

...2...0...Mavis, 2024...gününe Büyükşehir Belediye

Başkanınca onanmıştır.

GÜZEL AKSUN

Genel Sekreter Yardımcısı

Büyükşehir Belediye
Başkanı



KADIKÖY İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ		GÖZTEPE MAHALLESİ 109 PAFTA, 3000 ADA, 146 PARSELE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No:		G22A2A3C	Ölçek: 1/1000
		Adı Soyadı	İmza
PLANLAMA EKİBİ	Şehir Plancısı	Gülden ARSAL YAVUZ	
	Büro Sorumlusu	Nilgün CANATAR	
	Plan ve Proje Müd.	Zerrin KARAMUKLUOĞLU	
21.09.2023 tarih ve 1871379 yazımız eki plan teklifidir.			

uip-341039811

Kadıköy Belediye Meclisinin
06.../09/2023...tarih ve
2023 /107...sayılı kararı
eki olan plandır.

Av. Serdil Dara ODABAŞI
Kadıköy Belediye Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
07.12.2023 tarih...1552190...sayılı yazısı
eki paftadır. - 7979

Sıla ÇUHACIOĞLU
Şehir Plancısı

Mustafa SİRİN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
15.../05/2024 tarihinde ve ...426... sayı
ile aynen /tadilen tasdi edilen kararı eki olan plandır.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Çevre Politikası Komisyonu Başkanı

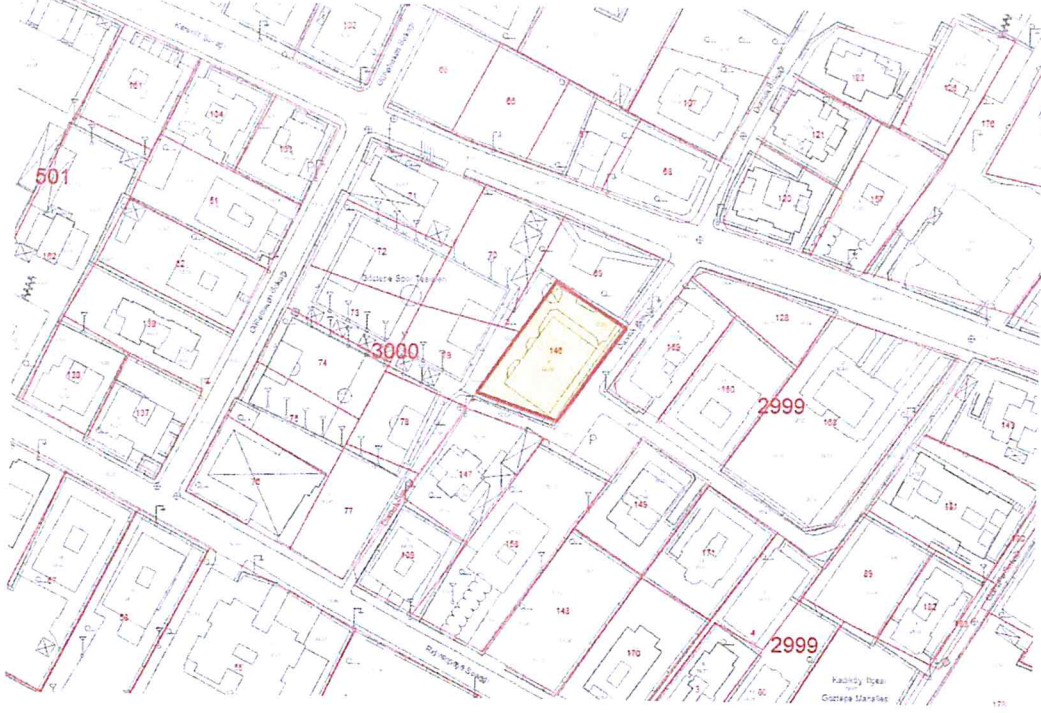
İSTANBUL İLİ,
KADIKÖY İLÇESİ, GÖZTEPE MAHALLESİ
109 PAFTA, 3000 ADA, 146 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi 109 pafta 3000 ada 146 parseli kapsamaktadır.



3000 ada, 146 parselin kadastral durumu

2. MEVCUT DURUM

3000 ada, 146 parsel üzerinde bodrum+Z+4 katlı, 19 daireli, bahçeli kagir apartman bulunmaktadır.



3000 ada, 146 parsel- güney, doğu cephe



3000 ada, 146 parsel- kuzey cephe

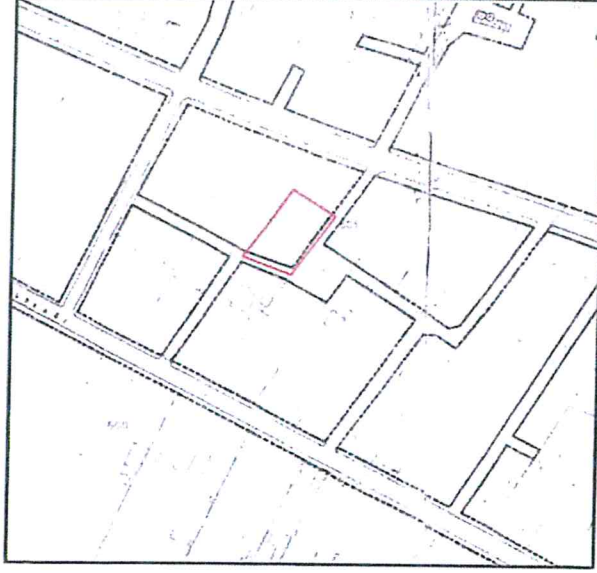
3. MÜLKİYET DURUMU

3000 ada, 146 parsel; 934,00 m² yüz ölçümlü ve hisseli şahıs mülkiyetindedir.

4. PLAN DURUMU

Göztepe Mahallesi 109 pafta 3000 ada 146 parsel ;

30.04.1971 tarihinde Bakanlıkça onaylanan 1/1000 ölçekli Erenköy Bostancı II. Etap İmar Planında; 'İskan Sahası'nda kalmakta iken



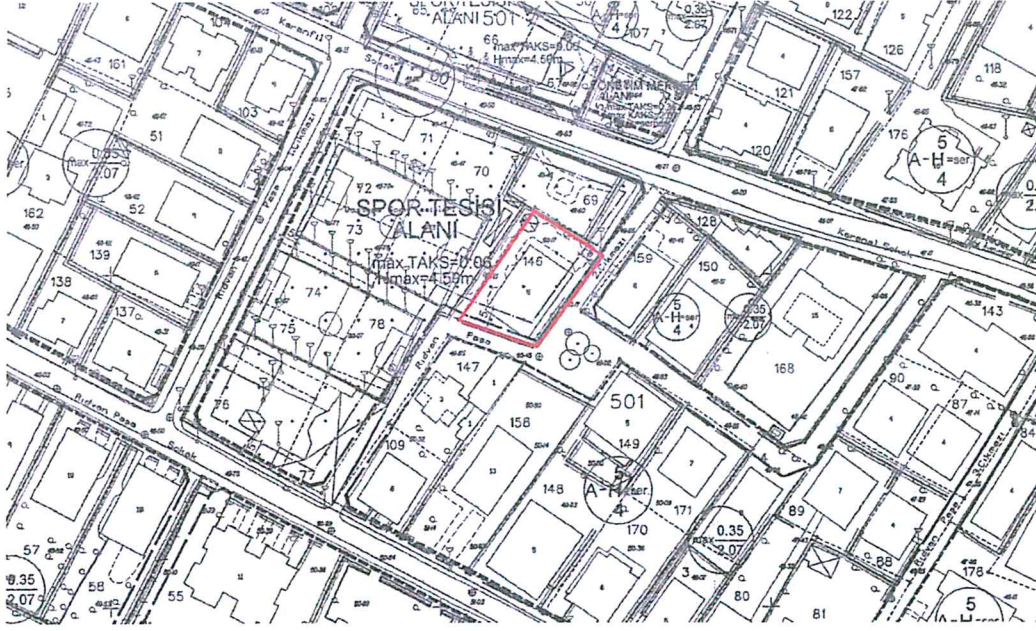
30.04.1971 onaylı 1/1000 ölç. Erenköy Bostancı II. Etap İmar Planı

09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Arası Nazım İmar Planı kapsamında 'maksimum TAKS:0.06, h maksimum: 4.50m' yapılanma şartlarında 'Spor Alanı' (3000 ada, 69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79 parsellerle birlikte) olarak planlanmıştır.



09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

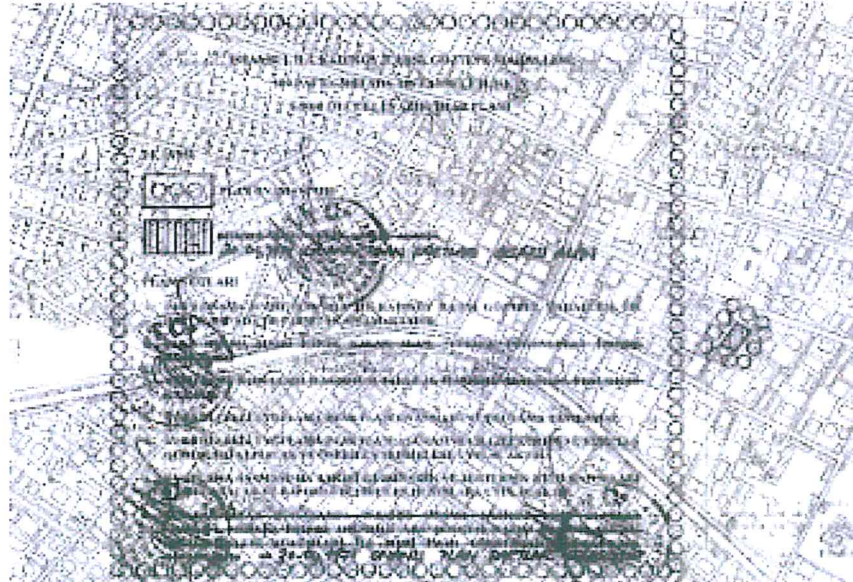
11.05.2006-18.02.2012 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Değişikliğinde max TAKS:0.06 hmax:6.00m. yapılanma şartlarında “Spor Tesis Alanı” ve çok küçük bir bölümü “yol” olarak planlanmıştır.



11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

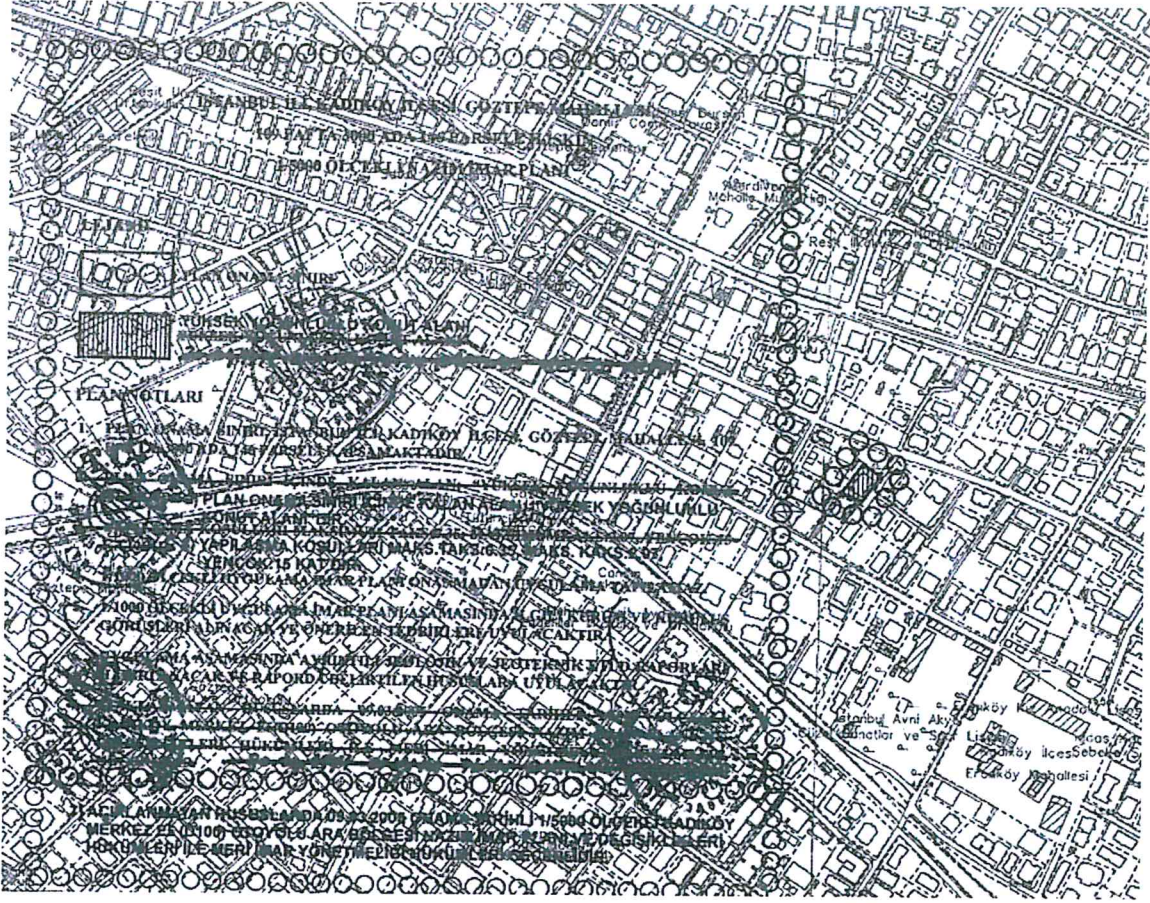
3000 ada, 146 parsel ilgililerince açılan dava sonucu; **İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 20.01.2017 tarih ve 2016/421 Esas sayılı kararıyla 09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli planın, parselle ilişkin kısmı iptal edilmiştir.**

İstanbul 2. İdare Mahkemesinin söz konusu planın iptali kararı üzerine Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2021 tarih ve 2021/207 sayılı kararı ile plan notlarının 2, 3 ve 7. maddelerinin iptal edilerek ve “30.04.1971 onanlı plan şartları geçerlidir.” şeklindeki plan notu ilave edilerek uygun bulunmuş ve **16.02.2021 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanmıştır.**



16.02.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

16.02.2021 onaylı 1/5000 ölçekli plana Başkanlığımızca söz konusu parsel bölge şartlarının verilmesi için itiraz edilmiş olup itiraz sonucu Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2022 tarih ve 1086 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 20.09.2022 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır.



20.09.2022onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan Notlarında

1. Plan onama sınırı, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 109 pafta, 3000 ada, 146 parseli kapsamaktadır.
2. Plan onama sınırı içinde kalan alan; “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”dır.
3. Yapılaşma koşulları maksimum TAKS:0.35, maksimum KAKS:2.07, Yençok:15 kat’dır.
4. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan uygulama yapılamaz.
5. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınacak ve önerilen tedbirlere uyulacaktır.
6. Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanacak ve raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.
7. Açıklanmayan hususlarda 09.03.2005 onama tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E5(D100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı ve değişiklikleri hükümleri ile Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

denilmiştir.

5. DEĞERLENDİRME

3000 ada, 146 parseldeki yapı

3000 ada, 146 parselde bulunan yapıya ait 06.08.1973 tarih ve 73-7-40 sayılı yapı ruhsatı ve 07.02.1977 tarih ve 76/9525 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup iskan kısmı bodrum katta sığınak, kalorifer dairesi, zemin katta 3 daire, normal katlarda 4 er daire olmak üzere düzenlenmiştir.

T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü
Sayı: İskan Dc.76/9525

Yapı sahibi : İsmail Hakkı Büyük ve His.
Müracaat tarihi : 15.9.1976
Muayene tarihi : 29.9.1976
Yapı muayene raporunun
tarih ve sayısı : 76.9525

Ek: 6

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının yeri, ruhsat ve proje tarihi :

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Proje tasdik tarih ve sayısı	Yapı ruhsatının tarih ve sayısı
Kadıköy, Göztepe Yol sokak.	109	501	146	73.4843	73.40-7

Yapının nitelikleri ile kullanılmasına izin verilen kısımlar :

<p>Yukarıda adresi yazılan yerdeki yapı kısmi bodrum kat + zemin kat + 4 normal kattan ibarettir. Kısmi bodrum katta sığınak, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi Zemin katta 3 daire Normal katlarda 4 er daire vardır. İç bu belge 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edildi.</p>

Yapıyı kontrol eden heyet ve yapıya ait belgeler:

Fen Elemanı	Fen Elemanı	Sağlık Elemanı Doktor	Tesisat Belgesinin Tarih - Sayısı
<u>RÜŞEN TAŞCI</u>	<u>BERKAN ÇELİKKOL</u>	<u>CİMAT BAŞARAN</u>	22.7.976 25203
Mimar	Y. Mimar		

KADIKÖY BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda yeri ve nitelikleri belirtilen yapı, 6785 sayılı İmar Yasasının 1605 sayılı Yasa ile değişik 16 nci maddesi uyarınca adı geçen Fen ve Sağlık mensuplarının ruhsat ve eklerine göre muayene edilerek gerekli raporlar tanzim edilmiş, bu raporlara göre kullanılmasında mahsur olmadığına Müdürlük Kullanma İzni Komisyonunca karar verilmiştir.

Emlak Alım Vergisinin ödenmiş olduğunun Müdürlüğünüzce kontrol edilmesi, gerekli harçların tahsili ve ayrıca Yapının kullanılıp, kullanılmadığına tesbit edilerek İmar Yasasının 18 nci maddesine göre işlem yapılması şartı ile kullanma izni (İSKAN İZİNİ) nin yapı sahibine verilmesini rica ederim.

Raportör

MEHMET AYDIN

İskan Bc. Sayı

ARİF ÇELİKBEOĞLU

41 Ekim 1976

İMAR MÜDÜRÜ

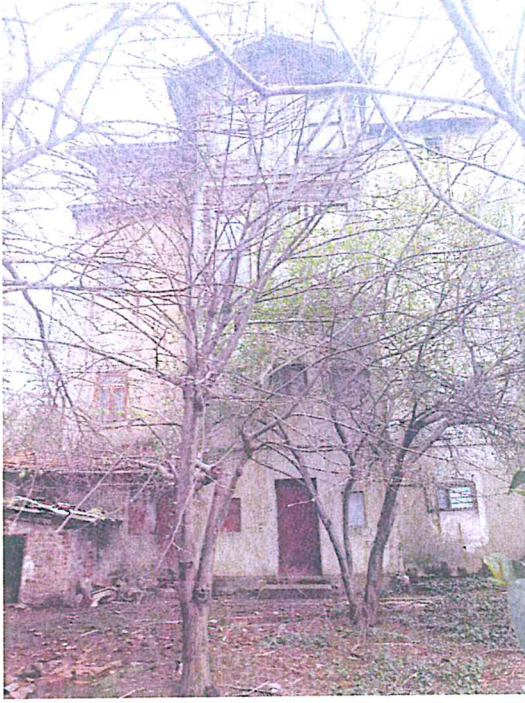
NECDET ERBAYDAR

07.02.1977 tarih ve 76/9525 sayılı yapı kullanma izin belgesi

2999 ada 147 parselde bulunan tescilli yapı ve müştemilatı

3000 ada, 146 parselin güneyinde, 2999 ada, 147 parselde korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli bir yapı ve müştemilatı bulunmaktadır.

2999 ada, 147 parsel, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 14.07.1979 tarih ve 11383 sayılı kararı ile tescil edilmiş, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.06.2016 tarih ve 3680 sayılı kararı ile koruma grubu II olarak belirlenmiş, rölövesi onaylanmış, 20.10.2006 tarih ve 4015 sayılı kararı ile restitüsyonu uygun bulunmuştur.

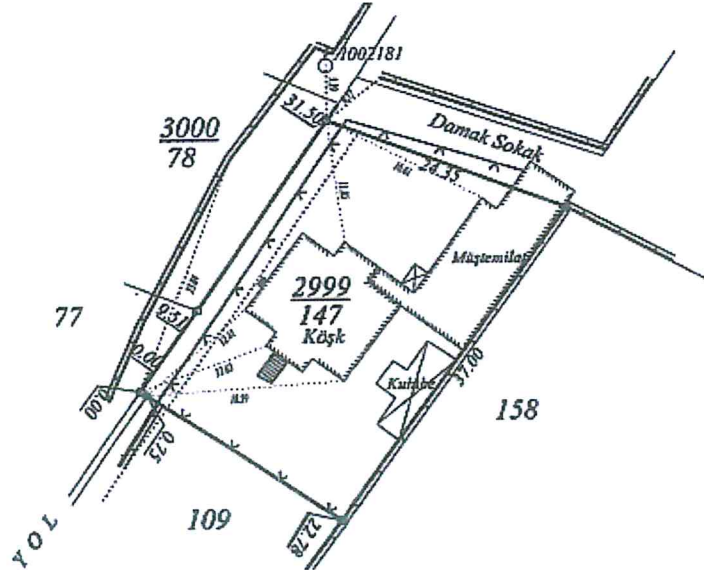


2999 ada, 147 parsel – tescilli yapı



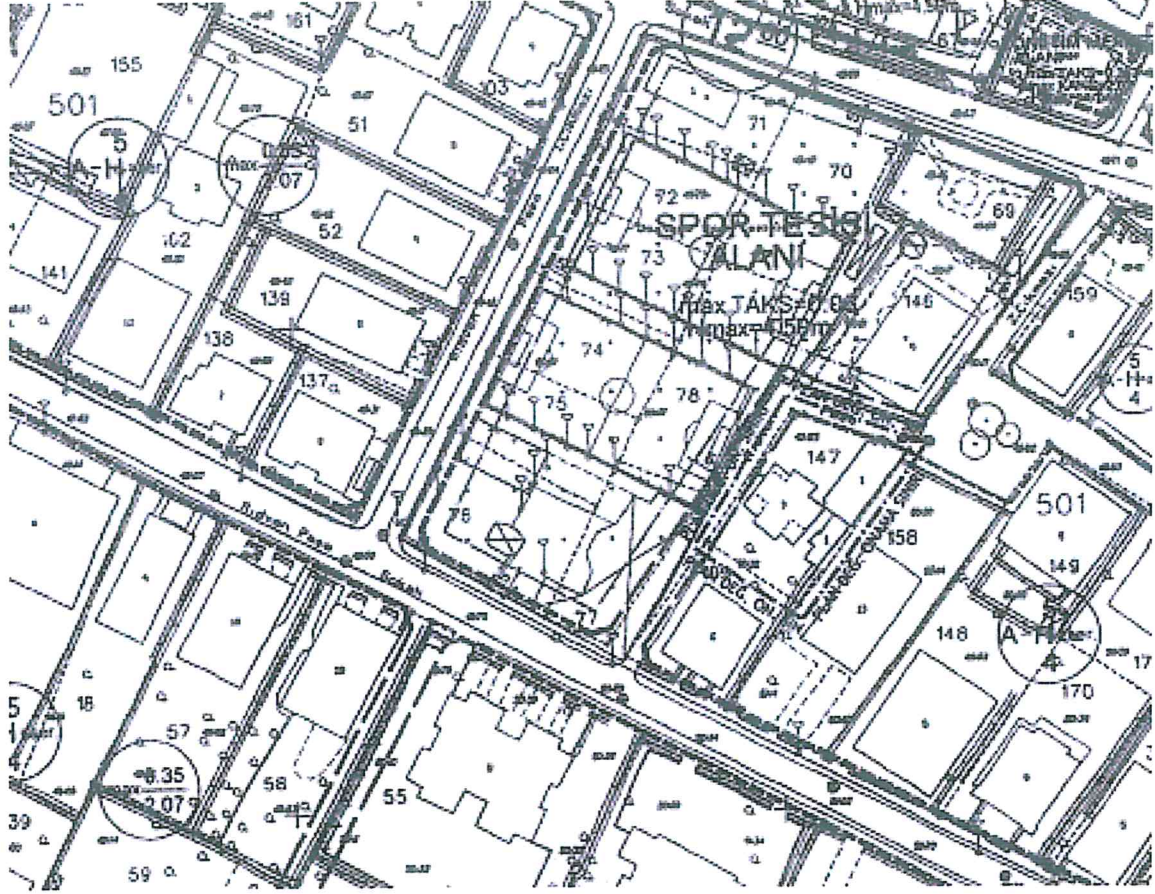
2999 ada, 147 parsel-tescilli müştemilat

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.06.2018 tarih ve 5433 sayılı kararı ile parseldeki tescilli müştemilatın bir kısmının yol alanında kaldığından gerekli imar planı değişikliğinin hazırlanmasına karar verilmiştir.



26.08.2020 tarih ve 321 kayıt numaralı aplikasyon krokisi

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.06.2018 tarih ve 5433 sayılı kararı gereğince ilgisince hazırlanan 2999 ada, 147 parselde istikamet tadiline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 588 sayılı kararı ile uygun bulunmuş 13.10.2021 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.



13.10.2021 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

13.10.2021 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 2999 ada, 147 parseldeki müstemilat istikamet sınırı içine alınmış ancak yolun 3000 ada, 146 parsel tarafında herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

- İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 02.05.2023 tarih ve E-11255029-045-20230502645 sayılı yazısında 'Planlama alanı içerisinde Ø100DF içme suyu hattımız geçmekte olup, içme suyu hattımızın geçtiği güzergah en az 5 metre İmar Yolu olarak ayrılmalı, hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar planları ile yol harici farklı bir fonksiyona alınması halinde ise hatlarımız deplase edilmelidir..... söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı teklifi ilgili birimlerce onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacak olup mezkûr alana ait mevcut altyapı tesislerimizi gösterir dokümanlar yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile işonu

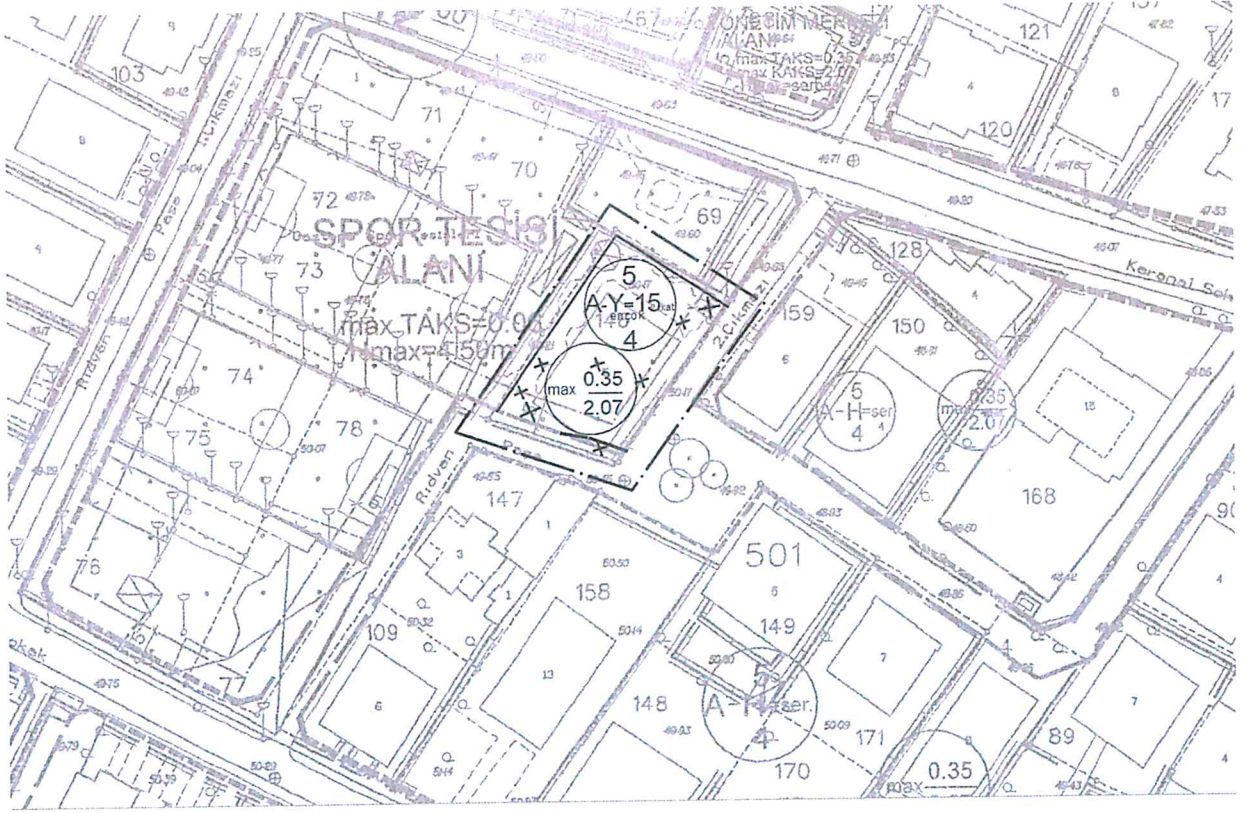
projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. Mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı İdaremiz altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır' şeklinde görüş belirtilmiştir.

- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 12.05.2023 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2023.736273 sayılı yazısında söz konusu alanın Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları' na göre; UA 'Uygun Alanlar' lejantlı alanda kaldığı belirtilmiş ve '... 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.' şeklinde görüş belirtilmiştir
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 17.05.2023 tarih ve E-21362969-210.02.99-2023.788485 sayılı yazısında "...söz konusu teklifin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için; meri imar planlarına uygun olarak gerekli yol terklerinin bedelsiz olarak yapılması, çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden 7.00 m genişliğindeki yollardan min 5.00 m çekme mesafesinin sağlanması ve söz konusu çekme mesafelerine bodrum katlarda da uyulması, 'Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır' şeklinde plan notu eklenmesi ..." gerektiği belirtilmiştir.
- İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.06.2023 tarih ve E-25087147-165.02.02-3862528 sayılı yazısı ile İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.06.2020 tarih ve 7248 sayılı kararı doğrultusunda 3000 ada 146 parselin, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli 2999 ada 147 parselin koruma alanında kalmadığı belirtilmiş, 3000 ada, 146 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifine yapılacak bir işlem olmadığı hususu bildirilmiştir.

6.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

20.09.2022 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmış olup 3000 ada, 146 parseldeki Spor Tesis Alanı taramaları iptal edilerek, Konut Alanına ilişkin yapılaşma koşulları eklenmiştir.

Ayrıca, 2999 ada, 147 parselle ilişkin 13.10.2021 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile yolda kalan müştemilat istikamet içine alınmış olduğundan kurul kararı gereği daralan yolda 3000 ada, 146 parselin istikameti yolun daralan kısmında kısmen genişleyecek şekilde düzenlenmiştir.



1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi

Plan Notları

1. Plan değişikliği onama sınırı, Göztepe Mahallesi, 109 pafta, 3000 ada, 146 parseli kapsamaktadır.
2. Göztepe Mahallesi 109 pafta, 3000 ada, 146 parsel max TAKS:0.35, max KAKS:2.07, Yençok:15kat, ayırık nizam yapılanma şartlarında Konut Alanıdır.
3. Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.
4. Açıklanmayan hususlarda meri uygulama imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



3000 ada, 146 parsel (Güney-Batı Cepheler)



3000 ada, 146 parsel (Güney -Doğu Cepheler)



3000 ada, 146 parsel (Doğu Cephe)



3000 ada, 146 parsel (Kuzey Cephe)



Damak Sokak



Damak Sokak –2999 ada, 147 parseldeki müştemilat (yolun daralan kısmı)



Damak Sokak



2999 ada, 147 parseldeki tescilli taşınmazın müstemilatı