

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 26.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2525069 sayılı, 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy - Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi U.İ.P. ve Değişikliklerine Riskli Yapılara Ait İlave Edilen 16.03.2023 Onaylı Plan Notunun Revizyonu ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 26.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2525069 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : a) İstanbul 13. İdare Mahkemesinin 27.11.2024 tarih ve E:2023/2015 K:2024/2083 sayılı kararı
b) 13.05.2025 tarihli ve E-85812958-115.01.99-2518297 sayılı Başkanlık Oluru.
c) 21.05.2025 tarihli ve E-38354364-622.01-2521271 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı.
d) 05.03.2025 tarihli ve E-91442078-804.99-2025.464116 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı

KONU: 16.03.2023 onay tarihli “11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine; Riskli Yapılara İlişkin İlave Edilen 29.11.2021 onay tarihli Plan Notuna Yönelik İtiraz Değerlendirme Planı”nın plan notunun 1-b maddesindeki "2981 sayılı Af Yasası(na) göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilemez" hükmüne yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin iptaline karar veren İstanbul 13. İdare Mahkemesinin ilgi(a) kararının gereğinin ve söz konusu 16.03.2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli İtiraz Değerlendirme Planının uygulamada çıkan sorunların giderilmesi amacıyla plan notu revizyonunun yapılması için ilgi (b) Başkanlık Oluru alınmıştır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün uygulamada çıkan sorunların çözümüne yönelik ilgi (c) yazısında "Plan notlarının 1.1 Maddesinin 'Bitişik ve blok nizam parsellerde onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.' olarak revize edilmesi, Mevcut ruhsatlı projesinde çekme kat olması halinde tasdikli projesindeki çekme kat ölçü ve alanını aşmamak şartıyla çekme kat uygulaması yapılabilmesi ..." şeklindeki görüşü belirtilmektedir.

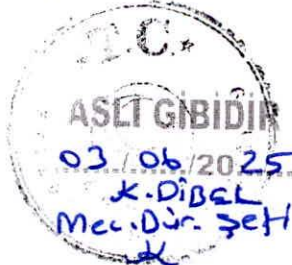
İMAR PLANLARI:

Afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek için riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasını teşvik etmek amacı ile yapıldığı dönemde yürürlükte olan İmar Planına ve İmar mevzuatına uygun bir şekilde ruhsat alarak yapılaşmış binaların, daha sonra onaylanan İmar planları ile kamu eline geçmesi gereken alanlar olması halinde yapı alanı azalması nedeniyle dönüşümü sağlayamayacak parseller için Büyükşehir Belediyesince müktesep haklara yönelik 29.11.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı not tadili onaylanmış ve bu plana yapılan itirazlar sonucu da **20.05.2024** tarihli plan notları onaylanmıştır.

-20.05.2024 onay tarihli "09.03.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planına, Riskli Yapılar için ilave edilen 29.11.2021 onaylı 1/5000 ölçekli plan notu değişikliğine yapılan itirazların değerlendirildiği 1/5000 ölçekli Plan Notu Değişikliği" plan notları;

"1. Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'ndan önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda; meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve ruhsattaki yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.

Ancak meri plandaki kat adedinin, ruhsattaki yol kotunun üzerindeki kat adedinden fazla olması durumunda; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere, meri plan hükümlerine göre uygulama yapılabilir.



1-b) 2981 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesine konu kısımlar toplam inşaat alanına dahil edilemez." şeklinde belirlenmiştir.

İlgi (d) yazıda yürürlükte olduğu belirtilen 20.05.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Notu Değişikliğine askı süresi içinde yapılan itirazlar ve açılan dava sonuçları da birlikte değerlendirilerek 15.05.2025 tarih ve 537 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı alınmış olup 1/5000 ölçekli plan notları tekrar revize edilmiş ve onay süreci devam etmektedir. Söz konusu 1/5000 ölçekli plan notları;

"1- İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

a) Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde, talep edilmesi durumunda; meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve ruhsattaki yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir. Ancak meri plandaki kat adedinin, ruhsattaki yol kotunun üzerindeki kat adedinden fazla olması durumunda; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere, meri plan hükümlerine göre uygulama yapılabilir.

b) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

c) 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine konu kısımlar toplam inşaat alanına dahil edilemez.

ç) Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

d) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir." şeklinde belirlenmiştir.

- Başkanlığımızca mevcut ruhsatlı binaların dönüşümünü sağlamak amacı ile müktesep haklarının korunmasına yönelik **16.03.2023** onay tarihli "11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine; Riskli Yapılara İlişkin İlave Edilen Plan Notuna Yönelik İtiraz Değerlendirme Planı"nın plan notları;

"İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

1. Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

1.1- Bitişik ve blok nizam parsellerde mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

1.2- Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır.

1.3- Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

1-a- Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

1-b- 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 2981 sayılı af yasası ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez.



1-c-Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

1-d- Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e- Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir." şeklindedir.

İstanbul 13.İdare Mahkemesinin 27.11.2024 tarih ve E:2023/2015, K:2024/2083 sayılı mahkeme kararı ile 1-b plan notunun "2981 sayılı Af Yasası...(na) göre kazanılan kısımlar bu alana dâhil edilemez." hükmü iptal edilmiştir.

PLAN NOTU TEKLİFİ:

İlgi (a) mahkeme kararı gereği ve ilgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda, ilgi (c) İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün görüş yazısı dikkate alınarak, Büyükşehir Belediye Meclisinin; 20.05.2024 tarihli 1/5000 ölçekli İtiraz değerlendirme plan notu tadiline askı süresinde yapılan itirazların değerlendirildiği 15.05.2025 tarih ve 537 sayılı kararı da dikkate alınarak yapılan çalışma sonucu 1/1000 ölçekli plan notları tekrar revize edilmiştir:

- 20.05.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli plandan gelen "ruhsatındaki yol kotunun üzerindeki kat adedine göre" ifadesi, 16.03.2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli plan notunun 1. maddesine".....diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına **ve ruhsatındaki yol kotunun üzerindeki kat adedine göre** meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir." şeklinde eklenmiştir.

- İlgi (c) İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısı doğrultusunda; 1.1. maddesindeki "mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise" ifadesi kaldırılarak, 1.1 maddesi **"Bitişik ve blok nizam parsellerde onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir."** şeklinde düzenlenmiş ve **"1.4. Mevcut ruhsatlı projesinde çekme kat olması halinde tasdikli projesindeki çekme kat ölçü ve alanını aşmamak şartıyla çekme kat yapılabilir."** plan notu eklenmiştir.

-İlgi (a) mahkeme kararı gereği 1-b- maddesindeki "2981 sayılı af yasası ve" ifadesi iptal edilerek 1-bmaddesi **"3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilemez."** şeklinde düzenlenmiştir.

Yapılan değişikliklerle plan notları:

"İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

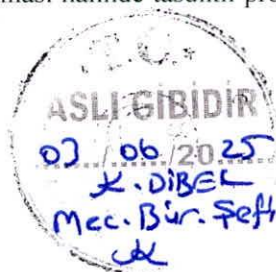
1-Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskâna konu toplam inşaat alanına ve ruhsatındaki yol kotunun üzerindeki kat adedine göre meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

1.1 Bitişik ve blok nizam parsellerde onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

1.2. Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır.

1.3. Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

1.4. Mevcut ruhsatlı projesinde çekme kat olması halinde tasdikli projesindeki çekme kat ölçü ve alanını aşmamak şartıyla çekme kat yapılabilir.



1-a- Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

1-b- 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez.

1-c- Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirilmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

1-d- Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e- Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.”şeklindedir.

Riskli Yapılara ilişkin 11.05.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy - Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi U.İ.P. ve Değişikliklerine ait 16.03.2023 onay tarihli İtiraz Değerlendirme Planına ilişkin Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği Teklifi yazımız ekinde olup, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy - Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi U.İ.P. ve Değişikliklerine Riskli Yapılara Ait İlave Edilen 16.03.2023 Onaylı Plan Notunun Revizyonu ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup müdürlüğünden geldiği şekliyle müdürlüğünden geldiği şekli ile kabul edilmesine karar verilmiştir.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

