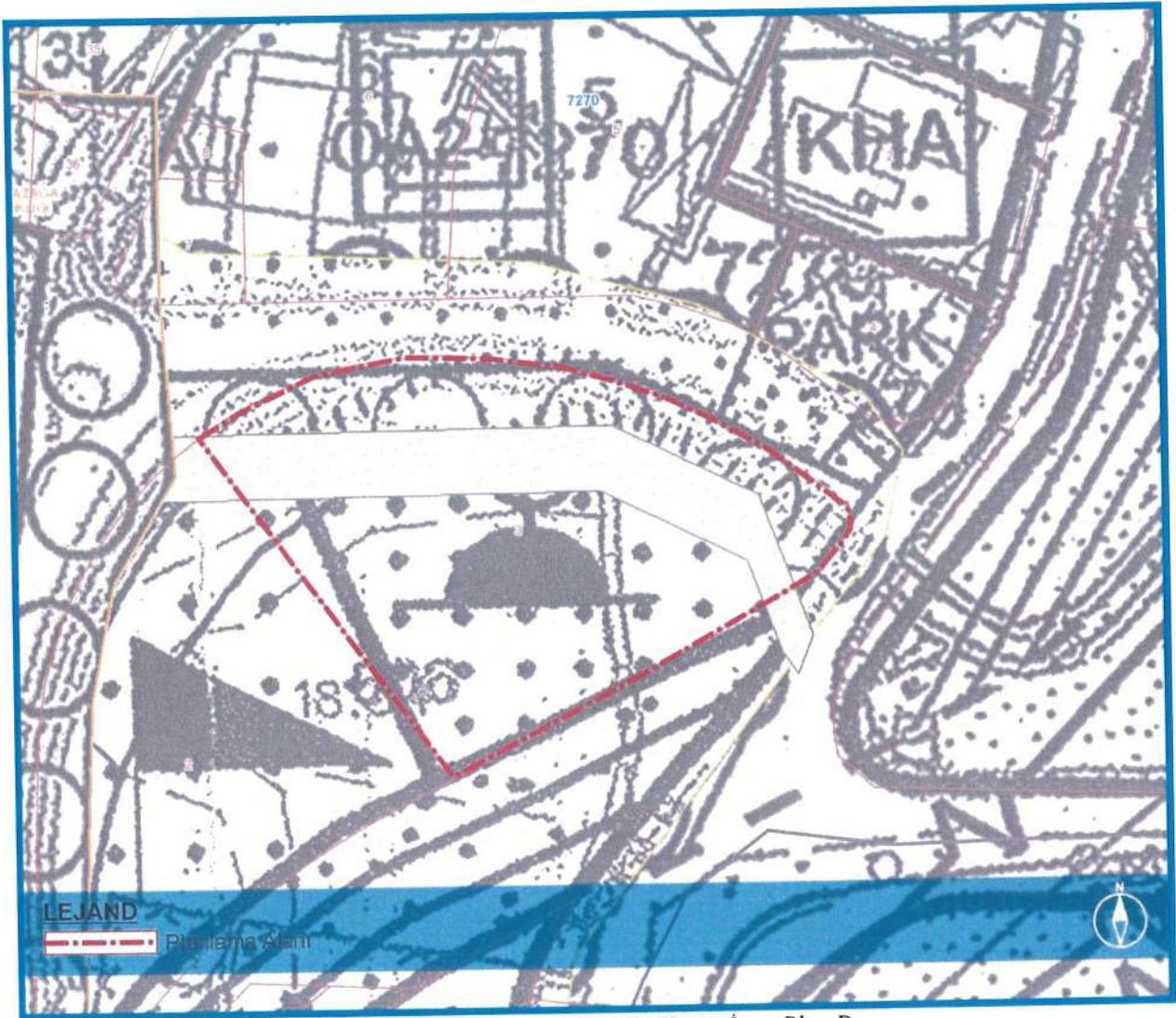
Harita 7: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

4.2 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Durumu	
Plan İsmi	Cendere Vadisi Nazım İmar Planı
Plan Tasdik Tarihi	25.03.2011

Tablo 5: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bilgisi

İstanbul İli, Sarıyer ilçesi, K.Ayazağa Mahallesi, 10643 ada 3 parsel 1/5000 Ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı kapsamında planlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu parsel “Dini Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.



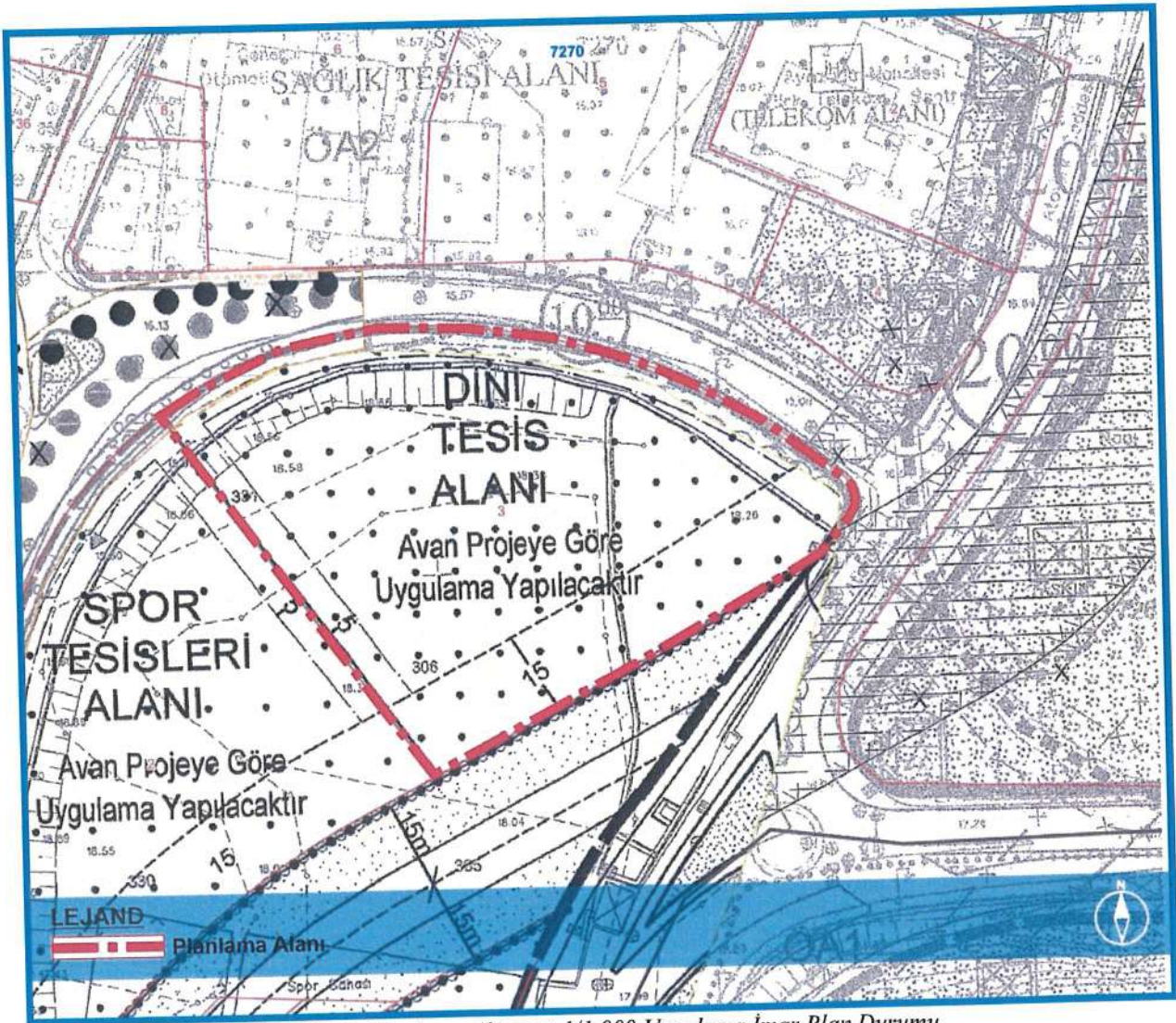
Harita 8: Planlama Alanının 1/5.000 Nazım İmar Plan Durumu

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Durumu

Plan İsmi	Ayazağa Cendere Vadisi Doğu (C) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı
Plan Tasdik Tarihi	20.03.2012

Tablo 6:1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgisi

İstanbul İli, Sarıyer ilçesi, K.Ayazağa Mahallesi, 10643 ada 3 parsel 1/1000 Ölçekli Ayazağa Cendere Vadisi Doğu (C) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında planlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre söz konusu parsel “Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır” şeklinde yapılaşma koşulları kapsamında “Dini Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.



5. PLAN TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Bu plan; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K.Ayazağa Mahallesi'nde bulunan 10643 ada 3 parselin Yapı Yaklaşma Sınırının Düzenlemesine Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği kararlarını içermektedir.

Nazım ve Uygulama İmar Planını yönlendiren başlıca etkenler;

- Mekânsal Yapı Analizleri,
- Kurum ve Kuruluşlardan alınan görüşler,
- Plan değişikliğine yönelik ilgili Kanun ve Yönetmelikler

Plan kararları aşağıdaki başlıklar altında açıklanmış ve değerlendirilmiştir.

• Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

- Dini Tesis Alanı

• Kentsel Teknik Altyapı

- Yol Alanı

Kentsel Sosyal Alt Yapı Alanları kapsamında bulunan bu alanlarla ilgili 1/1.000 Ölçekli Ayazağa Cendere Vadisi Doğu (C) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planında “Dini Tesis Alanları” ile ilgili “İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması koşulu ile park, meydan, okul bahçeleri, ticaret alanları, dini tesis alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı olarak belirlenen alanların altında otopark düzenlenebilir, bu alanlar olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir. Uygulama, Estetik Kurul'un olumlu görüşü doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyesi tarafından onaylanacak Avan projeye göre yapılır.” Şeklinde ifade etmiştir.

Kentsel Teknik Altyapı

Yol Alanları: Planlama alanı içerisinde mevcut imar yolları korunmuş ve plan teklifinde yol alanlarıyla ilgili herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

Fonksiyon	Kullanım Alanı (m ²)	Emsal	Yükseklik	Maksimum TAKS	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Dini Tesis Alanı	5354,11 m ²	Avan Proje	Avan Proje	Avam Proje	Avan Proje
Yol Alanı	-	-	-	-	-
Toplam Planlama Alanı	5354,11 m ²	Toplam İnşaat Alanı			

Plan değişikliği ile nüfusa yönelik yoğunluk artışına gidilmemiştir.

Tablo 7: Öneri Planda Fonksiyonların Alansal Dağılımı ve İnşaat Alanı

5.1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN HUKUKİ DAYANAĞI

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K.Ayazağa Mahallesinde bulunan 10643 ada 3 parsel plan değişikliği yolu ile yapı yaklaşma sınırında bir düzenlemeye gidilmiştir. Bu hususta alana yönelik plan değişikliği yolu ile teklif plan hazırlanmış ve ilgili idareye başvuru dosyaları hazırlanmıştır. Plan değişikliğine yönelik hukuki dayanak aşağıdaki maddeler kapsamında hazırlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 6. Bölüm Madde 20 göre;

"...Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir..." şeklinde açıklanmıştır.

Yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 7. Bölüm Madde 21, 4. Bendine göre;

"İmar planlarının, yeterliliği haiz müellifler tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli teknik araştırmalar yapılarak hazırlanması zorunludur. Bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanan planlar ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklik teklifleri yetkili idarelere karar alınması için sunulur." şeklinde açıklanmıştır.

Yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 7. Bölüm Madde 24, 2. Bendine göre;

"Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir." şeklinde açıklanmıştır.

Bu plan değişikliği yapılırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde **Madde 26'da "İmar Planı Değişiklikleri"** başlığı altında belirtilen hususlarına uyulmuştur. Plan değişikliği ile bölgede herhangi bir yapı ve nüfus yoğunluğuna gidilmemiş olup sadece yapı yaklaşma sınırında bir düzenleme yapılmıştır. Yapı yaklaşma sınırındaki düzenleme yapılırken parsel yerinde analiz edilerek mevcut dere yaklaşma sınırı artırılmış olup parsel mimari ve mühendislik açısından sürdürülebilir kararlar alınmıştır.

5.2 KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Bahse konu; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K.Ayazağa Mahallesinde bulunan 10643 ada 3 parselin Yapı Yaklaşma Sınırının Düzenlemesine Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş talep edilmiştir. Talep edilen görüşler neticesinde ilgili kurum ve kuruluşlar aşağıda tarih ve sayı numaralı yazılarıyla tarafımıza görüşlerini iletmiştir. Görüş alınan kurum ve kuruluşların listesi aşağıda belirtilmiştir:

- T.C. İstanbul Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 14.05.2024 tarihli 9304209 sayı numaralı yazısı
- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 12.02.2024 tarihli ve 263411 sayı numaralı yazısı
- T.C. Sarıyer Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19.02.2024 tarihli ve 189480 sayı numaralı İSKİ Görüşü Yazısı
- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 29.01.2024 tarihli ve 172756 sayı numaralı yazısı
- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 03.06.2024 tarihli ve 123303 sayı numaralı yazısı
- İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (İĞDAŞ)'ın 25.01.2024 Tarihli 298514 sayılı yazısı
- 17.05.2024 Tarihli Avrupa Yakası Milli Emlak Müdürlüğü Dairesi Başkanlığı Tarafından Diyanet İşleri Başkanlığı Sarıyer İlçe Müftülüğü Adına Tahsisli Taşınmaz Teslim ve Tesellüm Tutanağı
- T.C. Sarıyer Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü 17.01.2024 Tarihli, 4658681 sayılı yetkilendirme bildirisi
- T.C. Sarıyer Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü 07.02.2024 Tarihli 4734894 sayılı görüş yazısı



Adres

Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türker Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarmarkezi@yandex.com



T.C.
SARIYER KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü



Sayı : E-73381661-756.99-4734894
Konu : K. Ayazağa Mah. 10643 Ada 3 Parsel
İşlemleri

07.02.2024

YAĞMUR İMAR ÇÖZÜM MERKEZİ ŞEHİR PLANLAMA DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED ANONİM
ŞİRKETİNE

İlgi : 24.01.2024 tarihli ve sayılı yazınız.

İlçemiz K. Ayazağa Mah. 10643 Ada 3 Parselde bulunan ve İlçemiz Müftülüğüne tahsis edilmiş olan yapı yaklaşma sınırının düzenlenmesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı yapılması Kaymakamlığımızca uygun görülmüştür.

Gereğini rica ederim.

Ömer KALAYLI
Kaymakam

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 70B7BD4F-0CB1-4AB3-898D-2103A428995A Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
Merkez Mahallesi Sefir Sok. No:31 Sarıyer / İSTANBUL Bilgi için: Fatih CİHAN
0212 242 15 44 Veri Haz.ve Kont.İşl.
0212 242 84 30
KEP Adresi : istanbulmuftulugu@hs03.kep.tr



Belge 1: T.C. Sarıyer Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü 07.02.2024 Tarihli 4734894 Sayılı Görüş Yazısı



Adres
Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türker Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarkerkezi@yandex.com



İSTANBUL GAZ DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ

25.01.2024

Sayı : E-29339913-114-298514
Konu : Sarıyer İlçesi, K. Ayazağa Mahallesi,
10643 Ada 3 Parselin Yapı Yaklaşma
Sınırnın Düzenlenmesine Yönelik 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı

YAĞMUR İMAR ÇÖZÜM MERKEZİ ŞEHİR
PLANLAMA DAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Kemal Türkler Mahallesi Atatürk Caddesi
No:186 D:3
Sancaktepe/İSTANBUL

İlgi : 22.01.2024 tarihli ve 241646 kurum sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Sarıyer İlçesi, K. Ayazağa Mahallesi, 10643 ada 3 parselin Yapı Yaklaşma Sınırnın Düzenlenmesine Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı yapılacağı belirtilerek Kurum görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu bölgede yer alan altyapı/üstyapı tesislerimiz ekli sayısal veri dosyasında (.dgn ve .dwg) tarafınıza sunulmuş olup planlanan proje bulunmamaktadır.

Abonelerin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimizin yerinde korunması, deplasmanı zorunluluk arz eden altyapı/üstyapı tesislerimizin deplase yöntemi hakkında bilgi için İGDAŞ Etüd Proje Müdürlüğü (0216 681 43 20 - 0216 681 43 40) ile irtibata geçilmesi, proje uygulama çalışmalarına başlanılmadan Doğal Gaz Acil (187) aranarak nezaretçi personel istenmesi, can ve mal güvenliği açısından önemlidir.

Bilgilerinize rica ederiz.

e-İmzalıdır
Niyazi GÜL
Etüd Şefi

e-İmzalıdır
Fatih ÜNLÜYUSAL
Etüd Proje Müdürü

Ek: Sayısal Veri Dosyası

İGDAŞ İSTANBUL GAZ DAĞITIM SAN. TİC. A.Ş.

Kazım Karabekir Cad. No: 4
34060 Alibeyköy - EYÜPSULTAN, İSTANBUL
T: 0 (212) 499 11 11 F: 0 (212) 499 11 10
www.igdas.com.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :

0HBE-HBYY-0SOK

Belge Doğrulama Adresi: <https://evrak.igdas.com.tr>

Belge Doğrulama Adresi:

<https://evrak.igdas.com.tr>

Ticari Sicil Numarası: 229806

kep-igdas.gandagitim@hs01.kep.tr



Belge 2: İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Yazısı



Adres

Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türkler Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarmerkezi@yandex.com

Sayı : E-97400625-752.02-2024.172756
Konu : Plan Tadilatı

29.01.2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 25.01.2024 tarih ve 161103 sayılı dilekçe ve ekleri.

İlgi yazı ile Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10643 ada, 3 parsel ile ilişkin hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek kurum görüşümünün bildirilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Kağan SÜRMEGÖZ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Emlak Yönetimi Dairesi Başkanı

Dağıtım:
Sarıyer Belediye Başkanlığına (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
Sayın Mustafa Kemal YAĞMUR

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 6da0ff45-7d1f-d425-bcda-007c27e461a4 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>
Osmaniyne Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul Bilgi için Şaziye Fulya SEFER
Telefon No: 2124553242 Faks No: 2124554379 Raportör
e-Posta : fulya.sefer@ibb.gov.tr İnternet Adresi : <https://www.ibb-istanbul.com.tr> Telefon No:
Kep Adresi : ibb@hs01.kep.tr



Belge 3: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün Yazısı

Sayı : E-21362969-210.02.99-2024.263411
Konu : Sarıyer İlçesi, K.Ayazağa Mahallesi 10643
Ada 3 Parselle İlişkin 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

12.02.2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Mustafa Kemal YAĞMUR'un 25.01.2024 tarih ve TN: 162626 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi yazıda; 25.03.2011 t.t'li 1/5000 ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı'nda "Dini Tesis Alanı"nda, 20.03.2012 t.t'li 1/1000 ölçekli Şişli Ayazağa Cendere Vadisi Doğu (C) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır" plan notu ile "Dini Tesis Alanı"nda kalan Sarıyer ilçesi, K.Ayazağa Mahallesi, 10643 ada 3 parselin yapı yaklaşma sınırının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ait kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Teklif 1/1000 ölçekli plan notları arasında;

1. "Plan Değişikliği Onama Sınırı İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, K.Ayazağa Mahallesi 10643 ada 3 no'lu parseldir.
2. Plan değişikliği onama sınırı içinde kalan 10643 ada 3 no'lu parsel "Dini Tesis Alanı"dır.
3. Uygulama aşamasında ilgili kurum-kuruluş görüşlerinde önerilen tedbirlere uyulacaktır.
4. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
5. Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu hükümleri, mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve meri imar planı hükümleri geçerlidir."

hükümleri yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi talep kapsamında tapu bilgisi, mevcut durum, meri imar planlarının irdelenmesi kapsamında gerçekleştirilen incelemeler neticesinde hazırlanan ulaşım görüşü; bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturduğu ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesini kapsamaktadır.

- Teklife konu alan Maslak Ayazağa Caddesi ve Ayazağa Cendere Caddesi'nin ulaşım etki alanında kalmaktadır. Teklif alan Ayazağa Deresine cephe olup mevcut durumda kuzeyde ve batıda yola cephesi bulunmamakta doğuda kısmen Mustafa Kemal Atatürk Caddesi'nden cephe almaktadır.
- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayazağa Cendere Caddesi 25.00 m genişliğinde "Taşıt Yolu", Maslak Ayazağa Caddesi ile Mustafa Kemal Atatürk Caddesi 20.00 m genişliğinde "Taşıt Yolu" olarak planlanmıştır.
- İstanbul Ulaşım Modeli'nde 2040 projeksiyon yılında öngörülen sabah zirve saatine göre hacim/kapasite oranı; Ayazağa Cendere Caddesi için güney yönünde 0.55, Maslak Ayazağa Caddesi için doğu yönünde 1.02 batı yönünde 1.15, Mustafa Kemal Atatürk Caddesi için güney yönünde 0.14'tür.
- Teklife konu alanın 220 m kuzeyinde etüd projesi tamamlanan "İTÜ-Kağıthane Metro Hattı" projesi bulunmaktadır.
- Teklife konu alanın doğusunda UTK2017/30-51 sayılı UTK Kararlı "Sarıyer İlçesi, Maslak Ayazağa Cad.- Hadım Koryolu Cad. Kesişimi Kavşak Uygulama Projesi" bulunmaktadır.
- 20.03.2012 tarihli Uygulama İmar Planı plan notları Genel Hükümler başlığı altında; "3.31. Dini Tesis Alanlarında Yençok: 50 mt. Diğer tüm donatı alanlarında Yençok: 5 kat'dır." denilmektedir.
- Teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelendiğinde;

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 5360afb5-0071-003a-5ad9-b116b97f366c Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

e-Posta: rumeysa.lokumcu@ibb.gov.tr İnternet: <http://www.ibbistanbul>

Keş Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Rumeysa LOKUMCU

Raportör

Telefon No: 2124495945



Belge 4: Sarıyer Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19.02.2024 tarihli ve 189480 sayılı numaralı İSKİ Görüşü Yazısı



T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-62919624-400-9304209

14.05.2024

Konu : 34220102535-Kurum Görüşü (Sarıyer İlçesi, K. Ayazağa Mahallesi, 10643 Ada 3 Parselin Yapı Yaklaşma Sınırının Düzenlemesine Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı)

YAĞMUR İMAR ÇÖZÜM MERKEZİ ŞEHİR PLANLAMA DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED
ŞİRKETİNE
Kemal Türkler Mah. Atatürk Cad. No:186/3 Sancaktepe İSTANBUL

İlgi : 26.01.2024 tarihli ve 8644489 sayılı dilekçeniz.

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K. Ayazağa Mahallesi, 10643 Ada 3 Parselin Yapı Yaklaşma Sınırının Düzenlemesine Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı yaptığı, plan değişikliği ile meri plan kararları korunarak, bölgenin gereksinimlerini karşılayacak sosyal altyapı alanların oluşturulması için arazinin konumu ve şekli değerlendirilerek mimari ve mühendislik açısından kamu yararı oluşturacak şekilde yapının doğru konumlanması hususunda bu plan değişikliği gereği duyulduğu belirtilerek, Uygulama İmar Plan Değişikliğine ait dosyanın Müdürlüğümüz tarafınızdan incelenerek İdaremiz görüşünün bildirilmesi ilgi dilekçeniz ile istenilmiştir.

Konuya ilişkin olarak İdaremizce yapılan inceleme sonucunda, 10643 Ada 3 Parselin Yapı Yaklaşma Sınırının Düzenlemesine Yönelik 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinin 1/5000 ölçekli nazım imar planına aykırılık taşımadığı, parselin kuzey cephesindeki yapı yaklaşma mesafesinin artırılmasının, söz konusu cepheden Ayazağa Deresinin geçmesi nedeniyle olası bir taşkın durumunda oluşabilecek risklerin azaltılması amacını taşıdığı anlaşıldığından, Hazine menfaatine aykırı herhangi bir husus bulunmadığı değerlendirilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Ali SEYLİM
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu 634F4671-47C0-4453-85A7-987FB101D4B8
Beyoğlu Emlak Müdürlüğü Alemdar Mh. Ankara Cd. Hükümet Konağı Sk. No:11
Cağaloğlu - Fatih-İSTANBUL
Tel: 0212 402 4090 Faks: 0212 526 6911

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Telefon No (212) 402 40 34



Adres

Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türkler Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarmerkezi@yandex.com

- 20.03.2012 t.t.'li 1/1000 ölçekli Şişli Ayazağa Cendere Vadisi Doğu (C) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parselin güncydoğuda "Dere Koruma Bandı"na bitişik olduğu,
- Plan değişikliği teklifi ile parselin cephe aldığı ve mevcut durumda Ayazağa Deresinin bulunduğu Mimar Sinan Sokakta 5.00 m olan yapı yaklaşma sınırının 7.50 m olarak artırıldığı, 15.00 m olarak planlanmış olan Mustafa Kemal Atatürk Caddesi ve Dere Koruma Bandı yapı yaklaşma sınırının 5.00 m olarak yeniden düzenlendiği,
- Teklif fonksiyonun otopark ihtiyacının parselinde karşılanmasına yönelik plan notlarında net bir ifadenin yer almadığı,

belirlenmektedir.

ULAŞIM KARARI:

25.03.2011 t.t.'li 1/5000 ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı'nda "Dini Tesis Alanı"nda, 20.03.2012 t.t.'li 1/1000 ölçekli Şişli Ayazağa Cendere Vadisi Doğu (C) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır" plan notu ile "Dini Tesis Alanı"nda kalan Sarıyer ilçesi, K.Ayazağa Mahallesi, 10643 ada 3 parselin yapı yaklaşma sınırının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ilişkin,

- Meri plana uygun olarak yollara gerekli terklerin yapılması,
- Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden meri plandaki 20.00 m'lik yoldan minimum 10.00 m çekme mesafesi bırakılması,
- "4. Otopark Yönetmeliğine Uyulacaktır" şeklindeki teklif plan notunun "Dini Tesis Alanı"nın Otopark İhtiyacı Yürürlükteki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği Doğrultusunda Kendi Fonksiyon Alanı İçerisinde Sağlanacaktır." şeklinde yeniden düzenlenmesi,
- Meri planda kuzeyde 10.00 m genişliğindeki Mimar Sinan Sokağa cepheli olan teklif alanının mevcut durumda dere aksına cepheli olduğu belirlendiğinden araç giriş çıkışlarının doğudaki ve batıdaki kavşak alanlarını olumsuz etkilemeyecek şekilde düzenlenmesi ve bu doğrultuda Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı alınması

gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğinin yapılmasını rica ederim.

Barış YILDIRIM
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ek : Teklif Plan Örneği

Dağıtım:

Gereği:

Sayın Mustafa Kemal YAĞMUR (Ek konulmadı)

Bilgi:

Planlama Şube Müdürlüğüne (Ek)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 5360afb5-0071-003a-5ad9-b116b97f366c Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul Bilgi için: Rumeysa LOKUMCU
Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083 Raportör
e-Posta: rumeysa.lokumcu@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No: 2124495945
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr



Belge 5: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün Yazısı



Adres Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türker Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarmarkezi@yandex.com

Sayı : E-24635399-754-186987
Konu : Ayazağa Mah. 10643 Ada 3
Parsel UIP Tadilatı Teklifi

05.02.2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Mustafa Kemal YAĞMUR'un (Yağmur İmar Çözüm Merkezi Şehir Planlama Danışmanlık Ticaret LTD.ŞTİ.) 24.01.2024 tarihli ve 6723290 Referans sayılı dilekçesi.

İlgi yazı ile "İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K. Ayazağa Mahallesi, 10643 Ada 3 Parselin Yapı Yaklaşma Sınırının Düzenlenmesine Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı" yapıldığı belirtilerek, ilgi yazı ekinde bulunan uygulama imar planı teklifine ait dosyanın plana esas görüşünün alınmak üzere İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne iletilerek taraflarına bilgi verilmesi istenmektedir.

Uygulama imar planı teklifine konu taşınmaz 20.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Cendere Vadisi C Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Dini Tesis Alanı (Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.)" lejanında kalmaktadır(Ek.1). İlgi yazı ekinde tarafımıza iletilen plan değişikliği taslağı incelendiğinde; mer'i imar planında parselin kuzeyinde bulunan 10m en kesitli imar yolu cephesinde bulunan yapı yaklaşma sınırının 5m'den 7,5m'ye çıkarıldığı, taşınmazın 10643 ada 2 parseli bakan cephesindeki 5m olan yapı yaklaşma sınırının aynen korunduğu, parselin güneyinde bulunan Dere Koruma Bandı sınırları içerisindeki Park Alanına bakan cephesindeki 15m olan yapı yaklaşma sınırının ise 5m olarak yeniden düzenlendiği görülmüştür.

İlgi yazı ve ekleri tarafınıza iletilmekte olup (Ek.2); bilgi ve gereği arz/rica olunur.

Sevgi ATALAY
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

Ek :

- 1- Parselin işaretlendiği 20.03.2012 tarihli 1/1000 ölçekli Cendere Vadisi C Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı örneği.
- 2- Mustafa Kemal YAĞMUR'un 24.01.2024 tarihli ve 6723290 Referans sayılı dilekçesi ve ekleri.

Dağıtım:

Gereği:

İstanbul Büyükşehir Belediye
Başkanlığına
(İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi
Genel Müdürlüğü)

Bilgi:

Yağmur İmar Çözüm Merkezi Şehir Planlama Danışmanlık
Ticaret Limited Şirketi

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:6725742]

Doğrulama Kodu : 18934

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/sariyer-belediyesi-ebys>

Pinar Mahallesi, Günyüzü Caddesi, No 2 Sarıyer/İstanbul

Bilgi için : İmge SARAN

Telefon No : 444 1 722

Faks No : (0212) 338 40 35

Keş Adresi:

Raportör

e-Posta

İnternet Adresi : www.sariyer.bel.tr



19.02.2024

Sayı : E-24635399-310.01.04-189480
Konu : Plan Tadilatları

YAĞMUR İMAR ÇÖZÜM MERKEZİ ŞEHİR PLANLAMA DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
Kemal Türkler Mah. Atatürk Cad. Kapı:186 Daire:3 Sancaktepe/İST

İlgi : a) 24.01.2024 tarihli ve 6723290 Referans sayılı dilekçeniz.
b) 05.02.2024 tarihli ve E-24635399-754-186987 sayılı yazımız.
c) İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 12.02.2024 tarihli ve E-11255029-310.01.04-20240200768 sayılı yazısı.

İlgi(a) yazınız ile "İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K. Ayazağa Mahallesi, 10643 Ada 3 Parselin Yapı Yaklaşma Sınırının Düzenlenmesine Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı" yapıldığı belirtilerek, yazı ekinde bulunan uygulama imar planı teklifine ait dosyanın plana esas görüşünün alınmak üzere İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne iletilerek tarafınıza bilgi verilmesi istenmiştir.

İlgi(a) dilekçenize istinaden İlgi(b) yazımızla görüş sorulmuş olup, İSKİ Genel Müdürlüğünün "İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K. Ayazağa Mahallesi, 10643 Ada 3 Parselin Yapı Yaklaşma Sınırının Düzenlenmesine Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına" ilişkin kurum görüşünü içeren cevabi ilgi(c) yazısı ve ekleri CD ortamında tarafınıza iletilmektedir.
Bilgilerinize rica olunur.

Sevgi ATALAY
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

Ek : İlgi(c) yazı ve ekleri. (CD)

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. [R:6736561]
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/sariyer-belediyesi-ebys>
Doğrulama Kodu 68985
Pınar Mahallesi, Günyüzü Caddesi, No: 2 Sarıyer/İstanbul
Bilgi için - İmge SARAN
Telefon No 444 1 722 Faks No (0212) 338 40 35 Keş Adresi Raportör
e-Posta İnternet Adresi www.sariyer.bel.tr



Belge 6: İstanbul Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın Yazısı

Sayı : E-62956595-804.99-2024.941998
Konu : Kurum Görüşü.

-1173-123303

03.06.2024

Sayın Mustafa Kemal Yağmur
Kemal Türkler Mah. Atatürk Cad. No:186 D:3
SANCAKTEPE/İSTANBUL

- İlgi : a) Müdürlüğümüzde 23.01.2024 tarih ve 143224 sayı ile kayıtlı dilekçe ve ekleri.
b) 20.02.2024 tarihli ve 2024.252396-415-48586 sayılı yazımız.
c) Müdürlüğümüzde 27.05.2024 tarih ve 906117 sayı ile kayıtlı dilekçe ve ekleri.

İlgi (a) dilekçede, Sarıyer İlçesi, K. Ayazağa Mahallesi, 10643 ada, 3 parsel "Dini Tesis Alanı"nda, kalmakta iken parselin yapı yaklaşma sınırlarının tekrar düzenlenmesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi hazırlandığı belirtilmekte olup konu ile ilgili Müdürlüğümüz görüşünün verilmesi talep edilmektedir.

İlgi (b) yazımızda, ilgi (a) dilekçe ekinde yer alan "Tahsisli Taşınmaz Teslim ve Tesellüm Tutanağı" belgesinin güncel tarihli olması gerektiği belirtilmiştir.

İlgi (c) dilekçe ekinde eksik evrakların tamamlandığı belirtilmekte olup Müdürlüğümüz görüşünün verilmesi talep edilmektedir.

Planlama alanı, Şişli Belediyesi tarafından yaptırılan 28.09.2004 onay tarihli "Ayazağa Bölgesi 290 Hektarlık Alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu" Yerleşime Uygunluk Haritalarında, kısmen "ÖA2" (Önlemlen Alanlar 2) lejantlı alanda, kısmen de "UO" (Uygun Olmayan Alanlar) lejantlı alanda kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda;

"ÖA-2" lejantlı alanlar için; "Alüvyon ve alüvyon altında, yaklaşık 3-10m derinliklerde bulunan Haliç çökellerinden oluşmaktadır. Bu alanlarda oturma miktarları ve taşıma güçleri göz önüne alınarak zemin ıslahı, zemin iyileştirmesi gibi ilave mühendislik tedbirlerinin de alınması gerekebilir. Alüvyonun ince olduğu kesimlerde alüvyon hafredilerek yapı temelleri ana kayaya oturtulmalıdır. Alüvyonun kalın olduğu yerlerde ayrıntılı jeoteknik etütler yapılarak ve gerektiğinde ilave mühendislik tedbirlerini de içeren raporlar hazırlanmalıdır" denilmektedir.

"UO" lejantlı alanlar için; "Yapılaşmaya uygun olmayan bu alanlar, Cen Deresi ve Ayazağa Deresi'nin geçtiği alanları kapsamaktadır. Özellikle sel ve taşkın riski bulunmaktadır. Bu nedenle DSİ'den, DSİ sorumluluğunda değil ise ilgili kurumdan görüş alınmalıdır" denilmektedir. Ayrıca, bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, yukarıda ve raporda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, 'Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları' ve 'Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler' ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, "UO" alanlarda yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemesi, planlama alanı yakınında bulunan derelere (Ayazağa Deresi) ilişkin su baskını-

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Belge Doğrulama Kodu : 71adb80-bae0-e882-d6e4-d188d3705562
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul
Telefon No : 2124553805 Faks No : 2124553611
e-Posta : ynet.taymaz@ibb.gov.tr İnternet Adresi : <https://www.ibbistanbul.gov.tr>
Kep Adresi : ibb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Bilgi için: Öner TAYMAZ
Mühendis
Telefon No: 2124553807



sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

Kemal DURAN
Şube Müdürü

Ek :

- 1- 1/1000 Ölç. Y.U.Haritası (1 Pafta).
- 2- Rapor Örneği (5 sayfa).

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır

Belge Doğrulama Kodu : 71adb80-bae0-e882-d6c4-d188d3705562

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ehys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No. 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611

e-Posta: oner.taymaz@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

KeP Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Öner TAYMAZ
Mühendis
Telefon No: 2124553807



2/2



Adres

Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türker Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250

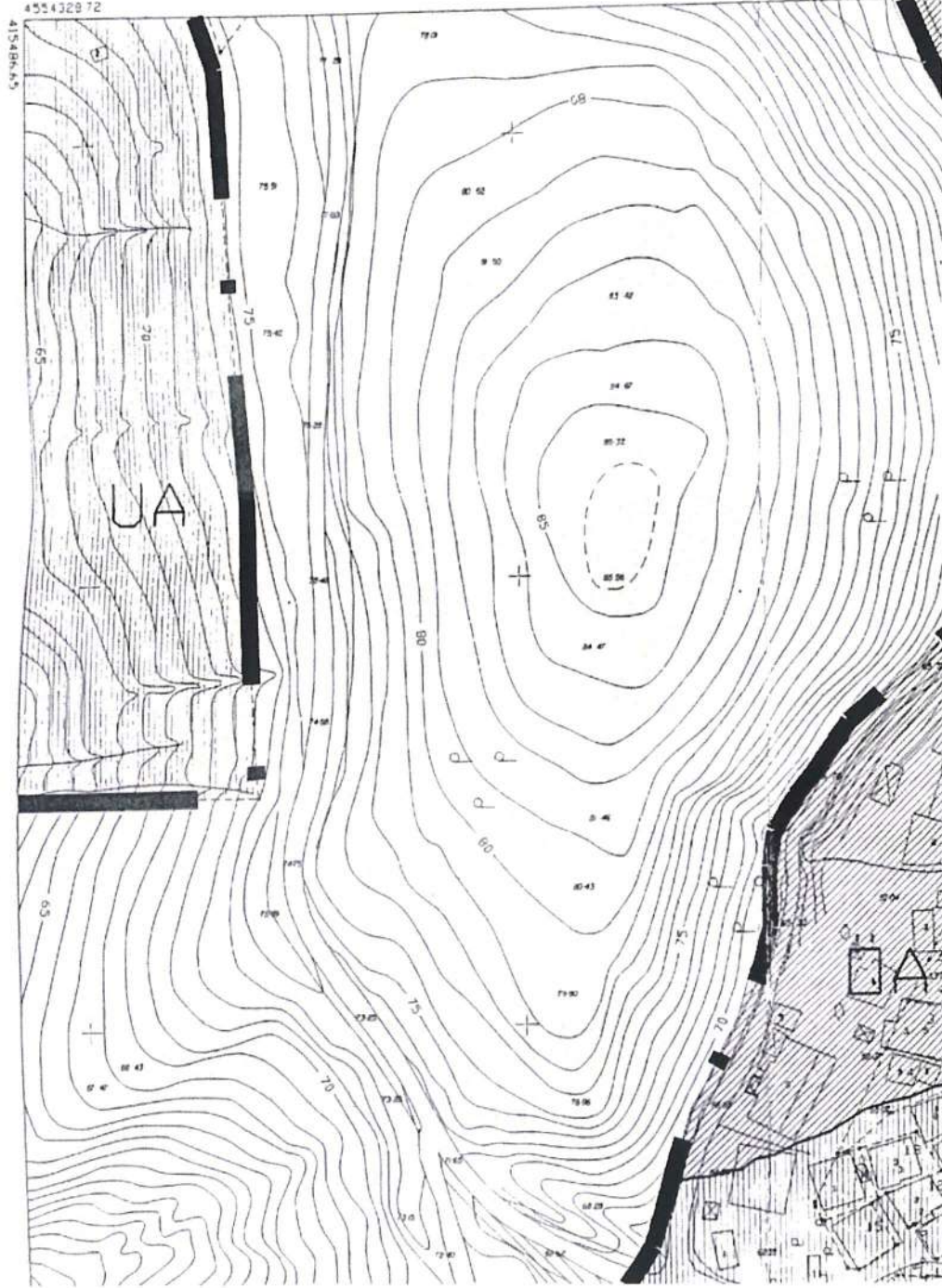
Web: www.imarsor.com

Mail: imamerkezi@yandex.com

İL- İSTANBUL

İSTANBU

İS



Adres Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türker Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarmarkezi@yandex.com

belirti

topoğrafik eğim ve jeolojik birim farklılıkları dikkate alınarak alt bölümlendirmeler yapılmıştır. Bu değerlendirmelerde ÖA₁ Bölgesi, ÖA₂ Bölgesi ve ÖA₃ Bölgesi gibi bölge tanımlamaları yapılmıştır.

ÖA₁ Bölgesi :

Yerleşim Uygunluk Haritalarında "ÖA₁" simgesi ile gösterilen alanlar Trakya Formasyonu ve Kartal Formasyonu 'nun yüzeyde olduğu ancak topoğrafik eğimlerin % 25 'i geçtiği kesimlerdir. Bu kesimlerde Kartal ve Trakya Formasyonları yer almakla birlikte bu alanlarda oluşturulacak şevlerde kademelendirme yapılarak palyeler oluşturulmalı, ayrıca iyi bir yüzey ve temel drenajı sağlanmalıdır. Bu tür alanlarda yapı özellikleri göz önünde bulundurularak ayrıntılı jeoteknik etütler yapılmalı ve şev stabilite analizi irdelenmelidir. Söz konusu alanda zemin oturması ve taşıma kapasitesi yönünden bir sorun beklenmemektedir. Ancak topoğrafik eğimden kaynaklanan şev problemi dikkate alınarak parsel bazında ayrıntılı geoteknik raporları hazırlanmalıdır. İlgili önlemler alınarak alan 4-5 katlı yapılaşmaya uygundur.

ÖA₂ Bölgesi :

Yerleşime Uygunluk Haritalarında "ÖA₂" simgesi ile gösterilen alanlar alüvyonun yüzeylendiği alanları kapsamaktadır.

İslikti

Araştırma konusu sahada özellikle alüvyon ve alüvyonun altında, yaklaşık 3-10 m derinliklerde bulunan ve varlığı sondaj ve jeofizik ölçülerle tespit edilen Haliç Çökelleri üzerinde yapılacak yapılar için parsel bazında ayrıntılı jeoteknik etüt çalışmaları gerekmektedir.

Özellikle sanayiye yönelik yoğun yapılaşmaların mevcut olduğu alüvyon alanlarında yeni yapılacak binalarda zemin koşullarının dikkatle değerlendirilmesi gerekecektir.

Bu alanlar içerisinde yer alan çok sayıdaki sanayi kuruluşunun yapı temellerinde ne tür bir önlem alındığı bilinmemekle birlikte İstanbul ve çevresinde beklenmekte olan depremden önce buralarda dikkatli zemin incelemelerinin gerçekleştirilmesi, yapı güçlendirmesinden önce temellerin olası bir depremde performansının tahmininden sonra gerekirse zeminin ıslah edilmesi önerilmektedir.

Mevcut yapılar altında zemin iyileştirmesi en zor jeoteknik çalışmalardan biridir. Bu amaç için yapının büyüklüğüne göre temellerin altında kimyasal enjeksiyon kolonları oluşturulması, taş/çakıl kazığı veya betonarme kazık uygulaması, bunların mümkün olmadığı yerlerde yapı temeli çevresinin çelik veya betonarme palplanş ya da diyafram duvarla çevrilmesi yöntemlerinden uygun olanının kullanılması tavsiye edilir.

Alüvyonun yersel olarak önemli farklılıklar gösterebileceği göz önüne alınarak, oturma miktarlarının ve taşıma güçlerinin değişken olacağı tabiidir. Bu nedenle oturmaya ilişkin analizler yapı ve zemin özellikleri ile birlikte parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde değerlendirilmelidir. Söz konusu birime ait litolojilerin deprem yönetmeliğinde tariflenmiş parametrelere esas araştırmaları yürütülerek zemin parametreleri belirlenmeli ve belirlenecek koşullara göre yapı tasarımı planlanmalıdır. Bu çalışmalardan çıkacak sonuçlara göre, alüvyonda yer yer zemin ıslahı,

Belirti

zemin iyileştirmesi gibi ilave mühendislik tedbirlerinin de alınması gerekebilecektir.

Yine bu alüvyon alanlarında yapılan sondaj çalışmalarında yeraltısuyu seviyesinin (YAS) yüzeye yakın olduğu (1-5 m) saptanmıştır. Yapı temellerine olumsuz etkisi herkesçe bilinen YAS'nın evsel ve sanayi atıkları ile kirlenmiş olacağı da açıktır. Bu durum göz önüne alınarak YAS'nın yapı temellerinden uzaklaştırılmasına yönelik çalışmalar yapılmalıdır.

Ayrıca yine bu alanlarda yapılacak ayrıntılı etütlerde sivilaşma analizleri de yapılmalıdır.

ÖA₂ bölgesinde alüvyonun ince olduğu kesimlerde alüvyon hafredilerek yapı temelleri bölgede anakaya niteliğindeki Kartal veya Trakya Formasyonu'na oturtulmalıdır.

Alüvyonun kalın olduğu kesimlerde ise yönetmeliklerce belirlenmiş ilgili mühendisler tarafından ayrıntılı geoteknik etütler yapılarak ve gerektiğinde ilave mühendislik tedbirlerini de içeren (kazık, enjeksiyon, jet-grout gibi zemin ıslah çalışmaları) raporlar hazırlanmalıdır. Bu kesimlerde ilgili mühendislerce hazırlanacak geoteknik raporlara bağlı kalarak ilave mühendislik tedbirleri almadan 1-2 katlı hafif, esnek (çelik konstrüksiyon) yapılar planlanabilir.

Jeofizik çalışmalardan mikrotremör ölçümlerinde belirlenen zemin büyütme değerleri ve sondajlardaki SPTN değerleri dikkate alındığında söz konusu alanda özelliği olan (okul, hastane, kışla, yurt, fabrika gibi) yapılarda ayrıntılı geoteknik raporlar hazırlanmalı ve parselde uygun zemin ıslah (kazık, enjeksiyon, jet-grout ve benzeri gibi) yöntemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

belirti

Yukarıda değinilen nedenlerden dolayı alüvyon birimin kalın olduğu kesimlerde, yönetmeliklerde belirlenen ilgili mühendislerce hazırlanacak geoteknik rapor ve ilave mühendislik tedbirlerini içeren (kazık, enjeksiyon, jet-grout gibi) zemin ıslah projeleri hazırlanmalıdır. Bu tedbirlerin alınması koşulu ile bölge 4-5 katlı yapılaşmaya uygundur.

ÖA₃ Bölgesi

Yerleşim Uygunluk Haritalarında "ÖA₃" simgesi ile gösterilen alanlar inceleme alanı içerisinde değişken kalınlık ve özellikler gösteren dolgu alanlarını kapsamaktadır. Söz konusu alanlar genellikle uzun dönemlerde oluşturulmuş inşaat ve hafriyat artığı malzemedan oluşan heterojen karışımlardır. ÖA₃ bölgesinde bulunan mevcut yerleşim alanları gözden geçirilerek gerekiyorsa zemin ıslah çalışmaları yapılmalıdır. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" te de tanımlandığı gibi dolgu alanların yerleşime açılabilmesi için ya 30 yıllık bir zamanın geçmesi yada bu alanlarda gerekli zemin iyileştirmelerinin yapılması kaydıyla yerleşime açılabileceği belirtilmektedir. Aşağıda inceleme alanındaki mevcut dolguların özellikleri detayları ile verilmiştir.

Kontrolsüz dolgu alanlarında dolgu kalınlıkları yapılacak ayrıntılı geoteknik etütler (sondaj ve jeofizik çalışmaları) ile belirlenerek yine aynı yönetmeliklerin öngördüğü parametrelerin tespiti ile yapı tasarımı planlanmalıdır. Fazlaca bir kalınlık oluşturmaması durumunda bu kesimler hafredilerek kaldırılmalıdır. Bu durumda dolgu altındaki jeolojik birimin özellikleri dikkate alınmalıdır. Kalınlığın fazla olması durumunda ise zemin ıslahı (jet grout, enjeksiyon vb.) gerekecektir. Bu tür alanlar, parsel bazında yapılacak sondajlı geoteknik inceleme sonunda ilgili mühendislerce hazırlanacak raporlarda yerel koşullar göz önüne alınarak gerekli

115

2.3.3. belirti

önlemlerin alınması şartı ile yerleşime önlemleri uygun alanlardır. Dolayısıyla bu alanlarda üstteki dolgu kalınlığının az olması ve hafredilmesi durumunda yapı temelleri, üst bölümlerde UA ve ÖA2 olarak tariflenen jeolojik birimlere (Aluvyon, Kartal Formasyonu, Trakya Formasyonu) oturacağından bu birimler için verilen kat yüksekliklerine uyulmalıdır.

Dolgu kalınlığının hafredilemeyecek ölçekte olması durumunda, çoğunlukla inşaat atıklarından oluşan dolgularda ölçülebilecek taşıma gücü, iri taneli malzeme ve porozite nedeniyle yüksek çıkabilir. Ancak dolgu birimin heterojen olması nedeniyle böyle bir değerlendirme yanlış sonuçlara götürebileceği gibi farklı zemin oturma problemleri ile de karşılaşma olasılığı yüksektir. Bu tür alanlarda ayrıntılı geoteknik raporlar hazırlanarak gerekli zemin ıslah (kazık, enjeksiyon, jet-grout, kontrollü dolgu, gibi) projeleri hazırlanarak yapı tasarımı planlanmalıdır. Bu alan gerekli tedbirler alınarak 4-5 katlı yapılaşmaya uygundur.

12.3. UYGUN OLMAYAN ALANLAR

Ekteki haritalarda 'UO' simgesi ile gösterilen alanlar yerleşime uygun olmayan alanlar olarak sınıflandırılmıştır.

Yerleşim Uygunluk Haritalarında "UO" simgesi ile gösterilen alanlar Cen Deresi ve Ayazağa Deresi 'nin geçtiği alanları kapsamaktadır. Bu alanlar özellikle sel ve taşkın riski sebebiyle ciddi risk altında görülmüştür. Bu derelerle ilgili olarak her ne kadar bir rehabilitasyon çalışması devam etmekteyse de çalışmalar tamamlanmadığından dolayı söz konusu risk devam etmektedir.

Bölgedeki bu dereler ve bunlara bağlı drenaj hatları ile ilgili olarak; taşkın riski, taşkın sınırı ve dere ıslahları gibi konularda mutlak surette DSİ 'den DSİ sorumluluğunda değil ise ilgili kurumdan görüş alınmalı ve bu kurumlar tarafından verilecek yaklaşım sınırlarına da uyulmalıdır.

116

Belge 7: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün Yazısı



Adres

Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türker Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250

Web:www.imarsor.com

Mail:imarmarkezi@yandex.com



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-11255029-310.01.04-20240200768
Konu : Plan Tadilatı

12/02/2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 05.02.2024 tarih ve 186987 sayılı (05.02.2024 tarih ve 170204 sayılı ile Yazı İşl. Ve Arşiv Md. kayıtlı) yazısı.

İlgi yazı ile, Sarıyer ilçesi, Ayazağa Mahallesi, 10643 ada, 3 parselde yer alan Dini Tesis Alanı'nda yapı yaklaşma mesafesinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine yönelik İdaremiz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu 10643 ada, 3 parselin küçük bir kısmı Ayazağa Deresi'nin dere işletme bandı içerisinde kalmaktadır. Ancak ilgi yazı ekinde gönderilen planlama alanı sınırı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında, tamamı ise taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Planlama alanına ait mevcut altyapı tesislerimizi, dere işletme bandı ile taşkın risk haritasını gösteren haritalar yazımız ekinde gönderilmekte olup, söz konusu alanın taslak plana "Taşkın Önlemleri Yapılaşma Alanı" olarak işlenmesi gerekmektedir. Yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir.

1. Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 5.10 ve 18.3 Maddelerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde planlama alanının Ayazağa Deresi'nin taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı görülmüştür. Bu nedenle plan notlarına; "Plan değişikliği sahası taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanları dâhilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır." şeklinde bir hükmün eklenmesi gerekmektedir. Subasman kotuna esas teşkil edecek değerlendirmeler, taşkın risk haritası ile belirlenen su yükseklikleri dikkate alınarak Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Belediyelerin takdir ve yetkisindedir.
2. Subasman kotu yapı zemin giriş kotunu ifade eder. Proje alanı vaziyet kotlarının taşkın risk kotuna göre belirlenmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumaktır. Dere Taşkın Risk Bölgeleri içinde gerekli taşkın koruma imar ve yapılaşma önlemlerinin uygulanmaması veya eksik uygulanması neticesinde oluşabilecek kayıp ve zararlardan İdaremiz sorumlu tutulamaz. Bu hususta, bölgede dere işletme bantları ve taşkın önlemleri yapılaşma alanlarının ihlal edildiği her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında maddi manevi mesuliyetlerin yanında tüm kanuni mesuliyetlerinde konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır.
3. Meri İmar Yönetmeliği gereğince kapı, pencere, havalandırma/aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların taşkın risk kotu üzerinde yapılması gerekmektedir.
4. Parsel içindeki bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarlarının sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmesi gerekmektedir.
5. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planlarına Dair Esaslar Başlığı, İmar Planı İlkeleri 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarının her ölçekteki

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Referans Kodu: 4EM17G

Doğrulama Adresi: <https://hizmetler.iski.gov.tr/web/tr-kurumsal/evnk-sorgulama2>

İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltipe Mah. Osmanpaşa Cad. No:7 PK:34060
Eylüpsultan / İSTANBUL
Telefon No: 0212 321 78 35 Fax No: 0212 321 78 34
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr
KEP Adresi: iskigenelmedurlugu@h01.kep.tr
Ulusal Elektronik Tebliğ Adresi (UETS) 35806-06980-16571

Bilgi için: BEHİCE BİLGİ SÖLÜK
Şehir Planlama
Telefon No: 1517
Elektronik posta: bsolduk@iski.gov.tr



Adres Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türker Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarmerkezi@yandex.com



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı



- imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir. Ancak yapılan incelemede taşkın risk haritasının planlara işlenmediği görülmüştür.
6. Altyapı çalışmaları tamamlanmadan (dere ıslahı, atıksu, yağmursuyu vb.) inşaat ve kullanma izinlerinin verilmesi, dere işletme bandı ile imar ve taşkın koruma önlemlerinin ihlal edildiği, her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında sorumluluk konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır.
 7. Yapılacak çalışmalarda; dere yatakları ve yapı yaklaşma sınırlarında kazı, hafriyat dolgu, döküm, malzeme depolama vb. faaliyetlere kesinlikle izin verilmemesi, dere ya da vadi tabanı kesitinin daraltılmaması, dere yatağının doğal halinin korunması, arazinin eş yükselti eğrilerinin değiştirilmemesi, dere yatakları ve yapı yaklaşma sınırlarında dahilinde, sedde, topuk, duvar vb. yüzeysel suların akışının engelleyecek yapıların kesinlikle yapılmaması gerekmektedir.
 8. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında, Ø100mm - Ø600mm arası çaplar için en az 5 metre, Ø600mm - Ø1000mm arası çaplar için en az 10.00 metre, Ø1200mm - Ø1600mm arası çaplar için en az 15.00 metre, Ø1800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir.
 9. Atıksu ve yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar için en az 5 metre, Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10metre ve üstü çaplar için en az 15 metre genişlikte İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak düzenlenmesi gerekmektedir.
 10. Zemin altı otopark alanlarından kaynaklanabilecek atıksu ve yağmursuları, imar yollarından geçen altyapı tesislerine ait akar kotlar dikkate alınarak proje alanı içinde terfi ettirilmelidir.
 11. Mevcut imar yol genişlikleri yol kırmızı kotunun altında da muhafaza edilmeli, zemin altında inşa edilecek kazıklar madde 8 ve 9'da belirtilen hususlar dikkate alınarak planlanmalıdır.
 12. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.
 13. Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

Notice olarak, Sarıyer ilçesi, Ayazağa Mahallesi, 10643 ada, 3 parselde yer alan Dini Tesis Alanı'nda yapı yaklaşma mesafesinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yukarıda belirtilen şartlara uygun olarak revize edilmesi kaydıyla ilgili Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır.
Gereğini arz ederim.

Mahmut KAHRAMAN
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

ReferansKodu: 4EM170

Doğrulama Adresi: <https://hizmetler.iski.gov.tr/web/tr-TR/krnmsal/evmk-sorgulama2>

İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Damazapaşa Cad. No:7 PK:34060
Eylülüstü / İSTANBUL
Telefon No: 0212 321 78 35 Fax No: 0212 321 78 34
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr
KEP Adresi: iskigenelmdurlugu@is01.kep.tr
Ulusal Elektronik Tebligat Adresi (UETS) 35806 06080-16571

Bilgi için: BEHİCE BİLGİ SÖLÜK
Şehir Plancısı
Telefon No: 1517
Elektronik posta: bsolduk@iski.gov.tr



Adres

Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türker Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarmerkezi@yandex.com



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı



Ek:

- 1 - Plan Teklifi (.jpg)
- 2 - Planlama Alanına Ait Veriler

Dağıtım:

Sarıyer Belediye Başkanlığına (İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

ReferansKodu: 4EM17G

Doğrulama Adresi: <https://hizmetlar.iski.gov.tr/web/tr-TR/kurumsal/evrak-sorgulama2>

İSKİ Genel Müdürlüğü Çiğdemtepe Mah. Osmanpaşa Cad. No:7 PK:34060
Etiler / İSTANBUL
Telefon No: 0212 321 78 35 Fax No: 0212 321 78 34
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr
KEP Adresi: iskigencelmudurlugu@is01.kep.tr
Ulusal Elektronik Tebliğat Adresi (UETS) 35806-06080-16571

Bilgi için: BEHİCE BİLGİ SOLDUK
Şehir Plancısı
Telefon No: 1517
Elektronik posta: bsolduk@iski.gov.tr



Belge 8: İSKİ Görüş Yazısı



Adres

Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türkler Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imarmerkezi@yandex.com

TAHSİSLİ TAŞINMAZ TESLİM VE TESELLÜM TUTANAĞI

TAŞINMAZIN			
Taşınmaz No	34220102535	Cinsi	Dini Tesis Alanı
Fiili Durumu		Yüzölçümü (m ²)	5.354,11
İli	İstanbul	Hazine Hissesi	1,00/1,00
İlçesi	Sarıyer	Tapu Tarihi	22.01.2019
Mahallesi / Köyü	K. Ayazağa Mahallesi	Pafta / Cilt No	/35
Caddesi / Sokağı	/	Ada / Sahife No	10643/3410
Yöresi		Parsel / Sıra No	3/
TAHSİS İLE İLGİLİ BİLGİLER			
Tahsis Edilecek Olan İdare	Cumhurbaşkanlığı (Diyanet İşleri Başkanlığı)		
Tahsis Amacı	Cami		
Tahsis Süresi / Yüzölçümü	2 (iki) Yıl	5.354,11	
Yasal Dayanak	327 Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği		
Tahsis Yetkisi	Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı		
Tahsis Tarih ve No	08/05/2024	9303017	
Genel Müd. Dosya No			

Söz konusu taşınmaz tahsis amacıyla kullanılmak üzere ve tahsis amacı kalmadığında idaremize iade edilmek üzere aşağıda adı, soyadı ve görev ünvanı yazılı bulunan şahsa teslim edildiğine dair iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza altına alındı. **17/05/2024**

TESLİM EDEN

TESLİM ALAN

Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi
Başkanlığı adına
Milli Emlak Uzmanı
Merve AKIN

Diyanet İşleri Başkanlığı Sarıyer
İlçe Müftülüğü adına
Cami İmamı
Selami Kaya

NOT: Teslim alan idarenin; tahsisli taşınmazı işgal ve tecavüzlere karşı korumak için her türlü tedbiri alması, işgal ve tecavüz halinde idari ve adli yollara başvurması ve durumu derhal illerde Defterdarlığa (Milli Emlak Müdürlüğü), ilçelerde Malmüdürlüğüne (Milli Emlak Servisi) bildirmesi ve tahsisli taşınmazlarla ilgili olarak harcamalara katılma payı dahil her türlü gideri ödemesi gereklidir.

Belge 9: Avrupa Yakası Milli Emlak Müdürlüğü Dairesi Başkanlığı Tarafından Diyanet İşleri Başkanlığı Sarıyer İlçe Müftülüğü Adına Tahsisli Taşınmaz Teslim ve Tesellüm Tutanağı



T.C.
SARIYER KAYMAKLIĞI
İlçe Müftülüğü



Sayı : E-73381661-756.99-4658681
Konu : Ayazağa Mahallesi 10643 Ada 3 Parsel
İşlemleri İçin Yetkilendirme

17.01.2024

İLGİLİ MAKAMA

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K.Ayazağa Mahallesinde bulunan 10643 ada 3 parselin Yapı Yaklaşma Sınırının Düzenlemesine Yönelik İmar Plan Değişikliği yapılmak üzere, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Belediye bağlı Belediye Meclisine, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğüne, Kamulaştırma Müdürlüğüne, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığına, Şehir Planlama Müdürlüğüne, Planlama Müdürlüğüne, Ulaşım Dairesi Başkanlığına, Ulaşım Dairesi Başkanlığına bağlı tüm Müdürlüklerde, Ulaşım Planlama Müdürlüğüne, İSKİ (İstanbul Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) ve İSKİ'ye bağlı tüm müdürlüklerde, İÇDAŞ, AYEDAŞ, ENERJİSA, BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIMI A.Ş v.b. tüm elektrik kurumlarında, Sarıyer Belediye Başkanlığı ve Sarıyer Belediyesine bağlı tüm müdürlüklerde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne, İmar Şehircilik Müdürlüğüne bağlı tüm müdürlüklerde ve şefliklerde, Planlama Müdürlüğüne, Planlama Şefliğinde, Çevre şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve bakanlığa bağlı tüm genel müdürlüklerde, daire başkanlıklarında ve müdürlüklerinde, Mekânsal Planlama Müdürlüğünde, İstanbul Müftülüğü, il ilçe tüm Müftülük kurumlarında, Tapu Kadastro Müdürlüklerinde, özel lisanslı lisansız tüm haritacılık ofislerinde, her ölçekte imar plan teklifine/ değişikliğine ait görüş almaya, adımıza her ölçekte imar plan teklifi/değişikliği/tadilatı yapmaya, çap, aplikasyon krokisi v.b tüm işlemleri yapmaya bu hususta adımıza dilekçe vermeye, dilekçe almaya, imza atmaya, kurum görüşü almaya v.b tüm işlemleri yapmaya YAĞMUR İMAR ÇÖZÜM MERKEZİ ŞEHİR PLANLAMA DANIŞMANLIK TİC. LTD. ŞTİ ve 14609717566 TC Kimlik Numaralı Mustafa Kemal YAĞMUR yetkili kılınmıştır.

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederim.

Mehmet MUSLU
İlçe Müftüsü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D987734F-A432-4E65-8DBB-05F6A9603373

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Merkez Mahallesi Sefir Sok. No:31 Sarıyer / İSTANBUL

0212 242 15 44

0212 242 84 30

KEP Adresi : istanbulmuftulugu@hs03.kep.tr

Bilgi için:Harun KÖLE

Veri Hazırlama ve Kontrol

İşletmeni

Telefon No:(212) 242 15 44-18



Belge 10: Yetkilendirme Dilekçesi



Adres

Yağmur İmar Çözüm Merkezi
Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
Kemal Türkler Mah. Atatürk Cad.
No:186 / 3 Sancaktepe / İstanbul

Gsm:0532 562 5250
Web:www.imarsor.com
Mail:imamerkezi@yandex.com

5.3 TALEBİMİZ

Plan değişikliği ile meri plan kararları korunarak, bölgenin gereksinimlerini karşılayacak sosyal altyapı alanların oluşturulması için arazinin konumu ve şekli değerlendirilerek mimari ve mühendislik açısından kamu yararı oluşturacak şekilde yapının doğru konumlanması hususunda bu plan değişikliği gereksinimi duyulmuştur. 1/1000 Ölçekli Sarıyer Ayazağa Uygulama İmar Planı, Genel Hükümleri 16. Maddede “*Planda Yer Alan Dere Hattı Şematik Olup, İSKİ – DSİ – Dere Yapı Yaklaşma Sınırına Komşu/Yakın Parsellerde İstikametler, Uygulama Aşamasında İlgili Kurumlardan Alınacak Dere Islah Projesi Hattına Göre Düzenlenecektir.*” Şeklinde ifade edilerek bölgedeki dere hattının şematik olduğunu belirtmiştir. Planlama alanının Mimar Sinan Sokağı yönündeki cephede Ayazağa Deresi geçtiğini görmekteyiz. Plan değişikliğine konu parselin dere cephesi yönünde meri planda yapı yaklaşma sınırı 5 metre olarak belirlenmiştir. Plan değişikliği ile parselin dere tarafından bulunan cephesi yönünde yapı yaklaşma mesafesi 7,5 metre olarak artırılmış ve olası bir taşkın durumunda oluşabilecek riskler azaltılmıştır. Yapı yaklaşma sınırının düzenlenmesi aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda mimari ve mühendislik açısından gerekli altyapı ve üstyapı çalışması yapılacaktır. Bu hususta olası afetlere karşı önlem alınması için yapılaşma koşulunu güçlendirmek hususunda plan notuna “Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulacaktır” hükmü eklenmiştir.

Planlama alanının Meri plan durumuna baktığımızda Mimar Sinan Sokağına bakan cephe yönünde 5 metre yapı yaklaşma sınırı planlandığını görmekteyiz. Parselin Mimar Sinan Sokağına bakan cephesinde mevcutta yoğun ağaçların olması sebebiyle bu cephe hattındaki yapı yaklaşma mesafesinin artırılması gereği duyulmuştur. Plan değişikliği ile parselin Mimar Sinan Sokağına bakan cephesinin yapı yaklaşma sınırı 7,5 metre olarak artırılmış, parselin Cumhuriyet Caddesi tarafına bakan cephesi ise ağaç olmaması sebebiyle 15 metreden 5 metreye düşürülmüştür. Aynı zamanda bu sınır değişikliği mimari ve mühendislik açısından projenin kamu yararı bağlamında baktığımızda daha sürdürülebilir bir anlayış olduğunu düşünmekteyiz.

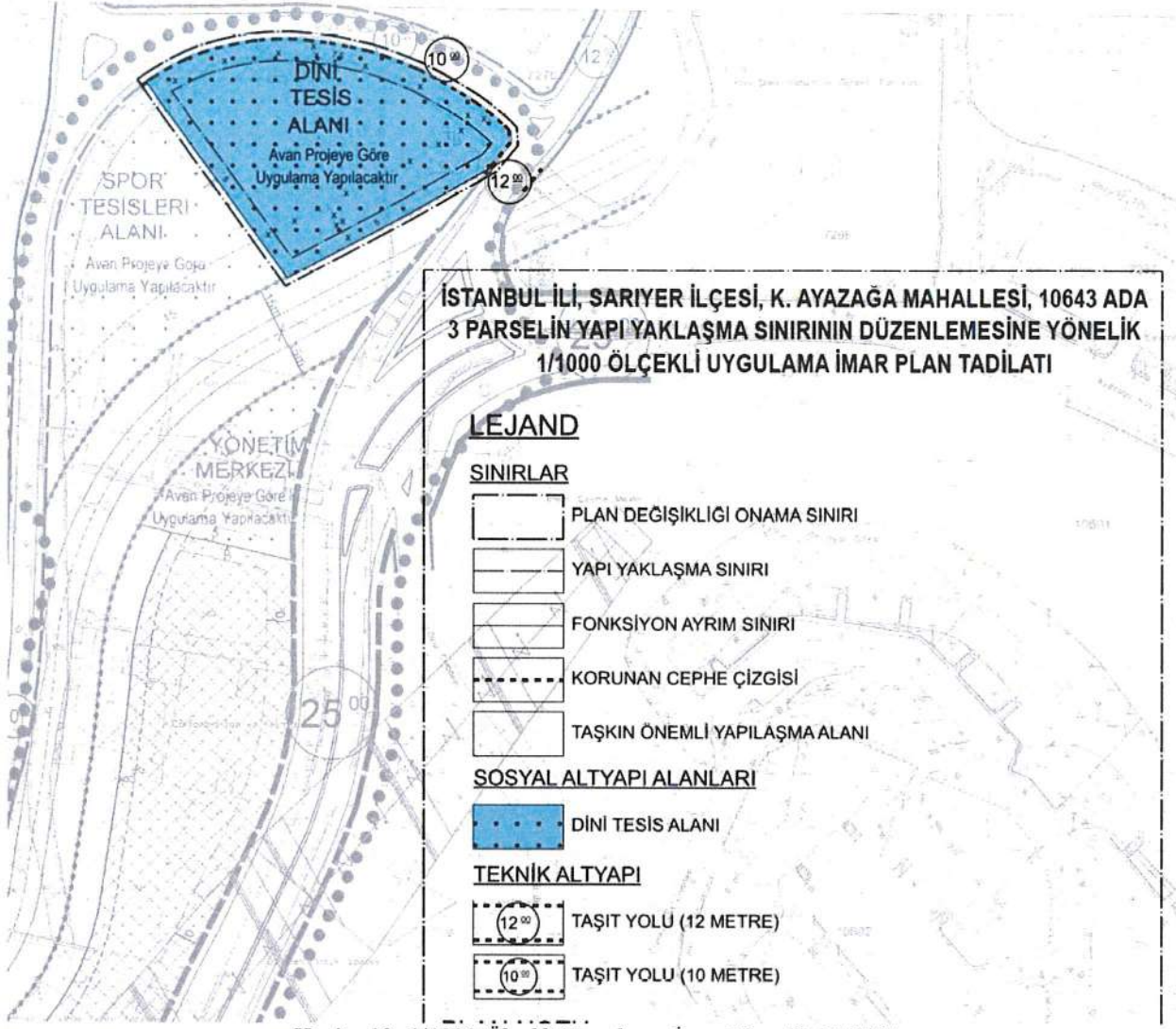
Bu yaklaşım çerçevesinde, 10643 ada 3 no’lu parselin mevcut yapı yaklaşma sınırında bir plan tadilatı düzenlemesi yapılarak bölgeye yapılacak inşaatın teknik açıdan gerçekleşmesi ve alanın kamu tarafından en verimli bir şekilde kullanması sağlanacaktır.

Bu açıklamalar doğrultusunda bahse konu 10643 ada 3 parsel üzerinde mevcut kanun ve yönetmelikler çerçevesinde yapı yaklaşma sınırının düzenlenmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır. Teklif planımızdaki çalışma alanı fonksiyonu olan “**Dini Tesis Alanı**” meri plan

fonksiyonu ve yapılaşma şartları korunarak gerekli imar planı sürecinin tamamlanması amaçlamaktadır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, K. AYAZAĞA MAHALLESİ 10643 ADA, 3 NO'LU PARSELDİR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN 10643 ADA, 3 NO'LU PARSEL "DİNİ TESİS ALANI"DIR.
3. UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNDE ÖNERİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.
4. DİNİ TESİS ALANI'NIN OTOPARK İHTİYACI, YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NIN OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANI İÇERİSİNDE SAĞLANACAKTIR.
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SAHASI TAŞKIN ÖNEMLİ YAPILAŞMA ALANINDA KALMAKTADIR. BELİRLENEN TAŞKIN ÖNEMLİ YAPILAŞMA ALANLARI DAHİLİNDE; HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, BU NOKTADA TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLENEN TAŞKIN RİSK KOTUNUN ÜZERİNDE OLMALIDIR.
6. UYGULAMA AŞAMASINDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
7. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Harita 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği