

**KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**  
**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

**KONU** : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2538400 sayılı, 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan Acıbadem Mahallesi 133 pafta, 1260 ada, 76 ve 91 parseller itirazı 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, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2538400 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  
ç) Filiz BOZKURT'un 17.02.2025 tarih ve 2432640 sayılı itiraz dilekçesi  
d) Fatma EKŞİOĞLU'nun 18.02.2025 tarih ve 2434749 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç), (d) dilekçeler ile Acıbadem Mahallesi 133 pafta, 1260 ada, 76 ve 91 parsellere itiraz edilmiştir.

**MÜLKİYET BİLGİSİ:**

Acıbadem Mahallesi 133 pafta, 1260 ada, 76 ve 91 parseller şahıs mülkiyetindedir (EK2).

**İTİRAZ KONUSU:**

İlgi (ç), (d) dilekçeleri ile:

“...öneri yapılaşma şartları ile mevcut yapılaşma oranı arasında yeterli fark / müteahhit payı bulunmamasından dolayı olası deprem felaketine karşı yenilenmek istenen yapıların malikler arasında anlaşarak 6306 sayılı yasa kapsamında yenilenmesinin mümkün olmadığı görülmektedir. Bu bağlamda, askıdaki ilgi planda söz konusu yapı adasındaki yapı stokunun mevcut mevzuatlara uygun olarak deprem güvenliğini sağlayacak şekilde ve 6306 sayılı yasa kapsamında yenilenmesine izin verecek biçimde revize edilmesi/iyileştirilmesi/yeterli müteahhit payının sağlanması talep edilmektedir. ...1/1000 ölçekli İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planının “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin 7. maddesinin a,g,i ve j maddeleri uyarınca yeniden gözden geçirilmesi ve ilgi plan nedeniyle oluşan mağduriyetlerimizin giderilmesi...” talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

**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.





İlgi (b) yazı 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 (ç), (d) dilekçeler ile itiraz edilmiştir

İtiraza konu **1260 ada, 76 (yaklaşık 617.753 m2) ve 91 (yaklaşık 954.888 m2) parseller;**

- **21.04.1964** onaylı, 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı ile tadilatlarında Blok Nizam h:15.50 m. yapılaşma koşullu “İskan Sahası”nda kalmaktadır.
- **01.08.1997** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Alanı”na,
- Bu plana uygun olarak hazırlanan 14.04.1999 onaylı Uygulama İmar Planında da 76 parsel Ayrık İkiz Nizam, TAKS:0.30, 5 kat yapılanma koşullu, 91 parsel ise Ayrık Nizam, TAKS:0.30, 5 kat yapılaşma koşullu “Konut Alanı”na alınmış, söz konusu parsellerin de bulunduğu alan “18. Madde Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı” içine alınmıştır.
- **14.08.2009** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ile “18. Madde Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı” **kaldırılmıştır.**
- İtiraza konu parseller **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında 500 k/ha yoğunluklu “Konut Alanı”nda,
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Blok Nizam, 6 kat yapılaşma koşullu “Konut Alanı”nda kalmaktadır.

#### DEĞERLENDİRME:

**21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile 1260 ada, 76 ve 91 parsellere ilişkin yapılan itirazlar incelenmiş olup,

- **14.04.1999-14.08.2009** onaylı Uygulama İmar Planında belirlenen “TAKS” değerinin, mevcut yapıların taban alanının altında kaldığı görüldüğünden; **21.10.2014** onaylı Uygulama İmar Planı kapsamında itiraza konu yapı taban oturumları, 21.04.1964 onaylı Uygulama İmar Planı ile tadilatları doğrultusunda hazırlanan mimari projeler üzerinden hesaplanmıştır.
- Söz konusu parsellerin kat yüksekliği, mevcut binalarda ve **14.04.1999** onaylı Uygulama İmar Planında 5 kat iken; 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Planında **1 kat artışı getirilerek 6 kat olarak planlanmıştır.**
- İtiraza konu, 5 kat üzeri yapılaşma koşullu parsellere ilişkin **21.10.2024** onaylı İmar Plan Notları Genel Hükümlerinin 11. maddesinde yer alan “5. kattan sonra yapılacak her kat için; yan ve arka bahçe mesafelerine 0.30 m. ilave edilir.” hükmü **14.04.1999** onaylı U.İ. Planının devamı niteliğinde olup aynı husus İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 23. maddesinde “Yan ve arka bahçe mesafeleri; 5 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır.” şeklinde ifade edilmektedir. Bu nedenle, itiraza konu ilave bahçe mesafelerinin Mer'i İmar Yönetmeliği doğrultusunda, ancak daha önce yürürlükte olan uygulama imar plan notları ile uyumlu verildiği görülmektedir.

ASLI GIBİDİR  
03.06.2025  
K. DİBEK  
M. D. S. ŞEH  
K

- Ayrıca itiraz dilekçelerinde sözü geçen ve bu doğrultuda planın yeniden değerlendirilmesi talep edilen Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesi kapsamında imar planına ilişkin analizler ile kamu yararı doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı-nüfus hesapları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri İmar Planı Açıklama Raporunda yer almaktadır. Söz konusu İmar Planının askı ve ilanına ilişkin iş ve işlemler 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinde belirtilen hususlar doğrultusunda yapılmıştır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına 1260 ada, 76 ve 91 parsellerin yapılaşma koşullarına ilişkin askı süresi içinde yapılan ilgi (ç), (d) 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 Acıbadem Mahallesi 133 pafta, 1260 ada, 76 ve 91 parseller itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

**Başkan**  
**Tolga ŞAHLIOĞLU**  
(Bulunmadı)

**Başkan Vekili**  
**Hüdayi DEMİR**  
(imza)

**Üye**  
**Çisel Ezgi DENİZ**  
(imza)

**Üye**  
**İlke Beltinge SARIYER**  
(imza)

**Üye**  
**Burak ARIKKAN**  
(imza)

