

27.01.2020 günle Büyükşehir Belediye
Başkanınca onanmıştır.



İSTANBUL İLİ, SARİYER İLÇESİ, İMADEN MAHALLESİ 969 ADA 14 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ SARİYER GERİGÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGESİ
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul III. Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Tarih: 04/09/2018 Sayı: 416231

CSB (İstanbul Çevre Ve
Şehircilik İl Müdürlüğü)
(Havale-> İl Müdür
Yardımcılığı (Refik
GUNDOĞAR))
Kayıt No: 3446
07.01.2019 11:28 07 tarihinde
13200000000000000000

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin

16/01/2020 tarihinde ve 2020/50 sayılı

ile aynen / tadilen tasdik edilen kararın eki olan planı;

Yüksel AKYOL
İnşaat Mühendisi
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

1/1000 ölçekli K.A.U.i.P.
değeriyle de zıtlamaya uygundur.

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul III. Numaralı Kültür Varlıkları
Koruma Bölge Kurulunun 25.10.2018
gün ve 4433 sayılı kararı ekidir.

Can Hüseyin CANDEMİR
Harita Mühendisi

ASLI GİBİDİR
Hatice ERGÜN
Müdür

İmar Komisyonu Başkanı

Gökhan ZEYBEK
Mimar

Sarıyer Belediye Meclisinin
08/12/2019 Tarih ve 107 Sayılı ile kabul
edilen kararının eki olan paftadır

BELEDİYE BŞK.
ŞÜKRÜ GENÇ
Belediye Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
6.4.2018 tarih 121 sayılı yazısı
eki paftadır.

AYŞE BUDAK
Şehir Plancısı
Zehra İPEK
Mimar

GLOBAL MİMARLIK
ŞEHİRCİLİK İNŞ.VE TİC. LTD.ŞTİ.
Abbasağa Mh. Kabap Sokak No:15
Beşiktaş/İstanbul Tel:0212 259 65 21
Görsel ve V.D. 025 001 7297
Ticaret Sic. No: 245386

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
27.01.2020 tarihinde ve 2020/50 sayılı
ile aynen / tadilen tasdik edilen kararın eki olan planı;
Yüksel AKYOL
İnşaat Mühendisi
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

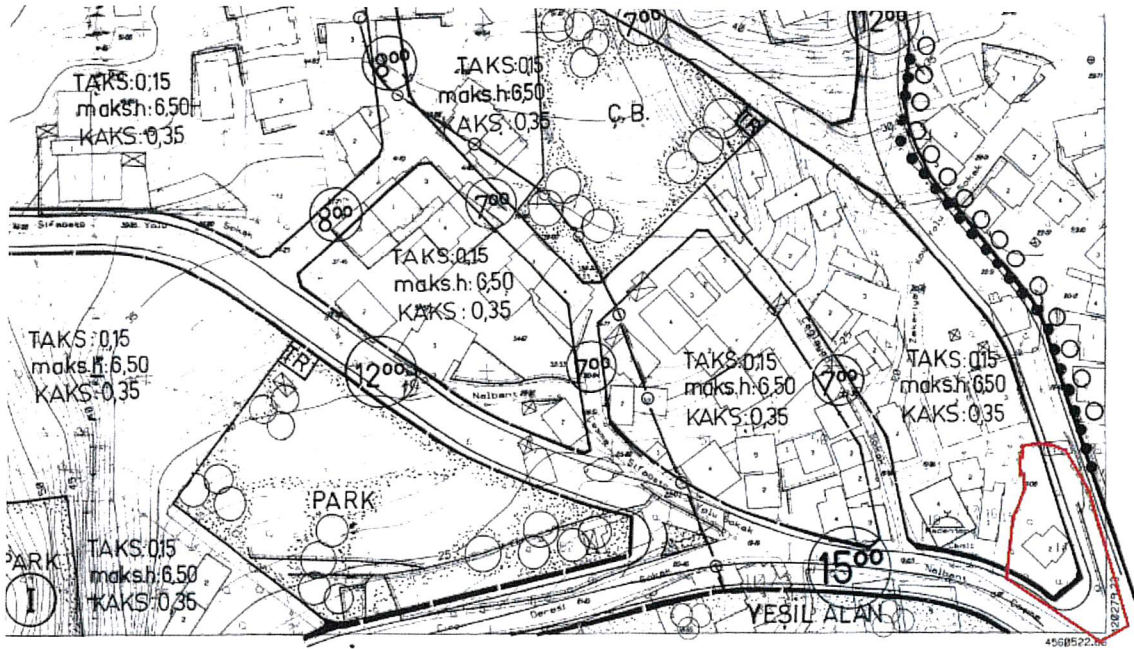
TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR	MD Tarihi: 28.06.2016
		Proje Kayıt No: 34-2016-9971
		Üye: MERT ZAMAN (2031)
		TU1ABAO3
		Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tescillinin bulunduğunu, söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

GLOBAL MİMARLIK ŞEHİRCİLİK İNŞ.VE TİC.LTD.ŞTİ.

MEVCUT DURUM ANALİZİ

Plan tadilatı teklif edilen alan; Sarıyer Maden Mahallesi, Nalbant Çeşme Caddesi ile Müge Sokak kesişiminde, Madentepe Camiine bitişik olarak konumlanmaktadır.

Plan tadilatına konu 14 numaralı parseli de kapsayan bölge Boğaziçi Geri Görünüm Ve Etkilenme Bölgesi içinde olup, adı geçen parselin önündeki Müge Sokak Geri Görünüm - Ön Görünüm sınırını oluşturmaktadır. 14 numaralı parselin de içinde olduğu 29.07.2003 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sarıyer Gerigörünüm Ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, İstanbul III Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 26.02.2002 tarih ve 12772 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Adı geçen 14 numaralı parsel bu planda kısmen "yol" kısmen de TAKS:0,15, KAKS:0,35, Hmax:6,50m. yapılanma koşullarında "konut" alanında kalmaktadır.





Şekil 4) Parsel üzerinde bulunan mevcut yapı.

PLAN TADİLATI GEREKÇESİ

14 Numaralı parselin mer'î imar planına göre yola terk işlemi yapılması sırasında, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş ve Kurul'un 15.03.2016 tarih ve 2769 sayılı kararında; "... 14 parseldeki binanın Kurulumuzun 19.08.2014 tarih ve 1750 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli olduğu, ancak tescilli yapının bulunduğu alanın planlarının 29.07.2003 tarihinde tasdik edilmesi nedeniyle planlarda tescil taramasının bulunmadığı, meri plandaki yola terk işleminin tescilli binayı olumsuz etkilediği anlaşıldığından yola terk işleminin uygun olmadığına, tescilli binayı dikkate alacak şekilde hazırlanacak imar planı tadilatının Kurulumuza iletilmesine karar verildi." denmiştir.

Yine aynı Kurul'un 13.07.2017 tarih ve 3632 sayılı kararında; "... tescil edilen yapı ve onaylı restitüsyon projesinde görülen bahçe duvarı dikkate alınarak hazırlanacak plan tadilatı iletilmesi halinde istikametle ilgili talebin değerlendirilebileceğine, ..." denmiştir.

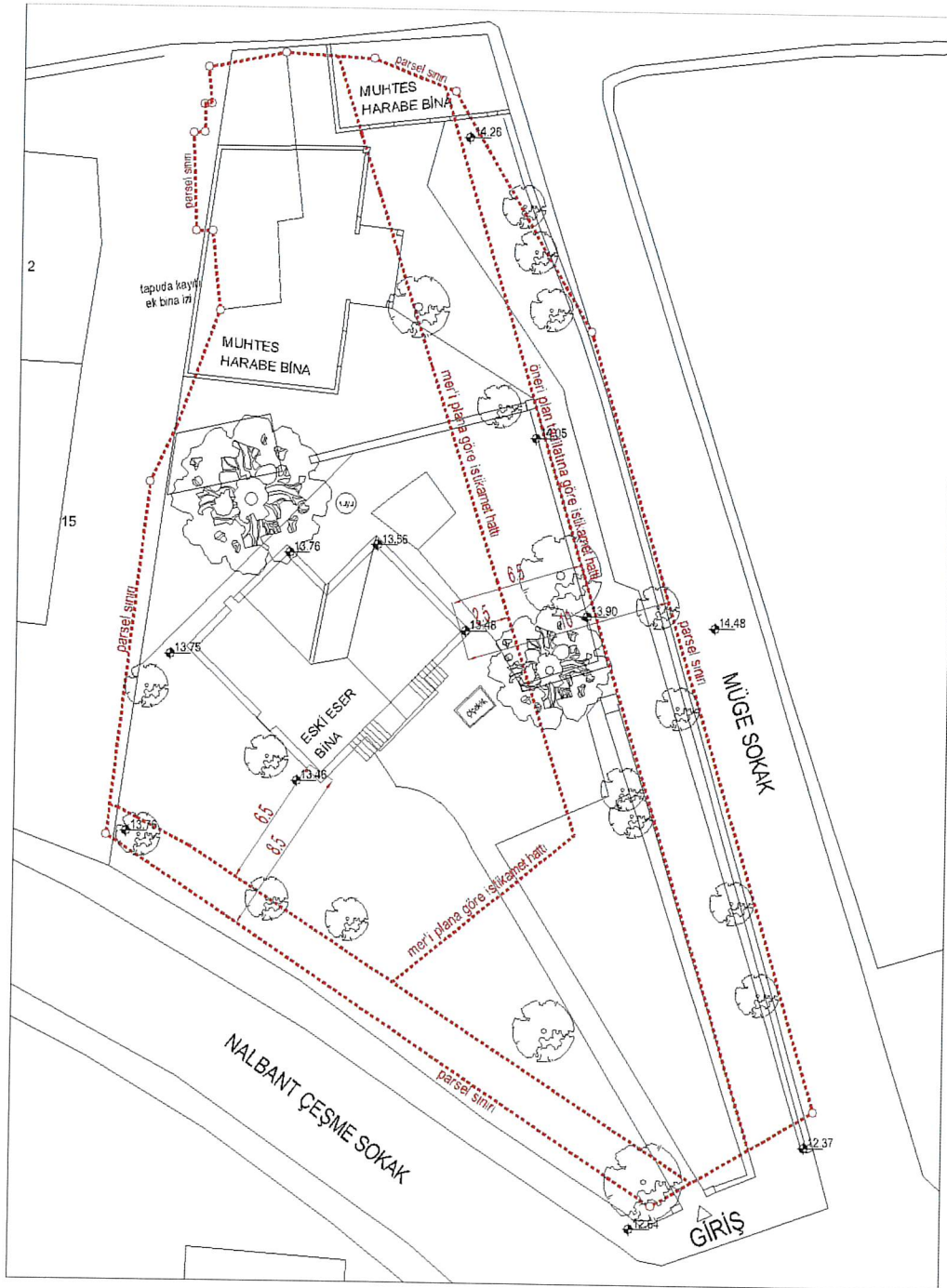
Söz konusu kararlarda belirtildiği üzere 12.00 m.lik yolun tescilli yapıya 2.5 m. yaklaşması, yol kotunun yapının oturduğu doğal zemin kotundan 1.13 m. yüksekte kalması nedeniyle

3

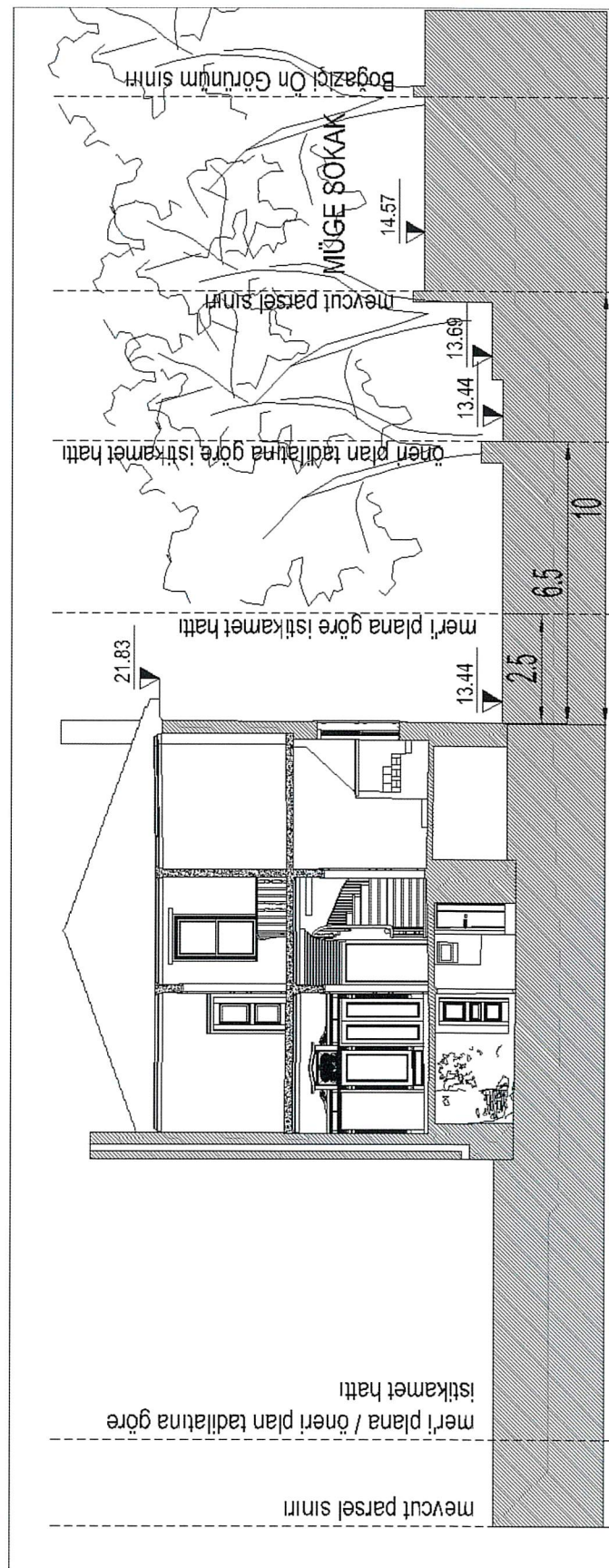
kültür varlığı, bahçe duvarı, parsel, ağaç, yol ilişkisini olumsuz etkilediği görülmektedir.
(bkz. şekil 5 / şekil 7)

Yukarıda bahsedilen **Kurul Kararları gereği** koruma amaçlı imar planı tadilatı
hazırlanmıştır.

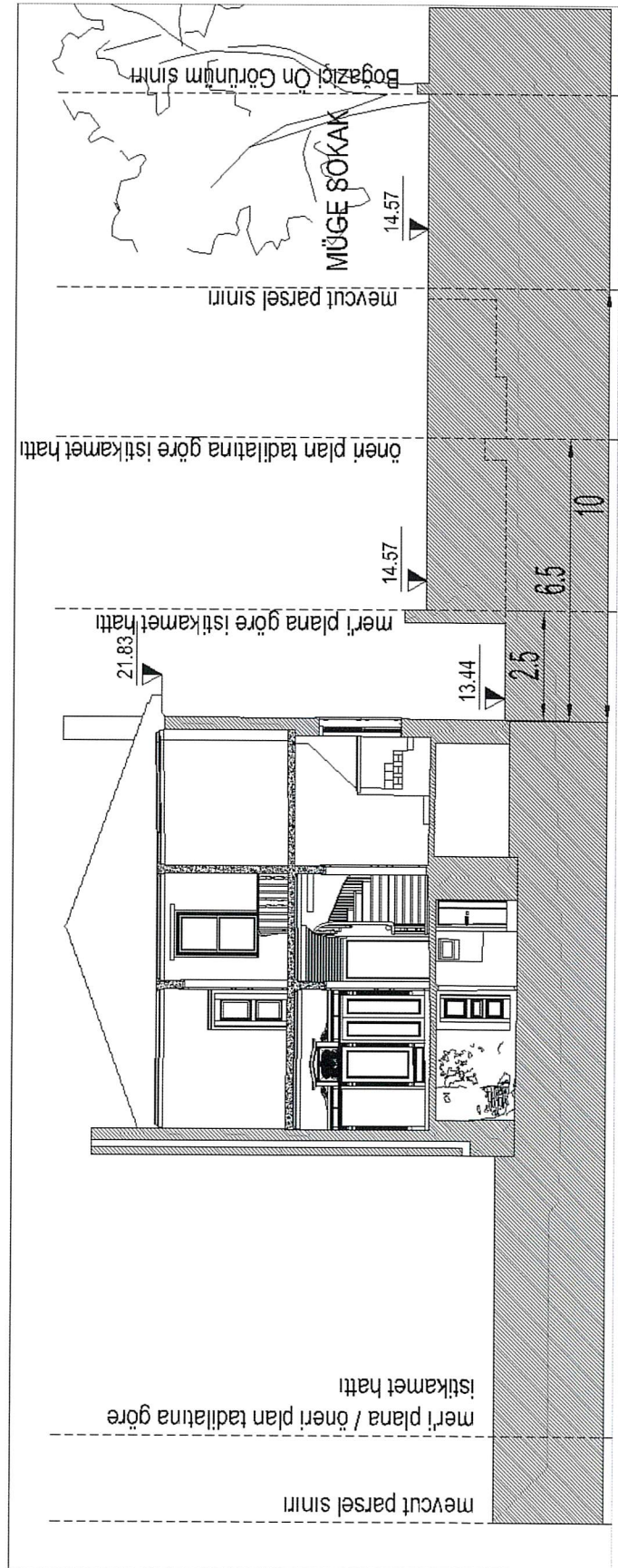
**Meri İmar Planına Göre ve Koruma Kurulu Kararına Göre Düzenlenecek İmar
Planına Göre Yolun Tescilli Yapı İle İlişkisi:**



Şekil 5) Vaziyet Planı

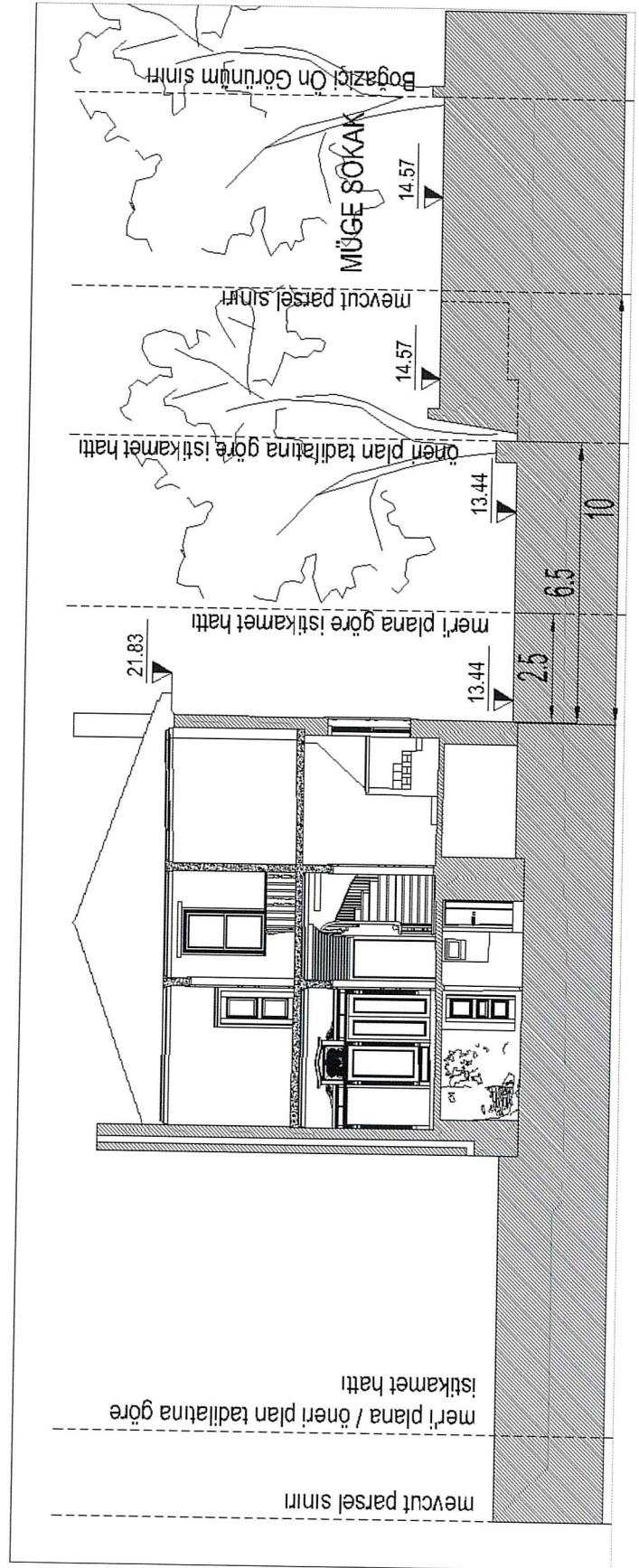


Şekil 6) Mevcut Duruma Göre Kesit



Şekil 7) Meri İmar Planına Göre Kesit (12.00 m.yol)

6



7

RESMİ KURUM GÖRÜŞLERİ

1) İBB Deprem Ve Zemin İnceleme Müdürlüğü

İBB Deprem Ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 26.07.2016 tarih ve 62956595.310.06/1383/135826 sayılı yazısı ile uygun görüşü alınmıştır. Adı geçen yazının sonuç bölümü aşağıdaki gibidir:

Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması ve buna göre uygulamaya gidilmesi ayrıca ilgili alan için getirilen kat sınırlamalarına bağlı kalınması koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölç.K.U.İ.Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir. Bilgilerinize sunulur.


Mahmut BAŞ
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürü

2) İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü

İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 01.08.2016 tarih ve 2136296.310.01/827320-2874-138930 sayılı yazısı ile uygun görüşü alınmıştır. Adı geçen yazının "Ulaşım Kararı" bölümü aşağıdaki gibidir:

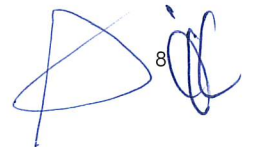
ULAŞIM KARARI: Sarıyer İlçesi, Maden Mahallesi, 969 ada, 14 parselde İstanbul III Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.03.2016 tarih ve 2769 sayılı kararı gereği tescil taramasının plana işlenmesi, Müge Sokağın 12,00m'lik genişliğinin 10m'ye daraltılması, Nalbant Çeşme Caddesi ile Müge Sokağın kesişiminde istikamet ve yol izinin ötelenmesi ile ilgili olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi; İstanbul III Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.08.2014 tarih ve 1750 sayılı kararı ile koruma grubu II. grup olarak tescil edilen bina doğrultusunda düzenlendiği belirlenmiş olup söz konusu teklifin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için;

- Yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması,
- Tescilli yapının bulunduğu kısmında 10m olarak daraltılan Müge Sokağın 12m olarak devam eden kısmında şerit disiplininin sağlanması,
- Müge Sokak ile Nalbant Çeşme Caddesi'nin kesişiminde istikamet ve dönüş kurbunun yola doğru ötelenerek yollar arası bağlantının daraltıldığı belirlendiğinden, 29.07.2003 t.t.li Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'ndaki istikametinin korunması

hususlarının yerine getirilmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda bilgi alınması ve gereği hususunu rica ederim.

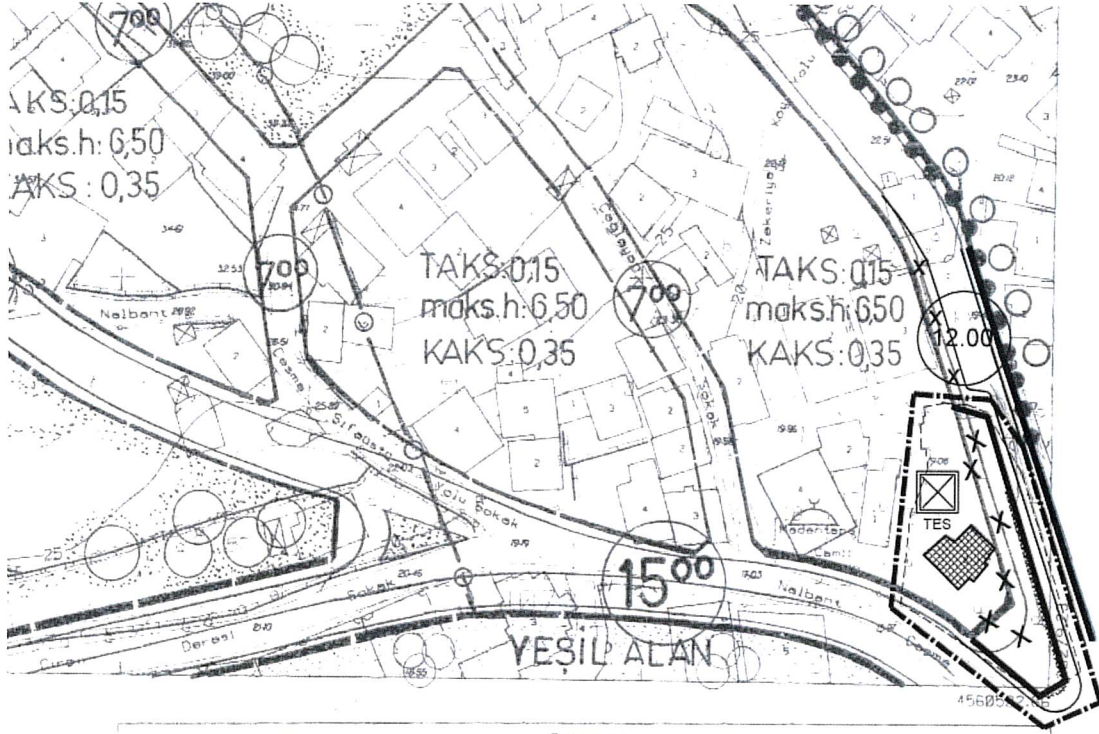

Muzaffer HACIMUSTFAOĞLU
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı



SONUÇ VE ÖNERİLER

Yukarıda anılan gerekçelerden dolayı ve Kurul Kararları gereği plan tadilatı teklif edilmektedir. Teklif edilen plan tadilatı ile;

- İstanbul III Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.03.2016 tarih ve 2769 sayılı kararı gereği 14 numaralı parsel üzerinde bulunan II. grup korunması gerekli sivil mimarlık örneği yapının tescil taraması plana işlenmiştir.
- İstanbul III Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.07.2017 tarih ve 3632 kararı gereği, restitüsyonu onaylı bahçe duvarı dikkate alınarak yol düzenlenmiştir.(Bkz. Şekil 9)



Şekil 9) 1/1000 Ölçekli Plan Tadilatı Teklifi

Bu düzenleme ile Kurul kararında bahsi geçen, imar yolunun tescilli yapıya ve bahçe duvarına olumsuz etkilerinin de minimuma indirileceği düşünülmüştür. (Bkz. Şekil 8)

Tescilli yapının mevcut durumu irdelendiğinde doğal nedenler ve bakımsızlık nedeniyle oldukça harap durumda olduğu görülmektedir. Kurul Kararı ile istenen yol değişikliğinin (plan tadilatı) sonucunu beklemezsizin, bölgede örneği çok az sayıda bulunan ve nadir olarak ayakta kalabilmiş, rölövesi ve restitüsyonu onaylanmış olan bu tescilli yapının ve bahçe duvarının restorasyon projelerinin ilgili kurumlar tarafından ivedilikle değerlendirilmesi ve esaslı onarımının plan tadilatı sürecini beklemezsizin sağlanması da önem arz etmektedir.

Saygılarımızla.

Mert ZAMAN
Şehir Plancısı
Diploma No:28445 (YTU)
Yeterlilik Bölge Grubu No:E / 121
Şehir Plancıları Odası Üye No:203

ÖMER KORMAN
Şehir Plancısı
Mimar - Şehir Plancısı
Mimarlar Odası Sicil No. 8792
Şehir Pl. Mim ve Müh. No. 621

EK-1

PLAN NOTLARI:

1. PLAN ONAMA SINIRI, SARIYER İLÇESİ, 969 ADA, 14 PARSEL SINIRIDIR.
2. PLAN TADİLATI İSTANBUL III NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 15.03.2016 TARİH VE 2769 SAYILI VE 13.07.2017 TARİH VE 3632 SAYILI KARARLARI GEREĞİ YAPILMIŞTIR.
3. 14 PARSELDEKİ BİNA İSTANBUL III NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 19.08.2014 TARİH VE 1750 SAYILI KARARI İLE TESCİL EDİLMİŞ VE KORUMA GRUBU II. GRUP OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
4. İSTANBUL III NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 13.07.2017 TARİH VE 3632 SAYILI KARARI 'NA GÖRE 14 PARSELDEKİ TESCİLLİ YAPI VE RESTİTÜSYONU ONAYLANAN BAHÇE DUVARI DİKKATE ALINARAK PLAN TADİLATI HAZIRLANMIŞTIR.
5. BU PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA YÜRÜLÜKTE OLAN SARIYER GERİ GÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

30.04.2019 tarih ve 03-1105 nolu karar İstanbul 3
Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu

Başkan Osman ÖZTÜRK

Başkan Yard. Erkan ALAFİDAR

ÜYE Yücel ATASOY ÖZDEMİR

ÜYE Funda TÖRMAN

ÜYE Sireyya İŞIKLAR

ÜYE Uğur KIZILCA (Balırmacı)

ÜYE Öner DEMİREL

T.C.

İSTANBUL VALİLİĞİ

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI MÜDÜRLÜĞÜ



10