

İSTANBUL İLİ,
SARIYER İLÇESİ,
AYAZAĞA MAHALLESİ,
3 ADA 16 PARSELİN BİR KISMI İLE
BİR KISIM KADASTRAL BOŞLUĞA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ARALIK 2020

İMPO İmar A.Ş.

Ay. bosna merkez mh. 29 ekim cd. no:3
İstanbul vizyon park a-1 blok kat: 5 d: 51 bahçelievler - İstanbul
T 0212 662 78 62 - 0212 603 28 28 F 0212 662 78 63 M impo@impoimar.com
www.impoimar.com

Yenibosna
A-1 Blok
Vizyon Park
İSTANBUL

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	1
A. İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, AYAZAĞA MAHALLESİ, 3 ADA 16 PARSELE AİT ANALİTİK BİLGİLER	2
A.1. PARSELİN KONUMU	2
A.2. PARSELİN ARAZİ YAPISI.....	4
A.3. PARSELİN JEOLJİK DURUMU	5
B. PLANLAMA ALANININ MERİ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU	6
B.1. MERİ NAZIM İMAR PLANI'NDAKİ DURUMU	6
B.1. MERİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDAKİ DURUMU.....	7
C. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	8
D. PLAN NOTLARI.....	9

HARİTALAR

<i>Harita 1: Sarıyer İlçesinin İstanbul İçerisindeki Yeri.....</i>	<i>2</i>
<i>Harita 2: Parselin Sarıyer İlçesi Yakın Çevresi İçerisindeki Yeri</i>	<i>3</i>
<i>Harita 3: Parselin Yakın Çevresi İçerisindeki Konumu.....</i>	<i>3</i>
<i>Harita 4: Planlama Alanının Hâlihazır Haritada Kot İlişkileri ve Kadastral Durumu</i>	<i>4</i>
<i>Harita 5: Parselin Jeolojik Durumu</i>	<i>5</i>
<i>Harita 6: Planlama Alanının Meri Nazım İmar Planı 'ındaki Durumu</i>	<i>6</i>
<i>Harita 7: Planlama Alanının Meri Uygulama İmar Planı 'ındaki Durumu</i>	<i>7</i>
<i>Harita 8: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 3 Ada 16 Parselin Bir Kısım ile Bir kısım Kadastral Boşluğa ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....</i>	<i>9</i>

GİRİŞ

Bu raporda; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 3 Ada 16 Parselin Bir Kısım ve Bir Kısım Kadastral Boşluğa İlişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi açıklanmıştır.

Mülkiyeti Ordu Yardımlaşma Kurumu Genel Müdürlüğü'ne (OYAK) ait olan 10615 ada 1 parsel için imar durumu belgesi talebinde bulunulmuş ve hazırlanan imar durumu belgesinde **'10615 ada 1 parselin, komşu 3 ada 16 parsel ile tevhid edilmeden uygulama yapılamayacağı'** belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 10615 ada 1 parselin imar uygulaması yapılması hususundaki görüşleri talep edilmiş olup, cevabi yazıda özetle **'10615 ada 1 parsel bitişiğindeki 3 ada 16 parselden tarihi Hamidiye Suyolları isale hattı geçtiğinin tespit edildiği'** belirtilmiş ve **'yapılacak uygulama çalışmalarında hatlarımızın geçtiği güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır'** denilmiştir.

İmar uygulaması sırasında yaşanan sorunun ortadan kaldırılması için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile söz konusu 3 ada 16 parselin Ticaret+Konut alanında ve Dini Tesis Alanında kalan yaklaşık 800 m² lik kısmı ve bir kısım kadastral boşluk imar yolu olarak düzenlenmiştir. Plan değişikliğine konu alanda düzeltilen cephe çizgisi 10615 ada 1 parsel sınırı olarak belirlenmiştir.

A. İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, AYAZAĞA MAHALLESİ, 3 ADA 16 PARSELE AİT ANALİTİK BİLGİLER

A.1. PARSELİN KONUMU

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Ayazağa Mahallesi hudutları dahilinde kalmakta olan 3 ada 16 parselin toplam alanı 7095 m² olup parsel ‘Su İsale Hattı’ niteliğine sahiptir. Söz konusu plan değişikliği parselin yaklaşık 800 m² lik kısmını etkilemektedir.

Sarıyer ilçesi, İstanbul’un Avrupa yakasında, İstanbul Boğazı’ndan, Boğaz’ın Karadeniz’e açıldığı noktaya kadar yer almaktadır. Sarıyer ilçesinin komşuları; güneyde Şişli İlçesi, batıda Eyüpsultan İlçesi’dir. İlçenin kuzeydeki sınırını ise Karadeniz oluşturmaktadır.



Harita 1: Sarıyer İlçesinin İstanbul İçerisindeki Yeri



Harita 2: Parselin Sarıyer İlçesi Yakın Çevresi İçerisindeki Yeri

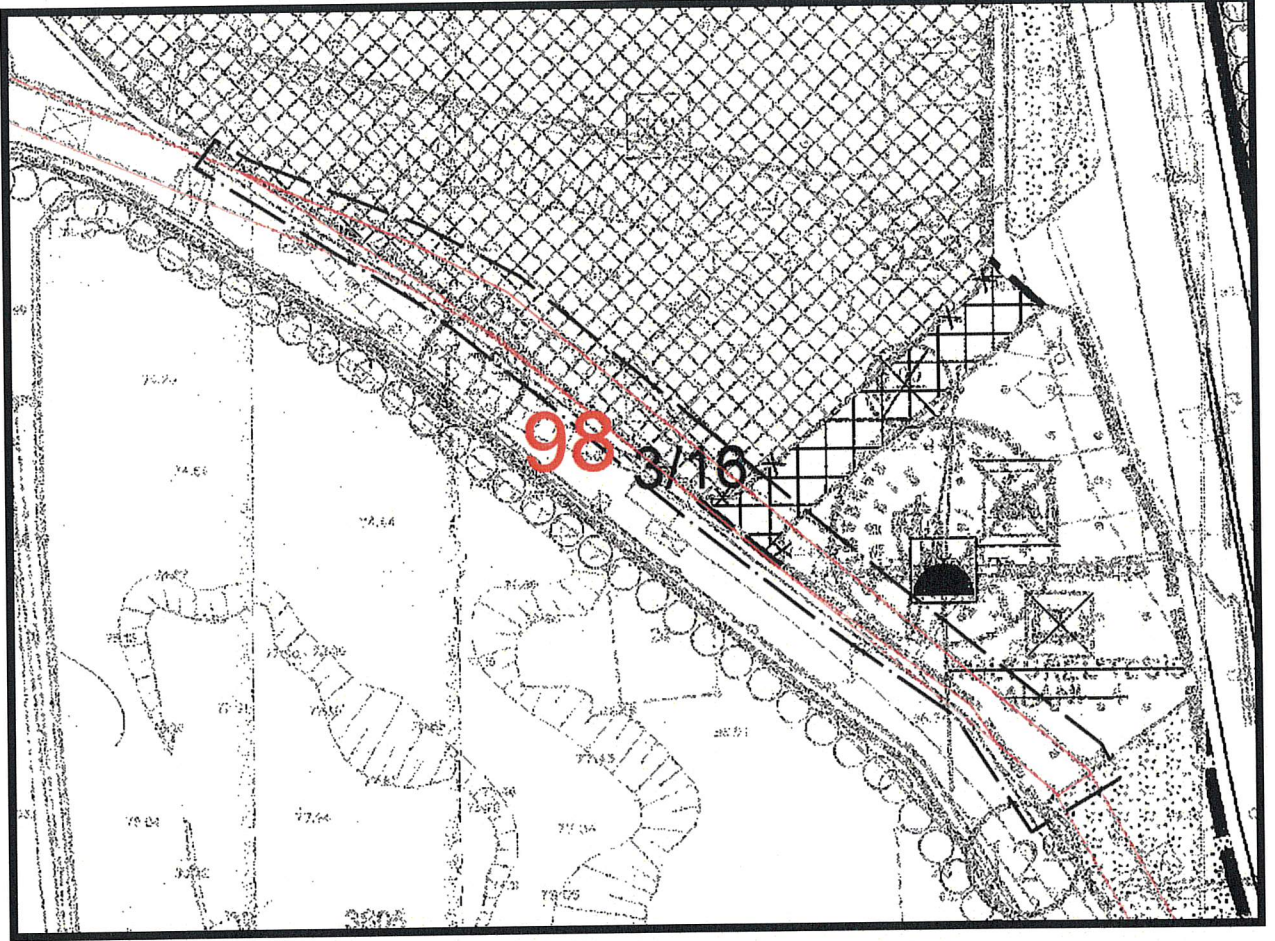
Mevcut arazi kullanım bakımından, alanın çevresi genellikle konut ve ticaret kullanımında olduğu görülmektedir. Seyrantepe metro istasyonu, Türk Telekom Stadyumu bölgedeki kamusal kullanım alanlarıdır. Ayrıca yakın çevresinde alışveriş merkezleri ve kültürel tesis alanları yer almaktadır.



Harita 3: Parselin Yakın Çevresi İçerisindeki Konumu

A.2. PARSELİN ARAZİ YAPISI

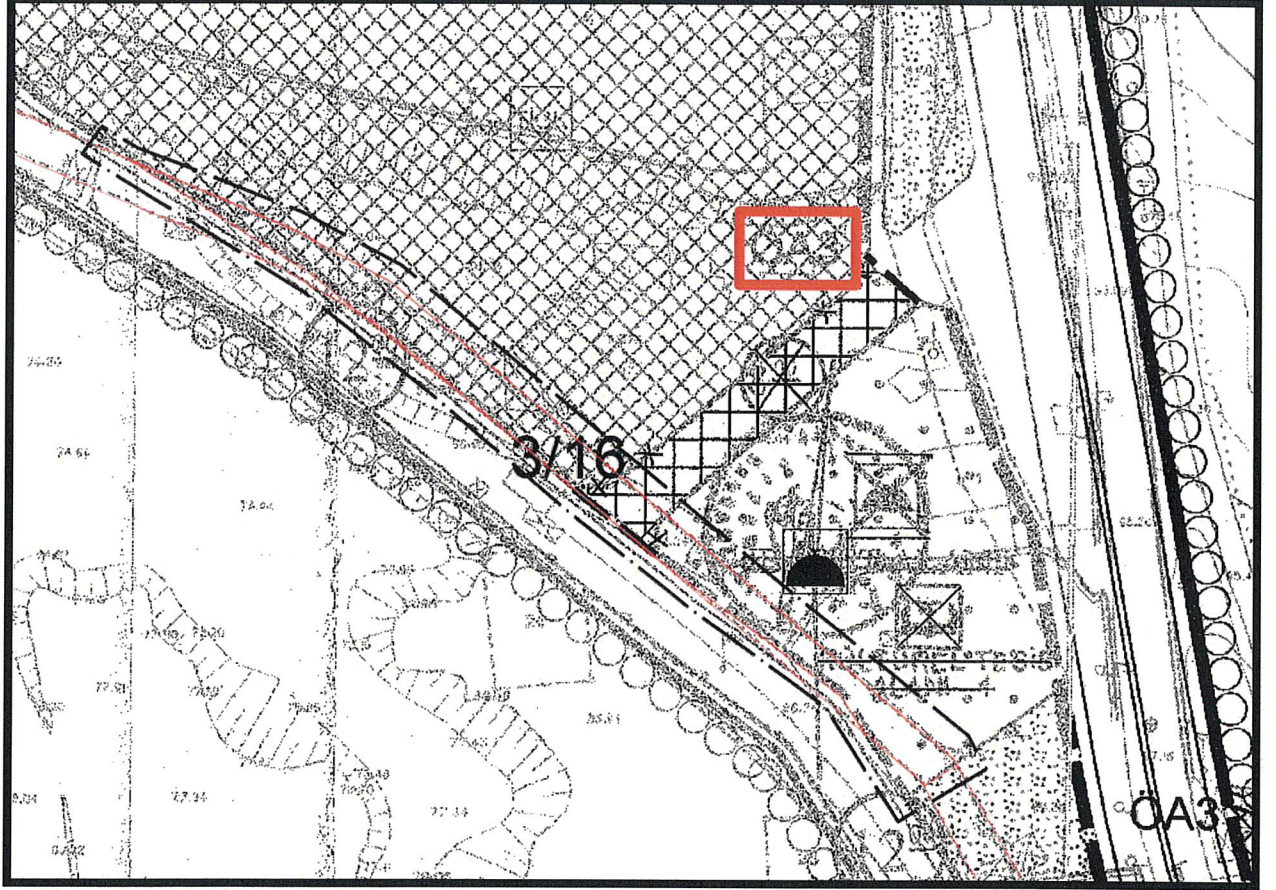
İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Ayazağa Mahallesi 3 ada 16 parselin plan değişikliğine konu olan kısmı ortalama 98 kotunda yer almaktadır.



Harita 4: Planlama Alanının Hâlihazır Haritada Kot İlişkileri ve Kadastral Durumu

A.3. PARSELİN JEOLJİK DURUMU

Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporuna göre, plan değişikliğine konu olan 3 ada 16 parselin bulunduğu bölgenin ÖA3 yerleşime uygunluk sınıfında olduğu tespit edilmiştir. (Bkz. Harita 5)

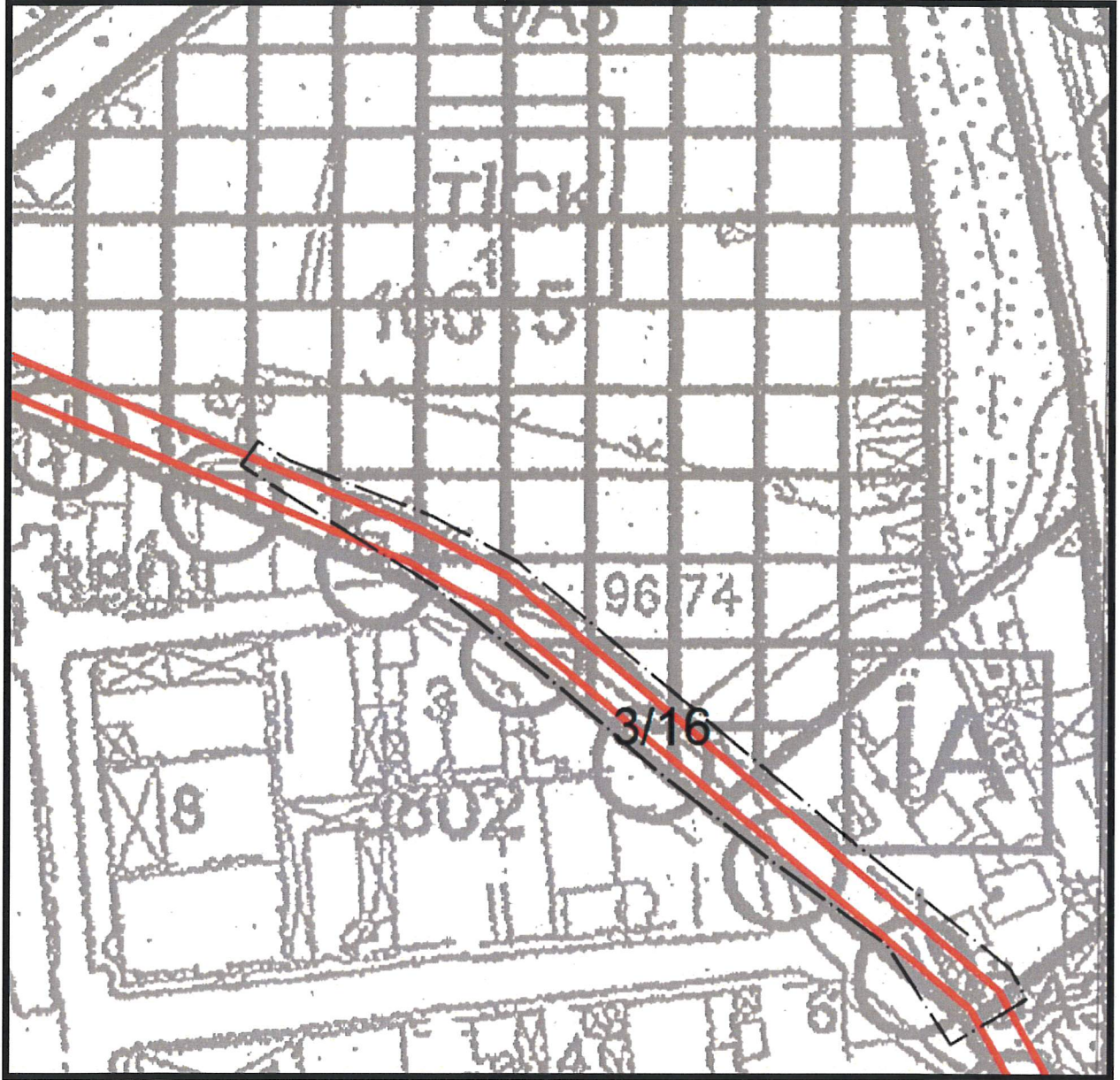


Harita 5: Parselin Jeolojik Durumu

B. PLANLAMA ALANININ MERİ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

B.1. MERİ NAZİM İMAR PLANI'NDAKİ DURUMU

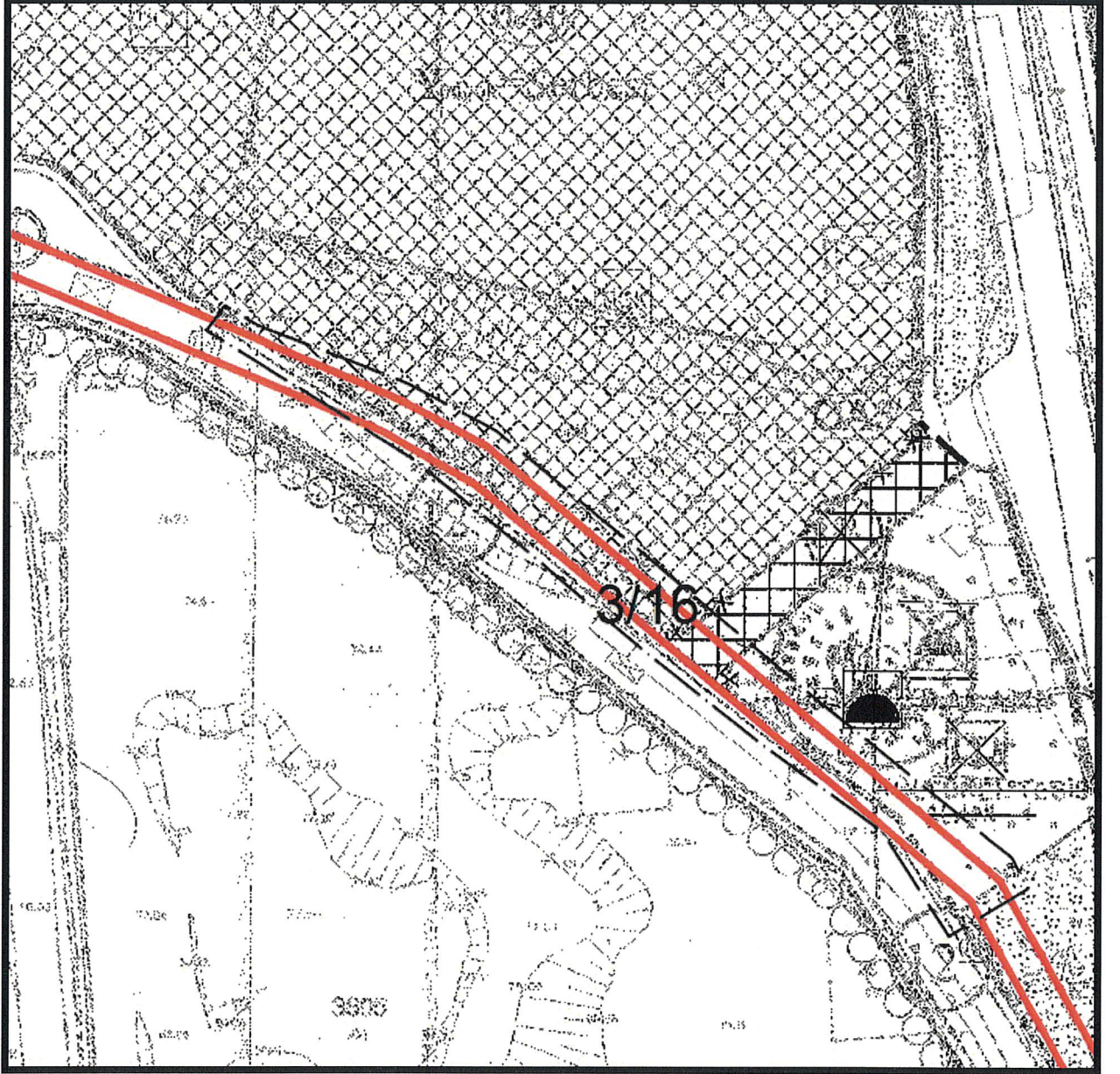
İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Ayazağa Mahallesi, 3 ada 16 numaralı parselin plan değişikliğine konu olan kısmı 16.12.2016 tasdik tarihli Sarıyer Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planında kalmaktadır. Söz konusu planda parsel kısmen Ticret+Konut, kısmen de İbadet Alanı lejantında yer almaktadır.



Harita 6: Planlama Alanının Meri Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

B.1. MERİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDAKİ DURUMU

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Ayazağa Mahallesi, 3 ada 16 numaralı parselin plan değişikliğine konu olan kısmı 18.03.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ayazağa Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Söz konusu planda parsel kısmen Ticret+Konut, kısmen de Dini Tesis Alanı lejantında yer almaktadır.



Harita 7: Planlama Alanının Meri Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

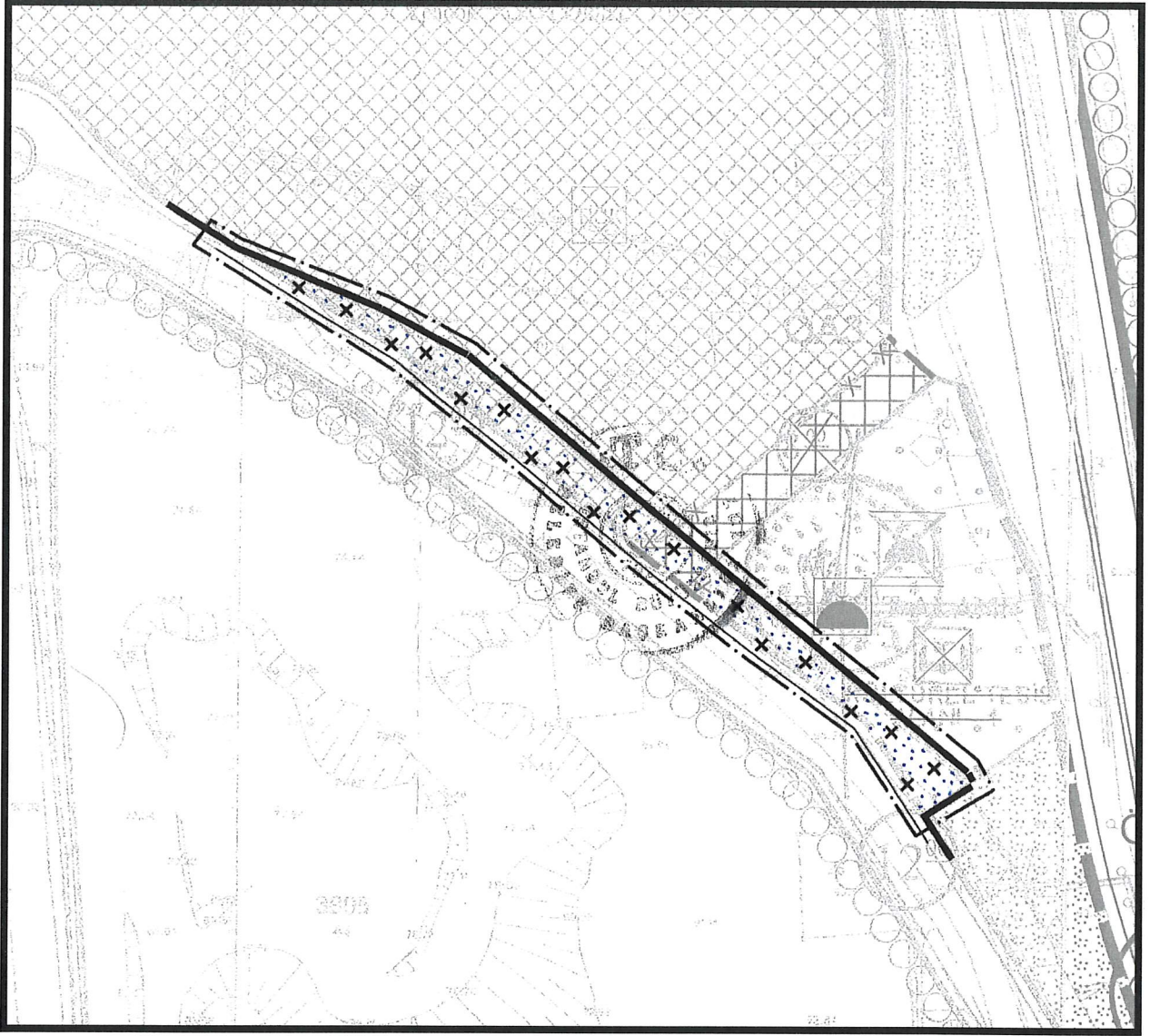
C. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Söz konusu plan değişikliği teklifine konu olan 3 ada 16 parselin kuzeyinde yer alan ve mülkiyeti Ordu Yardımlaşma Kurumu Genel Müdürlüğü'ne (OYAK) ait olan 10615 ada 1 parsel için imar durumu belgesi talebinde bulunulmuş ve Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 19.08.2020 tarih ve 111 sayılı İmar durumu belgesi hazırlanmıştır. Hazırlanan imar durumu belgesinde **'10615 ada 1 parselin, komşu 3 ada 16 parsel ile tevhid edilmeden uygulama yapılamayacağı'** belirtilmiştir.

31.08.2020 tarih 3-3218/2020 sayılı dilekçe ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 10615 ada 1 parselin imar uygulaması yapılması hususundaki görüşleri talep edilmiş olup, söz konusu dilekçeye verilen 08.09.2020 tarih ve E.20200348543 sayılı cevabi yazıda özetle **'10615 ada 1 parsel bitişiğindeki 3 ada 16 parselden tarihi Hamidiye Suyolları isale hattı geçtiğinin tespit edildiği'** belirtilmiştir. Yine aynı yazıda **'yapılacak uygulama çalışmalarında hatlarımızın geçtiği güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır'** denilmektedir.

İmar uygulaması sırasında yaşanan sorunun ortadan kaldırılması için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile söz konusu 3 ada 16 parselin Ticaret+Konut alanında ve Dini Tesis Alanında kalan yaklaşık 800 m² lik kısmı ve bir kısım kadastral boşluk imar yolu olarak düzenlenmiştir. Plan değişikliğine konu alanda düzeltilen cephe çizgisi 10615 ada 1 parsel sınırı olarak belirlenmiştir. Böylelikle hem bu hattaki altyapı korunmuş hem de parselimize ilişkin imar uygulaması probleminin çözümü amaçlanmıştır.

Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı incelendiğinde söz konusu değişiklik kararının Nazım İmar planı kararlarını etkileyici olmadığı, en geniş noktasının 6 metre olduğu İsale Hattına ait düzenlemenin ölçek gereği 1/5000 ölçekli Plan paftalarında gösteriminin mümkün olmayacağı ve meri planlar incelendiğinde de imar yollarının istikametlerine ilişkin düzenlemelerin 1/1000 ölçekli planlarda belirlendiği dikkate alınarak uygulama aşamasında yaşanan sorunun ortadan kaldırılması için sadece 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin değişiklik teklifi oluşturulmuştur.



Harita 8: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 3 Ada 16 Parselin Bir Kısımı ile Bir kısım Kadastral Boşluğa ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

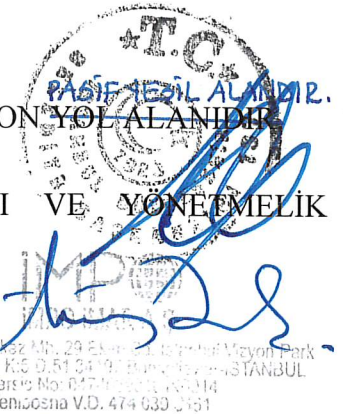
D. PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, AYAZAĞA MAHALLESİ, 3 ADA 16 PARSELİN BİR KISMI İLE BİR KISIM KADASTRAL BOŞLUĞU İÇEREN SINIRDIR.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ FONKSİYON YOL ALANIDIR.

3. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ İMAR PLANI VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4. KOMŞULUĞUNDAKİ PARSELLER PASİF YEŞİL ALANDAN MAHDEPİDİR.



Yenişehir Mah. 29 Ekim 1974 Tarihli Meydan Park
A-1 Blok No:3 K:5 D:51 34119 Beşiktaş/İSTANBUL
Marsis No: 04711000000000000000
Yenişehir V.D. 474 630 3151