

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

**KONU** : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2506848 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Acıbadem Mahallesi, 1176 ada, 43 parsel ile ilişkin itiraz ile ilgili teklifi.

**KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ** :Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2025 toplantılarının 05.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2506848 sayılı yazısında;

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

İlgi : a) Aktaş Group Sosyal Hizmetler ve İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. Yetkilisi Özkan Aktaş'ın 24.01.2025 tarih ve 2407145 sayılı başvurusu ve eki  
b) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.11.2022 tarihli ve 1516 sayılı kararı  
c) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2024 tarihli ve 65 sayılı Kararı  
d) Kadıköy Belediye Meclisinin 01.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı Kararı

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (a) dilekçe ile askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

**MÜLKİYET BİLGİSİ:**

Acıbadem Mahallesi, 1176 ada, 43 parsel dilekçe eki (EK-1) tapu belgesine göre 43 m2 olup **tüzel kişi mülkiyetindedir**.

**İTİRAZ KONUSU:**

İlgi (a) dilekçe ile 14.04.1999 onaylı imar planındaki "Ticaret+Konut Alanı" fonksiyonuna uygun şekilde mimari proje ruhsat onayı için İmar Müdürlüğü'ne başvurulduğu ancak 20.01.2025 tarihinde askıya çıkan **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı ile söz konusu parselin "Park Alanı" olarak değiştirilmesi sebebiyle mağduriyet yaşadığı belirtilerek söz konusu 1176 ada, 43 parselin eski fonksiyon ve sınırlarına getirilmesi için 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına itiraz edilmiştir.

**PLAN BİLGİSİ:**

Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (b) Kararı ile tadilen uygun bulunmuş olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı **30.11.2022** tarihinde onanmıştır.

Söz konusu plana ilişkin askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların değerlendirilmesine ilişkin Plan değişikliği ise ilgi (c) Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak **17.01.2024** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmıştır.

**30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi Kadıköy Belediye Meclisinin ilgi (d) Kararı ile tadilen uygun bulunmuştur.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.10.2024** tarih ve 1394 sayılı Kararı ile tadilen uygun bulunarak **21.10.2024** tarihinde onaylanmış olup, **20.01.2025-18.02.2025** tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup; söz konusu imar planına askı süresi içinde ilgi (a) dilekçe ile itiraz edilmiştir.



İtiraza konu Acıbadem Mahallesi, 1176 ada, 43 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda tescilli eski eser komşuluğunda, Bitişik Nizam 5 Kat yapılanma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı"nda (EK-2),
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "TİCK" alanında kalmaktayken (EK-3),
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında "Park Alanı" ve kısmen "yol" olarak planlanmıştır (EK-4).

#### DEĞERLENDİRME:

Söz konusu 1176 ada, 43 parsel; **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "TİCK" alanında kalmakta olup söz konusu 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." notuna göre, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım sürecinde Kurumumuz veri tabanına göre hazırlanan mülkiyet analiz paftasında (EK-5) Maliye Hazinesi mülkiyetinde görünmesi ve bölgenin park ihtiyacı olması nedeniyle 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Planı kapsamında "Park Alanı" ve kısmen de istikamet 20 metre genişliğinde planlandığı Acıbadem Caddesi üzerinde kaldığından yol olarak düzenlenmiştir. Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesinin küçük bir kısmını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 30.11.2022 tarihinde onaylanmış, bu plan 01.03.2023 tarihinde Başkanlığımıza iletilmiştir. Bu tarihten itibaren Başkanlığımızca resmi olarak 1/1000 ölçekli plan çalışmalarına başlanmış olup, söz konusu mülkün 04.04.2024 tarihinde edinildiği görülmektedir.

Ayrıca İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.07.2024 gün ve 12498 sayılı kararında (EK-6) "...tescil kaydı bulunmayan 1176 Ada 43, 44, 59, 88 Parseller ile 464 Ada 40, 41, 90 Parsel sayılı taşınmazların tapu kütüklerine ilgili Tapu Müdürlüğünce "Korunma Alanında Kalmaktadır." şerhlerinin eklenmesine karar verildi." denilmekte olup, söz konusu parsel **tescilli eski eser komşuluğundadır.**

**21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Acıbadem Mahallesi, 1176 ada, 43 parsel ile ilişkin ilgi(a) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur."denilmektedir.

**KOMİSYONLAR MÜSTEREK GÖRÜŞÜ:** Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2506848 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Acıbadem Mahallesi, 1176 ada, 43 parsel ile ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

**İmar Komisyon Başkanı**  
**Tolga ŞAHLIOĞLU**  
(İmza)

**Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı**  
**Ali İhsan DOĞAN**  
(İmza)

**İmar Komisyon Başkan Vekili**  
**Hüdayi DEMİR**  
(İmza)

**Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.**  
**Ayhan ÇAKAS**  
(İmza)

**İmar Komisyon Üyesi**  
**Çisel Ezgi DENİZ**  
(İmza)

**Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi**  
**Nurhan ZABCI**  
(Bulunmadı)

**İmar Komisyon Üyesi**  
**Burak ARIKKAN**  
(İmza)

**Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi**  
**Arifhan Mehmet KIZILYALIN**  
(İmza)

**İmar Komisyon Üyesi**  
**İlke Beltinge SARIYER**  
(İmza)

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

