

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2479497 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 55 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 707 ada, 16 parsel, Hasanpaşa Mahallesi 139 pafta, 492 ada, 9 parsel Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 48 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 42 parsellere ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Nisan 2025 toplantılarının 08.04.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2479497 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

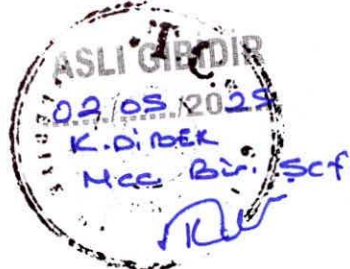
- “İlgi: a) Sami ÜNSAL’ın 11.02.2025 tarih ve 2427483 sayılı itiraz dilekçesi
b) Murat YILDIZ’ın 11.02.2025 tarih ve 2427450 sayılı itiraz dilekçesi
c) Ali Münir VATANSEVER’in 13.02.2025 tarih ve 2429136 sayılı itiraz dilekçesi
d) Ergül YILDIZ’ın 18.02.2025 tarih ve 2434255 sayılı itiraz dilekçesi
e) Yunus KORKMAZ’ın 18.02.2025 tarih ve 2435081 sayılı itiraz dilekçesi
f) Şükrü VATANSEVER’in 18.02.2025 tarih ve 2435130 sayılı itiraz dilekçesi
g) Nevin VATANSEVER’in 18.02.2025 tarih ve 2435190 sayılı itiraz dilekçesi
h) Meliha AKATAY’ın 13.02.2025 tarih ve 2430609 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına; Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 55 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 707 ada, 16 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 492 ada, 9 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 48 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 42 parsel yönünden, planlama alanında riskli yapıların çoğunlukta olduğu belirtilerek söz konusu parsellerin bulunduğu yapı adasında ada bazlı dönüşüme imkan sağlayacak bir yapılaşma şartı olmadığı belirtilerek ilgi dilekçeler ile askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına;

- İlgi (a) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel, ilgi (b) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 55 parsel, ilgi (c) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 707 ada, 16 parsel, ilgi (d), (e) ve (f) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 492 ada, 9 parsel ve ilgi (g) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 48 parsel yönünden, planlama alanında riskli yapıların çoğunlukta olduğu belirtilmiş; söz konusu parsellerin bulunduğu yapı adasında ada bazlı dönüşüme imkan sağlayacak bir yapılaşma şartı olmadığı belirtilerek askı süresi içinde itiraz edilmiştir.
- İlgi (h) dilekçe ile ise Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 42 parselde imar planları kapsamında yapılacak dönüşüm uygulamalarının eski haklar saklı kalmak kaydı ile ada/pafta bazında yapılması, dönüşüm uygulamalarının Belediye liderliğinde yürütülmesi, mülk satışının olmaması talepleri ile askı süresi içinde itiraz edilmiştir.



MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 55 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 707 ada, 16 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 492 ada, 9 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 48 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 42 parsel şahıs mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin 01.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı Kararı ile tadilen uygun bulunarak, değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

02.01.2025 tarih ve E-91442078-105.04-2024.2469871 sayılı yazı ile de Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2024 tarih ve 1394 sayılı 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 dilekçeler ile **itiraz edilmiştir**.

Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Ticaret Alanı"nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ile 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da 5 kat yapılanma koşullu "T2 Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. U.İ.P. kapsamında yapı nizamı bitişik olarak belirlenmiş, parselin bir kısmı "Yol"a alınmıştır.

Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 55 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Ticaret Alanı"nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ile 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da 5 kat yapılanma koşullu "T2 Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. U.İ.P. kapsamında yapı nizamı bitişik olarak belirlenmiştir.

Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 707 ada, 16 parsel;

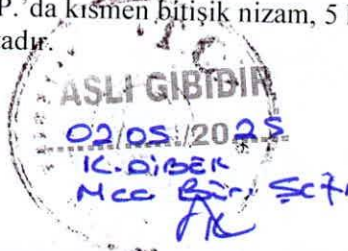
- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 900 k/ha yoğunluklu "Ticaret+Konut Alanı"nda,
- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 492 ada, 9 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, 5 kat yapılanma şartlarında "Ticaret Alanı"nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 900 k/ha yoğunluklu "Ticaret+Konut Alanı"nda,
- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da bitişik nizam, 6 kat yapılanma koşullu "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 48 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen bitişik nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda, kısmen de "Yol"da,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 900 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"nda,
- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kısmen de "Yol"da kalmaktadır.



18.04.2025 2025/28 S-2

Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 42 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında “Konut Alanı”nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.’da 900 k/ha yoğunluklu “Konut Alanı”nda,
- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.’da kısmen bitişik nizam, 6 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”nda kısmen de “Yol”da kalmaktadır.

Ayrıca 707 ada, 16 parselin de içinde bulunduğu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı” olarak belirlenmiş olup, 1/5000 ölçekli Plan Notlarında bu alan için;

- Plan onama sınırı içerisinde “Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı” içerisinde gösterilmiş alanda brüt yoğunluk değeri 800 k/ha’dır.
- Bu alan sınırı içerisinde gösterilmiş sosyal, teknik altyapı alanlarının büyüklüğü azaltılmamak koşuluyla yer değişikliği yapılabilir, ilave sosyal, teknik altyapı alanları planlanabilir.
- Bu alan sınırı içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile etaplama alanları belirlenebilir.
- Bu alanda uygulama imar planı ile umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarının kamu eline geçmesine ilişkin farklı uygulama araçları (toplulaştırma, takas vb.) belirlenebilir. Etaplar içerisinde kamuya geçmesi gereken alanlar, kamuya geçmeden uygulama yapılamaz. Uygulama imar planında, kent estetiği ve uygulama bütünlüğünü teşvik etmek amacıyla jeolojik ve jeoteknik etüt raporundan elde edilen veriler doğrultusunda gerekiyorsa yapı yoğunlukları nazım imar planındaki nüfus yoğunluğunu aşmamak koşuluyla kademelendirilebilir/kısıtlanabilir.Kademelenme yapılması durumunda bir yapı adasında kullanılamayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir.Bu imar haklarının değerlendirileceği yapı adaları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.”

hükümleri ile 1/1000 ölçekli Plan Notlarında bu alan için;

- “Plan onama sınırı içerisinde “Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı” içerisinde kalan alanlarda; sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alanların kamu eline geçmesine ilişkin farklı uygulama araçları (toplulaştırma, takas vb.) uygulanabilir.” hükmü yer almaktadır.
- Kent estetiği ve uygulama bütünlüğünü teşvik etmek amacıyla jeolojik ve jeoteknik etüt raporundan elde edilen veriler doğrultusunda gerekiyorsa, uygulama imar planında verilen yapı yoğunluğu ve yüksekliğini aşmamak koşuluyla kademelendirilebilir/kısıtlanabilir.
- Kademelenme yapılması durumunda bir yapı adasında kullanılamayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir.”

hükümleri yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçeler ile 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına yapılan itirazlar incelenmiş olup; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6.maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca 1/1000 ölçekli planda “DK” rumuzlu alan haricinde plan bölgesinde maliklerin talebi halinde birleşme (tevhit) durumunu engelleyecek bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak parsel bazında birleşmeyi teşvik etmek amacıyla ilave yapılaşma verilmesi plan kapsamında nüfus yoğunluğunu daha da artıracığından 1/5000 ölçekli plan ile uyumsuzluk yaratacaktır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ve ada bazında kentsel dönüşüm uygulaması talep eden ilgi itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.

ASLI GIBİDİR
02/05/2025
K.DİBEK
Mcc.Bin Şof.
Rav

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 55 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 707 ada, 16 parsel, Hasanpaşa Mahallesi 139 pafta, 492 ada, 9 parsel Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 48 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 42 parsellere ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itirazlar uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

