

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478827 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 847 Ada, 41 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-85812958-115.01.99-2478827 sayılı yazısı;

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) Kemal TİRİNDİAZ'ın 11.02.2025 tarih ve 2426385 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 847 ada, 41 parselin malikleri tarafından ilgi (ç) dilekçe ile **itiraz edilmiştir**.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 847 ada, 41 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.

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) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

Söz konusu **847 ada, 41 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.

847 ada, 41 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)**” içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta ve plan notlarında “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” alanında kalan parsellere ilişkin özel hükümler yer almaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) dilekçe ile:

- Söz konusu planda belirlenen **ön bahçe mesafesinin terk işlemlerinin iptal edilerek parselin eski halinin temini** talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.



DEĞERLENDİRME:

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.**

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 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli** planda "**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**" sınırı içinde kalan itiraza konu 847 ada, 41 parselle ilişkin düzenlenen blok; **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda planındaki şekliyle **aynı olup istikamet ve ön bahçe mesafesi korunarak, 12 metre derinliğinde düzenlenmiştir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında "**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**" içinde kalan 847 ada, 41 parselin "**ön bahçe mesafesinin terk işlemlerinin iptal edilmesi**" taleplerine ilişkin ilgi (ç) itirazın; 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 847 Ada, 41 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)

