

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
HUKUK VE ENGELSİZ KADIKÖY KOMİSYONLARININ MÜŞTEREK RAPORU

KONU _____ : Sosyal Destek Hizmetleri Müdürlüğünün, 21.02.2025 gün ve E-67181180-030.03-2439018 sayılı, Belediyemiz ile Türkiye Spastik Çocuklar Vakfı arasında Erken Tanı ve Erken Müdahale çalışmalarını konulu İşbirliği Protokolü ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mart 2025 toplantılarının 03.03.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Sosyal Destek Hizmetleri Müdürlüğünün, 21.02.2025 gün ve E-67181180-030.03-2439018 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“Belediyemiz ile Türkiye Spastik Çocuklar Vakfı arasında imzalanacak olan 0-3 yaş arası riskli bebekler ve çocuklarda erken tanı ve erken müdahale alanında yapılacak olan uygulamalar ve çalışmalarını konu alan Protokol için alınan Hukuksal Görüş yazımız ekinde olup; karar alınmak üzere, Belediye Meclis Başkanlığı'na havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: Sosyal Destek Hizmetleri Müdürlüğünün, 21.02.2025 gün ve E-67181180-030.03-2439018 sayılı teklifi Komisyonlarımızca müştereken görüşülmüş olup Müdürlüğünden geldiği şekliyle uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

Engelsiz Kadıköy Kom. Başkanı
Emir KAYA
(İmza)

Hukuk Kom. Başkanı
Meryem Gülsen ATLIHAN
(İmza)

Engelsiz Kadıköy Kom. Başkan V.
Hukuk Kom. Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Hukuk Kom. Başkan V.
Batuhan ERSOY
(İmza)

Engelsiz Kadıköy Kom. Üyesi
Vildan BALCI
(İmza)

Hukuk Kom. Üyesi
İpek DEMİRTAŞ
(İmza)

Engelsiz Kadıköy Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)

Hukuk Kom. Üyesi
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Engelsiz Kadıköy Kom. Üyesi
Ayhan ÇAKAS
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR – MESKEN KENTSEL YENİLEME VE DOĞAL AFETLER KOMİSYONLARININ
MÜŞTEREK RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, Acıbadem, 28.02.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2445109 sayılı Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mart 2025 toplantılarının 03.03.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda Komisyonlarımıza müştereken havale edilen, 28.02.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2445109 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 06.02.2025 tarihli ve E-11255029-000-1653617 sayılı yazısı
b) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 18.02.2025 tarihli ve E-11255029-604-1699262 sayılı yazısı
c) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2024 tarihli ve E-11255023-310.01-2024326657 sayılı yazısı

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Seyitahmet Deresi, Kurbağalıdere ve yan kolları, isale hatlarının geçtiği akslar yönünden ilgi (a) yazı ile itiraz edilmiştir. İlgi (b) yazı ve eki ile de revize edildiği belirtilen Seyitahmet Deresi Dinlenç Deresi Yankolu dere işletme bandı, Uygulama İmar Planı kapsamında yeniden düzenlenmek üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (a) yazı ile;

1. Dere işletme bantlarının 1421 ada, 8 parsel içinde kalan bölümünün deplase edileceği belirtilmiş, ancak 513 ada, 8 parsel içinde kalan bölümünün Yol veya Yeşil Alan olarak ayrılması gerektiği,
2. Seyitahmet Deresi'ne ait dere ıslah kesitinin dere/su yüzeyi olarak işlenmesi gerektiği,
3. Ø1850ÖGGB ve Ø1800Ç isale hatlarının F22d-21c-3a ve F22d-21c-3d paftaları içinde kalan bölümünün kısmen "Belediye Hizmet Alanı" kısmen de "Konut Alanı"nda kalmakta olduğu, yol olarak ayrılması gerektiği,
4. Ø1850ÖGGB, Ø1800Ç ve Ø600DF isale hatlarının F22d-21c-3c, F22d-21c-4d ve F22d-21c-3d paftaları içinde kalan bölümünün kısmen "Park Alanı" kısmen de "DSİ İsale Hattı" lejantında kalmakta olduğu, isale hatlarının geçtiği güzergahların tamamının isale hattı koruma alanı olarak işlenmesi gerektiği ve koruma bandı üzerinde köklü bitki, ağaç dikilmemesi, herhangi bir yapı yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

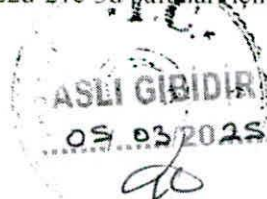
1. İlgi (a) itiraza konu dere işletme bantlarının yer aldığı;

- Acıbadem Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 8 parsel kamu,
- Hasanpaşa Mahallesi, 134 pafta 513 ada, 8 parsel kamu

mülkiyetindedir.

2. Seyitahmet Deresi'ne ait dere ıslah kesitine ilişkin işaretli alan kamu mülkiyetindedir.

3. F22d-21c-3a ve F22d-21c-3d paftaları içinde bulunan ve Ø1850ÖGGB ve Ø1800Ç isale hatlarının yer aldığı parseller ile F22d-21c-3c, F22d-21c-4d ve F22d-21c-3d paftaları içinde bulunan ve Ø1850ÖGGB, Ø1800Ç ve Ø600DF isale hatlarının yer aldığı parseller;



- Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3183 ada, 31, 33, 36, 39, 42, 44, 46, 48 parseller kamu,
- Koşuyolu Mahallesi, 1450 ada yanında bulunan terkinli alan kamu,
- Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 630 ada, 15, 19 ve 24 parseller kamu,
- Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 622 ada, 11 parsel şahıs,
- Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta 3185 ada, 61 parsel kamu,
- Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta 3185 ada, 62 parsel tüzel kişi

mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

1. İlgi (a) itiraza konu dere işletme bantlarının yer aldığı;

Acıbadem Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 8 parsel,

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı kapsamında ayrıık nizam, 3 m. bahçe mesafeli, 18.50 m. yükseklikte Avan Proje yapılaşma koşullu "Kapalı Spor Tesisi Alanı"nda kalmakta iken;
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında parselin büyük bir kısmı avan proje yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı"na, küçük bir kısmı ise "Yol"a alınmış, "Yapı Yasaklı Alan", "Su Kanalları Koruma Kuşağı" ve "Taşkına Maruz Alan"lar plan paftası üzerinde gösterilmiştir.
- Bu plana uygun olarak hazırlanmış olan 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da ayrıık nizam, 3 m. bahçe mesafeli, 6 kat, Avan Proje yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı"na alınmış, "Yapı Yasaklı Alan", "Su Kanalları Koruma Kuşağı" ve "Taşkına Maruz Alan"lar plan paftası üzerinde gösterilmiştir.

Hasanpaşa Mahallesi, 134 pafta 513 ada, 8 parsel,

- 15.10.2012-10.05.2013 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları kapsamında %50lik kısımda Yençok: 4 m, 1 kat, Avan Proje yapılaşma koşullu "Açık Pazar Alanı"nda kalmakta iken;
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında parselin büyük bir kısmı %50lik kısımda Yençok: 4 m, 1 kat yapılaşma koşullu "Pazar Alanı"na, küçük bir kısmı ise "Park" ve "Yol"a alınmış, "Yapı Yasaklı Alan" ve "Su Kanalları Koruma Kuşağı" plan paftası üzerinde gösterilmiştir.
- Bu plana uygun olarak hazırlanmış olan 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da söz konusu parselin büyük bir kısmı ayrıık nizam, 10 m. ön bahçe, 5 m. yan ve bahçe mesafeli, %50lik kısımda Yençok: 4 m, 1 kat, Avan Proje yapılaşma koşullu "Pazar Alanı"na, küçük bir kısmı ise "Park" ve "Yol"a alınmış, "Yapı Yasaklı Alan" ve "Su Kanalları Koruma Kuşağı" plan paftası üzerinde gösterilmiştir.

2. Seyitahmet Deresi'ne ait dere ıslah kesitine ilişkin işaretli alan,

- 01.08.1997 onaylı, 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı kapsamında, 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında ve bu plana uygun olarak hazırlanmış olan 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Pasif Yeşil Alan" ve "Yol"da kalmaktadır.
- Aynı zamanda 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde söz konusu parseli de kapsayan "Yapı Yasaklı Alan" ve "Su Kanalları Koruma Kuşağı"nın yer aldığı görülmektedir.
- Ayrıca söz konusu alanda "Enerji Nakil Hattı"nın bulunduğu görülmektedir.

3. F22d-21c-3a ve F22d-21c-3d paftaları içinde bulunan ve 01850ÖGGB ve 01800Ç isale hatlarının yer aldığı parseller ile F22d-21c-3c, F22d-21c-4d ve F22d-21c-3d paftaları içinde bulunan ve 01850ÖGGB, 01800Ç ve 0600DF isale hatlarının yer aldığı;

3183 ada, 31, 33, 36, 39, 42, 44, 46, 48 parseller,

- 01.08.1997 onaylı, 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı kapsamında 3183 ada, 31, 33, 36, 39 parseller "Park Alanı"nda, 42 parselin büyük bir kısmı "Yol"da, küçük bir kısmı "Park Alanı"nda, 44, 46, 48 parseller "Yol"da kalmakta iken;
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 31, 33, 36 parseller "Konut Alanı"nda, 39, 42, 44, 46, 48 parseller kısmen "Park Alanı", kısmen de "Yol"da kalmaktadır.

ASLI GIBİDİR
05.03.2025

05.03.2025 2025/1 S-2

- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planının 4 nolu "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." plan notu gereği 31, 33, 36, 42 parseller "Park Alanı"na, 39, 44, 46, 48 parseller ise kısmen "Park Alanı" kısmen de "Yol"a alınmıştır.

630 ada, 15, 19 ve 24 parseller,

- 01.08.1997 onaylı, 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında, 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ve bu plana uygun olarak hazırlanmış olan 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı"nda kalmaktadır.

1450 ada yanında bulunan kadastral boşluk,

- 01.08.1997 onaylı, 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı kapsamında "Park Alanı"nda kalmakta iken;
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Belediye Hizmet Alanı"na alınmış, "Taşkına Maruz Alan" plan paftası üzerinde gösterilmiştir.
- Bu plana uygun olarak hazırlanmış olan 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da Yençok:3 kat, avan proje yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı"nda kalmakta olup, "Taşkına Maruz Alan" plan paftası üzerinde gösterilmiştir.

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 622 ada, 11 parsel,

- 01.08.1997 onaylı, 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı kapsamında ayırık nizam, maksimum TAKS: 0.25 ve 4 kat yapılaşma koşullu "Konut Alanı"nda kalmakta iken;
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında "Konut Alanı"na alınmış.
- Bu plana uygun olarak hazırlanmış olan 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da söz konusu parsel ayırık nizam, ön bahçe mesafesi 5 m., yan ve arka bahçe mesafeleri 4 m. bahçe mesafeli, maksimum TAKS: 0.25, 5 kat yapılaşma koşullu "Konut Alanı"na alınmıştır.

Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 3185 ada, 61 ve 62 parsel,

- 01.08.1997 onaylı, 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında, 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ve bu plana uygun olarak hazırlanmış olan 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı"nda kalmakta olup; söz konusu 61 ve 62 parsellerin bir kısmı 23.12.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Marmaray Uygulama İmar Planı kapsamında "Üstte Yeni Yapı Yapılaşma Olmayacak Alan" sınırları içinde yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile yapılan itiraz incelenmiş olup;

1.Planlama alanından geçen ve ilgi (a) itiraz kapsamında "Servis Yolu" veya "Yeşil Alan" olarak korunması istenilen;

1.1. Seyitahmet Deresi ve Dinlenç Deresi Yankolu dere işletme bandının; Acıbadem Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 8 parsel sınırları içinde ve yakın çevresinde bulunan bölümünün ilgi (b) yazı ve eki doğrultusunda tadil edilmesi gerektiği;



1.2. Hasanpaşa Mahallesi, 134 pafta 513 ada, 8 parselin büyük bir bölümünün 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak "Pazar Alanı"na alındığı, ayrıca parsel üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Su Kanalları Koruma Kuşağı" ve "Yapı Yasaklı Alan"ın işlendiği, parselin kamu mülkiyetinde ve kullanımında olduğu ve Pazar Alanı projesinin tamamlandığı görülmektedir.

2. İlgili (a) yazı ile belirtilmiş ve yazı ekinde işaretlenmiş olan, "Dere/ Su Yüzeyi" olarak İmar Planına işlenmesi istenen Seyitahmet Deresi'nin bulunduğu alan kamu kullanımında olup, İSKİ'nin ilgili (c) görüş yazısı ekinde de "Kapalı Kutu Kesit" olarak ifade edilmiştir. Bu nedenle de İSKİ görüşleri doğrultusunda söz konusu kapalı dere hattı; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına da uygun olarak "Pasif Yeşil Alan" ve "Yol" fonksiyonlarında planlanmış ve plan üzerine de "Yapı Yasaklı Alan" ve "Su Kanalları Koruma Kuşağı" işlenmiştir. Ayrıca söz konusu işaretli alanda zaten "Enerji Nakil Hattı"nın bulunduğu görülmektedir.

3. F22d-21c-3a ve F22d-21c-3d paftaları içinde bulunan, Ø1850ÖGBB ve Ø1800Ç isale hatlarının yer aldığı ilgili (a) itiraz ekinde işaretlenen ve yol alanına alınması istenilen;

3.1. 1450 ada yanında bulunan kadastral boşluk alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak "Belediye Hizmet Alanı"na alındığı, aynı zamanda söz konusu alanın kamu kullanımında olduğu;

3.2. Kamu mülkiyetinde olan 3183 ada, 31, 33, 36, 39, 42, 44, 46, 48 parsellerin 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen "Park Alanı", kısmen "Yol"da kaldığı, aynı zamanda söz konusu parsellerin bir kısmının 01.08.1997 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da da "Park Alanı"nda kaldığı,

3.3. 01.08.1997 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da ve mevcut kullanımda "Konut Alanı" olan ve yine 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak "Konut Alanı" olarak planlanan şahıs mülkiyetindeki 622 ada, 11 parselin önünde 12 m. genişliğinde yol bulunduğu, aynı zamanda Ø1850ÖGBB hattının söz konusu parselin ön bahçe mesafesi içinde kaldığı görülmektedir.

4. İlgili (a) itiraz yazısı ve ekinde "F22d-21c-3c, F22d-21c-4d ve F22d-21c-3d paftasında Ø1850ÖGBB, Ø1800Ç ve Ø600DF isale hatlarımızın geçtiği güzergahlar kısmen park alanı kısmen de "DSİ isale hattı" lejantında kalmakta olup; isale hatlarımızın geçtiği güzergahların tamamı imar planlarında isale hattı koruma alanı olarak işlenmeli; koruma bandı üzerinde köklü bitki, ağaç dikilmemeli, herhangi bir yapı yapılmamalıdır." denilmektedir.

Başkanlığımıza iletilen İSKİ görüşleri/verileri doğrultusunda isale hatlarının tamamı **Belediyemiz veri tabanına işlenmekte ve güncellenmektedir.** "İsale Hattı Koruma Alanı"nın İmar Plan paftası üzerine işlenmesi halinde, söz konusu hatlarda değişiklik olması durumunda İmar Plan tadilatına konu olacağı, bu nedenle yeni İmar Planı onaylanıncaya kadar uygulamanın yürürlükteki İmar Planında yer alan isale hatları doğrultusunda yapılmasının telafisi güç zararlara neden olabileceği göz önünde bulundurularak yukarıda bahsedildiği gibi kurumza iletilen İSKİ görüşleri doğrultusunda veri tabanına işlenen ve güncellenen isale hatlarına ilişkin "DSİ isale hatlarımızın geçtiği güzergahlar üzerinde köklü bitki ve ağaç dikilmemeli, herhangi bir yapı yapılmamalıdır." şeklinde plan notu ilave edilebileceği görülmektedir.

Ayrıca ilgili (a) yazı ekinde işaretlenen ve kamu mülkiyetinde olan 630 ada, 15, 19 ve 24 parseller, 3815 ada, 61 parsel ile tüzel kişi mülkiyetinde olan 3815 ada, 62 parselin, 01.08.1997 onaylı, 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı, 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 Nazım İmar Planı ve bu plana uygun olarak hazırlanmış olan 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı"nda kaldığı görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yukarıda belirtilen hususlara ilişkin askı süresi içinde yapılan ilgili (a) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanununun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur." denilmektedir.



KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 18.02.2025 tarih ve E-11255029-604-1699262 sayılı yazısı doğrultusunda "Seyit Ahmet Deresi ve Dinlenç Deresi Yankolu" Dere işletme bandına ilişkin "Su Kanalları Koruma Kuşağı" ile "Yapı Yasaklı Alan" sınırlarının tadil edilmesi uygun bulunmakta olup, diğer husustaki itirazlar komisyonlarımızca uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Barış ANTİK
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
İmar Komisyon Üyesi
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afetler Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**PLAN BÜTÇE VE EĞİTİM KOMİSYONLARININ MÜŞTEREK RAPORU**

KONU : Destek ve Tedarik Hizmetleri Müdürlüğünün,26.02.2025 gün ve E-77964489-622.01-2427221 sayılı, Kadıköy Belediyesi Aysel-Abdullah Öğücü Kız Öğrenci Yurdunda kalan ve dar gelirli ailelere mensup 125 kız öğrenciye 2025 yılı için ücretsiz yemek verilmesi ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mart 2025 toplantılarının 03.03.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda Komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Destek ve Tedarik Hizmetleri Müdürlüğünün,26.02.2025 gün ve E-77964489-622.01-2427221 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

"İlgi : Kasdaş Kadıköy Sağ. Tur. Eğ. Çevre Tem. Otopark Hizm. İnş. Yay. San. ve Tic. A.Ş.'ın 31.12.2024 tarihli başvurusu.

İlgi yazıda Kadıköy Belediyesi Aysel - Abdullah Öğücü Kız Öğrenci Yurdunda kalan ve dar gelirli ailelere mensup 125 kız öğrenciye Belediyemiz Ana Hizmet Binası Yemekhanesinden çıkan yemekten 2025 yılı için ücretsiz olarak yararlandırılması talep edilmektedir.

Bahse konu öğrencilere 2025 yılında ücretsiz yemek verilebilmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesi gereğince Belediye Meclisince karar alınabilmesi hususunda yazımızın Belediye Meclis Başkanlığına havalesini olurlarınıza arz ederim." denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: Destek ve Tedarik Hizmetleri Müdürlüğünün, 26.02.2025 gün ve E-77964489-622.01-2427221 sayılı teklifi müştereken yapılan komisyon toplantısında Müdürlüğünden geldiği şekilde oybirliği ile uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

Plan ve Bütçe Kom. Bşk.
Ayhan ÇAKAS
(imza)

Eğitim Komisyon Bşk.
Eyüp ÖZBEY
(imza)

Plan ve Bütçe Kom. Bşk. V.
Selma KANBAK
(imza)

Eğitim Komisyon Bşk. V.
Nesrin KILIÇ
(imza)

Plan ve Bütçe Kom. Üyesi
Emir ŞENTÜRK
(imza)

Eğitim Komisyon Üyesi
Demet UNGUN
(imza)

Plan ve Bütçe Kom. Üyesi
Ali İhsan DOĞAN
(imza)

Eğitim Komisyon Üyesi
Birgöl COŞAR
(imza)

Plan ve Bütçe Kom. Üyesi
Cem BAYRAM
(imza)

Eğitim Komisyon Üyesi
Ümit Sinan YENİLMEZ
(imza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
SAĞLIK – HUKUK VE EĞİTİM KOMİSYONLARININ MÜŞTEREK RAPORU

KONU : Sağlık İşleri Müdürlüğünün, 07.01.2025 gün ve E-18387253-622.01-2373914 sayılı, Belediyemiz ile Yeditepe Üniversitesi Sağlık Bilimleri Fakültesi arasında İşbirliği Protokolü ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Şubat 2025 toplantılarının 03.02.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda Komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Sağlık İşleri Müdürlüğünün, 07.01.2025 gün ve E-18387253-622.01-2373914 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : Hukuk İşleri Müdürlüğünün 26.12.2024 tarihli ve E-16365209-045.02-2371107 sayılı yazısı.

Belediyemiz ile Yeditepe Üniversitesi Sağlık Bilimleri Fakültesi arasında, iş birliğini ve ortak anlayışı teşvik etmek, geliştirmek ve araştırma faaliyetlerinde işbirliğinde bulunmak amacıyla işbirliği gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Bu kapsamda 5393 sayılı Belediye Kanununun ilgili hükümleri çerçevesinde , Ek ' te yer alan işbirliği protokolünün Yeditepe Üniversitesi Sağlık Bilimleri Fakültesi ile imzalanmak üzere görüşülerek gerekli kararın alınması ve Belediye Başkanına yetki verilmesi için yazımız ve ekinin Belediye Meclis Başkanlığına havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: Sağlık İşleri Müdürlüğü'nün, Belediyemiz ile Yeditepe Üniversitesi Sağlık Bilimleri Fakültesi arasında İşbirliği protokolü ile ilgili teklifi Komisyonlarımızca müştereken görüşülerek, Müdürlüğünden geldiği şekilde oy birliği ile uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

Eğitim Komisyon Başkanı
Eyüp ÖZBEY
(Bulunmadı)

Sağlık Komisyon Başkanı
Başak ERPOLAT
(İmza)

Hukuk Komisyon Başkanı
Meryem Gülsen ATLIHAN
(İmza)

Eğitim Komisyon Başkan Vekili
Nesrin KILIÇ
(İmza)

Sağlık Komisyon Başkan V.
Hukuk Komisyon Üyesi
İpek DEMİRTAŞ
(İmza)

Hukuk Komisyon Başkan V.
Batuhan ERSOY
(İmza)

Eğitim Komisyon Üyesi
Demet UNGUN
(İmza)

Sağlık Komisyon Üyesi
Ali BAŞYURT
(İmza)

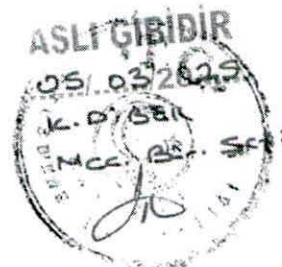
Hukuk Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Eğitim Komisyon Üyesi
Sağlık Komisyon Üyesi
Birgül COŞAR
(İmza)

Sağlık Komisyon Üyesi
Canan AKÇINAR
(İmza)

Hukuk Komisyon Üyesi
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Eğitim Komisyon Üyesi
Ümit Sinan YENİLMEZ
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR - MESKEN KENTSEL YENİLEME VE DOĞAL AFETLER KOMİSYONLARININ
MÜSTEREK RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.02.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2446508 sayılı, 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜSTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mart 2025 toplantılarının 03.03.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda Komisyonlarımıza müştereken havale edilen, 28.02.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2446508 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- İlgi :a) Acıbadem Mahallesi Muhtarı Ersoy UĞUR'UN 18.02.2025 tarih ve 2434878 sayılı başvurusu.
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

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Acıbadem Muhtarlığı tarafından ilgi (a) dilekçesi ile itiraz edilmiştir.

PLAN BİLGİSİ:

Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesi'nin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 30.11.2022 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.11.2021 tarihli ve 1516 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin yasal askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisince görüşüldüğü ve Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin de 11.01.2024 tarihli ve 65 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak 17.01.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmıştır.

Bahse konu 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 Başkanlığına 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 (a) yazı ile itiraz edilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçe ile 6 ana başlıkta tespitler yapılmıştır:

1. Parsel ve Yapı Adalarına Dair İncelemeler başlığı altında: "Acıbadem Mahallesi'nde toplamda 1143 parsel kaydı bulunmaktadır.



Kullanım amaçlarına göre;

- 113 adedi (%10) yol alanı ve yeşil alanda,
- 48 adedi (%4) kentsel donatı alanında (kamu ve özel eğitim, sağlık, kültür tesisi vb.),
- 13 adedi (%1) ticaret alanında (akaryakıt istasyonu, otel, alışveriş merkezi, çarşı),
- 158 adedi (%13) konut+ticaret alanında, 811 adedi (%72) konut alanında kalmaktadır.

Parsellerin büyüklüğü açısından irdelendiğinde;

- 430 adedi (%38) 0-250m² arasında, 176 adedi (%15) 251-500m² arasında,
- 130 adedi (%11) 501-750m² arasında,
- 148 adedi (%13) 751-1000m² arasında,
- 123 adedi (%11) 1001-1500m² arasında,
- 44 adedi (%4) 1501-2000m² arasında,
- 90 adedi (%8) 2001m² ve üstü büyüklüğe sahiptir.

Parsel yapısı itibariyle %85'i konut ve konut+ticaret fonksiyonunda, %53'ü 500m² ve altında büyüklüğe sahiptir.

30.01.2025 tarihli CİMER cevabına göre Acıbadem Mahallesi'nde toplam 1375 yapı bulunduğu ve 171 tanesinin 1999 yılı sonrası yapıldığı bildirilmiştir. Bu veriler ışığında Acıbadem'de yapı stoğunun %12,5'inin yenilendiği geri kalan %87,5'inin deprem güvenliği açısından riskli olduğu söylenebilir.

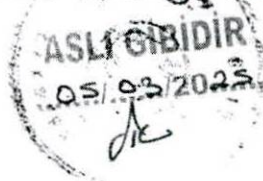
Küçük parsellerden oluşan dağınık parsel yapısının toplulaştırılması amacıyla planda parsel birleştirme (tevhit) ile ilgili uygulama araçlarının hedeflenmediği, parsel birleştirmeleri teşvik eden imar kararlarının bulunmadığı, aksine küçük parsellerde yapılaşmayı özendiren geniş taban oturumu, cephe genişliği ve bahçe mesafelerinde tamman istisnaların bulunduğu tespit edilmiştir. Sonuç olarak bu küçük parsellerin yapılaşmasında iklim değişikliğine uyum, afetlere hazırlık ve risk azaltım stratejileri bağlamında geçirimsiz yüzeyleri azaltacağı, rüzgar koridorlarını keseceği, sokak üzerinde duvar etkisi yaratacağı, erişilebilirlik standartları açısından dezavantajlı grupların konut ve çevre şartlarını sağlamada yetersiz kalacağı, yürünebilir bir çevrenin ve kentsel peyzaj olanaklarının kısıtlanacağı, yaratacağı nüfus yoğunluğu nedeniyle afet anında toplanma alanlarının erişilebilir ve yeterli olmayacağı, parsel bünyesinde karşılanamayacak otoparkların sokaklarda aşırı ve kontrolsüz parklanmaya yol açacağı, sokakların acil durumlarda müdahale açısından yüksek bir can ve mal güvenliği riski taşıyacağı ve toplamda çözümün değil sorunun kaynağı olan bir yapı düzeninin oluşacağından endişe duymaktayız.

Aynı zamanda imar planı ve plan notları ile yaygın geniş yapı adaları, çıkmaz sokak ve merdivenli sokakların halihazır durumun korunması, bu durumun yaratacağı risklerin analiz edilerek sonuçlarına dair önlem alınmaması sakinlerimiz tarafından önümüzdeki on yıllar boyunca kentsel yaşam için bir tehdit olarak algılanmaktadır.

Özellikle 1726-627-629-622-1300-1243-1304-1177-1119-1448-975-985-626-627-628-630 nolu kadastro adaları 200metreden uzun yayılmış dağınık düzeniyle yayaların erişimini kısıtlamakta, topografik şartlardan ötürü kısmen yüksek eğimli sokaklar, kısmen merdivenli sokaklar nedeniyle yürümeyi zorlamakta, araç trafiği açısından ara sokaklarda çift yönlü trafik imkanı kalmamakta ve tek trafik yönlü uzun sokak yapısının labirent etkisi yaratarak ana arterlere erişimde ilave trafik yükü oluşturmakta, geriye doğru birikimli bir trafik oluşturmakta, bu durum sakinlerimizin önemli şikayet konularından biridir.

Hacı Necipusta Sokak, Hasanpaşa Mektebi Sokak, Beyazleylaklı Sokak, Yeniduygu Sokak, Aslı Sokak, Arda Sokak merdivenli sokaklardır. Çıkmaz sokaklar ise; Nazifbey Sokak-Marmaray kesişimi, Bahtiyar Çıkmazı, Çifilik Sok, Hale Sokak, Adivar Sokak, Atabey Sokak, İturlı Sokak, Beyazleylaklı ve bağlantılı sokak, Koza Sokak, Arma Çıkmazı ile 1432 ada içi, 1119 ada içi, 1848 ada içi, 1222 ada 53 parsel içi, 1260ada 86 parsel içinde ortaya çıkan yol bağlantıları olarak tespit edilmiştir." denilmektedir.

2. **Ulaşım ve Trafik Dair İncelemeler** başlığı altında; "Öte yandan yol hiyerarşisi açısından yol genişliği kesikli ve sürekliliği olmayan yol dokusu trafik sorunun bir diğer kaynağı olup ara sokaklarda trafik dar boğazı oluşmaktadır. Ayrılıkçeşme Sokak, Pomak Sokak, Lavanta Sokak, Beyazleylaklı Sokak, Yenice Sokak, Nazifbey Sokak, Şemibey Sokak, Mahmut Sadık Sokak, Türkan Sokak, Sabitbey-Arda Sokak bağlantısı, İstiklal Sokak, Ferhat Acarkent Sokak, Nesim Sokak, Direkli-Çarşı Sokak, Senirkent Sokak, Salih Omurtak Sokak, Eminbey Sokak, Gömeç Sokak, Dostozan Sokak, Şeyh Galip Sokak ve Mandıra Caddesi daralan yol geometrilerine sahiptir.



Mahallemizin önemli trafik dar boğazı bölgelerinin bazıları şunlardır:

- D100 Karayolu'nun Harem ve Avrasya Tüneli çıkışından Acıbadem Caddesi'ne giriş alternatiflerinden **Boyacı Mehmet Sokağın kapatılması,**
- **Sarayardı Caddesi-Fatih Sokak kesişiminde** Kadıköy'den D100 Karayolu ve Avrasya Tüneli bağlantısını kullanan araçlar ile otobüs ve minibüs hatları **kavşakta daralma,**
- **Onur Sokak-Köftüncü Sokak-Alide Sokak kesişiminde Avrasya Tüneli trafiğinden kaynaklanan kavşak yoğunluğu,**
- Acıbadem-Halitağa-Taşköprü Caddesi kesişimindeki **Yıldızbakkal sinyalizasyon kavşaktaki yoğunluk ve Marmaray güzergahına komşu 290 ada 1 ve 2 parsellerin ticaret alanına alınarak olası bir kavşak düzenlemesinde kamulaştırma yükü oluşturmast.**
- **Kurbağalıdere-Sarayardı Caddesi kesişiminde Hasanpaşa Cami yanı kavşaktaki daralma,**
- **Dr Eyüp Aksoy Caddesi-Behiçbey. Sokak kesişiminde kontrolsüz kavşak geometrisi (Kadıköy yönünde).**
- **Kadıköy Belediyesi'nin bulunduğu yapı adası etrafında Marmaray (hızlı tren durağı, kentiçi ara durak) ve Metrobüs gibi ana toplu taşıma durakları, otobüs, minibüs, dolmuş, taksi ara toplu taşıma durakları ile önemli bir yolcu aktarma merkezi işlevi görmekte, Marmaray Viyadüğü Altı Terminal Kadıköy AVM, Nikah Salonu, Fenerbahçe Stadı da önemli trafik çekim merkezleri ve otopark talebi yaratarak trafik yoğunluğunu artırıcı bir etki oluşturmaktadır. Bu nedenle Kadıköy Belediyesi'nin yenilenme projesi ulaşım ve trafik açısından sorunların giderilmesinde bir anahtar çözüm olabilir." denilmektedir.**

3. **Otoparklara Dair İncelemeler** başlığı altında: "Parsellerin kullanım amaçlarına göre 158 adedi (%13) konut+ticaret ve 811 adedi (%72) konut alanında kalan toplam 969 parselin 506 adedi 500m2 altındadır. Parsel yapısı ve yapı düzeni itibarıyla 500m2 altındaki parsellerde otoparkın parsel bünyesinde karşılanması olanaklı görünmemektedir. Bu 500m2 altındaki toplam 506 parselde asgari düzeyde ortalama 10 bağımsız bölüm ve her biri 80m2 altında yapıldığında otopark yönetmeliğine göre 3 daire için 1 otopark şartına göre 5060 bağımsız bölüme karşılık **1687 araçlık bölge otoparkı** ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. İmar planında bu tür küçük parsellerin bulunduğu yapı adalarına yakın **bölge otoparkı yeri ayrılmadığı, otopark bedelinin ilçe belediyesine yük getireceği ve 5 yıl içinde yapma zorunluluğuna sokacağı, kamu kaynağı israfı yaratacağı, yapı ruhsat aşaması geçilse bile yapı kullanma izin belgesi sürecini tükayacağı, bölge otoparkı yapılmaya kadar geçen sürede zaten park kapasitesi dolmuş sokaklarda park baskısını daha da arttıracığı, sokakların bu park talebini karşılayacak park kapasitesine sahip olmadığı, plan notlarının genel hükümlerinin 46.maddesine göre bu parsellerin bünyesinde otoparkın nasıl sağlanacağını belirsiz olduğu, otomobil sahipliğindeki artış dikkate alındığında zaman içinde otoparksız üretilen her yapının kentsel çevrede on yılların sorununa dönüşeceği yönünde sakinlerimizin endişeleri ve tespitleri bulunmaktadır." denilmektedir.**

4. **Müktesep Haklara Dair İncelemeler** başlığı altında: "1999 yılından bugüne kadar çeşitli tarihlerde yapılan parselde özel plan tadilatları müktesep hak olarak bu plan kapsamında özel imtiyazlı koşullarıyla genel plan kararlarına dönüştürüldüğü yönünde sakinlerimiz arasında yaygın bir kanaat oluşmuştur. Tespit ettiğimiz parselde özel uygulamalar şunlardır:

- 1222 ada 50 parselde 10metrelik tek yol cepheli ara sokaklardan ana yollara bağlanan yapı adasındaki parsellere göre daha yüksek imara sahip (TAKS:0,40 ve KAKS:1,75) ve en çok 6kat ile sınırlanmasına rağmen mevcutta daha yüksek yapılmış otel inşaatı.
- Taşkına maruz alanda kalmasına ve hava fotoğraflarında da açık bir şekilde görünen arkeolojik bulgulara rağmen 1421 ada 4 parselde verilen otel imarı (TAKS:0,40 ve KAKS:1,75), Taşkına maruz alanda kalmasına ve hava fotoğraflarında da açık bir şekilde görünen arkeolojik bulgulara rağmen 1421 ada 3 parselde verilen konut+ticaret imarı (TAKS:0,25 ve Y ençok: 5kat).
- Taşkına maruz alanda kalmasına rağmen 1421 ada 5 parselde verilen akaryakıt istasyonu imarı Taşkına maruz alanda kalmasına rağmen 1222 ada 51 parselde verilen yüksek yoğunluklu konut imarı (TAKS:0,25 ve KAKS:1,50, Y ençok:15kat).



- Taşkına maruz alanda kalmasına rağmen 1222 ada 53 parsel verilen yüksek yoğunluklu konut imarı (TAKS:0,25 ve KAKS:1,50, Y ençok:15 kat).
- Karayolları kamulaştırma kuşağı ve Kadıköy-Sabiha Gökçen Metro Hattı gibi kritik altyapılara komşu olmasına rağmen 1345 ada 90 parsel verilen yeraltında ve yer üstünde yüksek yoğunluklu, otoparksız inşa edilmiş Y ençok:6 kat imarlı özel sağlık imarı.
- Her ne kadar 1340 ada 7parsel imar planı sınırları içinde kalmamasına rağmen tescilli bir parselde 65 bağımsız bölümlü 2 bloklu 15 katlı birçok noktadan kent silüetinde görünen ayrıcalıklı konut imarı.

Bu parselde özel uygulamalara ilçe belediyesi olarak plan bütünlüğünü, donatı dengesini ve plan disiplinini bozduğu için itirazlar yapıldığını bilmekteyiz. Ancak genel plan kararlarına dönüştürüldüğünde plan bütünündeki kentsel donatı haklarımıza haksız bir şekilde ortak olduğu açıktır. İlçe belediyemiz ve bizler yapı ruhsatlarının kaynağını parselde özel plan tadilatlarından almalarına engel olamamış olabiliriz ancak yıkılması ya da herhangi bir sebeple tadilat ihtiyacı halinde yeni yapı ruhsat başvurularının kaynağının bu plan olmaması gerektiği kanaatindeyiz.” denilmektedir.

5. Yapı Düzenine ve Yoğunluklarına Dair İncelemeler başlığı altında: " Plan alanı içinde ayırık, ayırık ikiz, blok, MK rumuzlu blok ve bitişik nizamda çeşitlenmiş yapı düzenleri tanımlanmıştır. Bu yapı düzenleri ve kat adeleri bakımından imar hakları arasında değişkenlik bulunmaktadır. Bitişik nizam parsellerde taban oturumları ayırık nizamda genel olarak belirlenen %25'in çok üstündedir.

Bitişik nizamda %50-100 arasında taban oturumları ve plan notlarının genel hükümlerine ait 15.Maddesine göre çıkma yapma hakkına da sahiptir.

Bitişik nizam yapılaşma otopark, açık bahçe alanı, yapı yoğunluğu, sokakta duvar etkisi, afet direnci, acil müdahale imkanı, sokak peyzajı, erişilebilirlik ve yürünebilirlik açısından kısıtlılıklara sahiptir. Ancak **bitişik nizam bu olumsuzluklarına rağmen özendirici imar hakları** bulunmaktadır. Kat adedi bakımından Taşköprü Sarayardı-Acıbadem Caddesi arasında kalan bölgede caddeye verilen 6 kat ile eşdeğer bir uygulama yapılmıştır.

Bitişik nizamın bir kademe iyileştirilmiş hali ayırık ikiz nizam olup, Acıbadem'de çok az örneği vardır.

Ayrık ikiz nizama benzeyen bir diğer uygulama ise bir dereceye kadar daha geniş bahçe imkanı sunan blok ve MK rumuzlu blok nizamdır. Her iki blok nizam uygulamasına dair daha çok örnek vardır. Ancak ayırık ikiz ve blok nizam yapılaşma türleri bitişik nizam yapılaşmaya göre dezavantajlıdır.

Hedeflen, kent yaşamına olumlu katkılar sunan ve bölgemizde de yaygın olan yapılaşma dokusu: TAKS:0,25 ve Y ençok: 5kat ile sınırlandırılmış ayırık düzen yapılaşmadır. Ancak her türlü olumlu kent katkısına rağmen imar hakları bakımından bitişik nizam yapılaşmaya göre dezavantajlıdır." denilmektedir.

6. Kentsel Donatı Alanlarına Dair İncelemeler başlığı altında: "Mahallemizdeki kamuya terk edilen kamu donatıları genel olarak hizmet vermektedir. 985 ada, 88 parsel, 1221 ada 44 parsel, 1259 ada 84-91 parsellerin, 1302 ada 3 parselin, 1303 ada 2 parselin park terkleri ile 1244 ada 43 parselin spor tesisi terki dışında kamuya kazandırılacak donatı alanı bulunmamaktadır. Terki alındığında halde park olarak düzenlenmeyen alanlar, İş Bankası Blokları içinde otopark olarak kullanılan alanlar, 1244 ada 41 parselin park işgali, 1303 ada içinde otopark kullanılan alan, 629 ada 52-53 parsellerin işgalidir. Tamamı park olarak herhangi bir imar uygulaması ile elde edilmemiş olanlar ise 3183 ada 31-33-36-39-42-44-46-48parseller, 630 ada 15-16-19-24 parsellerdir.

Aynı zamanda plan alanı dışında kalan 627 ada 42-43-44 parselde yer alan Havuzlar Sitesi'ndeki plan tadilatındaki park terki 627 ada 45-49 parselle ilişkilendirilip park ya da yol alanı olarak kamuya kazandırılabilir. Ayrıca 466, 479, 879, 1176 ve 1177 adaların içinde ada içi park düzenlemesi yapılarak kamuya kazandırılması da mümkündür.

Mahallemizdeki aile sağlığı merkezlerinin kamusal alanlara, sakinlerimiz için erişilebilir, konforlu alanlara taşınmasına, yaşlı ve emekli nüfusumuzun yüksekliği dikkate alınarak bir sosyal tesise de ihtiyaç vardır." denilmektedir.

Bu değerlendirmeler sonucunda "Yaptığımız tespitlere dayanarak aşağıda itiraz olarak belirttiğimiz hususların dikkate alınmasının plandan sakinlerimizin memnuniyetini arttıracacağı, can ve mal güvenliğine katkı sağlayacağı ve yaşama çevrelerini geliştireceği kanaatindeyiz." denilmekte ve:



- "2.1. Boyacı Mehmet Sokağın halihazırdaki gibi Harem ve Avrasya yönünden gelen araçların Acıbadem Caddesi'ne erişimi için kullanıma açılması,
- 2.2. Plan notlarının genel hükümlerde yer alan "4- Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır." Maddesine "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda konut ve konut+ticaret fonksiyonunda yer alan, bitişik nizam yapı düzeni dışında kalan ve tapu alanı 500m2'den büyük olan parsellerde uygulama brüt parsel üzerinden yapılır." ekinin yapılması,
- 2.3. Plan notlarının genel hükümlerde yer alan "12-Planda KAKS (emsal) verilmeyen parsellerde çıkma boyu 1.50 metreyi geçemez." Maddesine Üsküdar ilçesi Acıbadem Mahallesi'ndeki yeni yapılarda yapılan uygulamaya benzer şekilde "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda konut ve konut+ticaret fonksiyonunda yer alan, bitişik nizam yapı düzeni dışında kalan ve tapu alanı 500m2 den fazla parsellerde çıkma boyu 2.00 metreyi geçemez. Bu şartları sağlayan parsellerde galeri boşluklu veya iç bahçeli tasarlanan binalar için galeri boşluğunda da çıkma boyu 2.00 metre uygulanır." ekinin yapılması,
- 2.4. "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumundakonut ve konut+ticaret fonksiyonunda yer alan, otopark yönetmeliğine göre otoparkını parsel bünyesinde karşılayan, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 4metre, arka bahçe mesafesi 5 metre şartlarını sağlayan 500m2-1000m2 arası parsellerde plandaki TAKS değeri %2,5 ve 1000m2'den büyük parsellerde plandaki TAKS değeri %5 oranında arttırılır." şeklinde plan notu düzenlenmesi,
- 2.5. Plan notlarının özel hükümlerine ait 1-2, 3-1-2 nolu notları ile 3-2-1 nolu notun üst katlarla ilgili hükümlerinin kentsel donatı hesapları açısından karmaşaya yol açmaması için plan değişikliği ile gerçekleştirilmesi,
- 2.6. Plan notlarının özel hükümlerine ait "4-1-1 Bu alanlarda otel tesisleri yer alacak olup önceki imar planlarına göre yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış parsellerde yapı ruhsatı ve eki projelerindeki yapılaşma hakları, çekme mesafeleri ve yapı yükseklikleri mühtesep hak kabul edilerek ve korunarak tadilat ruhsatı ve yeni yapı ruhsatı düzenlenebilir" notundan "ve yeni yapı ruhsatı" ifadesinin çıkarılması,
- 2.7. Bu plandan önce plan değişikliği ile parsele özel imar hakkı elde ederek plan bütünlüğünü ve donatı dengesini bozan ancak yapı ruhsatı düzenlenmiş parsellerin yeni yapı ruhsatlarının bu plana göre düzenlenmemesi, plan değişikliği ile belirlenmesi,
- 2.8. Plan notlarının özel hükümlerine ait "8-1-7.4 Ayrıca ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması koşulu ile özel veya tüzel mülkiyete konu alanlarda ilgililerinin talebi doğrultusunda ana arterlerde ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınması şartıyla özel otopark yapılabilir" notundaki ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) ifadesinin çıkarılarak 5216 sayılı yasanın 9.maddesi ve Büyükşehir Belediyeleri Koordinasyon Merkezleri Yönetmeliği 18. Maddesi gereğince UKOME olarak düzeltilmesi,
- 2.9. 1422 ada 1 parselden geçen ve İSKİ tarafından belirlenen dere işletme bandındaki yapı yasaklı alanın yol alanına alınarak Kadıköy'den çıkış yapan lastik tekerlekli otobüs, minibüs, dolmuş hatları, özel araç, taksi ve yük araçlarından kaynaklanan Sarayardı Caddesi-Fatih Sokak kesişimindeki kavşak yoğunluğunun giderilmesi, Marmaray istasyonu önünde bir meydan açılması ve buna karşılık brüt parselden uygulama izni verilerek kamuya kamulaştırma yükü oluşturulmaması
- 2.10 985/88 parselin bölgenin yeşil alan, park alanı dolayısıyla deprem toplanma alanı ihtiyacı göz önüne alınarak tamamıyla yeşil - park alanı olarak planlanması"

hususlarına itiraz edilmektedir.



DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (a) dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

1. "Boyacı Mehmet Sokağın halihazırdaki gibi Harem ve Avrasya yönünden gelen araçların Acıbadem Caddesi'ne erişimi için kullanıma açılması" önerisi değerlendirildiğinde, bahsi geçen 7 metre genişliğinde düzenlenmiş olan "Boyacı Mehmet Sokak"ın E-5 yolu ile bağlantısının planda sağlandığı görülmekte olup; trafik yönüne ilişkin konular 1/1000 ölçekli planın konusu değildir.

2. Plan notlarının genel hükümlerde yer alan "4- Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır." Maddesine "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda konut ve konut+ticaret fonksiyonunda yer alan, bitişik nizam yapı düzeni dışında kalan ve tapu alanı 500m²'den büyük olan parsellerde uygulama brüt parsel üzerinden yapılır." ekinin yapılması, önerisi değerlendirildiğinde; plan notlarında bahsi geçen hüküm 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar ve İstanbul İmar Yönetmelikleri ile 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli plana uygun olacak şekilde belirlenmiştir. Ayrıca söz konusu ilgi (a) dilekçenin tespitler başlığının 1.1 numaralı maddesinde "nüfus yoğunluğu artışı nedeniyle afet anında toplanma alanlarının erişilebilir ve yeterli olmayacağı erişilebilirlik standartları açısından dezavantajlı grupların konut ve çevre şartlarını sağlamada yetersiz kalacağı, yürünebilir bir çevrenin ve kentsel peyzaj olanaklarını kısıtlanacağı" belirtilmekte olup 2 numaralı itiraz konusunun bahsi geçen tespit ile çeliştiği görülmektedir.

3. Plan notlarının genel hükümlerde yer alan "12-Planda KAKS (emsal) verilmeyen parsellerde çıkma boyu 1.50 metreyi geçemez." Maddesine Üsküdar ilçesi Acıbadem Mahallesi'ndeki yeni yapılarda yapılan uygulamaya benzer şekilde "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda konut ve konut+ticaret fonksiyonunda yer alan, bitişik nizam yapı düzeni dışında kalan ve tapu alanı 500m² den fazla parsellerde çıkma boyu 2.00 metreyi geçemez. Bu şartları sağlayan parsellerde galeri boşluklu veya iç bahçeli tasarlanan binalar için galeri boşluğunda da çıkma boyu 2.00 metre uygulanır." önerisi değerlendirildiğinde; bahsi geçen hüküm Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 41.Maddesi doğrultusunda yönetmelik koşullarına uygun olacak şekilde belirlenmiştir.

4. "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumundakonut ve konut+ticaret fonksiyonunda yer alan, otopark yönetmeliğine göre otoparkını parsel bünyesinde karşılayan, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 4metre, arka bahçe mesafesi 5metre şartlarını sağlayan 500m²-1000m² arası parsellerde plandaki TAKS değeri %2,5 ve 1000m²'den büyük parsellerde plandaki TAKS değeri %5 oranında arttırılır." şeklinde plan notu düzenlenmesi, önerisi değerlendirildiğinde; söz konusu 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 1/5000 ölçekli planın belirlemiş olduğu yoğunluk değerlerine uyulmuş olup bu bağlamda "DK" rumuzlu alan haricinde plan bölgesinde maliklerin talebi halinde birleşme (tevhüt) durumunu engelleyecek bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak parsel bazında birleşmeyi teşvik etmek amacıyla ilave yapılaşma verilmesi plan kapsamında yoğunluğu daha da artıracığından 1/5000 ölçekli plan ile uyumsuzluk yaratacaktır.

5. Plan notlarının özel hükümlerine ait 1-2, 3-1-2 nolu notları ile 3-2-1 nolu notun üst katlarla ilgili hükümlerinin kentsel donatı hesapları açısından karmaşaya yol açmaması için plan değişikliği ile gerçekleştirilmesi, önerisi değerlendirildiğinde; bahsi geçen hükümler özel de olsa donatı alanının artması ve nüfus yoğunluğunun azaltılmasını teşvik etmek amacıyla ve 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda düzenlenmiştir.

6. Plan notlarının özel hükümlerine ait "4-1-1 Bu alanlarda otel tesisleri yer alacak olup önceki imar planlarına göre yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış parsellerde yapı ruhsatı ve eki projelerindeki yapılaşma hakları, çekme mesafeleri ve yapı yükseklikleri mütesep hak kabul edilerek ve korunarak tadilat ruhsatı ve yeni yapı ruhsatı düzenlenebilir" notundan "ve yeni yapı ruhsatı" ifadesinin çıkarılması, önerisi değerlendirildiğinde; plan notlarında bahsi geçen hüküm 3194 sayılı Kanunun 5. ve 6. Maddeleri doğrultusunda 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli plana uygun olacak şekilde belirlenmiştir.



7. Bu plandan önce plan değişikliği ile parselde özel imar hakkı elde ederek plan bütünlüğünü ve donatı dengesini bozan ancak yapı ruhsatı düzenlenmiş parsellerin yeni yapı ruhsatlarının bu plana göre düzenlenmemesi, plan değişikliği ile belirlenmesi, önerisi değerlendirildiğinde; plan kararları bölge bütününde ve 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar ve İstanbul İmar Yönetmelikleri ile 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli plana uygun olarak belirlenmiş olup, uygulamalar da yürürlükteki 1/1000 ölçekli planı doğrultusunda yapılmaktadır.

8. Plan notlarının özel hükümlerine ait "8-1-7.4 Ayrıca ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması koşulu ile özel veya tüzel mülkiyete konu alanlarda ilgililerinin talebi doğrultusunda ana arterlerde ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınması şartıyla özel otopark yapılabilir" notundaki ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) ifadesinin çıkarılarak 5216 sayılı yasanın 9.maddesi ve Büyükşehir Belediyeleri Koordinasyon Merkezleri Yönetmeliği 18. Maddesi gereğince UKOME olarak düzeltilmesi, önerisi değerlendirildiğinde; plan notlarında bahsi geçen hüküm 3194 sayılı Kanunun 5. ve 6. Maddesi doğrultusunda 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli plana uygun olacak şekilde belirlenmiştir.

9. 1422 ada 1 parselden geçen ve İSKİ tarafından belirlenen dere işletme bandındaki yapı yasaklı alanın yol alanına alınarak Kadıköy'den çıkış yapan lastik tekerlekli otobüs, minibüs, dolmuş hatları, özel araç, taksi ve yük araçlarından kaynaklanan Sarayardı Caddesi-Fatih Sokak kesişimindeki kavşak yoğunluğunun giderilmesi, Marmaray istasyonu önünde bir meydan açılması ve buna karşılık brüt parselden uygulama izni verilerek kamuya kamulaştırma yükü oluşturulmaması, önerisi değerlendirildiğinde; 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu alan İSKİ ve ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

10. 985/88 parselin bölgenin yeşil alan, park alanı dolayısıyla deprem toplanma alanı ihtiyacı göz önüne alınarak tamamıyla yeşil - park alanı olarak planlanması" önerisi değerlendirildiğinde; söz konusu 985 ada 88 parsel 14.04.1999 onaylı D-100 güneyi R.U.İ.P kapsamında kısmen yol, kısmen konut ve kısmen park alanında kalmaktayken, 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli planda kısmen konut, kısmen park ve genel otopark fonksiyonuna alınmış ve bu plana uygun olarak hazırlanan 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen konut, kısmen yol, kısmen genel otopark ve kısmen park alanına alınmıştır. Ayrıca söz konusu ilgi (a) dilekçenin tespitler başlığının 1.3 numaralı maddesinde "Bu 500m2 altındaki toplam 506 parselde asgari düzeyde ortalama 10 bağımsız bölüm ve her biri 80m2 altında yapıldığında otopark yönetmeliğine göre 3 daire için 1 otopark şartına göre 5060 bağımsız bölüme karşılık 1687 araçlık bölge otoparkı ihtiyacı ortaya çıkmaktadır." denilmekte olup söz konusu 10 numaralı itirazda bölge otoparkı fonksiyonu kararı verilmiş parselin tamamıyla yeşil alan olarak belirlenmesi önerisi çelişmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi (a) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanununun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur." denilmektedir.



KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: 28.02.2025 tarih ve E-85812958-115.01.99-2446508 sayılı teklif komisyonlarımızca incelenmiş olup, uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Barış ANTİK
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
İmar Komisyon Üyesi
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afetler Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
TARİFE VE EKONOMİ KOMİSYONU RAPORU

KONU : Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 05.02.2025 gün ve E-28105411-622.01-2409856 sayılı, izinsiz ağaç kesimleri ceza hesaplama yöntemleri ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mart 2025 toplantılarının 03.03.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 05.02.2024 gün ve E-28105411-622.01-2409856 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : 15.10.2024 tarihli ve E-32823597-105.04-2294846 sayılı Meclis Kararı yazınız

İlgi tarih ve 2024/118 sayılı meclis kararı ile kabul edilen Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 2025 yılı İzinsiz Ağaç kesim tarifesinin, izinsiz ağaç kesimlerinin çevreye verdiği zarar ve ekolojik dengeyi bozması nedeniyle ağaç nakil komisyonu üyeleri tarafından hazırlanan "İzinsiz Ağaç Kesimleri Ceza Hesaplama Yöntemleri" raporu doğrultusunda yeniden düzenlenmesi düşünülmektedir.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde; "2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 97.maddesi: 'Belediyeler bu kanunda harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için Belediye Meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir.' hükmüne göre ekte sunulan teklifin karar alınmak üzere Kadıköy Belediye Meclisine havalesini arz ederim." denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 05.02.2024 gün ve E-28105411-622.01-2409856 sayılı, izinsiz ağaç kesimleri ceza hesaplama yöntemleri ile ilgili teklifi müdürlüğünden geldiği şekilde uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Günay ÖNALAN
(İmza)

Başkan Vekili
Vildan BALCI
(İmza)

Üye
Fahri TEKEŞİN
(İmza)

Üye
Emir KAYA
(İmza)

Üye
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**HUKUK KOMİSYONU RAPORU**

KONU : Strateji Geliştirme ve Dış İlişkiler Müdürlüğünün, 28.02.2025 gün ve E-92450452-030.03-2447479 sayılı, Kadıköy Belediyesi ile Sivas Divriği Belediyesi arasında kardeş kent ilişkisinin kurulması ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mart 2025 toplantılarının 03.03.2025 tarihli 1.Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Strateji Geliştirme ve Dış İlişkiler Müdürlüğünün, 28.02.2025 gün ve E-92450452-030.03-2447479 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İyi bir yerel yönetim anlayışının bilgi paylaşımı ve halkın katılımı ile gerçekleştirilebileceği inanç ve vizyonuna sahip olan Kadıköy Belediyesi, ulusal ve uluslararası ortaklıklar kurmak suretiyle, yerel yönetimlerin karşılaştığı çeşitli problemler ve bunlara ilişkin çözüm metotları ile deneyimler hakkında bilgi sahibi olmanın yanı sıra kendi bilgi ve deneyimlerini paylaşma olanağı bulmaktadır. Belediyemiz ile kardeş kent ilişkisi kurulması yönünde alınan ekte yer alan 05.11.2024 tarihli ve 55 sayılı Divriği Belediye Meclis Kararı tarafımıza iletilmiş olup, bu bağlamda Sivas Divriği Belediyesi ile kardeş kent ilişkisi kurularak, iki kent arasındaki sosyo-kültürel ilişkilerin artırılması, karşılıklı görüş alışverişi sağlanması ve proje ortaklıkları geliştirilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

Makamımızca uygun görüldüğü takdirde, Kadıköy Belediyesi ile Sivas Divriği Belediyesi arasında kardeş kent ilişkisinin kurulması hususunun Kadıköy Belediye Meclisince değerlendirilmesi ve uygun görülmesi halinde karar alınması için yazımızın Belediye Meclis Başkanlığı'na havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Strateji Geliştirme ve Dış İlişkiler Müdürlüğünün, Sivas Divriği Belediyesi ile kardeş şehir ilişkisi kurulmasına ilişkin teklifi görüşüldü. Teklifin müdürlükten geldiği şekliyle kabulü uygun görüldü.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Meryem Gülsen ATLIHAN
(imza)

Başkan V.
Batuhan ERSOY
(imza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(imza)

Üye
İpek DEMİRTAŞ
(imza)

Üye
Hüdayi DEMİR
(imza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR – MESKEN KENTSEL YENİLEME VE DOĞAL AFETLER KOMİSYONLARININ
MÜŞTEREK RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.02.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2447303 sayılı 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mart 2025 toplantılarının 03.03.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda Komisyonlarımıza müştereken havale edilen, 28.02.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2447303 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) İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 18.02.2025 tarih ve 2435373 sayılı yazısı.
e) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atıksu İnşaat Dairesi Başkanlığının 09.11.2023 tarih ve E-75540811-622.03-20231376560 sayılı yazısı.
f) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 23.02.2024 tarih ve E-11255029-045-20240254219 sayılı yazısı.
g) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün bila tarih ve E-21362969-210.02.99-2023.650564 sayılı yazısı

Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesi'nin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı **30.11.2022** tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.11.2021 tarihli ve 1516 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin yasal askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisince görüşüldüğü ve Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin de 11.01.2024 tarihli ve 65 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak **17.01.2024** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmıştır.

Bahse konu **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) yazı ile **itiraz edilmiştir**.

İTİRAZ KONUSU:

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün ilgi (d) yazısı ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin;



“Plan notlarının;

10-Çekme kat yapılamaz. Çekme kat görünümüne neden olacak şekilde çatı arası piyesine ait köşe teras düzenlenemez. Olarak maddenin yeniden düzenlenmesi

10. maddenin 4. Paragrafında saçak ve parapetlerine ilişkin maddenin 20.05.2018 tarihli yönetmeliğinin 44. Maddesinin 6. Fıkrasına istinaden düzenlenmesi

11-Bu madde anlaşılmadığından detaylandırılması gerekmektedir. “Bu doğrultuda yan ve arka blok ölçüleri Mer’i imar yönetmeliğine göre çıkma yapılamayan parsellerde planda belirtilen uyulur.” Cümleleri revize edilmelidir. Bloklar arası mesafe minimum İki yan bahçe mesafesi toplamı kadar olmalı, yan ve arka blok ölçüleri binanın 5 kattan sonraki kat adedine göre hesaplanacak ölçü kadar geri çekilmelidir.

14-Bu madde anlaşılmadığından detaylandırılması gerekmektedir.” Bu koşullarda birden fazla blok yapılması halinde binalar arası mesafe meri imar yönetmeliğine göre belirlenecektir.” Meri yönetmelikte binalar arası mesafe 5 kat sonrasındaki her kat için 50 cm. plan notunda ise(11. Maddesi)30 cm denilmekte olup birbiriyle çelişmekte olduğundan maddenin bu doğrultuda revize edilmesi gerekmektedir.

15-“...Ancak mevcutta komşu binanın çıkmasının parselde bitişik olması ve komşu parseldeki binanın eksik katlı olması durumunda ya da komşu parseldeki mevcut binanın kitle hizasının çıkma boyuna denk gelmeyecek şekilde geride yada önde olması durumunda bu koşul aranmaz.” olarak maddenin düzenlenmesi

19-İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 18. Maddesine göre “konut binalarında toprağa dayalı bodrum katlarda; zorunlu piyeslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının açığa çıkan dış duvarları en fazla (1.00) metre gömülmesi ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırılmalarının sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması şartıyla arazi meyili nedeniyle açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir.” Olarak maddenin düzenlenmesi ve 2. Bodrum kattan sonra eğimden sonra açığa çıkan kısımlar ilgili Müdürlük tarafından değerlendirilecektir olarak eklenmesi

20- 19. Maddenin revize edilerek bu maddenin kaldırılması

25- 11. Maddenin netleşmesine bağlı olarak (5 kattan sonraki bahçe mesafeleri ?) revize edilmeli

29.madde “Her türlü yaya ve taşıt yollarından ve parsel önündeki pasif yeşiller ile yeşil bantlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç girişi - çıkışı yapılabilir.” şeklinde yazılabilir.

31-Madde başında tescilli kültür varlığı yerine arkeolojik kalıntıya rastlanan parsellerde olarak düzeltilmesi Parselde tescilli eski eser dışında yapı yapılması halinde ilave plan notu olarak;

“Tescilli kültür varlığı bulunan parsellerde Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınarak uygulama yapılır.

Mevcut eski eser binalar muhafaza edilirken, TAKS - KAKS değerleri aranmaz. Ancak eski eser bina yanına aynı parselde ilave inşaat yapılması durumunda parselin tamamında TAKS ve KAKS değerlerine göre uygulama yapılır. Ayrıca eski eser binanın uygulamasında bahçe mesafelerine ve kat yüksekliklerine bakılmadan kurul kararına göre uygulama yapılır.” yazılabilir.

39-kentsel yüzey malzemeleri kelimesinin kaldırılması

42-Taşkın risk kotunun, su basman kotu olarak belirlenir notu eklenebilir

43. ve 44. maddede iski görüşü ve kurul görüşü alınacak yerler plan paftasında işlenmelidir.

46-“kendi fonksiyon alanı” tanımı anlaşılmadı. Otopark ihtiyacının karşılanmadığı durumlarda meri Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir olarak ilave yapılmalı

48-araç asansörü kelimesinin kaldırılarak araç platformu ve otopark rampası olarak revize edilmesi

53-2-“...toplam inşaat alanı” yerine iskana konu toplam inşaat alanı olarak düzeltme yapılmalı

2-Mevcut dokusu korunacak alan başlığında 2-6. Maddede tabii zemine oturmayan teras kelimesi anlaşılmadı

4-Turizm Alanları maddesinde “... tadilat ruhsatı ve yeni yapı ruhsatı düzenlenebilir.” cümlesinde yeni yapı ruhsatının kaldırılması.

8.1.7.2 Genel Otopark maddesindeki park haricindeki fonksiyon alanlarının örneği plan paftalarında görülemedi.”

şeklinde askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME:

30.11.2022 onaylı Revizyon Nazım İmar Planı ile bu plana askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesine ait **17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği doğrultusunda hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli “Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin Revizyon Uygulama İmar Planı”; üst ölçekli plan kararları ile ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda; planlama alanının mülkiyet yapısı, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin yanı sıra alana ilişkin daha önce yürürlükte olan ve uygulamanın yapıldığı plan kararları dikkate alınarak hazırlanmıştır.



İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün ilgi (d) yazısı ile itiraz edilen hususlara ilişkin;

1. Plan notları genel hükümlerinin;

“10- Planlama alanında yapılacak binalarda;

- Çekme kat yapılamaz.
- Çatı eğimi %45’i, mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçemez.
- Çatı eğimi; saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanacaktır.
- Saçak yapılması halinde 0.60 m, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktada 0.50 m içeri çekilerek 1.20 metreyi geçmeyen iç parapet üzerinden başlatılarak oluşturulan çatı örtüsünde gizli dere uygulaması ve son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı piyesler yapılabilir. Dış parapet 0.50 metreyi geçemez.”

şeklindeki plan notuna ilişkin;“Çekme kat yapılamaz.” ifadesinden sonra “Çekme kat görünümüne neden olacak şekilde çatı arası piyesine ait köşe teras düzenlenemez.” ibaresinin eklenmesi, aynı zamanda söz konusu plan notunun “4. paragrafında saçak ve parapetlerine ilişkin maddenin 20.05.2018 tarihli yönetmeliğinin 44. Maddesinin 6. Fıkrasına istinaden düzenlenmesi” talep edilmektedir. Söz konusu plan notunun **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki **haliyle korunması uygun olacaktır.**

2. **“11- Mer’i imar yönetmeliğine göre çıkma yapılabilen parsellerde; 5 kata kadar, planda verilen ölçülere uyulur.**

5. kattan sonra yapılacak her kat için; yan ve arka bahçe mesafelerine 0,30 m ilave edilir. Bu doğrultuda yan ve arka blok ölçüleri 0.30 m geri çekilir. Mer’i imar yönetmeliğine göre çıkma yapılamayan parsellerde planda belirtilen ölçülere uyulur.” şeklindeki plan notuna ilişkin “Bu doğrultuda yan ve arka blok ölçüleri Mer’i imar yönetmeliğine göre çıkma yapılamayan parsellerde planda belirtilen uyulur.” Cümleleri revize edilmelidir. Bloklar arası mesafe minimum İki yan bahçe mesafesi toplamı kadar olmalı, yan ve arka blok ölçüleri binanın 5 kattan sonraki kat adedine göre hesaplanacak ölçü kadar geri çekilmelidir.” şeklinde itiraz edilmektedir.

İtiraza konu **11** numaralı plan notu; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı öncesinde yürürlükte olan ve uygulamanın yapıldığı **14.04.1999** onaylı “D100 Güneyi Revizyon İmar Planı”nın “Genel Hükümleri”nde yer alan **“Beş kattan sonra yapılacak her kat için komşu parsel mesafesine 0.30 m. daha ilave edilecektir.”** hükmünün devamı niteliğinde olup **“Mer’i imar yönetmeliğine göre çıkma yapılabilen parsellerde; 5 kata kadar, planda verilen yan ve arka bahçe mesafelerine uyulur. 5. kattan sonra yapılacak her kat için yan ve arka bahçe mesafelerine 0,30 m ilave edilir. Mer’i imar yönetmeliğine göre çıkma yapılamayan parsellerde planda belirtilen bahçe mesafelerine uyulur.”** şeklinde belirlenmiş ve ilgi (a) İlçe Meclis Kararı ile tadil edilerek kabul edilmiştir. Söz konusu plan notunun **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki **haliyle korunması uygun olacaktır.**

3. **“14- “MK”** rumuzlu parsellerde; planda belirtilen blok ölçüleri ile kat adedinden gelen inşaat alanı (bodrum kat ve çıkımlar hariç) esas alınarak, parsel için belirlenen en yüksek kat adedi aşılmamak ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşulu ile blok şekli, yeri ve adedi değiştirilebilir. Bu koşullarda **birden fazla blok yapılması halinde binalar arası mesafe meri imar yönetmeliğine göre belirlenecektir.”** şeklindeki plan notuna ilişkin “Bu koşullarda birden fazla blok yapılması halinde binalar arası mesafe meri imar yönetmeliğine göre belirlenecektir. Meri yönetmelikte binalar arası mesafe 5 kat sonrasındaki her kat için 50 cm, plan notunda ise (11. Maddesi) 30 cm denilmekte olup birbiriyle çelişmekte olduğundan maddenin bu doğrultuda revize edilmesi gerekmektedir.” denilmektedir. Söz konusu plan notunun **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki **haliyle korunması uygun olacaktır.**

4. **“15- Bitişik düzene tabi binaların ön ve arka cephelerinde yapılacak çıkımlar bitişik yan komşu sınırlarına açık çıkımlarda 1 metreden, kapalı çıkımlarda ise 2 metreden fazla yaklaşamaz. Ancak mevcutta komşu binanın çıkmasının parsele bitişik olması durumunda bu koşul aranmaz.”** şeklindeki **15** numaralı plan notuna ilişkin “...Ancak mevcutta komşu binanın çıkmasının parsele bitişik olması ve komşu parseldeki binanın eksik katlı olması durumunda ya da komşu parseldeki mevcut binanın kitle hizasının çıkma boyuna denk gelmeyecek şekilde geride yada önde olması durumunda bu koşul aranmaz. ” olarak maddenin düzenlenmesi” talep edilmektedir. Söz konusu plan notunun **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki **haliyle korunması uygun olacaktır.**

ASLI GIBİDİR

05.03.2025

Jb

05.03.2025 2025/3 S-3

5. İlgili (d) yazıda 1/1000 ölçekli plan notları genel hükümlerinin bodrum kat iskanına ilişkin 19 numaralı plan notuna ilişkin; "İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 18. Maddesine göre "konut binalarında toprağa dayalı bodrum katlarda; zorunlu piyeeslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının açığa çıkan dış duvarları en fazla (1.00) metre gömülmesi ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırılmalarının sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması şartıyla arazi meyili nedeniyle açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir." Olarak maddenin düzenlenmesi ve 2. Bodrum kattan sonra eğimden sonra açığa çıkan kısımlar ilgili Müdürlük tarafından değerlendirilecektir olarak eklenmesi." denilmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının "Eğimden dolayı iki (2)'den fazla bodrum kat iskân edilemez. Eğimden dolayı ikiden fazla açığa çıkan katlar iskân edilmeyip ortak alan olarak kullanılacaktır. Eğimden dolayı kazanılan bağımsız bölümler emsal uygulaması olan alanlarda emsale dahildir." şeklindeki 19 numaralı plan notu; 30.11.2022 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı genel hükümlerinin 15 numaralı plan notu doğrultusunda belirlenmiş olup 3194 sayılı İmar Kanununun 5. ve 6. maddeleri gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı **üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanmıştır.**

Ayrıca ilgili (d) yazıda; bahse konu 19 numaralı plan notunun, İstanbul İmar Yönetmeliğinin "**Bodrumlar**" başlığını içeren 18. maddesindeki hükümler doğrultusunda düzenlenmesi istenilmiş olup 1/1000 ölçekli imar plan notları genel hükümlerin "Plan onama sınırları içinde plan, lejant ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda mer'i imar yönetmeliği ve ilgili diğer mer'i yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." şeklindeki 55. maddesi gereği plan notlarında belirtilmeyen hükümlerde mer'i yönetmeliğine göre **uygulama yapılacaktır.**

Bunların yanı sıra ilgili (d) yazıda 20 numaralı plan notuna ilişkin "19. Maddenin revize edilerek bu maddenin kaldırılması" denilmektedir. Yukarıda belirtildiği üzere **üst ölçekli plan doğrultusunda** belirlenen 19 numaralı plan notu doğrultusunda ikiden fazla bodrum katın iskan edilememekte olduğundan; plan bölgesinin bir bölümünde de **mevcut ruhsatlı projesinde ikiden fazla bodrum katın iskan edildiği yapıların bulunması** sebebiyle; söz konusu 20 numaralı plan notu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; "Eğimden dolayı iskân edilebilecek ikiden fazla bodrum kat açığa çıkan parsellerde; yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre alınmış olan yapı ruhsat veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde iskan edilen bodrum katının, yürürlükteki imar yönetmeliği şartlarına göre de iskan koşullarını sağlaması halinde, ruhsatlı projesindeki kadar bodrum kat yapılabilir." şeklinde **onaylanmıştır.**

Bu nedenlerle 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, "Genel Hükümleri"nin 19 ve 20 numaralı plan notlarının **onaylı plandaki haliyle korunması uygun olacaktır.**

6. İlgili (d) yazı ile "25- Ayrık düzen olarak yapılaşan parsellerde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı maksimum TAKS değerini geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise iki yan bahçe mesafeleri toplamı kadardır." şeklindeki plan notuna ilişkin "11. Maddenin netleşmesine bağlı olarak (5 kattan sonraki bahçe mesafeleri ?) revize edilmeli" denilmektedir.

Plan hükümlerinin **bütüncül olarak değerlendirilmesi** gerekmekte olup 11 numaralı plan notu kapsamında belirlenen 5. kattan sonra bahçe mesafelerine yapılması gereken ilavelere göre uygulama yapılması gerektiğinden söz konusu plan notunun 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki **haliyle korunması uygun olacaktır.**

7. İlgili (d) yazı ile "**29- Yola mahreci olmayan parsellerde; önündeki pasif yeşiller ve yeşil bantlardan mahreç sağlanır.**" şeklindeki plan notuna ilişkin "Her türlü yaya ve taşıt yollarından ve parsel önündeki pasif yeşiller ile yeşil bantlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş - çıkışı yapılabilir." şeklinde yazılabilir." denilmektedir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğininin 26. maddesinin (c) bendinde "c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz." denilmek olup 29 numaralı plan notu, yukarıda belirtilen **koşulların sağlanamadığı parsellerin mahreç alabilmesi** için düzenlenmiştir.



Bu nedenlerle **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, "Genel Hükümleri"nin 29 numaralı plan notunun **onaylı plandaki haliyle korunması uygun olacaktır.**

8. "31- Tescilli kültür varlığı bulunan parsellerde tescilli eserlerin korunması ve sergilenmesi maksadıyla yapılacak örtü, gezi yolları, aktivite alanları, teknik alanlar vb. yapılar TAKS ve KAKS hesabına dahil edilmez, bunlara ilişkin yükseklik ve çekme mesafeleri İlçe Belediyesi ve ilgili Koruma Kurulu tarafından onaylanacak projesinde belirlenecektir. Bu parsellerde tescilli eser dışında kalan ana yapının çekme mesafeleri, yapılabilecek bodrum kat sayısı, otopark alanları vb. hususlar ilgili Koruma Kurulu kararı doğrultusunda onaylanacak projesinde belirlenecek olup yol cephelerinde çekme mesafeleri içerisinde otopark rampası yapılabilir." şeklindeki plan notunun tescilli kültür varlığı yerine arkeolojik kalıntıya rastlanan parsellerde olarak düzeltilmesi önerilmekte olup söz konusu plan notu **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Revizyon Nazım İmar Planı ve değişikliğinin "Genel Hükümleri"nin 13 numaralı plan notu doğrultusunda belirlenmiş olup 3194 sayılı İmar Kanununun 5. ve 6. maddeleri gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı **üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanmıştır.**

Ayrıca ilgi (d) yazıda "Parselde tescilli eski eser dışında yapı yapılması halinde ilave plan notu olarak; "Tescilli kültür varlığı bulunan parsellerde Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınarak uygulama yapılır. Mevcut eski eser binalar muhafaza edilirken, TAKS - KAKS değerleri aranmaz. Ancak eski eser bina yanına aynı parselde ilave inşaat yapılması durumunda parselin tamamında TAKS ve KAKS değerlerine göre uygulama yapılır. Ayrıca eski eser binanın uygulamasında bahçe mesafelerine ve kat yüksekliklerine bakılmadan kurul kararına göre uygulama yapılır." yazılabilir." denilmektedir. Plan notlarının **30** numaralı maddesinde "**Tescilli kültür varlıkları ile koruma alanlarında, İlgili Koruma Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.**" hükmü bulunmakta olup "Ayrık Düzen" olarak belirlenmiş parsellerde **birden fazla bina yapılması durumunda genel hükümlerin 25 numaralı plan notuna göre uygulama yapılabilir.**

Bu nedenlerle **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, "Genel Hükümleri"nin 30 ve 31 numaralı plan notlarının **onaylı plandaki haliyle korunması uygun olacaktır.**

9. "39- Planlama alanında kentsel ısı adası etkisinin azaltılması amacıyla yapılacak binaların çatı ve cepheleri ile kentsel yüzey malzemelerinde ısı tutan renk kullanılmamalı, binalarda ağaçlandırma, çatı bahçeleri ya da çatı yüzeylerinde yansıtıcı özelliği yüksek olan renk ve malzemeler kullanılmalıdır." şeklindeki plan notuna ilişkin ilgi (d) yazı ile "kentsel yüzey malzemeleri kelimesinin kaldırılması" talep edilmektedir.

İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Müdürlüğümüzün hazırlamış olduğu "**İklim Adaptasyon Eylem Planı 2. Rapor**" çalışmasına göre; (bina çatı ve cephelerinin yanı sıra) kentsel ısı adalarının oluşumunu etkileyen en önemli faktörlerden birisi olarak "**kentsel yüzey malzemeleri**"nde de **ısı tutan renk kullanılmaması** hususu belirlenmiş olup bu kapsamda söz konusu plan notu oluşturulmuştur.

Bu nedenlerle **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, "Genel Hükümleri"nin 39 numaralı plan notunun **onaylı plandaki haliyle korunması uygun olacaktır.**

10. İlgi (d) yazı ile;

"42- Planlama alanında;

- Seyitahmet Deresinin kolları Barbaros ve Dinlenç Derelerine ilişkin planda belirtilen alanlar ile
- Kurbağalıdere'nin dere işletme bandına komşu olan parseller taşkın önlemleri yapılaşma alanıdır.
- Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında;
- Mer'i imar yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacak olup herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır.
- Bu alanlardaki parsellerde bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarları sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmelidir." şeklindeki plan notuna ilişkin "Taşkın risk kotunun, su basman kotu olarak belirlenir notu eklenebilir." denilmektedir.



İSKİ'nin ilgi (e) imar planına ilişkin görüş yazısında; "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 belirlenen alan taşkın önlemleri yapılaşma alanıdır. Taşkın modelleme ve analiz çalışmaları henüz tamamlanmamış olan derelerde ise dere işletme bandına komşu parseller taşkın önlemleri yapılaşma alanıdır. 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 varsa; bu harita ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır, taşkın risk haritası henüz hazırlanmamışsa Meri İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılmalıdır." şeklinde bir **hükümün eklenmesi gerekmektedir**." denilmekte olup söz konusu plan notu bu görüş doğrultusunda belirlenmiştir.

İSKİ'nin ilgi (e) görüşünde bahsi geçen mer'î İstanbul imar yönetmeliğinin **5.10 ve 18.3 maddeleri** "İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen **kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez**. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılmaz ve açılmaz. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır." şeklindedir. Plan genel hükümlerinin **42 numaralı plan notu** da söz konusu **görüş ve hüküm doğrultusunda düzenlenmiş olup onaylı plandaki haliyle korunması uygun olacaktır**.

11. "Planlama alanında yer alan atıksu tünel akslarının sağ ve solunda 10'ar metre olmak üzere toplam 20 metrelik alan ile düşeyde tünel boru üst kotuna 2 x D (çap) mesafede herhangi bir kazı, sondaj, forekazık, jet grout vb. çalışmalar yapılmadan önce İSKİ görüşü alınacaktır." şeklindeki 43 numaralı ve "Planlama alanında yer alan tarihi vakıfsu hatları, su depoları ve tarihi çeşmeler korunacak olup yapılacak her türlü çalışmada İlgili İstanbul Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır." şeklindeki **44 numaralı plan notlarına ilişkin ilgi (d) yazı ile "İSKİ görüşü ve kurul görüşü alınacak yerler plan paftasında işlenmelidir."** denilmektedir.


Söz konusu plan hükümleri İSKİ'nin ilgi (f) görüşü doğrultusunda plan notlarına eklenmiş olup İSKİ tarafından Başkanlığımıza iletilen "atıksu tünel aksları" Belediyemiz veri tabanına **işlenmekte ve güncellenmektedir**. Ayrıca "atıksu tünel aksları"nın tamamının imar plan paftası üzerine işlenmesi halinde, söz konusu hatlarda değişiklik olması durumunda imar plan tadilatına konu olacağı, bu nedenle yeni imar planı onaylanıncaya kadar uygulamanın yürürlükteki imar planında yer alan "atıksu tünel aksları" doğrultusunda yapılmasının telafisi güç zararlara neden olabilecektir. Bu nedenlerle "atıksu tünel aksları"nın imar plan paftası üzerine işlenmesi hususu **uygun bulunmamaktadır**.

Ayrıca İSKİ görüşü doğrultusunda belirlenmiş olan **44 numaralı plan notuna konu tarihi vakıfsu hatları, su depoları ve tarihi çeşmelerin bulunduğu tescilli parseller imar plan paftası üzerinde gösterilmektedir**.

12. İlgi (d) yazı ile "46- Otopark ihtiyacı mer'î Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır." şeklindeki plan notlarına ilişkin "kendi fonksiyon alanı" tanımı anlaşılmalıdır. Otopark ihtiyacının karşılanmadığı durumlarda meri Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir olarak ilave yapılmalı" denilmektedir. Bahse konu plan notu Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (g) plan görüş yazısı doğrultusunda oluşturulmuştur. Söz konusu plan notunun 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki haliyle korunması **uygun olacaktır**.

13. "48- Konut, Ticaret, Ticaret+Konut Alanlarında; 300m2'den küçük parsellerde ses yalıtımı yapılması koşulu ile ilave çekme mesafesi şartı aranmaksızın yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kadar araç platformu ile beraber araç asansörü ve otopark rampası yapılabilir." şeklindeki plan notuna ilişkin ilgi (d) yazı ile "araç asansörü kelimesinin kaldırılarak araç platformu ve otopark rampası olarak revize edilmesi" denilmektedir.

Söz konusu plan notu **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Revizyon Nazım İmar Planı ve değişikliğinin "Genel Hükümleri"nin **9 numaralı notu** doğrultusunda belirlenmiş olup 3194 sayılı İmar Kanununun 5. ve 6. maddeleri gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı **üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanmıştır**. Bu nedenle plan notunun **onaylı plandaki haliyle korunması uygun olacaktır**.

ASLI GIBİDİR
05/03/2025


05.03.2025 2025/3 S-6

14. "53-2. Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir." şeklindeki plan notuna ilişkin ilgi (d) yazıda "...toplam inşaat alanı" yerine iskana konu toplam inşaat alanı olarak düzeltme yapılmalı" denilmektedir.

Söz konusu plan notu 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Revizyon Nazım İmar Planı ve değişikliğinin "Genel Hükümleri"nin 20 numaralı notu doğrultusunda belirlenmiş olup 3194 sayılı İmar Kanununun 5. ve 6. maddeleri gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca bahse konu plan notunun bütüncül olarak değerlendirilmesi gerekmekte olup hükmün tamamında iskana konu inşaat alanının esas alınması gerektiği belirtilmektedir. Bu nedenle plan notunun onaylı plandaki haliyle korunması uygun olacaktır.

15. 1/1000 ölçekli planda "Özel Hükümler" başlığı altında yer alan "Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)" lejantında kalan alana dair belirlenen "2.6- Ticaret+Konut alanları dışında kalan alanlarda bodrum kat; su deposu dışında planda belirlenen blok arka sınırını aşamaz. Bu alan dışında kalan alanlar, ağaçlandırma ve bitkilendirme amaçlı kullanılacak olup zemin altında ve üzerinde yapı yapılamaz, tabii zemine oturmayan teras yapılamaz." şeklindeki plan notuna ilişkin ilgi (d) yazıda "2-6. Maddede tabii zemine oturmayan teras kelimesi anlaşılmalıdır" denilmektedir.

Söz konusu plan notunda; ağaçlandırma ve bitkilendirme amaçlı kullanılacak alanın toprak zemin ya da peyzaj düzenlemesi ile yeşil zemin olarak tutulabilmesine yönelik kararları içermekte olup onaylı plandaki haliyle korunması uygun olacaktır.

16. 1/1000 ölçekli planda "Özel Hükümler" in 4 numaralı "Turizm Alanları" başlığı altında yer alan "4.1.1- Bu alanlarda otel tesisleri yer alacak olup önceki imar planlarına göre yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış parsellerde yapı ruhsatı ve eki projelerindeki yapılaşma hakları, çekme mesafeleri ve yapı yükseklikleri müktesep hak kabul edilerek ve korunarak tadilat ruhsatı ve yeni yapı ruhsatı düzenlenebilir." şeklindeki plan notuna ilişkin ilgi (d) yazıda "... tadilat ruhsatı ve yeni yapı ruhsatı düzenlenebilir. " cümlesinde yeni yapı ruhsatının kaldırılması." denilmektedir.

Söz konusu plan notu 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Revizyon Nazım İmar Planı ve değişikliğinin "Turizm Alanları"na ilişkin Özel hükümlerinin 3 numaralı plan notu doğrultusunda belirlenmiş olup 3194 sayılı İmar Kanununun 5. ve 6. maddeleri gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanmıştır.

17. 1/1000 ölçekli planda "Özel Hükümler" in 8 numaralı "Teknik Altyapı Alanları" başlığı altında yer alan 8.1.7.2 numaralı "Üzerinde (P) rumuzu olan park alanları ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda, yatırımcı idare tarafından gerekli olan teknik ve güvenlik önlemleri alınması kaydıyla konut alanları, ticaret alanları, konut+ticaret alanları, park ve yeşil alanlar, sosyal ve kültürel tesis binaları gibi tüm yapılaşmalar ile kavşaklar ve bu alanları çevreleyen yolların altında, zemin altı kapalı otopark yapılabilir." şeklindeki plan notuna ilişkin ilgi (d) yazıda "Genel Otopark maddesindeki park haricindeki fonksiyon alanlarının örneği plan paftalarında görülemedi." denilmektedir.

Söz konusu plan notu 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Revizyon Nazım İmar Planı ve değişikliğinin Özel Hükümlerin "Teknik Altyapı" başlığı altında yer alan 7.1.4 numaralı plan notu doğrultusunda belirlenmiş olup 3194 sayılı İmar Kanununun 5. ve 6. maddeleri gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanmıştır.

Ayrıca (P) rumuzu olan park alanları dışında kalan alanlarda, plan notunda belirtilen koşulları sağlamak şartı ile zemin altı kapalı otopark yapılabileceğinden plan paftası üzerinde gösterilmesi mümkün değildir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün ilgi (d) itirazının; 3194 sayılı İmar Kanununun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur." denilmektedir.

ASLI GIBİDİR

05.03/2025

16

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ : 28.02.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2447303 sayılı teklif komisyonlarımızca incelenmiş olup, uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Barış ANTİK
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
İmar Komisyon Üyesi
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afetler Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR – MESKEN KENTSEL YENİLEME VE DOĞAL AFETLER KOMİSYONLARININ
MÜŞTEREK RAPORU

KONU _____ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.02.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2445322 sayılı, 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mart 2025 toplantılarının 03.03.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda Komisyonlarımıza müştereken havale edilen, 28.02.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2445322 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) TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın 18.02.2025 tarih ve 2435563 sayılı itiraz yazısı

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Şehir Plancıları Odası tarafından ilgi (d) dilekçesi ile itiraz edilmiştir.

PLAN BİLGİSİ:

Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesinin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı **30.11.2022** tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.11.2021 tarihli ve 1516 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin yasal askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisince görüşüldüğü ve Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin de 11.01.2024 tarihli ve 65 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak **17.01.2024** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmıştır.

Bahse konu **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) yazı ile itiraz edilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile:

1. "...Özellikle küçük boyutlu parsellerde, artan araç sayısı karşısında parsel bünyesinde otopark çözümü üretilemeyeceği gibi, bu durum bölgede trafik yoğunluğunu arttırarak, yaşam kalitesini olumsuz etkileyecektir. Bu alanlarda, parsel birleşmelerinin teşvik edilmesi ve böylece otopark gibi ihtiyaçların parsel bünyesinde karşılanmasına olanak sağlanarak kat artışının verilmesi gibi farklı çözüm önerileri de düşünülebilir."



2. "Kat artışına indirgenemeyecek bu meselede, esas sorun; %25 nüfus artışı olarak öngörülen planın, fiiliyatta çok daha yüksek yoğunluk artışı ile sonuçlanacak olmasıdır. Bu hususların dikkate alınarak, plan kararlarının yeniden değerlendirilmesi, ayrıca uygulama aşamasında da bu artışı %25 düzeyinde tutacak bir uygulama yaklaşımının belirlenmesi önemlidir." talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

1- Parsel birleşmelerinin teşvik edilmesi ve böylece otopark gibi ihtiyaçların parsel bünyesinde karşılanmasına olanak sağlanarak kat artışının verilmesi önerisi değerlendirildiğinde; imar planında üst ölçekli planın elverdiği ölçüde kat artışı zaten verilmiş olup parsel bazında maliklerinin talebi halinde birleşme mümkündür.

2- Kat artışının %25 düzeyinde tutulması yönünde yapılan itiraz değerlendirildiğinde:

Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa Mahalleleri ile Rasimpaşa Mahallesi'nin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesi gereği 30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; arazi tespit çalışmalarıyla incelenen mevcut fonksiyonların alan içindeki dağılımı, yapılara ilişkin kat adedi, yapı durumu, yapım cinsi verileri ile alanın doğal ve yapay eşikleri, yapı yoğunlukları, kurum ve kuruluş görüşleri göz önüne alınmıştır.

Planlama alanı; yapılan analizlere bakıldığında da görüldüğü gibi, büyük bir bölümünün 2000 yılı öncesinde yapılaşmasını tamamladığı bir alan olup 1998 yılı ve sonrası deprem yönetmeliklerine uygun olmayan yapılardan oluşmaktadır. 1/1000 ölçekli planlar hazırlanırken; mekânsal kararların alınmasında deprem gerçeği başlıca veri olarak değerlendirilmiş olup yapı stokunun eski olması nedeniyle **dönüşüm kriterleri göz önünde bulundurularak** plan kararları üretilmiştir.

Ayrıca bölge halkından; gerek Büyükşehir Belediyesi, gerek Başkanlığımıza çok sayıda, **kentsel dönüşümün** finansal maliyetlerinin kat malikleri tarafından karşılanmasında yaşanan zorlukların olduğu ve eski yapı stokunun depreme dayanıklı yapılara dönüşüm sürecine **katkı verecek** yönde plan kararları alınması talebi iletilmiştir.

30.11.2022 onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında; planlama alanı içerisinde mevcut kişi başı ortalama inşaat alanı miktarının 46 m² olduğu tespit edilmiştir; 01.08.1997 onay tarihli 1/5000 ölçekli Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa Nazım İmar Planı'nda plan nüfusunun 92.000 kişi ve kişi başı inşaat alanı miktarının 25 m² alınması sonucu oluşan kentsel dokunun korunması ve güncel alan kullanım miktarı ile uyumlu olması amacı ile kişi başı inşaat alanı miktarı **30 m² olarak belirlenmiştir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları da 3194 sayılı İmar Kanununun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan 30.11.2022 onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı esas alınarak**, "Konut Alanları" ile "Ticaret+Konut Alanları" (ticaret payının en az %20 olacağı öngörülerek) **belirlenmiştir.**

Ayrıca ilgi (d) dilekçede belirtilen "...uygulamada plan notları gereği eğitim nedeniyle açığa çıkan bodrum katlar, çatı arası ve çıkmalar gibi unsurlar..." bu planla önerilmemiş olup önceki planların devamı niteliğindedir.



Bununla birlikte 30.11.2022 onaylı Nazım İmar Planı doğrultusunda;
* Koşuyolu Mahallesi'nin 2 ve 3 katlı, bahçeli, bitişik-ikiz nizam yapılaşma koşullu bölgesi, Uygulama İmar Planı kapsamında "**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan**" sınırları içinde kalan alan,
* "**Ayrılıkçesme Konut Alanı (KA)**" lejandına alınan Ayrılıkçesme Sokak ve bu sokaktan cephe alan parseller ve
* Önemli Alan 6A'da kalan parseller için
sokak ve konut dokusunun korunmasına yönelik plan kararları üretilmiştir.

30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli planın notlarının genel ve özel hükümleri 1/1000 ölçekli plan kararlarına aktarılmış olup ayrıca **plan kararları üretilirken;**

• Yapılan fonksiyon analizi sonucu elde edilen güncel kullanımlar ile daha önce yürürlükte olan planlar dikkate alınarak, parsellere ilişkin fonksiyon kararları verilmiş ve konut dokusunun yoğun olduğu yerlerde bu dokunun korunmasına yönelik kararlar üretilmiş,

• Ulaşım aksları tekrar düzenlenerek, mümkün olduğu kadar **istikametler genişletilmiş,**

• **Çevre ve İklim Dostu bir kent oluşabilmesi için;**

- Tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarına getirilen sınırlamalara,
- Yağmur suları ile gri suların toplanmasına,
- Kentsel ısı adası etkisinin azaltılması amacıyla binaların çatı ve cephelerinde kullanılan malzeme ve renklere,
- Konut Alanları ve üst katların konut olarak kullanıldığı Ticaret+Konut (TİCK) Alanlarında cam giydirme cephe yapılmamasına,
- Ön bahçenin sert zemin olması halinde, kaplama malzemesi olarak yağmur suyunu geçirebilecek boşluklu beton veya boşluklu parke taşı vb. kullanılmasına ilişkin plan hükümleri getirilmiş,

• Koruma altına alınmış doğal ve kültürel varlıklar plan paftasına, korunmalarına ilişkin hususlar da plan notlarına eklenmiş,

• İlgili kurum ve kuruluşları ile Başkanlığımız ilgili Müdürlüklerinin plan bölgesine ilişkin görüş ve önerileri değerlendirilerek plana aktarılmıştır.

Ayrıca 1/1000 ölçekli planda; "**Sosyal Altyapı Alanları**" ve "**Açık ve Yeşil Alanlar**" belirlenirken; üst ölçekli planda ayrılmış olan alanların yanı sıra, daha önce yürürlükte olan imar planları, güncel kullanımlar ile mülkiyet durumu göz önüne alınarak; bölgenin ihtiyacına yönelik kamuya hizmet edecek yeni alanlar da ayrılmıştır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile bu planlar öncesi yürürlükte olan 01.08.1997 onaylı "D-100 Kuzey 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı" ile 14.04.1999 onaylı "D-100 Güney 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı"nın fonksiyon alanları **karşılaştırıldığında;**

"Sosyal Altyapı Alanları" başlığında kalan;

"Eğitim Tesisleri"nde:39189,5 m²'lik,

"Sağlık Tesisleri"nde: 701,6 m²'lik,

"Dini Tesis"lerde: 733,1 m²'lik

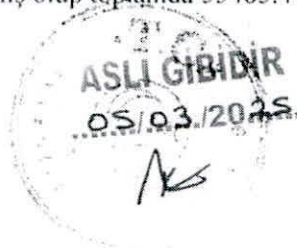
"Sosyal Tesisler" ve **"Kültürel" Tesisler**"de: 368,88 m²'lik **artış yapıldığı;**

"Açık ve Yeşil Alanlar" başlığında kalan;

"Park alanları"nda: 10767,8 m²'lik,

"Pasif Yeşil Alanlar"da: 43933,4 m²'lik,

"Mezallıklar"da: 784 m²'lik artış yapılmış olup toplamda 55485,41 m²'lik **artış yapıldığı** görülmektedir.



21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi (d) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanununun ve 5216 sayılı Kanununun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur." denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜSTEREK GÖRÜŞÜ: 28.02.2025 tarih ve E-2445322 sayılı teklif komisyonlarımızca incelenmiş olup, uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Barış ANTİK
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
İmar Komisyon Üyesi
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afetler Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)

