

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478836 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1012 Ada, 139 Parsel; 1012 Ada, 140 Parsel; 1012 Ada, 141 Parsel; 1725 Ada, 13 Parsel; 1070 Ada, 158 Parsel İtirazı 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-85812958-115.01.99-2478836 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) Taner İSLAMOĞLU'nun 17.02.2025 tarih ve 2433858 sayılı itiraz dilekçesi
e) Emine GÜNLÜBEYAZ'ın 17.02.2025 tarih ve 2433288 sayılı itiraz dilekçesi
f) Rıdvan KENAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2433290 sayılı itiraz dilekçesi
g) Hatice Bahriye ÇÖKMEZ'in 18.02.2025 tarih ve 2435686 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Hayrettin DELİHASAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2432915 sayılı itiraz dilekçesi
h) Cihat KISA'nın 10.02.2025 tarih ve 2425315 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Cesa Bilişim Teknolojileri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına Vekaleten Muhammed Ubeydullah KENAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2433310 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 272 pafta, 1012 ada, 140 parselin; ilgi (e) dilekçe ile 272 pafta, 1012 ada, 141 parselin; ilgi (f), (g) dilekçeler ile 272 pafta, 1012 ada, 139 parselin; ilgi (ğ) dilekçe ile 155/2 pafta, 1725 ada, 13 parselin; ilgi (h) dilekçe ile 271 pafta, 1070 ada, 158 parselin; ilgi (ö) ile 272 pafta, 1010 ada, 136 parselin malikleri tarafından **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

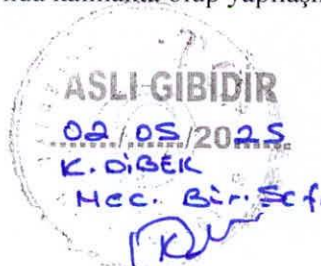
Koşuyolu Mahallesi, 272 pafta, 1012 ada, 139 parsel; 272 pafta, 1012 ada, 140 parsel; 272 pafta, 1012 ada, 141 parsel; 155/2 pafta, 1725 ada, 13 parsel; 271 pafta, 1070 ada, 158 parsel; 272 pafta, 1010 ada, 136 parsel **şahıs mülkiyetindedir.**

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 ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak, değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

İtiraz dilekçelerine konu;

- **1012 ada, 139 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında **“Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı”** içinde “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir.



- **1012 ada, 140 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı**” içinde “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir.
- **1012 ada, 141 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı**” içinde “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir.
- **1725 ada, 13 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı**” içinde “Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 250 k/ha olarak belirlenmiştir.
- **1070 ada, 158 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı**” içinde “Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir.
- **1010 ada, 136 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı**” içinde “Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir.

İlgi (b) yazı ile 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), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir.**

İtiraza konu;

- **1012 ada, 139 parsel; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Blok Nizam 2 kat yapılanma koşullarında “**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**”nda kalmakta iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” sınırı içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta,
- **1012 ada, 140 parsel; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Blok Nizam 2 kat yapılanma koşullarında “**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**” kalmakta iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” sınırı içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta,
- **1012 ada, 141 parsel; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Blok Nizam 2 kat yapılanma koşullarında “**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**”nda kalmakta iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” sınırı içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta,
- **1725 ada, 13 parsel; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Blok Nizam 2 kat yapılanma koşullarında “**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**”nda kalmakta iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” sınırı içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta,



- **1070 ada, 158 parsel;** 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Blok Nizam 2 kat yapılanma koşullarında “**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**”nda kalmakta iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” sınırı içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta,
- **1010 ada, 136 parsel;** 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Blok Nizam 2 kat yapılanma koşullarında “**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**”nda kalmakta iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” sınırı içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta olup

plan notlarında “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” alanında kalan parsellere ilişkin özel hükümler yer almaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (h) dilekçe ile:

- Söz konusu parsellerin Plan Notları “Genel Hükümler”in 36. Maddesine göre uygulama yapılabilmesi ve “Mevcut Dokusu Korunacak Alan”ın yeniden değerlendirilerek iptal edilmesi talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

İlgi (d), (e), (f), (g), (ğ), (ı) dilekçeler ile:

- “Mevcut Dokusu Korunacak Alan”ın yeniden değerlendirilerek iptal edilmesi talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup, İtiraz dilekçelerinde yer alan talepler değerlendirildiğinde; bahsi geçen konular 3194 sayılı Kanunun 5. ve 6. Maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı **1/5000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanan** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **belirlenmiştir.**

Söz konusu alan 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alanlar**”da, 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise BL-2/BL-3 yapılanma koşullarında “**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

30.11.2022 onaylı Nazım İmar Planı'nda ise söz konusu alan “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan**” olarak belirlenmiş ve 200 kişi/ha yoğunluğunda “Konut” ve “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanmış olup “**Plan onama sınırı içerisinde “Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı” içerisine gösterilmiş alanda, bu bölgenin yoğunluğu ve konut dokusu korunacak olup; yapılaşmaya ilişkin esaslar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.**” hükmü doğrultusunda nüfus yoğunluğu ve konut dokusu ile korunmuştur.

Ayrıca ilgi (h) dilekçe ile Plan Notları “Genel Hükümler”in 36. Maddesine göre uygulama yapılabilmesi talep edilmekte olup “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” sınırı içinde “**Ticaret+Konut Alanları**” dışında kalan alanlara ilişkin plan notları özel hükümlerde; arka bahçelerin ağaçlandırma ve bitkilendirme amaçlı kullanılarak, toprak zemin yada peyzaj düzenlemesi ile yeşil zemin olarak tutulabilmesine yönelik karar alınmıştır.

1/1000 ölçekli planda “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” lejantına alınan bahse konu alanda; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve dokuya ilişkin analizler ile Başkanlığımıza iletilen bölge halkının talepleri doğrultusunda;

- Planda belirtilen BL-2 kat=7,50 m BL-3 kat=11,00 m olarak uygulanacaktır.
- Konut alanında kalan parsellerde konut harici fonksiyonlar yer alamaz.
- Ticaret + Konut fonksiyonu verilen alanların tamamı konut olarak da kullanılabilir.



- Bina tamamında; ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı yapılabilir.
- Sınır düzeltilmesi ve planda getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk/ihdas) dışında, mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esas olup tevhit ve ifraz işlemleri yapılamaz. Ancak plan şartlarına göre yapılaşmayan parsellere komşu parsellerle tevhit şartı getirmeye İlgili Müdürlüğü yetkilidir.
- 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.
- Plan genel hükümlerinde çatılara ilişkin belirtilen hususların yanı sıra bu alanlarda;
 - Çatı eğimi saçak ucundan başlayacak olup çatı şekli beşik çatı olarak uygulanacaktır.
 - Çatı kaplamasında metal ya da şingil vb. malzemeler kullanılamaz. Çatı kaplaması olarak kiremit gibi geleneksel yapıım sistemine uygun malzemeler kullanılacaktır.
- Bina cepheleri kagir elemanlar (sıva boya, tuğla, beton vb.) dışında bir malzeme ile kaplanamaz, giydirme cephe yapılamaz.
- Bina cephelerinde boşluk oranı %50'yi geçemez, parlak ve koyu renkler hakim renk olarak kullanılamaz.
- Ön bahçe duvarlarının yüksekliği 1 metreyi geçemez, üzerine 0,5 metreyi geçmeyen ahşap veya metal malzemedен parmaklık yapılabilir.

plan hükümleri getirilerek, alanın **konut ve yerleşim dokusunun korunması hedeflenmiştir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**”da kalan itiraza konu parsellerin “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan**”ın iptaline yönelik ilgi (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (i) itirazların; 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 1012 Ada, 139 Parsel; 1012 Ada, 140 Parsel; 1012 Ada, 141 Parsel; 1725 Ada, 13 Parsel; 1070 Ada, 158 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz 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)

