

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR – MESKEN KENTSEL YENİLEME VE DOĞAL AFETLER KOMİSYONLARININ MÜŞTEREK RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2433783 sayılı, Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 Ada, 28 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Nisan 2025 toplantılarının 08.04.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2433783 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- “İlgi: a) İBB Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğünün 22.05.2023 tarihli ve E-25955148-105.04-2023.760646 sayılı yazısı
b) İBB Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğünün 26.07.2023 tarihli ve E-25955148-115.01.02-2023.1165079 sayılı yazısı
c) İBB Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 18.10.2024 tarih ve E-11255029-000-1207565 sayılı yazısı
d) İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 15.10.2024 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2024.1875223 sayılı yazısı
e) İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 04.11.2024 tarih ve E-21362969-804.99-2024.2020487 sayılı yazısı.
f) İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 10.02.2025 tarih ve E-20852321-622.02-11713119 sayılı yazısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı kararı ile 09.03.2005 onanlı planda Yönetim Merkezi Alanı fonksiyon alanlarının mevcut ruhsatlı ve iskanlı yapılar yönünden tespit edilerek 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin yapılmasına karar verilmiştir.

Söz konusu 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı meclis kararı gereğince, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parselin "Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı, 07.06.2023 – 06.07.2023 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, askı süresi içerisinde herhangi bir itiraz olmadığı ve kesinleştiği ilgi (a) ve (b) yazılar ile tarafımıza bildirilmiştir.

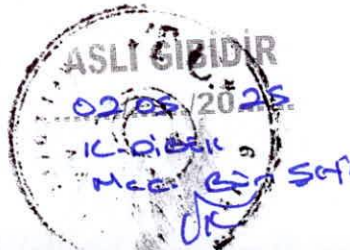
13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak, 17.05.2024 tarih ve 2014695 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parselin “Konut Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parsel, hisseli şahıs mülkiyetinde olup 681 m2 büyüklüğündedir.

MEVCUT DURUM

Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parsel, Kaya Sultan Sokağa cepheli olup üzerinde zemin+6 katlı konut kullanımlı, 12 bağımsız bölümden oluşan bir yapı bulunmaktadır. Belediyemiz arşiv kayıtlarına göre; söz konusu taşınmaza ilişkin 1 Bodrum Kat+Zemin+6 Normal Kat olarak 16.12.1991 gün ve 991-15-3 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.



PLAN BİLGİSİ:

Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parsel,

- 09.02.1973 onaylı 1/1000 ölçekli tarihli Bostancı-Erenköy İmar Planında kısmen TAKS:0.25, KAKS:1.80, Ayrık Nizam yapılanma koşullu "İskan Sahası"nda, kısmen de yolda kalmakta iken;
- 09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar planı ile "Yönetim Merkezi Alanı",
- 11.05.2006 - 21.02.2017- 29.11.2021 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre; **maxTAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:12 kat yapılanma şartlarında "Yönetim Merkezi Alanı"** olarak planlanmıştır.
- Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan ve 13.01.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

İNCELEME:

Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı kararında "... 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli bölge planında Yönetim Merkezi lejantında kalıp üzerinde ruhsatlı ve iskanlı yapı bulunan parsellere ilişkin çalışma yapılarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli teklifin İBB Planlama Müdürlüğü tarafından İBB Meclis onayına sunulması ..." şeklinde belirtilmesi nedeniyle, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü'nün 02.09.2019 tarih ve 4964-117380 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı karar gereğinin yapılabilmesi için 09.03.2005 onanlı planda Yönetim Merkezi Alanı fonksiyon alanlarının mevcut ruhsatlı ve iskanlı yapılar yönünden tespit edilmesi istenilmiştir.

28.09.2019 tarih ve E.347042 sayılı yazımız ile incelememiz sonucu bu kapsamda bulunan 3 adet parsel (Kozyatağı Mahallesi, 1441 ada, 28 parsel ile Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parsel ve 364 ada, 19 parsel) ilişkin bilgi ve belgeler iletilmiş, söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı ilgi(a) yazı ile tarafımıza bildirilmiştir.

Kozyatağı Mahallesi, 1441 ada, 28 parselin bir kısmının Yönetim Merkezi Alanından, "Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı"na, alınmasına ilişkin 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 17.05.2024 tarih ve 2014695 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri kapsamında Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

Başkanlığımızca hazırlanan, Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta 1441 ada, 28 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifine ait alınan kurum görüşleri:

- **İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın** ilgi (c) yazısında 1441 ada, 28 parselin kısmen Turşucu Deresi'nin taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı, 23.02.2024 tarih ve 20240246018 sayılı yazı ile iletilen taşkın görüşlerin geçerli olduğu, taşkın risk alanlarında kalan parsellerin imar planlarına işlenmesi ve taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 5.10 ve 18.3 maddelerine göre uygulama yapılması gerektiği, yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alanın taşkın önlemleri yapılaşma alanı olduğu, mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetlerinin ilgilisince karşılanması gerektiği belirtilmiş, plan notlarına; "Plan değişikliği sahası kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır."



Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanları dâhilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır.” şeklinde bir hükmün eklenmesi ve uygulama aşamasında belirtilen hususlara uyulması şartıyla söz konusu 1/1000 ölçekli imar plan tadilatı teklifinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.

- **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün** ilgi(d) yazısında söz konusu alanın Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları' na göre; “UA” (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı alanda kaldığı belirtilmiş, söz konusu haritalara ait açıklama raporuna değinilerek “...1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir
- **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün** ilgi (e) yazısında 1441 ada 28 parselin güney yönünden meri 1/1000 ölçekli imar planında 10.00 m. enkesitli planlanan Kaya Sultan Sokaktan cephe aldığı, teklifin ilave trafik yükü oluşturacağı, hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için; yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması, yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden meri plandaki çekme mesafelerinin sağlanması ve bodrum katlarda da yollardan çekme mesafelerine uyulması gerektiği belirtilmiş “Konut Alanı otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır.” Plan notunun eklenmesi şeklinde görüş belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 24.04.2024 tarihli ve 680213 sayılı yazısı ile plan ve plan değişikliği taleplerine yönelik yürütülen iş ve işlemlerde usul ve esasları belirleyen 20.08.2004 tarihli S/89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ile S90 sayılı Başkanlık Olur'unun revize edildiği ve S-658863 sayılı "İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge"nin Büyükşehir Belediye Başkanınca 18.04.2024 tarihinde onaylandığı bildirilmiştir.

Söz konusu 18.04.2024 tarihli ve S-658863 sayılı Genelgenin "İlgili Kurum ve Kuruluş Görüşleri" başlıklı 7. maddesinde imar planı ve plan değişikliklerine dair görüşü alınacak kurum/kuruluşlar arasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarının yer almadığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuata uygunluk açısından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının veya İl Müdürlüklerinin görüşü alınmadan imar planı ve plan değişikliklerinin Belediye Meclisi onayına sunulmaması İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 27.11.2024 tarih ve E-20852321-305.01-11068626 sayılı yazısı ile bildirilmesi nedeniyle 26.12.2024 tarih ve 2370684 sayılı yazımız ile 1441 ada 28 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklifine ait görüş istenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 10.01.2025 tarihli ve E-25955148-115.01.02-2025.61025 sayılı yazısı ile 18.04.2024 tarih, S-658863 sayılı Genelge ile benzer mahiyette olan ilgili Bakanlıklar veya kurum kuruluşlarca yayımlanan genelge/yönetmelik/şartnamelerde her durumda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının/ İl Müdürlüğünün ve/veya herhangi bir başka kurumun görüşünün alınmasının şarta bağlandığına ilişkin herhangi bir hüküm/madde bulunmadığı belirtilmiştir.

- **İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün** ilgi(f) yazısında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı, plan değişikliği teklifinin parsel bazında nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu, buna karşılık sosyal altyapı alanı azaltıcı nitelikte olduğu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8. maddesi (Ek:14/2/2020- 7221/12 md.) "...Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.(Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez" hükümleri yer aldığından, bahse konu plan değişikliği teklifinin anılan mevzuat hükümleri kapsamında uygun görülmediği belirtilmiştir.



DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parselle ilişkin Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, ilgi(f) görüş yazısı ile uygun görülmemekle birlikte 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak 5216 sayılı yasa kapsamında düzenlenmiş ve "Yönetim Merkezi Alanı" lejandı iptal edilerek, Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Plan notları alınan kurum görüşleri doğrultusunda aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

1. Plan değişikliği onama sınırı, Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada ,28 parseli kapsamaktadır.
2. Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada 28parsel, max TAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:15 kat, ayrık nizam yapılanma şartlarında Konut Alanıdır.
3. Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır.
4. Plan değişikliği sahası kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanları dâhilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır.
5. Açıklanmayan hususlarda meri uygulama imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Başkanlığımızca hazırlanan Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi yazımız ekinde olup konunun 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur." denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜSTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonlarımızca müştereken incelenmiştir ve Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parselle ile ilgili teklifi 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak 5216 sayılı Yasa kapsamında düzenlenmesi ve "Yönetim Merkezi Alanı" lejandı iptal edilerek konut alanı olarak planlanması Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)

