

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478831 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 27, 37 ve 62 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-85812958-115.01.99-2478831 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- “İlgi: a) Nergiz ERDOĞAN’ın 28.01.2025 tarih ve 2410517 sayılı itiraz dilekçesi
b) Gülsen DEĞİRMENCİOĞLU’nun 17.02.2025 tarih ve 2433080 sayılı itiraz dilekçesi
c) Mehmet FERİKOĞLU’nun 17.02.2025 tarih ve 2433508 sayılı itiraz dilekçesi
d) İsmail KAYA’nın 20.01.2025 tarih ve 2400673 sayılı itiraz dilekçesi
e) Dinar GÜL’ün 21.01.2025 tarih ve 2402465 sayılı itiraz dilekçesi
f) Affan KÖROĞLU’nun 21.01.2025 tarih ve 2402886 sayılı itiraz dilekçesi
g) Ramazan AKSU ve Güneş AKSU’nun 22.01.2025 tarih ve 2403368 sayılı itiraz dilekçesi
h) Ali REŞAT’ın 22.01.2025 tarih ve 2403090 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Hasan KARACA’nın 22.01.2025 tarih ve 2403628 sayılı itiraz dilekçesi
i) Ramazan AKSU’nun 23.01.2025 tarih ve 2405517 sayılı itiraz dilekçesi
j) Şinasi KAYA’nın 28.01.2025 tarih ve 2410032 sayılı itiraz dilekçesi
k) Uğur BAYSAL’ın 30.01.2025 tarih ve 2414134 sayılı itiraz dilekçesi
l) Ergün AKBULUT’un 03.02.2025 tarih ve 2416823 sayılı itiraz dilekçesi
m) Yasin ÇAKICI’nın 17.02.2025 tarih ve 2433523 sayılı itiraz dilekçesi
n) Aytaç ÇAKIROĞLU’nun 18.02.2025 tarih ve 2434180 sayılı itiraz dilekçesi
o) Sema GÖKALP’in 18.02.2025 tarih ve 2435201 sayılı itiraz dilekçesi
ö) Melek ÇAKICI’nın 18.02.2025 tarih ve 2435181 sayılı itiraz dilekçesi
p) Muhammed KALAYCI’nın 18.02.2025 tarih ve 2435418 sayılı dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 27, 37 ve 62 parsellerin “Park Alanı”nda kalması yönünden ilgi dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (a), (b), (c) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, **486 ada, 27 parselde**, ilgi (d), (e), (f), (g), (h), (ı), (i), (j), (k), (l) dilekçeler ile **486 ada, 37 parselde**, ilgi (m), (n), (o), (ö), (p) dilekçeler ise **486 ada, 62 parselde**; ruhsatlı yapının bulunduğu, ancak söz konusu parselin 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Planı kapsamında “Park Alanı”na alındığı belirtilerek 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 27, 37 ve 62 parseller 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**.

İtiraza konu **486 ada, 27, 37 ve 62 parseller**;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında **“Konut Alanı”**nda kalmakta iken,
- İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **10.10.2001** tarih ve 6191 sayılı Kararı ile **06.06.2007** tarih ve 609 sayılı Kararı eki vaziyet planlarında **“Yeşil Alan (Park, Çocuk Bahçesi vb.)”** olmasına karar verilmiştir.
- Bu doğrultuda söz konusu 27, 37 ve 62 parseller, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında da **“Park Alanı”**na alınmıştır.
- 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi kapsamında 486 ada, 37 parselin bir kısmı, 27 ve 62 parsellerin tamamı ruhsatlı yapılar dikkate alınarak **“Ticaret+Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Ancak söz konusu parseller, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2024 tarih ve 1394 sayılı Kararı ile yeniden **“Park Alanı”** olarak düzenlenmiştir.

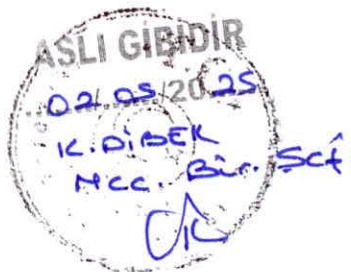
Ayrıca 486 ada, 27, 37 ve 62 parsellerin de içinde bulunduğu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda **“Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı”** olarak belirlenmiş olup, 1/5000 ölçekli Plan Notlarında bu alan için;

- 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 kullanılmayan 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 kullanılmayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir.”

hükümleri yer almaktadır.



DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçeler ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar incelenmiş olup;

- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2001 tarih ve 6191 sayılı Kararı ile 06.06.2007 tarih ve 609 sayılı Kararı eki vaziyet planlarına uygun olarak onaylandığı ve **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının söz konusu Nazım İmar Planına **uygun olduğu**,
- Ancak Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 27, 37 ve 62 parsellerde **ruhsatlı yapıların bulunduğu**,
- Bu nedenle, Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan teklifi kapsamında söz konusu parselin kısmen "Ticaret+Konut Alanı" olarak **planlandığı** ve Kadıköy Belediye Meclisi'nce **uygun görüldüğü**,
- 27.04.2023 tarih ve E-85812958-622.02-1711030 sayılı yazımız ile
 - 1/5000 ölçekli nazım imar planında İlgili Kurul Kararları doğrultusunda park alanı olarak planlanmış parsellerde ruhsatlı yapıların bulunmakta olması,
 - Hasanpaşa Gazhanesinin restorasyon ve yeniden işlevlendirme projesinin uygulamasının tamamlanarak 09.07.2021 tarihinde "Müze Gazhane" adıyla kullanıma açılmış olması

gerekçeleri belirtilerek söz konusu parselleri de kapsayan alana ilişkin **Vaziyet Planlarının yeniden değerlendirilmesinin talep edildiği**.

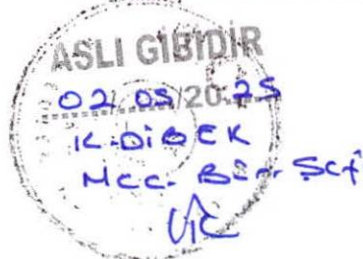
- Başkanlığımızın Vaziyet Planının yeniden değerlendirilmesine ilişkin talebine yönelik olarak İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **22.06.2023** tarih ve 11005 sayılı Kararı ile "... İkbaliye Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 60 sayılı parsel, mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediyesine ait, herhangi bir sit alanında bulunmayan, **Gazhane ve korunma alanına ilişkin revize vaziyet planı hazırlanarak Kurulumuza iletilmesi halinde talep edilen hususların değerlendirilebileceğine** ..." denildiği,
- Bu Kurul Kararı doğrultusunda Başkanlığımızca 14.12.2023 tarih ve E-85812958-622.03-1978445 sayılı yazımız ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na alana ilişkin analizler ve belgeler ile birlikte **vaziyet planı teklifi iletilmiştir**.

Söz konusu **vaziyet planı teklifinin** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca **revize edilerek** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 19.09.2024 tarih ve E-91442078-804.99-2024.1653896 sayılı yazısı ekinde Başkanlığımıza iletildiği ve Başkanlığımızca verilen 18.10.2024 tarih ve E-85812958-622.02-2294561 sayılı görüş ile **"Park Alanı" olarak belirlenen parsellerde ruhsatlı yapıların bulunduğu vurgulanarak Başkanlığımızca talep edilen hususların geçerliliğini koruduğunun belirtildiği**

görülmektedir.

Gazhane koruma alanına ilişkin; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında İlgili Kurul Kararları doğrultusunda "park alanı" olarak ayrılmış parsellerde, üzerlerinde **ruhsatlı yapıların bulunması, kamulaştırma süreçlerinde yaşanan sorunlar** ile Hasanpaşa Gazhanesinin restorasyon ve yeniden işlevlendirme projesinin **uygulamasının tamamlanarak** 09.07.2021 tarihinde "Müze Gazhane" adıyla **kullanıma açıldığı** hususlarının göz önüne alınarak; itiraza konu 27-37-62 parseller ile birlikte aynı durumda olan 25-26-28-29-30 ve 31 parsellerin de 01.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı Kadıköy İlçe Meclis Kararı ile de uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifimiz doğrultusunda **revize edilmesi** uygun olacaktır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 27, 37 ve 62 parsellerin "Park Alanı"na alınmasına ilişkin yapılan ilgi 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 Planına Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 27, 37 ve 62 parsellere ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup kurul kararı gelmediğinden dolayı 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)

