

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478905 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Yapılan 1305 Ada, 8 Parsel itirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Nisan 2025 toplantılarının 08.04.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478905 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : a) Kadıköy Belediye Meclisi'nin 01.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı Kararı
b) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 02.01.2025 tarihli ve E-91442078-105.04-2024.2469871 sayılı yazısı.
c) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2024 tarih ve 1394 sayılı Kararı
d) Nadide ÖZGER'İN 17.02.2025 tarih ve 2433801 sayılı itiraz dilekçesi
e) Türker PEKGÜÇ vd.'NİN 18.02.2025 tarih ve 2434157 sayılı itiraz dilekçesi
f) Rahime BERŞAN GÜNEY'İN 18.02.2025 tarih ve 2435185 sayılı itiraz dilekçesi
g) Hatice ÖZYILDIRIM'IN 18.02.2025 tarih ve 2435678 sayılı itiraz dilekçesi
h) Nermin YORUÇ'UN 12.02.2025 tarih ve 2428853 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g) ve ilgi (h) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1305 ada 8 parsel şahıs mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı ile de Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (c) Kararı ile tadilen uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanınca **21.10.2024** tarihinde onandığı tarafımıza bildirilmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı **20.01.2025 - 18.02.2025** tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup; söz konusu imar planına askı süresi içinde ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g) ve ilgi (h) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir**.

Söz konusu 1305 ada 8 parsel;

- 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen “Yol”da, kısmen “Orta Yoğunluklu Konut Alanı”nda,
- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda H: Serbest, Maksimum TAKS: 0.30, KAKS: 1.20 Ayırık Nizam yapılanma şartlarında “Konut Alanında” kalmaktayken;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen “Yol”da, kısmen de 500 k/ha değerinde “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”nda kalmaktadır.



İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g) ve ilgi (h) dilekçeler ile 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planına kentsel dönüşüme engel olduğu, Kadıköy Belediyesi sınırları içerisindeki diğer bölgelerde hem taban alanında hem de kat sayısında artış yapılmışken bu planda yalnızca taban alanında yapıldığı, söz konusu parsel için taban alanı büyütülmüşken ilave bir kat verilmesi ve bu doğrultuda 1/1000 ölçekli planla blok 6 kat yerine blok 7 kat olması gerektiği, ayrıca bahse konu parselin cephe aldığı Umut Sokağın mevcutta 10 metre iken 15 metreye çıkarıldığı ve yol genişlemesinin malikler açısından mağduriyet yarattığı, ayrıca geçmişte söz konusu parselin 18.Madde uygulaması ile terklerini yapmış olduğu, 18.Madde uygulaması yapılmış bir alanda ikinci bir 18.Madde uygulaması ile parselin terk yapmaya mecbur bırakılmasının hak sahiplerini mağdur ettiği belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g) ve ilgi (h) ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022** onaylı Nazım İmar Planında verilen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak belirlenmiştir.

Ayrıca plan bölgesinde (söz konusu 1305 ada 8 parselin de içinde yer aldığı) 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları öncesinde onaylanmış mevzi imar planları bulunmaktadır. Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmakta olup, söz konusu alanların büyük bir kısmında; 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarına konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parsellerde (mevcut yapıların ruhsat aldıkları projelerindeki taban alanı ve inşaat alanı incelenerek) 1/1000 ölçekli planda; kısmen Ayırık Düzen, kısmen Blok Düzen yapılanma koşulları düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda ilgi itirazlara konu **1305 ada 8 parsel** “Sokullu Sitesi Tadilatı Mevzi İmar Planı” içinde 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’ndan önce yürürlükte olan mevzi imar planına göre yapılaşmış olup, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında onaylı mimari projesindeki kat sayısı korunarak, 18 x 20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Düzen, 6 kat yapılanma koşullarında “**Konut Alanı**” olarak belirlenmiştir.

İtiraza konu Umut Sokak ise **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli **plana uygun** olacak şekilde **15 metre olarak belirlenmiştir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilave kat artışı talebine ve yola terke ilişkin ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g) ve ilgi (h) itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan 1305 ada, 8 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

