

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 21.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2511736 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parselle ilişkin itiraz 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, 21.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2511736 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) Aysel KARAKAŞLIOĞLU'nun 17.02.2025 tarih ve 2433848 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parsel yönünden itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parsel şahıs ve tüzel kişi mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile; Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parselin 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında H:15.50 m, ikiz blok, TAKS:0.30 yapılanma koşullu "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmakta olduğu, 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 1 kat ilave olduğu halde tasdik ettirildiği ifade edilen avan proje ile kıyaslandığında iskan edilebilir alan ve inşaat alanının azaldığı belirtilmiştir. Söz konusu dilekçe ile "T.A.K.S alanının Mer'i plandaki gibi 0.30 kat sayısının korunması ve çatı ile ilgili plan notuna 'İmar yönetmeliğindeki lehte hükümler uygulanır' ilavesinin yapılmasını arz ederiz." denilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir**. Ayrıca söz konusu parselle ilişkin vaziyet planı iletilmiş olup yazı ekinde yer almaktadır.

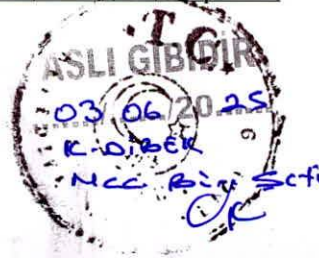
PLAN BİLGİSİ:

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

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

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

İtiraz konusu Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parsel:



- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Planında ikiz blok nizam, TAKS:0.30, 5 kat yapılanma koşullu “**Ticaret+Konut Alanı**”nda kalmakta iken,
- **23.12.2011** onaylı, 1/1000 ölçekli Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası Uygulama İmar Planında parsel istikameti gösterilmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında 600 k/ha yoğunluklu “**Konut Alanı**”nda,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 12m x 20m ölçülerinde blok nizam, 6 kat yapılanma koşullarında “**Ticaret+Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

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

- Söz konusu Uygulama İmar Planında çatı katlarına ilişkin “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.”

şeklinde plan notu bulunmakta olup bu notunun korunması uygun olacaktır.

- 1259 ada, 91 parselin yapılaşma koşulu 14.04.1999 onaylı Uygulama İmar Planında TAKS:0.30, 5 kat iken; 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Planında 12m x 20m ölçülerinde, 6 kat olarak planlanmıştır.
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik 53 nolu plan notu düzenlenmiştir.**
- Ayrıca söz konusu parselle ilişkin İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.2025 tarihli ve 13711 sayılı Kararı ile “91 parsel sayılı, taşınmaz ve çevresi hakkında alınan Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca alınan 13.02.2025 tarihli ve 3495 sayılı kararına uyulmasına, Bizans yapı kalıntısının bulunduğu 1259 ada, 91 parsel ile 1259 ada, 50, 51, 52, 87, 82, 83 ve 84 parsellerin, öneri sit alanına yönelik tescil çalışmalarının başlatılmasına, ... söz konusu parsellerde Kurulumuz izni alınmadan herhangi bir inşai faaliyetin yapılmamasına” karar verilmiştir.
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parselin yapılaşma koşullarının değişmesi ve çatılara ilişkin plan notu ilavesi talebine ilişkin yazı ekinde vaziyet planı örneği yer alan ilgi (d) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.



KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parsele ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

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)

