

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478858 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 2948 Ada, 5 ve 6 Parsel; 1345 Ada, 86 parsel, 1431 Ada, 281 Parsel; 1260 Ada, 72 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, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478858 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) Hüseyin TARHAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2434016 sayılı itiraz dilekçesi
d) Hüseyin TARHAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2434020 sayılı itiraz dilekçesi
e) Torul Gayrimenkul İnşaat Anonim Şirketi adına Vekaleten Salih Beyazıt AKGÜL'ün 18.02.2025 tarih ve 2434503 sayılı itiraz dilekçesi
f) Seyfettin ŞİMŞEK'in 31.01.2025 tarih ve 2415900 sayılı itiraz dilekçesi
g) Kent Ticaret İnşaat ve Taahhüt Anonim Şirketi'nin 14.02.2025 tarih ve 2430800 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) dilekçeleri ile Hasanpaşa Mahallesi, 76 pafta, 2948 ada, 5 ve 6 parselin; ilgi (e) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 154/1 pafta, 1345 ada, 86 parselin; ilgi (f) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 139 pafta, 1431 ada, 281 parselin; ilgi (g) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1260 ada, 72 parselin malikleri tarafından **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 76 pafta, 2948 ada, 5 ve 6 parsel; Acıbadem Mahallesi, 154/1 pafta, 1345 ada, 86 parsel; Acıbadem Mahallesi, 139 pafta, 1431 ada, 281 parsel; Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1260 ada, 72 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.

Söz konusu **2948 ada, 5 ve 6 parsel 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 350 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **1345 ada, 86 parsel 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 250 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **1431 ada, 281 parsel 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 350 k/ha olarak belirlenmiştir.



Söz konusu **1260 ada, 72 parsel 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Sağlık Alanı**” olarak belirlenmiştir.

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), (e), (f), (g) dilekçeleri ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu **2948 ada, 5 ve 6 parsel; 18.03.1991** onaylı 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam, H: 9.50+1 kat, TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**” iken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam, 5 kat, TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **1345 ada, 86 parsel; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında Blok Nizam, H: 12.50 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam, 5 kat yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **1431 ada, 281 parsel; 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda “**Yol Alanı**” iken; **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında da “**Yol Alanı**”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **1260 ada, 72 parsel; 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda 5 kat, TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**” iken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında “**Özel Sağlık Alanı**”nda kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d) dilekçeleri ile:

- Söz konusu parselin “konumunun Akasya Alışveriş Merkezi'nin yanında, Uzunçayır Caddesi'nde bulunması çevresinde dükkan ve işyerlerinin olması sebebiyle **fonksiyonunun konut+ticaret** olarak yeni imar planında değiştirilmesi” talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

İlgi (e) dilekçe ile:

- “Maliki olduğum parselin, Vakıfların parselin hemen yanında, Okan Üniversitesi'nin parselinin ise hemen karşısında yer alması ve aynı sokak üzerinde konumlanması nedeniyle bizim parselimizin de **6 kat imarlı Özel Sağlık Alanı'na alınması**” talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

İlgi (f) dilekçe ile:

- “Yol Alanı”nda kalan söz konusu parselin “mağduriyetimi giderecek mahiyette **parselizasyon işleminin yapılması** veya bahse konu taşınmazın daha fazla zarar görmemesi açısından **tadilat ve kullanım ruhsatının verilmesi**” talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

İlgi (g) dilekçe ile:

- Söz konusu parselin “**Ayrık Nizam, TAKS: 0.30, 6 kat yapılaşma koşullarında Ticaret+Konut Alanı içerisine alınması**” talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan ilgi dilekçelere konu “**fonksiyon değişimi**” talepleri değerlendirildiğinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda itiraza konu parsellere ilişkin **plan fonksiyonu**; 3194 sayılı İmar 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 belirlenmiştir**.



21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “fonksiyon değişimi”ne yönelik yapılan ilgi (ç), (d), (e), (f), (g) 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 2948 Ada, 5 ve 6 Parsel; 1345 Ada, 86 Parsel, 1431 Ada, 281 Parsel; 1260 Ada, 72 Parsel itirazı 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478882 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 988 ada, 74 parselle ilişkin itiraz 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, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478882 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : Cafer DOĞAN’ın 18.02.2025 tarih ve 2435704 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 988 ada, 74 parsel yönünden ilgi dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 988 ada, 74 parsel istikametinin, 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Planı kapsamında, 14.04.1999 onaylı Uygulama İmar Planından farklı olarak parsel yanında yer alan yaya yolu genişliğinin azalacağı biçimde revize edildiği belirtilmiş; Acıbadem Caddesi’ne daha geniş ve sağlıklı bir yaya yolu açılması için söz konusu parselin imar istikametinde tekrar düzenleme yapılması yönünde itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 988 ada, 74 parsel, şahıs ve tüzel kişi 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 dilekçe ile **itiraz edilmiştir**.

İtiraza konu 988 ada, 74 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayrık nizam, 5 kat yapılanma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı”nda, kısmen de “Yol”da kalmakta iken,
- Parselin bir kısmı 26.05.2007 onaylı D-100 Kuzey Güney Yanyolları (1.etap) planı ve 20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazi Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içine alınmıştır.
- Söz konusu parsel, Kadıköy ilçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında da 400 ki/ha yoğunluklu “Ticaret+Konut Alanı”na,



- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında da kısmen ayırık nizam, 6 kat yapılanma koşullu “Ticaret+Konut Alanı”na, kısmen de “Yol”a alınmıştır.
- Ayrıca “İstanbul Boğaz Tüp Geçiş (Avrasya) Uygulama Sınırı” ile “Karayolu Kamulaştırma Sınırı” 21.10.2024 onaylı U.İ.P. paftalarına işlenmiştir.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçe ile 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 988 ada, 74 parsel yönünden yapılan itirazlar incelenmiş olup;

- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.’nin 30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli N.İ.P.’na uygun olarak hazırlandığı,
- İtirazın parsel malikleri tarafından yapılmadığı,
- Dilekçede bahsi geçen yaya yolunun en dar bölümünün ölçüsünün 21.10.2025 onaylı Uygulama İmar Planı kapsamında 5 m. olarak korunduğu ve bu genişliğin “Karayolu Kamulaştırma Sınırı” ile belirlenen yol genişliğinden daha fazla olduğu,
- İtiraz kapsamında söz konusu yaya yolunda 14.04.1999 onaylı U.İ.P. ile kıyaslanarak genişliğin azalacağı ifade edilen bölümün yolun dar kısmında yer almadığı

görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 988 ada, 74 parselin imar istikametinde düzenlenmesine ilişkin ilgi 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 Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 988 ada, 74 parsel ile ilişkin itirazı 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
KÜLTÜR, TURİZM VE SANAT – TARİFE VE EKONOMİ KOMİSYONLARI
MÜŞTEREK RAPORU

KONU: Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-50679705-020-2498828 sayılı, Selamiçeşme Özgürlük Parkı Açık Hava Sahnesinin ücret tarifesini ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2025 toplantılarının 05.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1.Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-50679705-020-2498828 sayılı;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“Müdürlüğümüze bağlı Selamiçeşme Özgürlük Parkı Açık Hava Sahnesinin ücret tarifesinde değişiklik yapılmış olup yeni ücret tarifesini ekte sunulmuştur.1 Haziran 2025 itibariyle geçerli olacaktır.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde 2464 Sayılı Gelirler Kanunun 97. Maddesi " Belediyeler bu kanunda harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifade edecekleri her türlü hizmet için Belediye Meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir." gereğince karara bağlanmak üzere yazımızın ve eklerinin Belediye Meclisine havalesini arz ederim." denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ : Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-50679705-020-2498828 sayılı teklifi müdürlüğünden geldiği şekliyle uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

Tarife ve Ekonomi Komisyon Başkanı
Vildan BALCI
(İmza)

Kültür, Turizm ve Sanat Komisyon Başkanı
Ümit Sinan YENİLMEZ
(İmza)

Tarife ve Ekonomi Komisyon Başkan V.
Emir KAYA
(İmza)

Kültür, Turizm ve Sanat Komisyon Başkan V.
Cem BAYRAM
(İmza)

Tarife ve Ekonomi Komisyon Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)

Kültür, Turizm ve Sanat Komisyon Üyesi
Ebru Hurcan KUMRU
(İmza)

Tarife ve Ekonomi Komisyon Üyesi
Kültür, Turizm ve Sanat Komisyon Üyesi
Günay ÖNALAN
(İmza)

Kültür, Turizm ve Sanat Komisyon Üyesi
Tarife ve Ekonomi Komisyon Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
PLAN VE BÜTÇE – HUKUK KOMİSYONLARININ MÜŞTEREK RAPORU

KONU : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün, 25.04.2025 gün ve E-45672037-907-2500542 sayılı, Kadro değişiklikleri ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2025 toplantılarının 05.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen, 25.04.2025 gün ve E-45672037-907-2500542 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“ Belediye ve bağlı kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına ilişkin Yönetmelikte yayımlanan Memur Unvan Kütüğü doğrultusunda; Belediyemiz Müdürlüklerinde çalışan memur personelin kadro derece değişikliğine gidilmesiyle ilgili (III) sayılı dolu kadro değişikliği cetveli ile Belediyemizde ihtiyaç duyulan unvan ve kadro derecesini gösteren (II) sayılı boş kadro değişiklik cetveli düzenlenerek yazımız ekinde sunulmuştur.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde kadro değişikliğimiz ile ilgili kararın alınması için yazımız ve eklerinin Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün, 25.04.2025 gün ve E-45672037-907-2500542 sayılı, Belediyemiz Müdürlüklerinde çalışan memur personelin kadro derece değişikliğine gidilmesiyle ilgili (III) sayılı dolu kadro değişikliği cetveli ile Belediyemizde ihtiyaç duyulan unvan ve kadro derecesini gösteren (II) sayılı boş kadro değişiklik cetveli müdürlüğünden geldiği şekliyle Komisyonlarımızca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

Plan ve Bütçe Komisyonu Başkanı
Ayhan ÇAKAS
(imza)

Plan ve Bütçe Komisyonu Başkan Vekili
Selma KANBAK
(imza)

Plan ve Bütçe Komisyonu Üyesi
Ali İhsan DOĞAN
(imza)

Plan ve Bütçe Komisyonu Üyesi
Cem BAYRAM
(imza)

Plan ve Bütçe Komisyonu Üyesi
Emir ŞENTÜRK
(imza)

Hukuk Komisyon Başkanı
Batuhan ERSOY
(imza)

Hukuk Komisyon Başkan Vekili
Çisel Ezgi DENİZ
(imza)

Hukuk Komisyon Üyesi
Nesrin KILIÇ
(imza)

Hukuk Komisyon Üyesi
Hüdayi DEMİR
(imza)

Hukuk Komisyon Üyesi
İpek DEMİRTAŞ
(imza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

KONU : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-45672037-622.01-2505724 sayılı, Tam Zamanlı Sözleşmeli Personele uygulanacak ücret ve ek ödeme ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2025 toplantısının 05.02.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-45672037-622.01-2505724 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“13.07.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Kanununun 49.maddesinin 3. , 4. ve 5. fıkralarının Belediye ve bağlı kuruluşlarının norm kadroya uygun olarak çalıştırılacak sözleşmeli personele ödenecek net ücretin, söz konusu kadro unvanı için belirlenecek her türlü ödemeler toplamının net tutarının %25 fazlasını geçmemek üzere her yıl Belediye Meclisi kararıyla belirleneceği belirtilmiştir.

Bu nedenle 5393 sayılı yasaya göre, Belediyemizde Tam Zamanlı Sözleşmeli olarak 28.04.2005 tarih ve 12361113 sayılı Bakanlık Onay yazısı ile alım yapılması düşünülen 5 adet Mühendis 3 adet Mimar 1 adet Şehir Plancısı 1 adet Tekniker 1 adet Programcı 1 adet Tabip için 30.06.2025 tarihine kadar uygulanacak ücret ile Bakanlar Kurulunun 2012/2665 sayılı kararı ile yürürlüğe konulan Sözleşmeli Personele uygulanacak ek ödeme tutarı ekte sunulmuştur.

Bu doğrultuda kadro karşılığı gösterilerek çalıştırılması düşünülen Tam Zamanlı Sözleşmeli Personele uygulanacak ücret ve ek ödeme ile ilgili kararın alınması için yazımız ve eklerinin Belediye Meclisine havalesini buyruklarınız gereğince olurunuz arz ederim.” denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-45672037-622.01-2505724 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiş olup müdürlüğünden geldiği şekilde uygunluğu oybirliği ile kabul edilmiştir.

Yüce Meclise arz olunur.

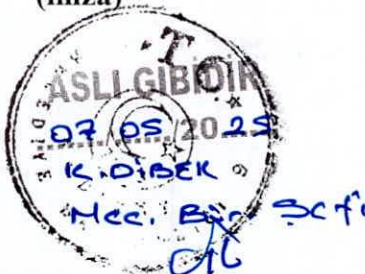
Başkan
Ayhan ÇAKAS
(imza)

Başkan Vekili
Selma KANBAK
(imza)

Üye
Emir ŞENTÜRK
(imza)

Üye
Ali İhsan DOĞAN
(imza)

Üye
Cem BAYRAM
(imza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2479158 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Acıbadem Mahallesi, 139 pafta, 1119 ada üzerinden irtifak hakkı talebine ilişkin itiraz 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, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2479158 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : Alpay ADALI ve Fatma ÖNDER’in 17.02.2025 tarih ve 2432883 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Acıbadem Mahallesi, 139 pafta, 1119 ada üzerinde irtifak hakkı talebi ile ilgi dilekçe ile **itiraz edilmiştir.**

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçe ile kot farkı ve çıkmaz sokaklar nedeniyle 1119 ada, 242 parselin Acıbadem Caddesi ile erişiminin kısıtlandığı, bu hususta yine 1119 ada, 263 ve 277 parseller arasından sağlanan geçişin 263 nolu parselde yeni inşaat yapılması nedeniyle iptal olduğu belirtilmiş; çıkmaz sokak niteliğindeki Adivar Sokak’ın Acıbadem Caddesi’ne bağlanması talep edilerek 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 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 dilekçe ile **itiraz edilmiştir.**

İtiraza konu 1119 adada yer alan Adivar Sokak;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında çıkmaz sokak olarak planlanmış olup,
- Adivar Sokak’ın içinde yer aldığı 1119 adanın tamamı 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında 400 k/ha yoğunluklu “Ticaret+Konut Alanı” ve “Konut Alanı”nda kalmaktadır.
- Söz konusu terkinli alan, 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planının 4 nolu “...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.’den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.” plan notu gereği **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planı kapsamında “Yol”a alınmıştır.



DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçe ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Acıbadem Mahallesi, 1119 ada yönünden yapılan itirazlar incelenmiş olup;

- Adıvar Sokak sonunda, üzerinde **iki adet tescilli yapı bulunan** 82 nolu parselin bulunmakta olduğu,
- 1119 ada, 263 ve 277 parsellere ilişkin dilekçede sözü geçen yol alanının, geçit hakkı kapsamında kullanıldığı ve bu hususun **imar planına konu olmadığı**

görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde irtifak hakkı talebi ile yapılan ilgi 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 Acıbadem Mahallesi, 139 pafta, 1119 ada üzerinden irtifak hakkı talebine ilişkin itirazı 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU**

KONU : Strateji Geliştirme ve Dış İlişkiler Müdürlüğünün, 29.04.2025 gün ve E-92450452-843.03-2503517 sayılı, Kadıköy Belediyesi 2024 Yılı Kesin Hesabı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2025 toplantısının 05.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Strateji Geliştirme ve Dış İlişkiler Müdürlüğünün, 29.04.2025 gün ve E-92450452-843.03-2503517 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“5393 Sayılı Belediye Kanununun 64. maddesi ile Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliğinin 40. maddeleri doğrultusunda hazırlanan Kadıköy Belediyesi 2024 Yılı Kesin Hesap Raporunun, Belediye Encümeninin 29.04.2024 tarih ve 32/1 sayılı kararı ile uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde Kadıköy Belediyesi 2024 yılı Bütçe Kesin Hesap Raporu'nun karara bağlanmak üzere Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Strateji Geliştirme ve Dış İlişkiler Müdürlüğünün, 29.04.2025 gün ve E-92450452-843.03-2503517 sayılı teklifi komisyonumuzca görüşülmüş olup, müdürlüğünden geldiği şekliyle uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Ayhan ÇAKAS
(imza)

Başkan Vekili
Selma KANBAK
(imza)

Üye
Emir ŞENTÜRK
(imza)

Üye
Ali İhsan DOĞAN
(imza)

Üye
Cem BAYRAM
(imza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478856 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Yapılan 1302 Ada,3 Parsel itirazı 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, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478856 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) Hatice ALEV'in 11.02.2025 tarih ve 2426957 sayılı itiraz dilekçesi
- d) Cemil TOKTAR'ın 12.02.2025 tarih ve 2428077 sayılı itiraz dilekçesi
- e) Şeyda ÖZ'ün 12.02.2025 tarih ve 2427913 sayılı itiraz dilekçesi
- f) Müjgan ÖZDOĞAN'ın 12.02.2025 tarih ve 2428363 sayılı itiraz dilekçesi
- g) Salim Efdal ARSLAN'ın 12.02.2025 tarih ve 2428593 sayılı itiraz dilekçesi
- ğ) Safiye Ecmel ÇELİK'in 12.02.2025 tarih ve 2428576 sayılı itiraz dilekçesi
- h) Ersel KAYAN'ın 12.02.2025 tarih ve 2428229 sayılı itiraz dilekçesi
- ı) Ali EREMRE'nin 13.02.2025 tarih ve 2429889 sayılı itiraz dilekçesi
- i) Filiz BEZİRCİOĞLU'nun 13.02.2025 tarih ve 2429466 sayılı itiraz dilekçesi
- j) Pınar PATIR'ın 13.02.2025 tarih ve 2429494 sayılı itiraz dilekçesi
- k) Fatih GÜRSU'nun 13.02.2025 tarih ve 2429491 sayılı itiraz dilekçesi
- l) Metin TİMUR'un 13.02.2025 tarih ve 2429553 sayılı itiraz dilekçesi
- m) Serap PALAZOĞLU'nun 13.02.2025 tarih ve 2429295 sayılı itiraz dilekçesi
- n) Şadiman BAYRAKTAR'ın 13.02.2025 tarih ve 2430257 sayılı itiraz dilekçesi
- o) Bilge YENER'in 13.02.2025 tarih ve 2430351 sayılı itiraz dilekçesi
- ö) Osman Melih SANALAN'ın 13.02.2025 tarih ve 2430307 sayılı itiraz dilekçesi
- p) Canan MUTLUOĞLU'nun 13.02.2025 tarih ve 2429928 sayılı itiraz dilekçesi
- r) Çetin TİMUR'un 13.02.2025 tarih ve 2429544 sayılı itiraz dilekçesi
- s) Fatma Hale YÜCEL'in 13.02.2025 tarih ve 2430379 sayılı itiraz dilekçesi
- ş) Kemal KARAGÜL'ün 13.02.2025 tarih ve 2429714 sayılı itiraz dilekçesi
- t) Neriman AKAR'ın 13.02.2025 tarih ve 2430385 sayılı itiraz dilekçesi
- u) Aydın ÖZEN'in 14.02.2025 tarih ve 2431159 sayılı itiraz dilekçesi
- ü) Ayten DANYAL'ın 14.02.2025 tarih ve 2431155 sayılı itiraz dilekçesi
- v) Emel DURUDOĞAN'ın 14.02.2025 tarih ve 2431158 sayılı itiraz dilekçesi
- y) Dilek ERBİL'in 14.02.2025 tarih ve 2431915 sayılı itiraz dilekçesi
- z) Kutlay BOZKURT'un 14.02.2025 tarih ve 2431578 sayılı itiraz dilekçesi
- aa) Gürol DEMİRKOL'un 14.02.2025 tarih ve 2431548 sayılı itiraz dilekçesi
- ab) Recep KANLI'nın 14.02.2025 tarih ve 2430987 sayılı itiraz dilekçesi
- ac) Müzeyyen ERKMEN'in 14.02.2025 tarih ve 2431276 sayılı itiraz dilekçesi
- aç) Nesli BAŞOĞLU'nun 14.02.2025 tarih ve 2431382 sayılı itiraz dilekçesi
- ad) Süheyla EĞİLMEZ'in 14.02.2025 tarih ve 2431572 sayılı itiraz dilekçesi
- ae) Aynur YILDIZ TOPALOĞLU'nun 17.02.2025 tarih ve 2433585 sayılı itiraz dilekçesi
- af) Ayşegül DALGIÇ ÇAVDAROĞLU'nun 17.02.2025 tarih ve 2433389 sayılı itiraz dilekçesi
- ag) Çağatay AYVALI'nın 17.02.2025 tarih ve 2433512 sayılı itiraz dilekçesi



- ağ) Recai ÇOKBAŞ'ın 17.02.2025 tarih ve 2432793 sayılı itiraz dilekçesi
ah) Ayhan ÇEVİK'in 18.02.2025 tarih ve 2434236 sayılı itiraz dilekçesi
ai) Nurdan ÇAVDAROĞLU'nun 18.02.2025 tarih ve 2435276 sayılı itiraz dilekçesi
aj) Salih Tamer TUNBİŞ'in 18.02.2025 tarih ve 2435594 sayılı itiraz dilekçesi
aj) Sibel YURDUNOL'un 18.02.2025 tarih ve 2435389 sayılı itiraz dilekçesi
ak) Ayhan GÜLTEKİN'in 18.02.2025 tarih ve 2435297 sayılı itiraz dilekçesi
al) İzzet Özden İNCİRLİ'nin 18.02.2025 tarih ve 2435467 sayılı itiraz dilekçesi
am) Yeliz MORGİL'ün 18.02.2025 tarih ve 2434154 sayılı itiraz dilekçesi
an) Yusuf EMES'in 18.02.2025 tarih ve 2434446 sayılı itiraz dilekçesi
ao) Sevim KIRKLAROĞLU'nun 18.02.2025 tarih ve 2434736 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Acıbadem Mahallesi, 58 pafta, 1302 ada, 3 parselin malikleri tarafından ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta, 1302 ada, 3 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.

Söz konusu 1302 ada, 3 parsel **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 600 k/ha olarak belirlenmiştir.

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), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao) dilekçeleri dilekçeleri ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 1302 ada, 3 parsel; **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda "Konut Alanı" Max. TAKS: 0.30 KAKS: 1.20 iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında büyük bir kısmı "Konut Alanı" TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 10 kat yapılaşma koşullarında, bir kısmı da "Park Alanı"nda kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçeler ile:

- Meri planda tamamı konut alanında kalan parselin, söz konusu planda bir kısmının park alanına alındığı belirtilerek, **park terkinin kaldırılması,**
- Aynı yapı adasında yer alan ve 1/5000 ölçekli planda aynı yoğunluk değerlerinin verildiği 1303 ada 1 parsel TAKS: 0.35 verildiği belirtilerek, itiraza konu parsel için belirlenen TAKS: 0.25 değerinin **TAKS: 0.35 şeklinde düzenlenmesi**

talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,



30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında belirtilen brüt yoğunluk değerleri (ki/ha) ve kişi başına düşen inşaat alanı miktarı dikkate alınarak; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmiş olup 13.01.1973 onaylı “Sokullu Mevzi İmar Planı” içinde kalan ve itiraza konu 1302 ada, 3 parseli de kapsayan **yıldız bloklardan oluşan bölgede kat yükseklikleri korunarak; taban alanları (TAKS) tekrar düzenlenmiştir.** Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli imar planında 1302 ada, 3 parselin büyük bir kısmı TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 10 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”, bir kısmı da “Park Alanı” olarak revize edilmiştir.

Plan bölgesinde 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları öncesinde onaylanmış mevzi imar planları bulunmaktadır. Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca söz konusu alanların büyük bir kısmında; 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarına konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parseller içinde bulunan ve 1303 ada, 1-2 parseller ile 1302 ada, 3 parsel üzerinde mevcutta yer alan yıldız blokların ruhsat aldıkları projelerindeki **kat yükseklikleri korunup**, taban alan üzerinde de **aynı oranda artış yapılarak** (konut alanında kalan alan esas alınarak) **TAKS** oranı belirlenmiştir.

Dolayısıyla söz konusu 1302 ada, 3 parselin de ruhsata esas 1977 onaylı mimari projesindeki kat sayısı korunup, taban alanında artış yapılmış olup bu artış oranı ile terkin yapılması planlanan park alanı da göz önünde bulundurularak 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

İtiraza konu TAKS: 0.25 değerinin **TAKS: 0.35 şeklinde düzenlenmesi** şeklindeki talep üst ölçekli nazım imar planında belirlenen brüt yoğunluk değerleri (ki/ha) ve kişi başına düşen inşaat alanı miktarı göz önüne alındığında itiraza konu **park alanının kaldırılması** talebi ise; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 3194 sayılı İmar Kanunu gereği üst ölçekli plan esaslarına göre çizilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen **donatı alanlarını azaltıcı** ve yerleşmenin kentsel dokusunu ve sosyal-teknik altyapı dengesini bozucu nitelikte olup 21.10.2024 onaylı **plan kararlarının korunması** gerekmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bir kısmı “**Konut Alanı**”, bir kısmı da “**Park Alanı**”nda kalan 1302 ada, 3 parselin “**park alanının terkinin iptali**” ve “**TAKS artışı**”na yönelik ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (aı), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao) 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 1302 Ada, 3 parsel itirazı 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)



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.

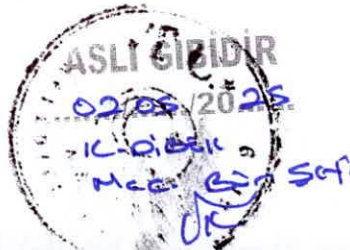
13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak, 17.05.2024 tarih ve 2014695 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parselin “Konut Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

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)

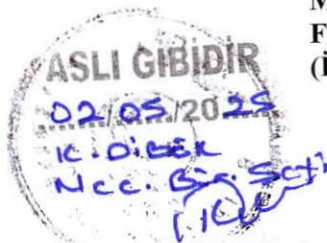
Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478859 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Yapılan 984 ada, 13 Parsel; 483 Ada, 2 Parsel; 2950 Ada, 14 parsel; 625 Ada, 3 parsel; 622 Ada, 39 ve 41 Parseller; 472 ada, 20 Parsel; 1010 Ada, 136 Parsel; 253 Ada, 67 Parsel itirazı 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, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478859 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) S.S. Dışbank Mensupları Konut Yapı Kooperatifi adına Ali İPEK'in 13.02.2025 tarih ve 2429707 sayılı itiraz dilekçesi
d) Funda ŞENOL'un 13.02.2025 tarih ve 2429355 sayılı itiraz dilekçesi
e) Meltem AKMAN'ın 14.02.2025 tarih ve 2431588 sayılı itiraz dilekçesi
f) Mesut Çağatay TOK'un 14.02.2025 tarih ve 2431538 sayılı itiraz dilekçesi
g) Nevzer YÜCEL'in 14.02.2025 tarih ve 2431706 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) İhsan Çetin KARASU'nun 14.02.2025 tarih ve 2431702 sayılı itiraz dilekçesi
h) Aynur DALMIŞ'ın 13.02.2025 tarih ve 2430337 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Sedat GEDİK'in 18.02.2025 tarih ve 2434152 sayılı itiraz dilekçesi
i) Tuncay KAMIŞ'ın 18.02.2025 tarih ve 2435806 sayılı itiraz dilekçesi
j) Tülay ERDEM'in 18.02.2025 tarih ve 2434598 sayılı itiraz dilekçesi
k) Ferahnaz ÇETİN AKYILDIZ'ın 18.02.2025 tarih ve 2434217 sayılı itiraz dilekçesi
l) Metin TEMİZER'in 18.02.2025 tarih ve 2435305 sayılı itiraz dilekçesi
m) Deniz AKYILDIZ'ın 18.02.2025 tarih ve 2435610 sayılı itiraz dilekçesi
n) Makbule GÜVENÇ'in 18.02.2025 tarih ve 2435556 sayılı itiraz dilekçesi
o) İlknur KURT'un 18.02.2025 tarih ve 2435700 sayılı itiraz dilekçesi
ö) Sebahat ÖZTÜRK'ün 17.02.2025 tarih ve 2432897 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) dilekçe ile Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 984 ada, 13 parselin; ilgi (d), (e), (f), (g), (ğ) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 142 pafta, 483 ada, 2 parselin; ilgi (h), (ı), (i) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 76 pafta, 2950 ada, 14 parselin; ilgi (j) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 625 ada, 3 parselin; ilgi (k), (l), (m), (n) dilekçeler ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 622 ada 39 ve 41 parsellerin; ilgi (o) ile Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 472 ada, 20 parselin; ilgi (ö) ile Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 253 ada, 67 parselin malikleri tarafından **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 984 ada, 13 parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 142 pafta, 483 ada, 2 parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 76 pafta, 2950 ada, 14 parsel; Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 625 ada, 3 parsel; Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 622 ada 39 ve 41 parseller; Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 472 ada, 20 parsel; Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 253 ada, 67 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.

Söz konusu **984 ada, 13 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 400 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **483 ada, 2 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 950 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **2950 ada, 14 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 350 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **625 ada, 3 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 400 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **622 ada, 39 ve 41 parseller; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 400 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **472 ada, 20 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 950 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **253 ada, 67 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 550 k/ha olarak belirlenmiştir.

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), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö) dilekçeleri ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu **984 ada, 13 parsel; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Ayırık Nizam 4 kat TAKS: 0.25 yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam 5 kat TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.

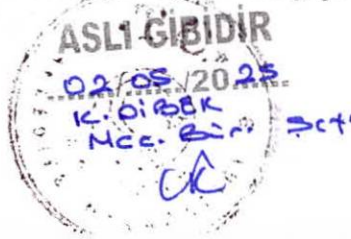
İtiraza konu **483 ada, 2 parsel; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam H: 9.50 yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **2950 ada, 14 parsel; 18.03.1991** onaylı 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı'nda Ayırık Nizam H: 9.50+1 kat yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam 5 kat TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **625 ada, 3 parsel; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Ayırık Nizam 4 kat TAKS: 0.25 yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam 5 kat TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **622 ada, 39 ve 41 parseller; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Ayırık Nizam 4 kat TAKS: 0.25 yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam 5 kat TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **472 ada, 20 parsel; 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam H:12:50 m. yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.



İtiraza konu **253 ada, 67 parsel; 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Ayırık Nizam 4 kat TAKS: 0.25 yapılanma koşullarında "Konut Alanı" iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam 5 kat TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö) dilekçeler ile;

- İtiraza konu parsellere "**ek kat(lar) verilmesi**" ve "**yoğunluk artışı**" talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

İtiraz dilekçelerde "ek kat(lar) verilmesi" ve "yoğunluk artışı" talep edilmekte olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, 3194 sayılı İmar Kanunun 5. Ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak **belirlenmiştir**.

İtiraz dilekçelerine konu kat ve yoğunluk artışı talepleri söz konusu alana ilişkin **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna, ilave artış getirecektir**.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında "**yoğunluk artışı**"na yönelik yapılan ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö) 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 yapılan 984 ada, 13 parsel; 483 ada, 2 parsel; 2950 ada, 14 parsel; 625 ada, 3 parsel; 622 ada, 39 ve 41 parseller; 472 ada, 20 parsel; 1010 ada, 136 parsel; 253 ada, 67 parsel itirazı 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)



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-85812958-020-2478334 sayılı, Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parsel ile 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-85812958-020-2478334 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- “İlgi: a) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğünün 22.05.2023 tarihli ve E-25955148-105.04-2023.760646 sayılı yazısı
b) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü'nün 26.07.2023 tarihli ve E-25955148-115.01.02-2023.1165079 sayılı yazısı
c) 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 Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2024.1875223 sayılı yazısı
e) İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 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-20852321-299-11519897 sayılı yazısı
g) İBB Başkanlığı Raylı Sistem Daire Başkanlığı Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğünün 06.03.2025 tarih ve E-82842717-804.99-2025.470656 sayılı yazısı

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 Büyükşehir Belediye Meclisinin kararı gereğince, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parselin "Ticaret+Konut Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar 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.

Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak, 17.05.2024 tarih ve 2014695 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parselin “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parsel, hisseli şahıs mülkiyetinde olup 1134,75 m2 büyüklüğündedir.

MEVCUT DURUM:

Bostancı Mahallesi, 163 pafta ,715 ada, 28 parselde zemin+7 katlı, alt kat ticaret, üst kat konut kullanımlı bir yapı yer almaktadır. Belediyemiz arşiv kayıtlarına göre; söz konusu taşınmaz üzerinde 2 Bodrum Kat+Zemin+7 Normal Kat olarak 04.11.2003 tarih 2003-05-21 sayılı Yapı Ruhsatı ve 08.09.2005 gün ve 05/504447 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

PLAN BİLGİSİ:

Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parsel;



- 09.02.1973 onaylı 1/1000 ölçekli Bostancı-Erenköy İmar Planında “İskan Sahası”nda kalmakta iken;
- 09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar planı ile kısmen “**Yönetim Merkezi Alanı**”, kısmen yol;
- 11.05.2006 - 21.02.2017 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre kısmen maxTAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:12 kat yapılanma şartlarında “**Yönetim Merkezi Alanı**”, kısmen yol olarak planlanmıştır.
- Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan 13.01.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile “Yönetim Merkezi Alanı” lejandı iptal edilerek, kısmen “**Ticaret+Konut Alanı**” kısmen yol olarak düzenlenmiştir.

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 istenilmesi üzerine 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 iletilmiştir.

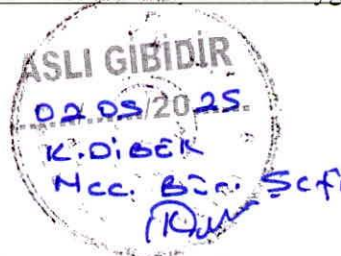
Bu kapsamda tespit edilen söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı Kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı ilgi(a) yazı ile tarafımıza bildirilmiştir.

Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parselin “Yönetim Merkezi Alanı”ndan “Ticaret+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 Müdürlüğümüzce 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

Başkanlığımızca hazırlanan, Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 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) yazısı ekinde mevcut altyapı hatları iletilerek, her türlü mevcut tesisler ile işonu projesi taraflarına ulaşmayan, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerin zarar verilmemesi, mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetlerinin ilgisince karşılanması gerektiği belirtilmiş uygulama aşamasında yukarıda 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 715 ada 28 parselin kuzeydoğu yönünden meri 1/5000-1/1000 ölçekli imar planlarında 25.00 m.enkesitli planlanan Emin Ali Paşa Caddesinden cephe aldığı, "Üsküdar - Kadıköy – Maltepe Tramvay Hattı" projesine ilişkin Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğü'nden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir. "Konut+Ticaret Alanının 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 Başkanlığı Raylı Sistem Daire Başkanlığı Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğü'nün** ilgi(g) yazısında 715 ada, 28 parselin Emin Ali Paşa Caddesi üzerinden geçmekte olan ve proje çalışmaları tamamlanmış olan Üsküdar - Kadıköy – Maltepe Tramvay Hattı ile etkileşimde kaldığı belirtilerek yazı ekinde proje sınırları iletilmiştir.

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 11068626 sayılı yazısı ile bildirilmesi nedeniyle 13.12.2024 tarih ve 2351433 sayılı yazımız ile 715 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.

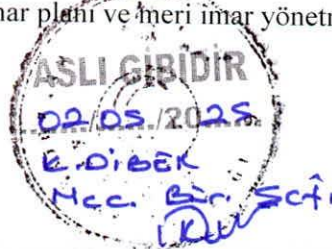
- **İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün** ilgi(f) yazısında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı, plan değişikliği teklifinin parsel bazında nüfus yoğunluğunu artırıcı 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:

Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parsel ile 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 "Yönetim Merkezi Alanı" lejandı iptal edilerek, kısmen "Ticaret+Konut Alanı", kısmen yol olarak planlanmıştır.

Plan notları alınan kurum görüşleri doğrultusunda aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

1. Plan değişikliği onama sınırı, Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parseli kapsamaktadır.
2. Bostancı Mahallesi 163 pafta, 715 ada, 28 parsel max TAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:15 kat, ayırık nizam yapılanma şartlarında Ticaret + Konut Alanı'dır.
3. Ticaret + Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır.
4. Açıklanmayan hususlarda meri uygulama imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



Başkanlığımızca hazırlanan 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 MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Komisyonlarımızca incelenmiştir ve Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parsel ile ilgili teklifi 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak 5216 sayılı Yasa kapsamında düzenlenmiş “Yönetim Merkezi Alanı” lejandı iptal edilerek, kısmen “Ticaret+Konut Alanı”, kısmen yol 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2479094 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Yapılan 1222 Ada, 36 Parsel itirazı 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, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2479094 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
d) Bahattin SOPACI'NIN 18.02.2025 tarih ve 2434807 sayılı itiraz dilekçesi
e) Fatma TAVUKÇUOĞLU'NUN 18.02.2025 tarih ve 2434436 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d) ve ilgi (e) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 59 pafta 1222 ada 36 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.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı 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 (d) ve ilgi (e) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

Söz konusu 1222 ada 36 parsel;

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda kısmen “Yol”da, kısmen “Az Yoğunluklu Konut Alanı”nda,
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen “Yol”da, kısmen TAKS:0.25 Ayırık Nizam 4 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”nda kalmakta iken;
- Parselin bir kısmı **26.05.2007** onaylı D-100 Kuzey Güney Yanyolları (1.etap) planı ve **20.04.2016** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içine alınmıştır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ise alanın küçük bir kısmı “Pasif Yeşil Alan”da kalmakla birlikte, 400 k/ha “Orta Yoğunluklu Konut Alanı”nda kalmaktadır.



İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) ve ilgi (e) dilekçeler ile 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında E-5 yan yola bakan kısımdan mevcut yolu genişletmek maksadıyla 400 metrekare arsa terki olduğunu ve bu sebeple inşaat alanının küçüleceğini, binaların yenilenmesi için imar artışı beklerken yola terk olduğunu ve bu durumun dönüşümü engelleyeceği belirtilerek mağduriyetin giderilmesi amacıyla planda görünen yol terkinin kaldırılması veya terkin yapıldığı durumda ise belirlenen TAKS değerinin 0.30 olarak düzenlenmesi talebi ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) ve ilgi (e) dilekçeler dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmıştır. Bu doğrultuda 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 1222 ada 36 parselin bir kısmı "**Karayolu Kamulaştırma Sınırı**" içerisinde kalmakta olup, yapılanma koşulları TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 5 katlı "**Konut Alanı**" olarak belirlenmiştir.

İtiraz dilekçelerinde "E-5 yan yolundaki yol terkinin iptal edilmesi" veya "TAKS değerinin 0.30 olması" talep edilmektedir. 1222 ada, 36 parselin bahsi geçen D-100 Karayolundan cephe alan istikameti "D-100 Kuzey Güney Yanyolları (1.etap) Planı" ve "İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında belirlenmiş olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak **belirlenmiştir.** İtiraz dilekçelerine konu TAKS değerinin 0.30 olması talebi söz konusu alana ilişkin **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna ilave artış getirecektir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi (d) ve ilgi (e) 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 1222 ada, 36 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

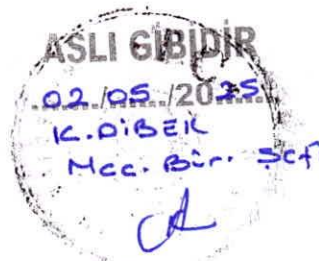
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478905 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Yapılan 1305 Ada, 8 Parsel itirazı 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, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478905 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
d) Nadide ÖZGER'İN 17.02.2025 tarih ve 2433801 sayılı itiraz dilekçesi
e) Türker PEKGÜÇ vd.'NİN 18.02.2025 tarih ve 2434157 sayılı itiraz dilekçesi
f) Rahime BERŞAN GÜNEY'İN 18.02.2025 tarih ve 2435185 sayılı itiraz dilekçesi
g) Hatice ÖZYILDIRIM'IN 18.02.2025 tarih ve 2435678 sayılı itiraz dilekçesi
h) Nermin YORUÇ'UN 12.02.2025 tarih ve 2428853 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g) ve ilgi (h) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1305 ada 8 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.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı 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 (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g) ve ilgi (h) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir**.

Söz konusu 1305 ada 8 parsel;

- 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen “Yol”da, kısmen “Orta Yoğunluklu Konut Alanı”nda,
- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda H: Serbest, Maksimum TAKS: 0.30, KAKS: 1.20 Ayırık Nizam yapılanma şartlarında “Konut Alanında” kalmaktayken;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen “Yol”da, kısmen de 500 k/ha değerinde “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”nda kalmaktadır.



İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g) ve ilgi (h) dilekçeler ile 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planına kentsel dönüşüme engel olduğu, Kadıköy Belediyesi sınırları içerisindeki diğer bölgelerde hem taban alanında hem de kat sayısında artış yapılmışken bu planda yalnızca taban alanında yapıldığı, söz konusu parsel için taban alanı büyütülmüşken ilave bir kat verilmesi ve bu doğrultuda 1/1000 ölçekli planla blok 6 kat yerine blok 7 kat olması gerektiği, ayrıca bahse konu parselin cephe aldığı Umut Sokağın mevcutta 10 metre iken 15 metreye çıkarıldığı ve yol genişlemesinin malikler açısından mağduriyet yarattığı, ayrıca geçmişte söz konusu parselin 18.Madde uygulaması ile terklerini yapmış olduğu, 18.Madde uygulaması yapılmış bir alanda ikinci bir 18.Madde uygulaması ile parselin terk yapmaya mecbur bırakılmasının hak sahiplerini mağdur ettiği belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g) ve ilgi (h) ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022** onaylı Nazım İmar Planında verilen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak belirlenmiştir.

Ayrıca plan bölgesinde (söz konusu 1305 ada 8 parselin de içinde yer aldığı) 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları öncesinde onaylanmış mevzi imar planları bulunmaktadır. Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmakta olup, söz konusu alanların büyük bir kısmında; 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarına konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parsellerde (mevcut yapıların ruhsat aldıkları projelerindeki taban alanı ve inşaat alanı incelenerek) 1/1000 ölçekli planda; kısmen Ayırık Düzen, kısmen Blok Düzen yapılanma koşulları düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda ilgi itirazlara konu **1305 ada 8 parsel** “Sokullu Sitesi Tadilatı Mevzi İmar Planı” içinde 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’ndan önce yürürlükte olan mevzi imar planına göre yapılaşmış olup, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında onaylı mimari projesindeki kat sayısı korunarak, 18 x 20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Düzen, 6 kat yapılanma koşullarında “**Konut Alanı**” olarak belirlenmiştir.

İtiraza konu Umut Sokak ise **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli **plana uygun** olacak şekilde **15 metre olarak belirlenmiştir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilave kat artışı talebine ve yola terke ilişkin ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g) ve ilgi (h) 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 yapılan 1305 ada, 8 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

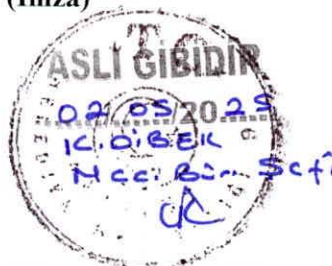
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478900 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi 126 pafta, 451 ada, 117 parsel, Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3308 ada, 2 parsel, Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, 464 ada, 70 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 153 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi 129 pafta, 468 ada, 22 parsel ile 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, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478900 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : a) Refik Türkay GÜRSÜRER’in 12.02.2025 tarih ve 2428182 sayılı itiraz dilekçesi
b) Aliye AKYÜZ’ün 12.02.2025 tarih ve 2428157 sayılı itiraz dilekçesi
c) Mustafa OĞUZ’un 12.02.2025 tarih ve 2428159 sayılı itiraz dilekçesi
d) Deniz GÜRSÜRER’in 13.02.2025 tarih ve 2430262 sayılı itiraz dilekçesi
e) Metin YAŞAR’ın 14.02.2025 tarih ve 2431145 sayılı itiraz dilekçesi
f) Remzi KOŞAR’ın 17.02.2025 tarih ve 2433007 sayılı itiraz dilekçesi
g) Enis AYBAR’ın 14.02.2025 tarih ve 2431973 sayılı itiraz dilekçesi
h) Özcan SAĞLAMER’in 18.02.2025 tarih ve 2435425 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Nebi BAYKAL’ın 18.02.2025 tarih ve 2435456 sayılı itiraz dilekçesi
i) Mehti KOÇ’un 18.02.2025 tarih ve 2435514 sayılı itiraz dilekçesi
j) Ayşe YILDIZ’ın 17.02.2025 tarih ve 2433618 sayılı itiraz dilekçesi
k) Mehmet DÖNMEZ’in 17.02.2025 tarih ve 2433611 sayılı itiraz dilekçesi
l) Burhan GİRİT’in 18.02.2025 tarih ve 2435532 sayılı itiraz dilekçesi
m) Harun YAVUZ’un 18.02.2025 tarih ve 2435872 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 117 parsel, Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3308 ada, 2 parsel, Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, 464 ada, 70 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 153 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 22 parsel yola terk yönünden ilgi dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

İTİRAZ KONUSU:

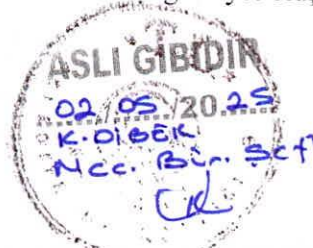
21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin;

1. İlgi (a), (b), (c), (d) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, **451 ada, 117 parsel** ile ait projelerin onaylandığı, yapı ruhsatına ilişkin sürecin devam ettiği, bu süreçte onaylanan U.İ.P. kapsamında parselin bir kısmının yolda kaldığı belirtilmiş, yola terkin iptali talep edilerek itiraz edilmiştir.

2. İlgi (e), (f) dilekçeler ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, **3308 ada, 2 parsel** önünden geçmekte olan yolun E-5 karayolu ile bağlantısı kapatıldığından çıkmaz yol niteliği taşıdığı, bu nedenle 10 m. larak belirlenmesinin kamu yararı taşımadığı, ayrıca 2 parselde bulunan yapının yenilenmesi halinde söz konusu terkin taban oturumu ve inşaat kullanım alanının azalmasına neden olacağı belirtilmiş, yola terkin iptali talep edilerek itiraz edilmiştir.

3. İlgi (g), (h), (ı), (i), (j), (k) dilekçeler ile Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, **464 ada, 70 parsel** ile ait yapı ruhsatına ilişkin sürecin devam ettiği, bu süreçte onaylanan U.İ.P. kapsamında parselin bir kısmının yolda kaldığı, parselin yolda kalan alan büyüklüğünün komşu parsellerden daha fazla olduğu belirtilmiş, yola terkin iptali talep edilerek itiraz edilmiştir.

4. İlgi (l) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, **1432 ada, 153 parsel** in 2 cephesinde yer alan yola terk edilecek alanların arsayı küçülteceği ve bu durumun mağduriyet oluşturacağı belirtilmiş, olası kaybın telafisi talep edilerek itiraz edilmiştir.



5. İlgi (m) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, **468 ada, 22 parsel**in derinliğinin 10 m. olarak düzenlenen yol nedeniyle azalacağı, bu durumun yapının yenilenmesini engelleyeceği belirtilmiş, yola terkin iptali talep edilerek itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 117 parsel, Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3308 ada, 2 parsel, Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, 464 ada, 70 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 153 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 22 parsel şahıs mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

1. Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 117 parsel;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Ticaret Alanı"nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ile **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da **5 kat** yapılanma koşullu "**T2 Ticaret Alanı**"nda kalmakta olup U.İ.P. kapsamında yapı nizamı bitişik olarak belirlenmiştir. Söz konusu İmar Planları ile Fahrettin Kerim Gökay Caddesi yol genişliği **25 m. olarak belirlenmiştir.**

2. Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3308 ada, 2 parsel;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayırık nizam, 4 kat yapılanma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı"nda, kısmen de "Yol"da kalmakta iken,
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 425 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"na alınmış,
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen ayırık nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"a kısmen "Yol"a alınmıştır.

3. Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, 464 ada, 70 parsel;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda;
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 900 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"nda,
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kısmen "Yol"da kalmaktadır.

4. Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 153 parsel

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında parselin büyük bir bölümü ayırık nizam, 4 kat yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda, çok küçük bir kısmı ise "Yol"da kalmakta iken,
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 900 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"nda,
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen ayırık nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kısmen "Yol"da kalmaktadır.

5. Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 22 parsel;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 900 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"nda,
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kısmen "Yol"da kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçeler ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına yapılan itirazlar incelenmiş olup;



1. Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 117 parselin bir kısmının içinde kaldığı Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'nin 25 m. yol genişliğinin 1/5000 ölçekli N.İ.P. doğrultusunda belirlendiği görülmektedir.
2. Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3308 ada, 2 parselin bir kısmının içinde kaldığı Köftüncü Sokak'ın 20 m. yol genişliğinin 1/5000 ölçekli N.İ.P. doğrultusunda, Hale Sokak'ın 10 m. yol genişliğinin ise 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." plan notu kapsamında belirlendiği, yine söz konusu U.İ.P. kapsamında **eski imar planına göre parselde 1 kat fazla yapılaşma koşulu verildiği** görülmektedir.
3. Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, 464 ada, 70 parselin kısmının içinde kaldığı Haşimbey Sokak'ın 7 m. yol genişliğinin 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu plan notu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin (c) bendi kapsamında belirlendiği, yine söz konusu U.İ.P. kapsamında **eski imar planına göre parselde 1 kat fazla yapılaşma koşulu verildiği** görülmektedir. Ayrıca bahsi geçen yol, 70 parsel karşısında yer alan ve planda kamuya ait "Ortaokul Alanı"nda kalan tescilli 464 ada, 19 parselin, plan altlığı olan halihazır haritada yer alan duvar sınırlarında planlanmıştır.
4. Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 153 parselin bir kısmının içinde kaldığı Ulusluk Sokak'ın 12 m. yol genişliğinin 1/5000 ölçekli N.İ.P. doğrultusunda, Morali İbrahimpaşa Sokak'ın 10 m. yol genişliğinin ise 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu plan notu kapsamında belirlendiği, yine söz konusu U.İ.P. kapsamında **eski imar planına göre parselde 1 kat fazla yapılaşma koşulu verildiği** görülmektedir.
5. Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 22 parselin kısmının içinde kaldığı Nazıfbey Sokak'ın 10 m. yol genişliğinin 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu plan notu kapsamında belirlendiği, yine söz konusu U.İ.P. kapsamında **eski imar planına göre parselde 1 kat fazla yapılaşma koşulu verildiği** görülmektedir.

Ayrıca **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının "Genel Hükümler" başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik** 53 numaralı plan notu yer almaktadır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ve yola terkin iptalini talep eden 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, Kadıköy ilçesi 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi 126 pafta, 451 ada, 117 parsel, Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3308 ada, 2 parsel, Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, 464 ada, 70 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 153 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi 129 pafta, 468 ada, 22 parsel ile ilişkin itirazlar 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478442 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 469 Ada, 49 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-85812958-115.01.99-2478442 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
d) Burhan Tan'ın 05.02.2025 tarih ve 2420761 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 469 ada, 49 parsel ile (d) dilekçe ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 469 ada, 49 parsel **İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.**

PLAN BİLGİSİ:

Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesinin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı **30.11.2022** tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.11.2021 tarihli ve 1516 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin yasal askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisince görüşüldüğü ve Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin de 11.01.2024 tarihli ve 65 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak **17.01.2024** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmıştır.

Söz konusu 469 ada, 49 parsel **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında **kısmen yol, kısmen de “Park Alanı”** olarak belirlenmiştir.

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 (d) yazı ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 469 ada, 49 parsel; **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda **kısmen yolda, kısmen de “Park Alanı”nda** kalmakta iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında da **yol ve “Park Alanı”** olarak belirlenmiştir.



İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçe ile:

söz konusu parselde Cami için **tuvalet yapılmak istendiği belirtilerek** Hasanpaşa halkı ve esnafı adına söz konusu alanın **spor kulübünün toplanma alanı olması için prefabrik bir bina yapılması ve geri kalan kısmının yeşil alan olarak kalması talepleri ile 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa Mahalleleri ile Rasimpaşa Mahallesi'nin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; üst ölçekli plan kararları ile ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda; planlama alanının mülkiyet yapısı, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin yanı sıra alana ilişkin daha önce yürürlükte olan ve uygulamanın yapıldığı plan kararları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Söz konusu itiraza konu olan ve park alanında kalan 469 ada, 49 parsel "Park Alan"larına ilişkin plan notları ve mer'i İmar Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmelidir.

30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı "Özel Hükümler" başlığı altındaki **"5.1. Park ve Yeşil Alan"**a ilişkin plan notunda;

"Bölgenin park ve yeşil alan gereksinimini karşılayacak alanlardır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda (Dere yapı yaklaşma/Dere işletme bandı sınırları içerisindeki park alanları hariç) maksimum **Emsal:0,03 ve Yençok:4,50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), açık alan gerektiren spor faaliyetleri, çocuk oyun alanları vb. birimler** yer alabilir. Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunarak ilgili birimlerin uygun görüşleri doğrultusunda zeminaltı katlı otopark ve metro çıkış alanı olarak kullanılacak olup, uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

Afet döneminde kullanılmak üzere; afet harici normal durumlarda yeşil alan ve park kullanımını bozmadan, rekreatif kullanımı sürdürecektir bir tasarım ilkesi koşuluyla tahliye merkezi, Toplanma Alanı (TA), Geçici Barınma Alanı (GBA), gıda ve temel ihtiyaç lojistik birimleri kurgulanabilir.

Afetzedelerin geçici süreli barınma ihtiyaçlarının giderilmesi ve akut şokun atlatılmasını sağlayacak, temel ihtiyaçların (ilk tıbbi müdahale, haberleşme, elektrik, su, kanalizasyon vb.) karşılanmasını sağlayacak alt yapı birimleri, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapım aşamasında İstanbul Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD) görüşü alınmak koşuluyla, afet anında kullanılabilir olması adına afet öncesinde hazırlanacaktır.

469 adada yer alan Park alanında oturma alanı 100 m²'yi geçmeyen Zemin altı tuvalet ve Zemin üstü şadırvan düzenlenecektir." denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun hazırlanan **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notları **üst ölçekli plana uygun hazırlanmış** olup "Özel Hükümler" başlığı altında bulunan **"6.1. Park Alanı"** plan notu;

"Yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik, çocuk bahçeleri ve oyun alanları, oyun eğlence parkları, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), açık alan gerektiren spor faaliyetleri vb. birimler yer alabilir.

Dere yapı yaklaşma/Dere işletme bandı sınırları içerisindeki park alanları hariç, maksimum **Emsal:0,03 ve Yençok:4,50 metreyi geçmemek ve sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla kafeterya, çay bahçesi, büfe, wc, güvenlik kulübesi vb. yapılar yer alabilir.**

469 adada yer alan Park alanında oturma alanı 100 m²'yi geçmeyen zemin altı tuvalet ve zemin üstü şadırvan düzenlenecektir." şeklinde düzenlenmiştir.

Ayrıca mer'i İstanbul İmar Yönetmeliğinin 4. maddesinde "Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanları..." denilmektedir. Madde 19'da **"Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;... Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye ... yapılabilir"** denilmektedir.



21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen yol ve kısmen park alanında kalan 469 ada, 49 parselle **prefabrik yapı yapılmasına** ilişkin ilgi (d) 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 Planına yapılan 469 ada, 49 parsel itirazı 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478622 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1245 Ada, 17 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-85812958-115.01.99-2478622 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) Işık Seval ULUÇLAR'ın 18.02.2025 tarih ve 2434884 sayılı itiraz dilekçesi
 - d) Necati KOÇHİSARLI'nın 14.02.2025 tarih ve 2431897 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Acıbadem Mahallesi, 57/1 pafta, 1245 ada, 17 parsel ile ilgili (ç), (d) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 57/1 pafta, 1245 ada, 17 parsel şahıs mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesinin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı **30.11.2022** tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.11.2021 tarihli ve 1516 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin yasal askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisince görüşüldüğü ve Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin de 11.01.2024 tarihli ve 65 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak **17.01.2024** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmıştır.

Söz konusu 1245 ada, 17 parsel **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 500 k/ha olarak belirlenmiştir.

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) yazı ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 1245 ada, 17 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda max.TAKS: 0.30 KAKS: 1.20 yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken,



- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da 2 adet 18*32 mt. Boyutlarında Yençok:10 kat, Ayrık Blok Nizam yapılaşma koşullarında “MK” rumuzlu “Mevzi Konut Alanları” lejantına alınmış olup “MK” alanlarına ilişkin plan notları;

“MK” rumuzlu parsellerde; planda belirtilen blok ölçüleri ile kat adedinden gelen inşaat alanı (bodrum kat ve çıkmalar hariç) esas alınarak, parsel için belirlenen en yüksek kat adedi aşılmamak ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşulu ile blok şekli, yeri ve adedi değiştirilebilir. Bu koşullarda birden fazla blok yapılması halinde binalar arası mesafe meri imar yönetmeliğine göre belirlenecektir. Ancak plan üzerinde birden fazla blok verilen parsellerde; bloklarda ayrı ayrı uygulama yapılmak istendiğinde, plan üzerinde gösterilen blokların şekli, yeri ve kat adedine uyulacaktır. şeklinde belirlenmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) dilekçe ile:

- Söz konusu parsel için belirlenen yapılaşma koşullarının maliklerin sosyal yaşam standartlarına olumsuz etkisi olacağı nedeniyle **planın iptali talebi** ile 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

İlgi (d) dilekçe ile:

- Söz konusu parsel için **18*32 metre taban alanı ve 17 kat yükseklik talebi** ile 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup, Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa Mahalleleri ile Rasimpaşa Mahallesi'nin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; üst ölçekli plan kararları ile ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda; planlama alanının mülkiyet yapısı, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin yanı sıra alana ilişkin daha önce yürürlükte olan ve uygulamanın yapıldığı plan kararları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Söz konusu maddeler gereğince **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak, onaylanmıştır.

İlgi (ç), (d) dilekçelere konu 1245 ada, 17 parsel; “T.İş Bankası A.Ş. Mensupları, Munzum Sosyal Güvenlik Yardımlaşma Sandığı Vakfı, İbrahimağa Toplu Konut Sitesi” içinde kalmakta olup **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'ndan önce yürürlükte olan mevzi imar planına göre yapılaşmıştır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında; 13.01.1973, 22.05.1973, 12.10.1987 onaylı mevzi imar planlarına göre yapılaşmış olan; aynı parselde farklı kat yüksekliğine sahip birden fazla blokun bulunduğu ve/veya parselasyon sebebiyle üzerlerinde aynı taban alanı ve yükseklikte bloklar bulunmasına rağmen aynı yapı yoğunluğuna sahip olmayan alanlar, “MK (Mevzi Konut Alanları)” lejantına alınmıştır.

“MK” rumuzlu Konut Alanlarının yapılaşma koşulları; onaylı ruhsatlı mimari projelerindeki blokların konumları ve kat yükseklikleri dikkate alınarak Ayrık Blok Nizam olarak belirlenmiş ve bu alanlara ilişkin yukarıda bahsi geçen **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notları “Genel Hükümler” başlığı altında bulunan **14** numaralı plan notu belirlenmiştir.

Ayrıca **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik;**

53- İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;



53-1 “Mer’i 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

53-1-1 Bitişik ve blok nizam parsellerde mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

53-1-2 Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır.

53-1-3 Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

53-2 Bina kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

53-3 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 2981 sayılı af yasası ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez.

53-4 Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

53-5 Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
şeklindeki plan notu yer almaktadır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “**MK**” rumuzlu “**Mevzi Konut Alanları**”nda kalan 1245 ada, 17 parselin “**planın iptali**” ve “**17 kat**” taleplerine ilişkin 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 Planına yapılan 1245 ada, 17 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

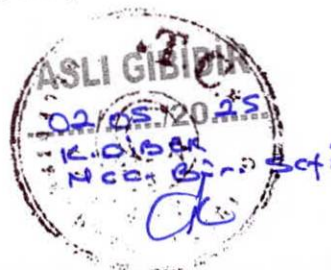
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478701 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1851 Ada, 26 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-85812958-115.01.99-2478701 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
d) Gülseven Demir'in 18.02.2025 tarih ve 2435648 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Hasanpaşa Mahallesi, 227 pafta, 1851 ada, 26 parsel ile ilgili (d) dilekçe ile **itiraz edilmiştir**.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 227 pafta, 1851 ada, 26 parsel şahıs mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesinin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı **30.11.2022** tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.11.2021 tarihli ve 1516 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin yasal askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisince görüşüldüğü ve Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin de 11.01.2024 tarihli ve 65 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak **17.01.2024** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmıştır.

Söz konusu 1851 ada, 26 parsel **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında **“T2 Ticaret Alanı”** olarak belirlenmiştir.

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 (d) yazı ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 1851 ada, 26 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen **Bitişik Nizam h:12.50** yapılaşma koşullarında **“Ticaret Alanı”**nda, kısmen de **yolda** kalmakta iken,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen **Bitişik Nizam 5 kat** yapılaşma koşullarında **“T2 Ticaret Alanı”**, kısmen de **yol** olarak belirlenmiştir.



İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile:

“...Bu plan ve bundan önceki planlara göre yaklaşık olarak arsamin yarısı yol olarak işaretlenmiştir. Kaldı ki yol olarak işaretlenen bu kısımlarda yol yapılmasının bu parsel ve çevre parsellerin yararına herhangi bir katkısı olmayacaktır.

Herhangi bir iyileştirme olmayacağı gibi benim ağır mağduriyetim söz konusu olacaktır.

İmar planına ilişkin itirazlarımın değerlendirilerek benim sahibi olduğum parsel üzerinde, hiçbir faydası olmayacak şekilde işaretlenen ve yol olarak belirlenen yerlerin iptaline, benim parselimin aynen hak sahibi olarak benim adıma bırakılmasına, imar revizyon uygulamasına ilişkin olarak taleplerimin haklı talep olarak kabul edilip, haksızlığın giderilmesi için gereğinin yapılmasını saygılarımla arz ve talep ederim.” talepleri ile 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa Mahalleleri ile Rasimpaşa Mahallesi'nin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; **üst ölçekli plan kararları** ile ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda; planlama alanının mülkiyet yapısı, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin yanı sıra alana ilişkin daha önce **yürürlükte olan ve uygulamanın yapıldığı plan kararları** dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İlgi (d) itiraza konu olan 1851 ada, 26 parsel ile birlikte komşu 1851 ada, 10-11-12-28 parseller; daha önce **yürürlükte olan ve uygulamanın yapıldığı 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen yolda kalmakta olup komşu **10-11-12-28** parsellerin bu plana göre **terklerini yaparak yenilendikleri ve istikametlerin plana uygun şekilde oluştuğu** görülmektedir. Bu nedenle itiraza konu olan yol, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **14.04.1999** onaylı plandaki **güzergah** korunarak belirlenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen “T2 Ticaret Alanı”, kısmen de “Yol Alanı”nda kalan 1851 ada 26 parselin “**yola terkin iptali**”ne yönelik ilgi (d) 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 1851 ada, 26 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisnel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478414 sayılı Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı-Hasanpaşa Mahallesi Muhtarlığı ve 482 Ada, 4-7-36-37-39 Parseller 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-85812958-115.01.99-2478414 sayılı yazısı;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“ İlgı : a)İstanbul Valiliği, Kadıköy Kaymakamlığı, Hasanpaşa Mahallesi Muhtarlığı’nın 18.02.2025 tarih ve 2435179 sayılı yazısı.

b)Halil SANDIKÇI’nın 12.02.2025 tarih ve 2428433 sayılı itiraz dilekçesi

c)İrfan ÖCALAN’ın 13.02.2025 tarih ve 2429160 sayılı itiraz dilekçesi

d)Zeki EKŞİ’nin 12.02.2025 tarih ve 2428547 sayılı itiraz dilekçesi

e)Bayram TAZE’nin 13.02.2025 tarih ve 2429874 sayılı itiraz dilekçesi

f)Kadir KARA’nın 13.02.2025 tarih ve 2430213 sayılı itiraz dilekçesi

g)Gülhanım ARPACI’nın 17.02.2025 tarih ve 2433955 sayılı itiraz dilekçesi

h)Hidayet TAZE’nin 17.02.2025 tarih ve 2432713 sayılı itiraz dilekçesi

i)Mustafa CEYLAN’ın 18.02.2025 tarih ve 2434892 sayılı itiraz dilekçesi

j)Ergun AKAN’ın 17.02.2025 tarih ve 2433884 sayılı itiraz dilekçesi

k)İlyas TELCİ’nin 18.02.2025 tarih ve 2435403 sayılı itiraz dilekçesi

l)Habil KUŞCU’nun 18.02.2025 tarih ve 2435787 sayılı itiraz dilekçesi

m)Fuat ÖZTOSUN’un 17.02.2025 tarih ve 2433176 sayılı itiraz dilekçesi

n)Kadıköy Belediye Meclisi’nin 01.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı Kararı

o)İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 02.01.2025 tarihli ve E-91442078-105.04-2024.2469871 sayılı yazısı.

p)İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 17.10.2024 tarih ve 1394 sayılı Kararı

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına;

• Hasanpaşa Mahallesi Muhtarlığı’nın ilgi (a) yazısı ile; Hasanpaşa Mahallesi, 459 Ada, 13 ve 50 parsellere, 468 Ada, 30-60-61 parsellere, 472 Ada, 14-15-16-17-18-19-20-21-22-28 parsellere, 482 Ada, 1-4-7-8-23-24-25-26-35-36-37-39 parsellere, 624 Ada, 2 ve 10 parsellere, 1342 Ada, 7 ve 16 parsellere, 445, 446, 447 ve 448 Adaların Ahmet Rasim Sokak’tan cephe alan parsellere,

• İlgı (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m) dilekçeler ile de ilgi (a) dilekçeye de konu olan Hasanpaşa Mahallesi, 482 Ada, 4-7-36-37 parsellere askı süresi içinde **itiraz edilmıştır**.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa (İkbaliye) Mahallesi, 142 pafta, 482 Ada, 1, 4, 7, 8, 23, 24, 26, 35, 36, 37 ve 39 parseller şahıs mülkiyetindeyken; 25 parsel İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin mülkiyetindedir.

Hasanpaşa (İkbaliye) Mahallesi, 142 pafta, 1342 ada, 7 ve 16 parseller şahıs mülkiyetinde,

Hasanpaşa (Osmaniye) Mahallesi, 153 pafta, 624 ada, 2 ve 10 parseller şahıs mülkiyetinde,

Hasanpaşa Mahallesi, 130 pafta, 459 ada, 13 ve 50 parseller şahıs mülkiyetinde,

Hasanpaşa (İkbaliye) Mahallesi, 138 pafta, 472 Ada, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 ve 28 parseller şahıs mülkiyetinde,



Hasanpaşa Mahallesi, 445 Ada, 1, 4, 5 ve 32 parseller şahıs mülkiyetinde,

Hasanpaşa Mahallesi, 446 Ada, 1, 2, 3 parseller şahıs, 446 ada 27 parsellin bir kısmı şahıs bir kısmı tüzel kişi (dernek) mülkiyetindedir.

Hasanpaşa Mahallesi, 447 Ada, 2 ve 5 parseller; 3 parsel şahıs ve tüzel kişi (sendika) mülkiyetinde; 4 parsel şahıs ve tüzel kişi mülkiyetinde; 37 parsel vakıf mülkiyetindedir.

Hasanpaşa Mahallesi, 448 Ada, 1 parsel şahıs ve tüzel kişi mülkiyetinde; 2 ve 5 parseller şahıs, 34 parsel şahıs ve tüzel kişi mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

Hasanpaşa Mahallesi Muhtarlığı'nın ilgi (a) yazısı ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin; 20.01.2025 tarihinde askıya çıkarılan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na itirazları ekte sunduğunu belirterek;

"Mahallemiz genelinde sokakların genişletilmesi amacıyla binaların ön cephelerinden yapılan geri çekmelerin tamamının iptal edilmesini talep ediyorum" şeklinde itiraz edilmiş ve ekte 10 maddelik itiraz listesi sunulmuştur:

" 1) 482 Ada (Berberbaşı Sokak)

a. 8 ve 7 Parsellerde bina arka cephelerinden geri çekmeleri 5 metreden 3 metreye çekilmesi

b. 36, 4, 37 ve 1 parsellerde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması. Binaların mevcut durumları inşaat alanı olarak arsanın tamamını kullanarak yapılmıştır. Bu 4 parseldeki binalar geriye çekilerek yapıldığında aşağı yukarı 50 daire mağdur etmektedir. Bu sorunun giderilmesi için çekmelerin iptal edilmesi gerekmektedir.

2) 1342 Ada (Berberbaşı ve Yeniduygu Sokak)

a. 16 parselde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması

b. 7 parsel üzerinde bulunan 18 bağımsız bölümden oluşan bina halihazırda parselin tamamını kullanmakta. Şuan ki planda 15 metre derinlikte inşaat alanı gözükmektedir. Tekrardan parselin tamamını kullanacak şekilde düzenleme yapılması.

3) 624 Ada (Boyacı Mehmet Sokak)

a. 2 ve 10 parselin mezarlıktan 2 metre yerine 1 metre çekmesi

4) 482 Ada (Borulu Maslak Sokak)

a. 23,24,25,26 ve 35 parsellerde yoldan 2 metre çekmenin iptal edilmesi

b. 39 parselin yoldan 3 metre çekmenin iptal edilmesi ve arka cephesinden yapılan çekmenin iptal edilmesi

5) 459 Ada (Hacı Necipusta Sokak)

a. 50 ve 13 parsellerde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması

6) 472 Ada (Mukbil Sokak)

a. 28 parselde Mukbil Sokak tarafından 3 metre geriye çekmenin iptal edilmesi (7 parsel tarafı)

7) 472 Ada (Nahit Sokak)

a. 14,15,16,17,18,19,20,21 ve 22 parsellerde arka bahçe 6 metre çekme 3 metreye indirilmesi

8) 468 Ada (Nazifbey Sokak)

a. 30 parselde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması. Arka bahçeye 2 metre çekmenin iptal edilmesi.

9) 468 Ada (Şair Sururi Sokak)

a. 60 ve 61 parsellerde inşaat alanı 15 metre derinlikten 17 metre derinliğe çıkarılması

10) Ahmet Rasim Sokak

a. Ahmet Rasim Sokak tek numaralarda yoldan çekmelerin iptal edilmesi."

şeklinde askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**



Ayrıca ilgi (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m) dilekçeler ile de ilgi (a) dilekçeye de konu olan Hasanpaşa Mahallesi, 482 Ada, 4-7-36-37 parsellere ilişkin **aynı taleplerle itiraz edilmiştir.**

PLAN BİLGİSİ:

Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesi'nin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı **30.11.2022** tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.11.2021 tarihli ve 1516 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin yasal askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisince görüşüldüğü ve Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin de 11.01.2024 tarihli ve 65 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak **17.01.2024** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmıştır.

Bahse konu **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği (EK-2) Doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi (n) Kararı ile tadilen uygun bulunarak değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (o) yazısı ile de Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (p) Kararı ile tadilen uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığına **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 (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir.**

3194 sayılı Kanunun 5. ve 6. Maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022** onaylı Revizyon Nazım İmar Planı ile bu plana askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesine ilişkin **17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli "Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin Revizyon Uygulama İmar Planı"; **üst ölçekli plan kararları ile ilgili yasa ve yönetmelikler** doğrultusunda; planlama alanının mülkiyet yapısı, ilgili **kurum ve kuruluşların görüşlerinin** yanı sıra alana ilişkin **daha önce yürürlükte olan ve uygulamanın yapıldığı plan kararları** dikkate alınarak hazırlanmıştır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

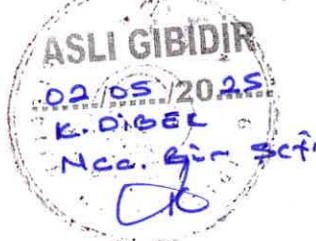
" 1) 482 Ada (Berberbaşı Sokak)

a. 8 ve 7 Parsellerde bina arka cephelerinden geri çekmeleri 5 metreden 3 metreye çekilmesi.

482 ada 7 ve 8 parseller; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen de yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat (B-5) yapılanma** koşullarında "Konut Alanı" ve kısmen yol olarak planlanmıştır (EK-4). 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parsellerde arka bahçede 5 m çekme mesafesi bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise bina derinliği 13 m olacak şekilde planlanmıştır.

b. 36, 4, 37 ve 1 parsellerde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması. Binaların mevcut durumları inşaat alanı olarak arsanın tamamını kullanarak yapılmıştır. Bu 4 parseldeki binalar geriye çekilerek yapıldığında aşağı yukarı 50 daire mağdur etmektedir. Bu sorunun giderilmesi için çekmelerin iptal edilmesi gerekmektedir.

482 ada 1, 4, 36 ve 37 parseller; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen de yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 1 parsel **Bitişik Blok Nizam 5 Kat (B-5) "Ticaret + Konut Alanı"**nda, 4-36 ve 37 parseller ise **Bitişik Blok Nizam 5 Kat (B-5)** yapılanma koşullarında "Konut Alanı" ve kısmen yol olarak planlanmıştır (EK-4)



14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parsellerde arka bahçede 3 m çekme mesafesi bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise 1, 4 ve 37 parseller parsel tamamında yapılacak, 36 parsel bina derinliği 13 m olacak şekilde planlanmıştır.

2) 1342 Ada (Berberbaşı ve Yeniduygu Sokak)

a. 16 parselde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması

1342 ada, 16 parsel: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen de yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 16 parsel **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Ticaret + Konut Alanı**" olarak planlanmıştır (EK-4).

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parselde 15m bina derinliği bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da 15m bina derinliği korunmuştur.

b.7 parsel üzerinde bulunan 18 bağımsız bölümden oluşan bina halihazırda parselin tamamını kullanmakta. Şuan ki planda 15 metre derinlikte inşaat alanı gözükmektedir. Tekrardan parselin tamamını kullanacak şekilde düzenleme yapılması.

1342 ada, 7 parsel: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen de yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 7 parsel **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak planlanmıştır (EK-4).

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parselde 15m bina derinliği bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da 15m bina derinliği korunmuştur.

Ayrıca **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının "Genel Hükümler" başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik;**

"53- İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

53-1 "Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

53-1-1 Bitişik ve blok nizam parsellerde mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

53-1-2 Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır.

53-1-3 Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

53-2 Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.



53-3 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 2981 sayılı af yasası ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez.

53-4 Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

53-5 Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz."

şeklindeki **plan notu yer almaktadır.**

3) 624 Ada (Boyacı Mehmet Sokak)

a. 2 ve 10 parselin mezarlıktan 2 metre yerine 1 metre çekmesi

624 ada 2 ve 10 parseller: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen de yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 2 ve 10 parseller **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak planlanmıştır (EK-4).

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 2 parselin yan bahçeden 2 m, 10 parselin yan bahçeden 1 m çekme mesafesi bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise 2 ve 10 parsellerin yan bahçe çekme mesafesi 2 m olacak şekilde planlanmış olup söz konusu parseller planda "Mezarlık Alanı"nda kalan tescilli 624 ada, 1 parselin komşuluğunda kalmaktadır.

4) 482 Ada (Borulu Maslak Sokak)

a. 23,24,25,26 ve 35 parsellerde yoldan 2 metre çekmenin iptal edilmesi

482 ada, 23, 24, 26 ve 35 parseller: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmakta olup 9 m bina derinliği bulunmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parseller **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**", bina derinliği 10 m ve ön bahçe çekme mesafesi 2 m olacak şekilde planlanmıştır (EK-4).

482 ada, 25 parsel ise: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmaktayken (EK-3); **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı ile "Belediye Hizmet Alanı"na alınmış olduğundan, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parsel Yençok:5 kat "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır (EK-4).

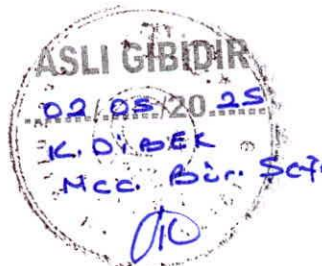
b. 39 parselin yoldan 3 metre çekmenin iptal edilmesi ve arka cephesinden yapılan çekmenin iptal edilmesi

482 ada, 39 parsel: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmakta olup 15 m bina derinliği bulunmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" 15 m bina derinliği korunarak ön bahçeden 3m çekme mesafesi planlanmıştır (EK-4).

5) 459 Ada (Hacı Necipusta Sokak)

a. 50 ve 13 parsellerde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması

459 Ada, 13 ve 50 parseller: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmakta olup 13 m bina derinliği bulunmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak planlanmış ve 13 m bina derinliği korunmuştur (EK-4).



6) 472 Ada (Mukbil Sokak)

a. 28 parselde Mukbil Sokak tarafından 3 metre geriye çekmenin iptal edilmesi (7 parsel tarafı)

472 Ada, 28 parsel; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak planlanmıştır (EK-4).

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 28 parselin ön bahçeden 3 ve 5 m; yan bahçeden 2 m çekme mesafesi bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise ön bahçeden 3 m, yan bahçeden 3 m çekme mesafesi olacak olacak şekilde planlanmıştır.

7) 472 Ada (Nahit Sokak)

a. 14,15,16,17,18,19,20,21 ve 22 parsellerde arka bahçe 6 metre çekme 3 metreye indirilmesi

472 Ada, 14,15,16,17,18,19,20,21 ve 22 parseller; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak planlanmıştır.

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda parsellere ilişkin arka bahçeden 6m blok çekme mesafesi bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise 13 m bina derinliği olacak şekilde planlanmış olup taban alanında küçülme bulunmamaktadır (EK-4).

8) 468 Ada (Nazifbey Sokak)

a.30 parselde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması. Arka bahçeye 2 metre çekmenin iptal edilmesi.

468 Ada, 30 parsel; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" ve kısmen yol olarak planlanmıştır (EK-4).

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 30 parselde bina derinliği 12 m iken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise bina derinliği yerine arka bahçeden çekme mesafesi 2m olacak şekilde planlanmış olup taban alanında küçülme bulunmamaktadır

9) 468 Ada (Şair Sururi Sokak)

a. 60 ve 61 parsellerde inşaat alanı 15 metre derinlikten 17 metre derinliğe çıkarılması

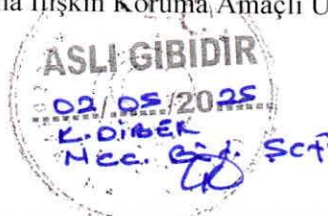
468 Ada, 60 ve 61 parsel; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" ve kısmen yol olarak planlanmıştır (EK-4).

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 60 ve 61 parsellerde bina derinliği 15 m olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da bina derinliği korunmuştur.

10) Ahmet Rasim Sokak

a. Ahmet Rasim Sokak tek numaralarda yoldan çekmelerin iptal edilmesi."

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda (EK-4) bahse konu Ahmet Rasim Sokak 10 metre genişliğinde düzenlenmiş olup sokağın güneyinde yer alan parseller 22.12.2020-15.09.2023 onaylı "Kırbağlıdere-Hasanpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında



korunan istikamet olarak belirlendiğinden terkler itiraza konu, sokağın kuzeyinde yer alan tek kapı numaralı parsellerden yapılmıştır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m) dilekçelerinde yer alan talepler incelendiğinde; söz konusu parsellerin 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Bitişik Blok Nizam **H:12.50 m** yapılanma koşullarının; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile (14.04.1999 onaylı imar planında belirlenen) **blok alanlarında küçülme yapılmadan** Bitişik Blok Nizam **5 Kat** şeklinde düzenlenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak belirlenmiş olup itiraz dilekçelerine konu blok derinliğinin artırılması ve parsel tamamında yapılanma talepleri söz konusu alana **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna ilave artış getirecektir.**

Ancak **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 10 metre genişliğinde düzenlenen, 445, 446, 447 ve 448 adalarda bulunup Ahmet Rasim Sokak'tan cephe alan parsellere ilişkin talep değerlendirildiğinde; bölgenin jeolojik olarak (Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait "Mikrobölgeleme" çalışması kapsamında) "Önlemlili Alan-6A" olarak belirlenmesi ve yoğun eski eser yapı bulundurması sebebiyle ilave kat artışı verilemediği ile birlikte artırılan sokak genişliğinin de blok alanlarını küçülttüğü göz önünde bulundurularak; **Ahmet Rasim Sokak'tan** cephe alan 445 ada, 1-4-5-32 parseller, 446 ada, 1-2-3-27 parseller, 447 ada, 2-3-4-5-37 parseller, 448 ada, 1-2-5-34 parsellerin istikametinin, 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'ndaki haliyle, **korunan cephe olarak düzenlenebileceği görülmektedir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m) 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, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı-Hasanpaşa Mahallesi Muhtarlığı ve 482 Ada, 4-7-36-37-39 Parseller İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup 10 m yol genişliğinin 9 m olacak şekilde revize edilmesi uygun bulunmuştur.

İtiraz dilekçesinin diğer hususları ile ilgili itirazlar komisyonumuzca uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisil Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478886 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 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-85812958-115.01.99-2478886 sayılı yazısı;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- “İlgi : a) Egemen MEYVACI vekili Atilla Deniz ÇİFTÇİ’nin 03.02.2025 tarih ve 2417633 sayılı dilekçesi
b) Ayfer SAPMAZ’ın 31.01.2025 tarih ve 2415132 sayılı itiraz dilekçesi
c) Firuze Beste DUMBAR’ın 31.01.2025 tarih ve 2415479 sayılı dilekçesi
d) Faruk Koray SAPMAZ vekili Ayşe Dilek Meral SAPMAZ’ın 31.01.2025 tarih ve 2415512 sayılı dilekçesi
e) Ayşe Dilek Meral SAPMAZ’ın 31.01.2025 tarih ve 2415464 sayılı dilekçesi
f) Muzaffer YASITLI’nın 31.01.2025 tarih ve 2415486 sayılı dilekçesi
g) Ahmet Osman SAPMAZ’ın 31.01.2025 tarih ve 2415191 sayılı itiraz dilekçesi
h) Bünyamin DERMAN’ın 18.02.2025 tarih ve 2435264 sayılı dilekçesi
ı) Ümmühan Oya ÖZELGİN’in 18.02.2025 tarih ve 2435278 sayılı dilekçesi
i) Tanju ÖZELGİN’in 18.02.2025 tarih ve 2434794 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, 41, 43, 44, 45 ve 47 parseller yönünden ilgi dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

İTİRAZ KONUSU:

- İlgi (a) dilekçe ile 486 ada, 41 parselin,
- ilgi (b), (c), (d), (e), (f), (g) dilekçeler ile 486 ada 43 parselin,
- ilgi (h), dilekçe ile 486 ada, 44 parselin,
- ilgi (ı), dilekçe ile 486 ada, 45 parselin,
- ilgi (i), dilekçe ile 486 ada, 47 parselin

bir kısmının “Park Alanı”na alınmasına ve yapı yüksekliğinin 6.50 olarak belirlenmesine ilişkin plan kararlarına itiraz edilmiştir. Ayrıca ilgi (h), (ı) ve (i) dilekçeler ile 486 ada, 44, 45 ve 47 parseller üzerindeki yapılara ait 2019 ve 2020 tarihli yapı kayıt belgelerinin bulunduğu, söz konusu belgelere konu mevcut yapıların da dikkate alınarak imar planının yeniden düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 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 dilekçe ile **itiraz edilmiştir**. İtiraza konu 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parseller;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen bitişik nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında **“Konut Alanı”**nda, kısmen de **“Yeşil Alan”**da 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 **yapı yüksekliği 6.50 m.** olarak belirlenmiştir.
- 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parseller, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kısmen 800 ki/ha yoğunluklu **“Ticaret+Konut Alanı”**na, kısmen de **“Park Alanı”**na alınmış olup,
- Söz konusu N.İ.P. doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında da kısmen bitişik blok nizam, 6.50 m. yükseklikte **“Ticaret+Konut Alanı”** na, kısmen de **“Park Alanı”**na alınmıştır.

Ayrıca 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 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 kullanılamayan 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 kullanılamayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir.” hükümleri yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçeler ile 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parseller yönünden yapılan itirazlar incelenmiş olup;

- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının, İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararlarına ve eki vaziyet planlarına uygun olarak **onaylandığı**,



- Ancak 27.04.2023 tarih ve E-85812958-622.02-1711030 sayılı yazımız ile söz konusu parselleri de kapsayan alana ilişkin Vaziyet Planlarının yeniden değerlendirilmesinin talep edildiği ve **sürecin devam ettiği**,
- Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yapı kayıt belgelerinin düzenlenmesine esas Geçici 16. Maddesinde "Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır." şeklinde ifade bulunduğu

görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parsellerin bir kısmının "Park Alanı"na alınmasına ve yapı yüksekliğinin 6.50 olarak belirlenmesine ilişkin 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, 41, 43, 44, 45 ve 47 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478902 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 840 Ada, 34 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-85812958-115.01.99-2478902 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
d) Arif BELGİN'İN 12.02.2025 tarih ve 2428890 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta 840 ada 34 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.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı 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 (d) dilekçe ile **itiraz edilmiştir**. Söz konu 840 ada 34 parsel;

- 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda kısmen “Yol”da, kısmen “**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alan**”da
- 01.08.1997 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda 12 metre derinliğinde Blok Nizam 3 kat yapılanma koşullarında “**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**”nda kalmakta ve bu alan için “Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır. Ada ortasında gösterilen inşaat düzeni ve yükseklik adanın tümü için geçerlidir. Ada içinde farklı inşaat düzeni olması halinde gösterilen lejand en yakın olduğu sokaktan yüz alan parsellere uygulanır. Bu alanlarda yapılacak ilave ve yeni inşaatlarda bölgedeki bina karakterinin (basta çıkma özellikleri olmak üzere) korunmasına özen gösterilir. Ölçü verilenler dışında yan bahçe 3'er metredir” plan notu bulunmakta iken;



- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise “Yol”da, kısmen 200 k/ha yoğunluklu “**Ticaret-Konut Alanı**”nda ve “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan**” sınırı içerisinde kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile Koşuyolu Caddesinin uzun zamandır ticari bir alana dönüştüğü, yeşil, sessiz ve sakin bir mahallenin tanınmaz hale geldiği ve bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında verilen Ticaret-Konut fonksiyonunun; Koşuyolu mahallesindeki bozulmayı hızlandıracağı belirtilerek hem Koşuyolu Caddesi için hem de mahalle geneli için verilen ticaret fonksiyonlarının kaldırılması talebi ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

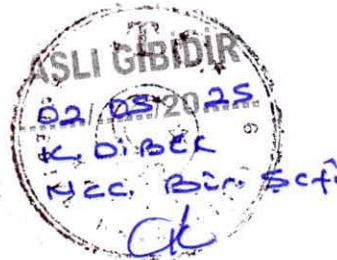
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022** onaylı Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmıştır. Bu doğrultuda 840 ada 44 parselin de içinde bulunduğu alanda Koşuyolu Caddesi’nden yüz alan parseller “**Ticaret-Konut Alanı**” olarak belirlenmiş olup, söz konusu parsel de üst ölçekli plana uygun olarak 12 metre derinliğinde Blok Nizam 3 katlı (H:11 metre) yapılanma koşullarında “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlanmış olup “**Mevcut dokusu Korunacak Alan**” sınırı içerisinde kalmaktadır.

Ayrıca **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” lejantına alınan bahse konu alanda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve dokuya ilişkin analizler ile Başkanlığımıza iletilen bölge halkının talepleri doğrultusunda;

- Planda belirtilen BL-2 kat=7,50 m BL-3 kat=11,00 m olarak uygulanacaktır.
- Konut alanında kalan parsellerde konut harici fonksiyonlar yer alamaz.
- Ticaret + Konut fonksiyonu verilen alanların tamamı konut olarak da kullanılabilir.
- Bina tamamında; ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı yapılabilir.
- Sınır düzeltmesi ve planda getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk/ihdas) dışında, mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esas olup tevhit ve ifraz işlemleri yapılamaz. Ancak plan şartlarına göre yapılaşamayan parsellere komşu parsellerle tevhit şartı getirmeye İlgili Müdürlüğü yetkilidir.
- Ticaret+Konut alanları dışında kalan alanlarda bodrum kat; su deposu dışında planda belirlenen blok arka sınırını aşamaz. Bu alan dışında kalan alanlar, ağaçlandırma ve bitkilendirme amaçlı kullanılacak olup zemin altında ve üzerinde yapı yapılamaz, tabii zemine oturmayan teras yapılamaz.
- Plan genel hükümlerinde çatılara ilişkin belirtilen hususların yanı sıra bu alanlarda;
 - Çatı eğimi saçak ucundan başlayacak olup çatı şekli beşik çatı olarak uygulanacaktır.
 - Çatı kaplamasında metal ya da şingil vb. malzemeler kullanılamaz. Çatı kaplaması olarak kiremit gibi geleneksel yapım sistemine uygun malzemeler kullanılacaktır.
- Bina cepheleri kagir elemanlar (sıva boya, tuğla, beton vb.) dışında bir malzeme ile kaplanamaz, giydirme cephe yapılamaz.
- Bina cephelerinde boşluk oranı %50’yi geçemez, parlak ve koyu renkler hakim renk olarak kullanılamaz.
- Ön bahçe duvarlarının yüksekliği 1 metreyi geçemez, üzerine 0,5 metreyi geçmeyen ahşap veya metal malzemeden parmaklık yapılabilir.

plan hükümleri getirilerek, alanın **konut ve yerleşim dokusunun korunması hedeflenmiştir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan plan fonksiyonuna ilişkin yapılan ilgi (d) 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 840 Ada, 34 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)



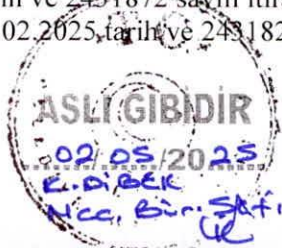
KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-24798864 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1303 Ada, 2 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-85812958-115.01.99-24798864 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) Ahmet AKYILDIZ'ın 03.02.2025 tarih ve 2417387 sayılı itiraz dilekçesi
d) Reşat KURTULUŞ'un 05.02.2025 tarih ve 2420443 sayılı itiraz dilekçesi
e) Cemal DEMİRCİ'nin 05.02.2025 tarih ve 2420326 sayılı itiraz dilekçesi
f) Mehmet Nureddin KURTULUŞ'un 06.02.2025 tarih ve 2422140 sayılı itiraz dilekçesi
g) Abdurrahman SABUNCU'nun 06.02.2025 tarih ve 2422270 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Derya DEDE GÜN'ün 06.02.2025 tarih ve 2421640 sayılı itiraz dilekçesi
h) Tayfun KELEŞ'in 07.02.2025 tarih ve 2423196 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Hayrettin GÖKERKÜÇÜK'ün 07.02.2025 tarih ve 2423152 sayılı itiraz dilekçesi
i) Kerim AKAR'ın 07.02.2025 tarih ve 2423490 sayılı itiraz dilekçesi
j) Ahmet BAYATLI'nın 07.02.2025 tarih ve 2422869 sayılı itiraz dilekçesi
k) Semra ATEŞ'in 10.02.2025 tarih ve 2424902 sayılı itiraz dilekçesi
l) Sevim ÇALAPVERDİ'nin 10.02.2025 tarih ve 2424825 sayılı itiraz dilekçesi
m) Mefkûre DİNÇ'in 10.02.2025 tarih ve 2425621 sayılı itiraz dilekçesi
n) Abdurrahman SERBES'in 10.02.2025 tarih ve 2424497 sayılı itiraz dilekçesi
o) Selahattin UZUNAY'ın 11.02.2025 tarih ve 2426729 sayılı itiraz dilekçesi
ö) Kemal AKTEPE'nin 11.02.2025 tarih ve 2426911 sayılı itiraz dilekçesi
p) Hafize TINMAZLAR'ın 11.02.2025 tarih ve 2427453 sayılı itiraz dilekçesi
r) Atilla TINMAZLAR'ın 11.02.2025 tarih ve 2427463 sayılı itiraz dilekçesi
s) Özgür ARDAL'ın 12.02.2025 tarih ve 2427752 sayılı itiraz dilekçesi
ş) Nuray HASR'ın 12.02.2025 tarih ve 2428061 sayılı itiraz dilekçesi
t) Hüseyin REİSOĞLU'nun 12.02.2025 tarih ve 2427828 sayılı itiraz dilekçesi
u) Mahmut ÖZÇELİKEL'in 12.02.2025 tarih ve 2428191 sayılı itiraz dilekçesi
ü) Mahmut AKCEBE'nin 12.02.2025 tarih ve 2428579 sayılı itiraz dilekçesi
v) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428491 sayılı itiraz dilekçesi
y) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428515 sayılı itiraz dilekçesi
z) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428499 sayılı itiraz dilekçesi
aa) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428535 sayılı itiraz dilekçesi
ab) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428484 sayılı itiraz dilekçesi
ac) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428460 sayılı itiraz dilekçesi
aç) Saadet ÖZBAŞ'ın 12.02.2025 tarih ve 2428332 sayılı itiraz dilekçesi
ad) Hamide KURTULUŞ'un 13.02.2025 tarih ve 2429316 sayılı itiraz dilekçesi
ae) Ahmet İlhan SÜTUNÇ'un 13.02.2025 tarih ve 2430065 sayılı itiraz dilekçesi
af) Makbule Hilal ERTAN'ın 13.02.2025 tarih ve 2430381 sayılı itiraz dilekçesi
ag) Banu AKYÜREK SUMNER'in 14.02.2025 tarih ve 2431115 sayılı itiraz dilekçesi
ağ) Gökçen KAZAKLI ÇAVUŞ'un 14.02.2025 tarih ve 2431175 sayılı itiraz dilekçesi
ah) Eylül GÜMÜŞER'in 14.02.2025 tarih ve 2431910 sayılı itiraz dilekçesi
ai) Nermin SEKMEN'in 14.02.2025 tarih ve 2431865 sayılı itiraz dilekçesi
aj) Oktay YILDIZ'ın 14.02.2025 tarih ve 2431885 sayılı itiraz dilekçesi
ak) Özer YILDIZ'ın 14.02.2025 tarih ve 2431872 sayılı itiraz dilekçesi
ak) Süleyman REİSOĞLU'nun 14.02.2025 tarih ve 2431823 sayılı itiraz dilekçesi



- al) İbrahim REİSOĞLU'nun 14.02.2025 tarih ve 2431832 sayılı itiraz dilekçesi
am) Hediye EZGEÇ'in 14.02.2025 tarih ve 2431485 sayılı itiraz dilekçesi
an) Yahya KURTULUŞ'un 14.02.2025 tarih ve 2432106 sayılı itiraz dilekçesi
ao) Mahmut Cemil UZUNÖMEROĞLU'nun 17.02.2025 tarih ve 2432844 sayılı itiraz dilekçesi
aö) Ümran BÜKLÜM'ün 17.02.2025 tarih ve 2432565 sayılı itiraz dilekçesi
ap) Buryat ÇİLELİ'nin 17.02.2025 tarih ve 2433576 sayılı itiraz dilekçesi
ar) Meryem KURTULUŞ'un 17.02.2025 tarih ve 2432368 sayılı itiraz dilekçesi
as) Av. Seren ENGİN'in 18.02.2025 tarih ve 2435020 sayılı itiraz dilekçesi
aş) Canan PAMUKÇU'nun 17.02.2025 tarih ve 2434038 sayılı itiraz dilekçesi
at) Nemlihal KURTULMUŞ'un 18.02.2025 tarih ve 2435850 sayılı itiraz dilekçesi
au) Mahmut DEMİR'in 18.02.2025 tarih ve 2435451 sayılı itiraz dilekçesi
aü) Muharrem KURTULMUŞ'un 18.02.2025 tarih ve 2435742 sayılı itiraz dilekçesi
av) Hamza REİSOĞLU'nun 19.02.2025 tarih ve 2436103 sayılı itiraz dilekçesi
ay) Veli Ayhan MENTESİ'nin 19.02.2025 tarih ve 2436135 sayılı itiraz dilekçesi
az) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428465 sayılı itiraz dilekçesi
ba) Ayşe ÖZKAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2438987 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Acıbadem Mahallesi, 58 pafta, 1303 ada, 2 parselin malikleri tarafından ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (aı), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao), (aö), (ap), (ar), (as), (aş), (at), (au), (aü), (av), (ay), (az), (ba) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta, 1303 ada, 2 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.

Söz konusu 1303 ada, 2 parsel **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 600 k/ha olarak belirlenmiştir.

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), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (aı), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao), (aö), (ap), (ar), (as), (aş), (at), (au), (aü), (av), (ay), (az), (ba) dilekçeleri ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 1303 ada, 2 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda max.TAKS: 0.30 KAKS: 1.20 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" iken,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında büyük bir kısmı TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 10 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı", bir kısmı da "Park Alanı"nda kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi itiraz dilekçeleri ile:

- Meri planda tamamı konut alanında kalan parselin, 1/5000 ölçekli plana aykırı olarak söz konusu planda bir kısmının park alanına alındığı belirtilerek, **park terkinin kaldırılması,**
- Aynı yapı adasında yer alan ve 1/5000 ölçekli planda aynı yoğunluk değerlerinin verildiği 1303 ada 1 parsel TAKS: 0.35 verildiği belirtilerek, itiraza konu parsel için belirlenen TAKS: 0.25 değerinin **TAKS: 0.35 şeklinde düzenlenmesi**

talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.



DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında belirtilen brüt yoğunluk değerleri (ki/ha) ve kişi başına düşen inşaat alanı miktarı dikkate alınarak; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmiş olup 13.01.1973 onaylı “Sokullu Mevzi İmar Planı” içinde kalan ve itiraza konu 1303 ada, 2 parseli de kapsayan **yıldız bloklardan oluşan bölgede kat yükseklikleri korunarak; taban alanları (TAKS) tekrar düzenlenmiştir.** Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli imar planında 1303 ada, 2 parselin büyük bir kısmı TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 10 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”, bir kısmı da “Park Alanı” olarak revize edilmiştir.

Plan bölgesinde 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları öncesinde onaylanmış mevzi imar planları bulunmaktadır. Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca söz konusu alanların büyük bir kısmında; 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarına konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parseller içinde bulunan ve 1303 ada, 1-2 parseller ile 1302 ada, 3 parsel üzerinde mevcutta yer alan yıldız blokların ruhsat aldıkları projelerindeki **kat yükseklikleri korunup**, taban alan üzerinde de **aynı oranda artış yapılarak** (konut alanında kalan alan esas alınarak) **TAKS** oranı belirlenmiştir.

Dolayısıyla söz konusu 1303 ada, 2 parselin de ruhsata esas 1977 onaylı mimari projesindeki kat sayısı

korunup, taban alanında artış yapılmış olup bu artış oranı ile terkin yapılması planlanan park alanı da göz önünde bulundurularak 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

İtiraza konu TAKS: 0.25 değerinin **TAKS: 0.35 şeklinde düzenlenmesi** şeklindeki talep üst ölçekli nazım imar planında belirlenen brüt yoğunluk değerleri (ki/ha) ve kişi başına düşen inşaat alanı miktarı göz önüne alındığında itiraza konu **park alanının kaldırılması** talebi ise; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 3194 sayılı İmar Kanunu gereği üst ölçekli plan esaslarına göre çizilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen **donatı alanlarını azaltıcı** ve yerleşmenin kentsel dokusunu ve sosyal-teknik altyapı dengesini bozucu nitelikte olup 21.10.2024 onaylı **plan kararlarının korunması** gerekmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bir kısmı “Konut Alanı”, bir kısmı da “Park Alanı”nda kalan 1303 ada, 2 parselin “**park alanının terkinin iptali**” ve “**TAKS artışı**”na yönelik ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (ai), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao) 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 1303 Ada, 2 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)



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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478866 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 840 Ada, 44 Parsel; 847 ada, 36 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-85812958-115.01.99-2478866 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
d) Kemal TİRİNDİAZ'IN 11.02.2025 tarih ve 2426437 sayılı itiraz dilekçesi
e) Kemal TİRİNDİAZ'IN 11.02.2025 tarih ve 2426414 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d) ve ilgi (e) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 155/1 pafta 840 ada 44 parsel, 155/1 pafta 847 ada 36 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 ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı 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 (d) ve ilgi (e) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

İtiraz dilekçelerine konu;

- **840 ada 44 parsel:** 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda “**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alan**”da, kısmen “Yol”da, kısmen “**Konut Alanı**”nda, 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda **12 metre derinliğinde Blok Nizam 3 kat** yapılanma koşullarında “**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**”nda kalmakta ve bu alan için “Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır.” plan notu bulunmakta iken; 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise “Yol”da, kısmen 200 kişi/ha yoğunluklu “**Ticaret-Konut Alanı**”nda ve “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan**” sınırı içerisinde kalmaktadır.



• **847 ada 36 parsel** 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "Onaylı Planları Aynen Korunacak Alan"da, 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nda **12 metre derinliğinde Blok Nizam 2 kat** yapılanma koşullarında "Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı"nda kalmakta ve bu alan için "Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır." plan notu bulunmakta iken; 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ise "Yol"da, kısmen 200 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"nda ve "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan" sınırı içerisinde kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile:

- 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında ön bahçe mesafesinin düşürülmesine itiraz edildiği ve bir önceki planda belirlenen bahçe mesafesinin verilmesi gerektiği,

İlgi (e) dilekçe ile:

- Mevcutta 847 ada 36 parselin 3.25 metre ön bahçe mesafesi olduğu ve 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında ön bahçe mesafesinin 2 metre olarak verildiği ve 2 metre ölçüsünün minimum çekme mesafesi koşulunun altında olduğu ve tekrar değerlendirilmesi gerektiği,

belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) ve ilgi (e) dilekçeler dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmıştır. Bu doğrultuda 840 ada 44 parsel "Mevcut dokusu Korunacak Alan" sınırı içerisinde ve yapılanma koşulları 12 metre genişliğinde Blok Nizam 3 katlı (H: 11 metre) "Ticaret-Konut Alanı" olarak, 847 ada 36 parsel ise "Mevcut dokusu Korunacak Alan" sınırı içerisinde ve yapılanma koşulları 12 metre genişliğinde Blok Nizam 2 katlı (H: 7.50 metre) "Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

Ayrıca 01.08.1997 onaylı İmar Planında ön bahçe mesafesi plan üzerinde belirtilmemiş parseller için "Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır." plan notu geçerliken, 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında çevre yapılanma koşullarıyla uyumlu olması ve dokunun devamlılığının sağlanması amacıyla 840 ada 44 parselin ön bahçe mesafesi "4 metre" ve 847 ada 36 parselin ön bahçe mesafesi "2 metre" olarak belirlenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ön bahçe mesafelerine ilişkin ilgi (d) ve ilgi (e) 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 840 Ada, 44 Parsel; 847 ada, 36 parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

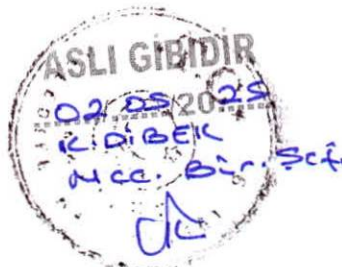
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478798 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1244 Ada, 40 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-85812958-115.01.99-24788798 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
d) Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı adına Vekaleten Durusu Sıla Sarıöz'ün 03.02.2025 tarih ve 2416905 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Acıbadem Mahallesi, 57/1 pafta, 1244 ada, 40 parselin malikleri tarafından ilgi (d) dilekçe ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 57/1 pafta, 1244 ada, 40 parsel **vakıf 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 (d) yazı ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 1244 ada, 40 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda max.TAKS: 0.30 KAKS: 1.00 yapılanma koşullarında “Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı”nda kalmakta iken,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında bir kısmı avan projeye göre uygulama yapılacaktır “**Sosyal Tesis Alanı**”nda, diğer kısmı da “**T1 Ticaret Alanı**”nda kalmakta olup plan özel hükümlerinde “Bu alanlarda 14.04.1999 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı veya bu plandan önce onaylanmış olan mevzi imar planları ile belirlenmiş olan yapılaşma koşulları geçerlidir.” şeklinde yapılaşma koşulları belirlenmiştir.
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında üst ölçekli plana uygun olarak kısmen Yençok: 2 kat olarak avan projeye göre uygulama yapılacak “**Özel Sosyal Tesis Alanı**”nda, kısmen de Yençok: 2 Kat TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “**T1 Ticaret Alanı**”nda kalmaktadır.



İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile:

- Parselin güney kısmında “Ticaret Alanı”nda kalan fonksiyon alanına, ilgili **ticaret rumuzunun/sembolünün eklenmesi**,
- Parselin güney kısmında “Ticaret Alanı”ndaki TAKS: 0.25 Yençok: 2 kat olarak belirlenen yapılaşma koşullarının, meri imar planındaki inşaat haklarını koruyarak şekilde **E: 1.00** olarak yeniden düzenlenmesi,
- Parselin kuzey kısmında “Özel Sosyal Tesis Alanı”nın 11.05.1993 ruhsat tarihli mevcut ticari yapı dikkate alınarak, meri planlardaki **TAKS: 0.30 KAKS: 1.00 yapılaşma koşulları korunacak şekilde “Ticaret Alanı” fonksiyonuna** dönüştürülmesi,
- “Özel Sosyal Tesis Alanı” fonksiyonunun devam ettirilmesi durumunda ise askıdaki planda belirtilmemiş olan Emsal değerinin meri imar planlarındaki inşaat haklarını koruyacak şekilde **E: 1.00** olarak yeniden düzenlenmesi

talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

* İtiraza konu “yoğunluk artışı” ve “fonksiyon değişikliği” talepleri değerlendirildiğinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda 1244 ada, 40 parselle ilişkin **plan fonksiyonu** ile **yapılaşma koşulları**; 3194 sayılı İmar 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 belirlenmiştir**.

* Fakat itiraz dilekçesinde bahsi geçen “Parselin güney kısmında “Ticaret Alanı”nda kalan fonksiyon alanına, ilgili ticaret rumuzunun/sembolünün eklenmesi” hususuna ilişkin olarak **plan paftasına “T1 Ticaret Alanı” sembolünün eklenebileceği** görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen “Özel Sosyal Tesis Alanı”nda, kısmen “T1 Ticaret Alanı”nda kalan 1244 ada, 40 parselin “**yoğunluk artışı**”, “**fonksiyon değişikliği**” ve “**ticaret alanına ticaret sembolünün eklenmesi**” taleplerine ilişkin ilgi (d) 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 1244 Ada, 40 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz dilekçesinde bahsi geçen parselin güney kısmında “ticaret alanında” kalan fonksiyon alanına, ilgili ticaret rumuzunun 1 senbolünün eklenmesi hususuna ilişkin olarak plan paftasına “T1 ticaret alanı” senbolünün eklenmesi uygun bulunmuştur.

İtiraz dilekçesinin diğer hususlar ile ilgili talepler komisyonumuzca 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478744 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1421 Ada, 5 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-85812958-115.01.99-2478744 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
d) Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi Mensupları Munzap Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakıf'ı adına Vekaleten Durusu Sıla SARIÖZ'ÜN 03.02.2025 tarih ve 2416912 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi Mensupları Munzap Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakıf'ı adına Vekaleten Durusu Sıla SARIÖZ tarafından ilgi (d) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 296/1 pafta, 1421 ada, 5 parsel vakıf mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesinin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı **30.11.2022** tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.11.2021 tarihli ve 1516 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin yasal askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisince görüşüldüğü ve Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin de 11.01.2024 tarihli ve 65 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak **17.01.2024** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanmıştır.

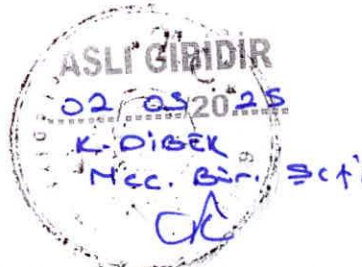
Bahse konu **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı 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 (d) yazı ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 1421 ada, 5 parsel;

- **14.04.1999** tasdik tarihli **1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında** Hmax=6.50 Avan projeye uygulama yapacak “Açık Spor Alanı”nda kalmaktadır.
- **11.05.2006** tasdik tarihli **D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı Plan Notu Tadilatı** ile 18. Madde Uygulaması sonucu oluşan 1421 ada 1 parsel ifraz edilerek bir miktar yeşil alana ve 5 ve 6 parsellere ayrılmıştır.



- **21.01.2007** tasdik tarihli **1/1000 Uygulama İmar Planı Tadilatı** ile de 5 parsel; TAKS=0.30, KAKS=0.60, Hmax.=6.50m Ayrık Nizam yapılanma şartlarında “Akaryakıt İstasyonları Alanı”na alınmıştır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında KAKS: 0.25 Yençok:7.50 yapılaşma koşullarında “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak belirlenmiş olup parselin tamamı “Taşına Maruz Alan” sınırı içinde kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile:

1. “...Askıya çıkarılan imar planında 1421 ada 5 Parsel’in sınırlarına dahil edilen yol köşe kırıklarının, parsel sınırlarının dışından geçecek şekilde yeniden düzenlenmesi ve askı plan ile ortaya çıkan ilave terk alanlarının kaldırılması,”
2. “1421 ada 5 Parselde emsal değerinin meri imar planlarında olduğu gibi 0.60 olarak düzenlenmesi”

talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

1. Askıya çıkarılan imar planında 1421 ada 5 Parsel’in sınırlarına dahil edilen yol köşe kırıklarının, parsel sınırlarının dışından geçecek şekilde yeniden düzenlenmesi ve askı plan ile ortaya çıkan ilave terk alanlarının kaldırılması önerisi değerlendirildiğinde; 1421 ada 5 parselin cephe aldığı Dinlenç Caddesi ve Onur Sokak’ın yol ölçüleri, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde belirlenmiştir. Söz konusu parselin güneyinde kalan yol ise 1/5000 ölçekli planda 15 metre olarak düzenlenmişken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda 10 metre olarak düzenlenmiştir. Ayrıca iki yoldan cephe alan köşe başı parsellerde yolun dik kesişen kısımları araç, yaya trafiğinin kullanımını ve dönüşleri kolaylaştıracak biçimde düzenlenmiştir.

2. 1421 ada 5 Parselde emsal değerinin meri imar planlarında olduğu gibi 0.60 olarak düzenlenmesi önerisi değerlendirildiğinde; bahse konu parsel; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli imar planında KAKS=0.25 Yençok= 7.50 metre yüksekliğinde “Akaryakıt ve Servis İstasyonları Alanı” olarak belirlenmiş olup, parselin tamamı “Taşına Maruz Alan” sınırı içinde kalmaktadır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan yol istikametinin yeniden düzenlenmesi ve KAKS değerinin 0.60 olarak revize edilmesine ilişkin ilgi (d) 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 1421 Ada, 5 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2480025 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 90 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, 445 ada, 30 parsel ile 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-85812958-115.01.99-2480025 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- “İlgi : a) Ahmet İSTANBULLU’nun 14.02.2025 tarih ve 2432078 sayılı itiraz dilekçesi
b) Mahmut Orhan KOCABAŞ’ın 14.02.2025 tarih ve 2432071 sayılı itiraz dilekçesi
c) Nisa IŞIK’ın 17.02.2025 tarih ve 2433794 sayılı itiraz dilekçesi
d) Erkan SÖNMEZ’in 18.02.2025 tarih ve 2434769 sayılı itiraz dilekçesi
e) Abdullah MAHMUTÇEBİ’nin 17.02.2025 tarih ve 2433630 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 90 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, 445 ada, 30 parsel yönünden kat artışı talebi ile askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (a), (b), (c) ve (d) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 90 parsel; ilgi (e) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, 445 ada, 30 parsel yönünden kat artışı talebi ile askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 90 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, 445 ada, 30 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 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.**

Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 90 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.’da bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu “Ticaret Alanı”nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ile 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.’da **5 kat yapılanma koşullu “T2 Ticaret Alanı”**nda kalmaktadır. U.İ.P. kapsamında yapı nizamı bitişik olarak belirlenmiştir.



Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, 445 ada, 30 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Ticaret Alanı"nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ile 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da **5 kat yapılanma koşullu "T2 Ticaret Alanı"**nda kalmaktadır. U.İ.P. kapsamında yapı nizamı bitişik olarak belirlenmiştir.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçeler ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına yapılan itirazlar incelenmiş olup; "T2" rumuzlu "Ticaret Alanları"na ilişkin **kat adetlerinin (5 kat) 30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P. kapsamında **belirlenmiş** olduğu, **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'nın da 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **üst ölçekli imar planına uygun olarak hazırlandığı** görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan kat artışı talebine ilişkin 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, 126 pafta, 451 ada, 90 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, 445 ada, 30 parsel ilişkin itirazlar 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2479827 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 493 ada, 11 ve 18 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-85812958-115.01.99-2479827 sayılı yazısı;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : a) Aynur ÇATAKOĞLU’nun 07.02.2025 tarih ve 2423765 sayılı itiraz dilekçesi
b) Sevim ŞENSOY’un 17.02.2025 tarih ve 2432592 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 ve 18 parseller yönünden ilgi dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 parselde kat artışı talebi, 18 parselde ise kat artışı ve yola terkin iptali talebi ile 21.10.2024 onaylı Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 ve 18 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 dilekçe ile **itiraz edilmiştir**.

İtiraza konu 493 ada, 11 ve 18 parseller;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen bitişik nizam, h:12.50 m. Yapılanma şartlarında “Konut Alanı”nda, kısmen de “Yol”da ve “18. Madde Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı” içinde kalmakta iken,
- 11.01.2010 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile “18. Madde Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı” iptal edilmiştir.
- İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 10.10.2001 tarih ve 6191 sayılı Kararı ile 493 adada yapı yüksekliği 6.50 m. olarak belirlenmiş, ancak 26.01.2005 tarih ve 197 sayılı, 11.02.2009 tarih ve 1653 sayılı, 24.03.2016 tarih ve 3516 sayılı Kararları ile söz konusu yapı adasında yapı yüksekliği 9.50 m. olarak yeniden düzenlenmiştir.



- 493 ada, 11 ve 18 parseller, Kadıköy ilçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında da 800 ki/ha yoğunluklu “Ticaret+Konut Alanı”na,
- Söz konusu N.İ.P. doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında da kısmen bitişik nizam, 9.50 m. yükseklikte “Ticaret+Konut Alanı” na, kısmen de Nazım İmar Planının 4 nolu “...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.” plan notu gereği “Yol”a alınmıştır.

Ayrıca 493 ada, 11 ve 18 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 kullanılamayan 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 kullanılamayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir.”

hükümleri yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçeler ile 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 ve 18 parseller yönünden yapılan itirazlar incelenmiş olup;

- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının; İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararlarına ve eki vaziyet planlarına **uygun olarak onaylandığı,**
- Ancak 27.04.2023 tarih ve E-85812958-622.02-1711030 sayılı yazımız ile
 - Yapı yüksekliğinin 9.50 m. olarak belirlendiği 493 adada, binanın yıkılıp yeniden yapılması halinde **inşaat alanının korunmasına yönelik imar plan notu** ile belirtilen yükseklik değerinin çelişmekte olması,



oHasanpaşa 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 “...İkbalie 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 ve konuya ilişkin sürecin devam ettiği,
- 493 ada, 18 parselin de bir kısmını kapsayan 7 m. genişliğindeki yolun 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planının 4 nolu “...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.’den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.” plan notu gereği düzenlendiği, aynı zamanda söz konusu yolun **493 adada bulunan parsellere mahreç sağladığı**

görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde kat adedi ve yola terk yönünden 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, 493 ada, 11 ve 18 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2480100 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı - Hasanpaşa Mahallesi, 1856 Ada, 4 ve 5 parsellere itiraz 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-85812958-115.01.99-2480100 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
d) Mustafa SAYGIEDER adına vekaleten Davut ÇOLAK'ın 13.02.2025 gün, 2430135 sayılı dilekçesi ve eki
e) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 12.03.2025 gün ve E.496754 sayılı yazı eki 13.02.2025 tarihli ve 335553 sayı ile kayıtlı Davut ÇOLAK vd. dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi(d) ve ilgi (e) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 227 pafta, 1856 ada, 4 ve 5 parsellere askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 227 pafta, 1856 ada, 4 parsel şahıs mülkiyetinde,
Hasanpaşa Mahallesi, 227 pafta, 1856 ada, 5 parselin büyük bir kısmı **İstanbul Büyükşehir Belediyesi**, küçük bir kısmı 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 1856 ada, 4 ve 5 parseller yönünden askı süresi içinde ilgi (d) dilekçe ile **itiraz edilmiştir.**

Söz konusu **1856 ada, 4 ve 5 parsel 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Belediye Hizmet Alanı**”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **1856 ada, 4 ve 5 parseller; 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda (EK-2) Blok Nizam, H: 12.50 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**” iken, **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında (EK-3) ve üst ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında (EK-4) “**Belediye Hizmet Alanı**”nda kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile; vekil edenlerin söz konusu taşınmazda tapu tahsis belgesine dayalı tapu iptal ve tescil davası kapsamında yürütülen yargılama sürecinden bahsedilerek; “Söz konusu taşınmazlar bakımından yaratılan değişiklikte herhangi bir kamu yararı bulunmamaktadır Nitekim taşınmazın çevresinde belediye hizmet alanı



olarak planlama yapılmasını gerektirecek herhangi gereksinim de bulunmamaktadır. İmar planı değişikliği yapılmadan önce söz konusu taşınmazlar bitişik nizam konut alanı içerisinde kalmakta olduğundan bu durum vekil edenler tarafından kazanılmış hak niteliğindedir. Tüm bu nedenlerle askı süreci içinde olan imar planına itiraz etme zorunluluğu hasıl olmuştur” şeklinde itiraz edilmiştir.

Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin ilgi(e) yazısı ile de ilgi(d) itiraz dilekçesi tekrardan tarafımıza iletilmiş olup "1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının askıya çıkarılmasına yönelik iş ve işlemleri İlçe Belediyelerince yürütüldüğünden, konuya ilişkin değerlendirmenin Başkanlığımızca yapılması gerekmekte" olduğu belirtilmiştir.

DEĞERLENDİRME:

İlgi (d) ve ilgi (e) dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında itiraza konu parsellere ilişkin **imar plan fonksiyonu**; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı **1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına uygun olarak “Belediye Hizmet Alanı”** olarak belirlenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan imar plan fonksiyonuna ilişkin ilgi (d) ve ilgi (e) 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 - Hasanpaşa Mahallesi, 1856 Ada, 4 ve 5 parsellere itiraz ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına uygun olarak “Belediye Hizmet Alanı” olarak belirlendiğinden dolayı itiraz komisyonumuzca 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478865 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına 415 ada, 4 parsel yönünden yapılan itiraz 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-85812958-115.01.99-2478865 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : Cahit EĞRİÇAYIR vekili Avukat Recep KÖSE ve Avukat Alp Eren ÖZBEK’in 17.02.2025 tarih ve 2433162 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, 415 ada, 4 parsel yönünden ilgi dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçe ile, üzerinde ruhsatlı yapı bulunan Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, 415 ada, 4 parselin;

- **30.11.2022** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında “Park Alanı”, “Refüj” ve “Yol”a alınması nedeni ile söz konusu plana itiraz edildiği,
- İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin yapılan itirazların değerlendirilmesine ilişkin 11.01.2024 tarih ve 65 sayılı Kararında Hasanpaşa Gazhanesi’nin bulunduğu alanda geçerli olan Kurul Kararı eki vaziyet planı ile ilgili olarak konunun değerlendirilmesi için ruhsatlı yapıların olduğu parsellerle ilgili hazırlanacak yeni bir vaziyet planının Kurulca incelenmesinin ardından itirazla ilgili bir değerlendirme yapılabileceğine ilişkin ifadenin yer aldığı,
- Ancak söz konusu vaziyet planının yeniden hazırlanıp onaylanmasına ilişkin sürecin tamamlanmadığı ve bu nedenle 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının dayanağı olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının kesinleşmediği,
- Aynı zamanda **30.11.2022** onaylı Nazım İmar Planına açılan dava sürecinin devam ettiği

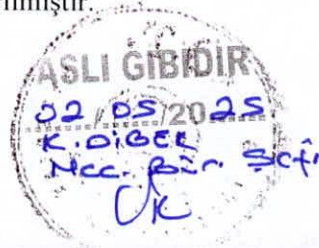
hususları belirtilerek, söz konusu parselin 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Plan sınırları dışına alınması, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının kesinleşmesini takiben 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında düzenleme yapılması istemi ile 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, 415 ada, 4 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 Plan 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 415 ada, 4 parsel;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında KAKS:1.50 yapılanma koşullu "**Özel Sağlık Tesisleri Alanı**"nda kalmakta iken,
- **19.12.2005** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında söz konusu parselin bir kısmı "**Park Alanı**"na alınmış,
- **28.09.2015** onaylı, 1/1000 ölçekli Kurbağalıdere Ana Koluna Ait Dere Islah Projesine Yönelik Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında parselin bir kısmı "Su Kanalları Koruma Kuşağı" olarak gösterilmiştir.
- 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 kısmen "**Yol**", kısmen "**Refüj**", kısmen de "**Yeşil Alan (Park, Çocuk Bahçesi vb.)**" olmasına karar verilmiştir.
- Bu doğrultuda söz konusu parsel, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **30.11.2022** onaylı, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile bu plan doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında da kısmen "**Yol**", kısmen "**Refüj**", kısmen "**Park Alanı**"na alınmış, parselin küçük bir bölümü üzerinde "**Su Kanalları Koruma Kuşağı**" gösterilmiştir.

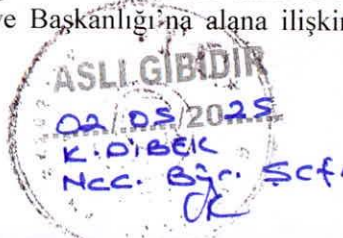
DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçe ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, 415 ada, 4 parsel ile ilişkin 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 parselde ruhsatlı yapının bulunduğu,
- 27.04.2023 tarih ve E-85812958-622.02-1711030 sayılı yazımız ile
 - 1/5000 ölçekli nazım imar planında ilgili 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 parseli 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 görüş için iletildiği ve Başkanlığımızca verilen 18.10.2024 tarih ve E-85812958-622.02-2294561 sayılı görüş ile de **"Park Alanı" olarak belirlenen parsellerde ruhsatlı yapıların bulunduğu vurgulanarak Başkanlığımızca talep edilen hususların geçerliliğini koruduğunun belirtildiği** görülmektedir.

Ayrıca ilgi itiraz dilekçesinde sözü geçen "Dolayısı ile İstanbul 5 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.06.2023 tarihli ve 11005 sayılı kararına istinaden hazırlanacak olan vaziyet planının ilgili Kurulca incelenmesinin ardından itiraz konularına ilişkin karar alınmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir." ifadesinin, 11.01.2024 tarih ve 65 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı'nın **"değerlendirme" bölümünde yer aldığı**, söz konusu Kararın Komisyon ve Meclis görüşünü açıklar bölümünde **415 ada, 4 parselden söz edilmemiş olduğu** görülmektedir. Bu nedenle söz konusu parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında **"Plan Onama Sınırı" dışına çıkarılamamaktadır.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde "Yol" ve "Park Alanı"nda kalan 415 ada, 4 parselin, ruhsatlı binanın dikkate alınarak planlamasına ilişkin yapılan ilgi 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 Planına 415 ada, 4 parsel yönünden yapılan itiraz 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478885 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1343,1344 ve 1345 Ada ve 1345 ada 84 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-85812958-115.01.99-2478885 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
d) Saffet Esin COŞKUNTUNA'NIN 14.02.2025 tarih ve 2431884 sayılı itiraz dilekçesi
e) Hamit Olgun COŞKUNTUNA'NIN 14.02.2025 tarih ve 2431898 sayılı itiraz dilekçesi
f) Mehmet UZUN'UN 17.02.2025 tarih ve 2433926 sayılı itiraz dilekçesi
g) Ayşe Güneş DERİCİOĞLU'NUN 18.02.2025 tarih ve 2435060 sayılı itiraz dilekçesi
h) Birgül GÖZAÇAN'IN 18.02.2025 tarih ve 2435054 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Mehmet KAYA'NIN 18.02.2025 tarih ve 2435794 sayılı itiraz dilekçesi
i) Turan KARADENİZ'İN 17.02.2025 tarih ve 2433253 sayılı itiraz dilekçesi
j) Zeynep ÖZCAN'IN 17.02.2025 tarih ve 24332828 sayılı itiraz dilekçesi
k) Ali Bego TAZE'NİN 17.02.2025 tarih ve 24332838 sayılı itiraz dilekçesi
l) Hayriye Gülser SEYHUN'UN 17.02.2025 tarih ve 2432816 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), İlgi (h), ilgi (ı), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

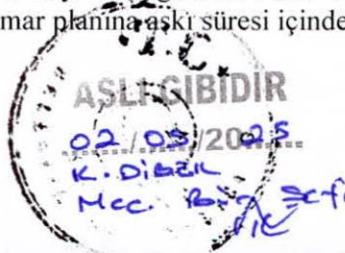
Acıbadem Mahallesi, 1343, 1344 ve 1345 adanın itiraza konu kısımları ve 1345 ada 84 parsel şahıs mülkiyetindedir.

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.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı 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 (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), İlgi (h),



ilgi (i), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

1343, 1344 ve 1345 adaların itiraza konu kısımları ile 1345 ada 84 parsel;

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanağa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "Az Yoğunluklu Konut Alanı"nda
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen Ayrık Blok Nizam h:12.50 yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kalmakta iken;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ise alanın küçük bir kısmı "Yol"da kalmakla birlikte,
- 1344 adanın tamamı 250 k/ha "Orta Yoğunluklu Konut Alanı"nda,
- 1345 adanın söz konusu 84 parselin de içerisinde olduğu büyük bir kısmı 250 k/ha "Orta Yoğunluklu Konut Alanı"nda, küçük bir kısmı da aynı yoğunluk değerinde "Konut-Ticaret Alanı"nda,
- 1343 adanın ise büyük bir bölümü 250 k/ha "Konut-Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), İlgi (h), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) dilekçeler ile /1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında 1343, 1344, 1345 adaların TAKS değerinin 0,20 olduğu, Acıbadem Mahallesi genelinde TAKS değeri 0.25 olarak belirlendiği halde 985 ada 88 parsel gibi bazı parsellerde TAKS ölçüsünün 0,25 değerinden 0,50'ye yükseltildiği, 1344 ada 4 parselde geçmişte yapılan mevzi imar planı sebebiyle diğer parsellere göre çok daha fazla inşaat hakkı tanındığı ve bu doğrultuda plan bölgesinde TAKS ölçüleri yönünden dengesizlik olduğu belirtilmiş olup; aynı ada içerisinde ve plan bölgesinde eşitlik ilkesi uyarınca 1343, 1344 ve 1345 adaların ve ilgi (j), ilgi (k), ilgi (l) dilekçelerde belirtilen 1345 ada 84 parselin, TAKS: 0,20 değerinin 0,25 olarak belirlenmesi gerektiği talebi ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

DEĞERLENDİRME:

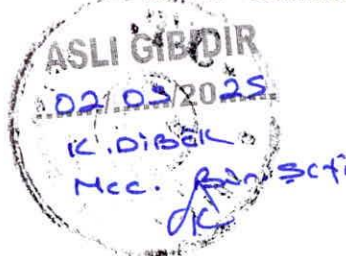
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022 17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında verilen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak belirlenmiştir.

1343, 1344 ve 1345 adaların itiraza konu kısımları ile 1345 ada 84 parsel **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Ayrık Blok Nizam h:12.50 yapılanma koşullu "Konut Alanı" iken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli imar planında ise (Blok Nizam yapılanma koşulu değiştirilerek) 1344 ve 1345 adalar ile 1345 ada 84 parsel Ayrık Nizam, TAKS:0.20, 5 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı", 1343 ada Ayrık Nizam, TAKS:0.20, 5 kat yapılaşma koşullarında "Ticaret-Konut- Alanı" olarak planlanmıştır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında **kat artışı verilen parsellerde taban alanı korunmuş** olup itiraz konusu "TAKS:0.20" değeri 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli planda belirlenmiş olan **blok ölçüleri ile parsel büyüklüğü** baz alınarak belirlenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan TAKS:0.20 değerinin 0,25 olarak belirlenmesine ilişkin ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), İlgi (h), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) 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 1343,1344 ve 1345 Ada ve 1345 ada 84 parsel itirazı 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478883 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 622 Ada, 9 Parsel, 1303 Ada, 6 ve 7 Parseller İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Nisan 2025 toplantılarının 10.04.2025 tarihli 2. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478883 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
d) Hikmet OSMANPAŞAOĞLU'NUN 17.02.2025 tarih ve 2432478 sayılı itiraz dilekçesi
e) Bülent ALTAY'IN 17.02.2025 tarih ve 2433464 sayılı itiraz dilekçesi
f) Dursun Kaya AY'IN 17.02.2025 tarih ve 2433454 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), ilgi (e) ve ilgi (f) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 59 pafta 622 ada 9 parsel ve 1303 ada 6 ve 7 parseller şahıs mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

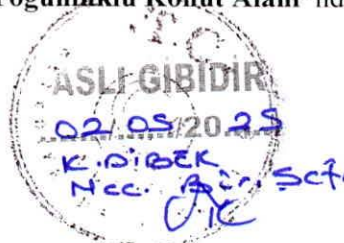
30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı 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 (d), ilgi (e) ve ilgi (f) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

İtiraz dilekçelerine konu;

- **622 ada 9 parsel:** 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda kısmen “Yol”da, kısmen “Az Yoğunluklu Konut Alanı”nda, 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen “Yol”da, kısmen Ayrık Nizam, TAKS:0.25, 4 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”nda kalmakta iken; 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 400 k/ha değerinde “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”nda kalmaktadır.



- **1303 ada 6 ve 7 parseller:** 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "Orta Yoğunluklu Konut Alanı"nda, 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda H: Serbest, Maksimum TAKS: 0.30, KAKS: 1.20 Ayrık Nizam yapılanma şartlarında "Konut Alanında" kalmaktayken; 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 400 k/ha değerinde "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"nda kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d), ilgi (e) ve ilgi (f) dilekçeler ile 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planındaki imar artışının parselde mevcut binanın yıkılarak yeniden yapılmasına olanak sağlamadığı belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d), ilgi (e) ve ilgi (f) dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022** onaylı Nazım İmar Planında verilen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda;

- **622 ada 9 parsel** 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam, TAKS:0.25, 4 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kalmaktayken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda Ayrık Nizam, TAKS:0.25, 5 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.
- **1303 ada 6 parsel** 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda H:Serbest, Maksimum TAKS: 0.30, KAKS: 1.20 Ayrık Nizam yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda kalmaktayken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda 18 x 20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, 7 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.
- **1303 ada 7 parsel** 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda H:Serbest, Maksimum TAKS: 0.30, KAKS: 1.20 Ayrık Nizam yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda kalmaktayken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda 18 x 20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, 6 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

Ayrıca **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının "Genel Hükümler" başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik;**

53- İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

53-1 "Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

53-1-1 Bitişik ve blok nizam parsellerde mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

53-1-2 Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır.



53-1-3 Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

53-2 Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

53-3 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 2981 sayılı af yasası ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez.

53-4 Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

53-5 Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

şeklindeki plan notu yer almaktadır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan *imar artışının parselde mevcut binanın yıkılarak yeniden yapılmasına olanak sağlamadığına* ilişkin ilgi (d), ilgi (e) ve ilgi (f) 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 622 Ada, 9 Parsel, 1303 Ada, 6 ve 7 Parseller 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478807 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 3185 Ada, 60 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-85812958-115.01.99-2478807 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
d) Taşıyapı İnşaat Taahhüt San. Ve Tic. A.Ş. adına Vekâleten Berkay AKYÜZLÜ'NÜN 13.02.2025 tarih ve 2430116 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 55 pafta, 3185 ada, 60 parsel tüzel kişi mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

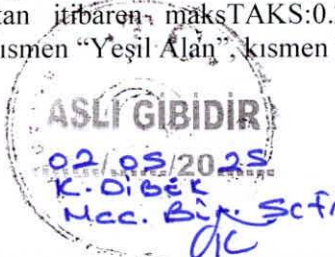
30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye 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 (d) yazı ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 3185 ada 60 parsel;

- 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planında kısmen “Az Yoğunluklu Konut Alanı”nda, kısmen “İSKİ Dere Islah Kamulaştırma Alanı”nda, kısmen “Yol”da, kısmen de “Park Alanı”nda;
- 01.08.1997 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı’nda kısmen “Yeşil Alan”da, kısmen “Yol”da, kısmen “Dere Kamulaştırma Alanı”nda, kısmen de Ayrık Nizam, TAKS:0.25, KAKS: 1.5 yapılanma koşullu “Konut Alanı”nda kalmakta olup "Bloklar yoldan ve dere kamulaştırma sınırından en az 10m çekilecektir. ..." şeklinde plan notu bulunmakta iken;
- 15.03.2006 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında inşaat uygulaması 1/5000 ölçekli plan üzerinden Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre yapılacak şekilde, zemin katta maks.TAKS:0.40, 1.normal kattan itibaren maks.TAKS:0.25 Emsal:3 H:Serbest yapılanma şartlarında “Otel+Turizm Tesis Alanı”, kısmen “Yeşil Alan”, kısmen “Dere Koruma Alanı”na alınmış,



- 16.09.2007 onaylı Nazım İmar Planı İlave Plan Notu Tadilatına göre plan fonksiyonu ve yapılanma şartları 15.03.2006 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndan, imar istikametleri 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan alınarak inşaat uygulaması yapılacak şekilde plan notu ilavesi yapılmış,
- 25.03.2011 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ile de ;
- "1- İSKİ görüşü doğrultusunda parsel kapsamında dere koruma kuşağında kalan alan, kamu adına bedelsiz terk edilecek olup, bu alan parselin emsal hesabına dahil edilecektir. 2- Açıklanmayan hususlarda parsel ile ilişkin yürürlükteki 16.09.2007 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir. 3- Kamu eline geçmesi gereken alanlar (Dere Koruma Bandı, Yol Alanı, Park Alanı) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Dere Koruma Bandı içerisinde kalan alan parselin emsal hesabına dahil edilecektir." şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.
- Ayrıca söz konusu parsel kısmen de **23.12.2011** tasdik tarihli "Marmaray Projesi Güzergahı 1 / 2Üsküdar-Kadıköy Arası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"nda "Geçiş Bölgesi"nde, kısmen de **20.04.2016** onaylı "İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta iken,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen 500 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**", kısmen **Yeşil Alan**, kısmen de yol olarak belirlenmiş olup parselin bir bölümü de "**Taşkına Maruz Alan**" sınırı içinde kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile:

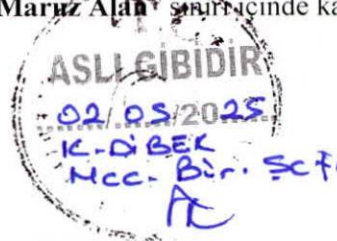
"...3185 Ada 60 numaralı parsel; 15.03.2006-16.07.2007 tasdik tarihli İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Koşuyolu Mahallesi 55 Pafta, 3185 Ada, 60 Parsel Nazım İmar Planı Değişikliği + İlave Plan Notu Değişikliği ile 25.03.2011 tarihli Plan Notu İlavesinde **Ayrık Nizam, Ön Bahçe Mesafesi=Min.10m, Arka Bahçe Mesafesi=Min 5m, Zemin Katta Max. TAKS=0,40, 1.Normal Kattan İtibaren Max. TAKS=0,25, Emsal=3,00** yapılaşma koşullarına sahip olacak şekilde "**Otel+Turizm Tesis Alanı**" ve "**Park Alanı**" olarak planlanmıştır.

....
Sonuç olarak; plan iptali ile başlayan süreçte inşaa faaliyetlerinin devam edememesi, alanın yakın çevresi için tehlike arz etmesine sebep olmaktadır. Bu nedenle otel kullanımı amacıyla yapı ruhsatına uygun olarak inşaa faaliyetlerine başlanmış fakat devam etme imkanı bulamayan alana yönelik 18.12.2021 tarihinde mahkeme tarafından lehimize verilen ve Danıştay tarafından onanarak kesinleşmiş olan mahkeme kararlarının da dikkate alınarak; ruhsat alınan yapılaşma şartlarının kazanılmış hakkımız olarak imar planlarına işlenmesini talep eder, bu kapsamda 20.01.2025-18.02.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na itirazımızın kabul edilmesini arz ederim."

şeklinde 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup, Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa Mahalleleri ile Rasimpaşa Mahallesi'nin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; üst ölçekli plan kararları ile ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda; planlama alanının mülkiyet yapısı, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin yanı sıra alana ilişkin daha önce yürürlükte olan ve uygulamanın yapıldığı plan kararları dikkate alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu maddeler gereğince **üst ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında itiraza konu 3185 ada 60 parselin büyük bir kısmı (çevresi ile uyumlu olacak biçimde) **Ayrık Nizam 5 Kat, TAKS:0.25** yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**", "**Su Kanalları Koruma Kuşağı**"nın geçtiği küçük bir kısmı **Yeşil Alan**, çok küçük bir kısmı da yol olarak planlanmış olup olup parselin bir bölümü de "**Taşkına Maruz Alan**" sınırı içinde kalmaktadır.



21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ruhsat alınan yapılaşma koşullarının imar planlarına işlenmesine ilişkin ilgi (d) 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 3185 Ada, 60 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

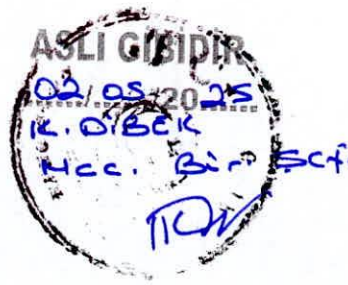
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478836 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1012 Ada, 139 Parsel; 1012 Ada, 140 Parsel; 1012 Ada, 141 Parsel; 1725 Ada, 13 Parsel; 1070 Ada, 158 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-85812958-115.01.99-2478836 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
d) Taner İSLAMOĞLU'nun 17.02.2025 tarih ve 2433858 sayılı itiraz dilekçesi
e) Emine GÜNLÜBEYAZ'ın 17.02.2025 tarih ve 2433288 sayılı itiraz dilekçesi
f) Rıdvan KENAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2433290 sayılı itiraz dilekçesi
g) Hatice Bahriye ÇÖKMEZ'in 18.02.2025 tarih ve 2435686 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Hayrettin DELİHASAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2432915 sayılı itiraz dilekçesi
h) Cihat KISA'nın 10.02.2025 tarih ve 2425315 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Cesa Bilişim Teknolojileri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına Vekaleten Muhammed Ubeydullah KENAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2433310 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d) dilekçe ile 272 pafta, 1012 ada, 140 parselin; ilgi (e) dilekçe ile 272 pafta, 1012 ada, 141 parselin; ilgi (f), (g) dilekçeler ile 272 pafta, 1012 ada, 139 parselin; ilgi (ğ) dilekçe ile 155/2 pafta, 1725 ada, 13 parselin; ilgi (h) dilekçe ile 271 pafta, 1070 ada, 158 parselin; ilgi (ö) ile 272 pafta, 1010 ada, 136 parselin malikleri tarafından **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

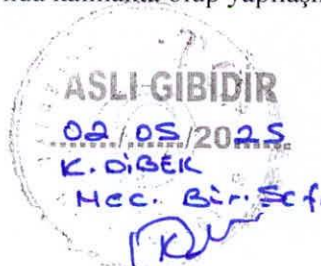
Koşuyolu Mahallesi, 272 pafta, 1012 ada, 139 parsel; 272 pafta, 1012 ada, 140 parsel; 272 pafta, 1012 ada, 141 parsel; 155/2 pafta, 1725 ada, 13 parsel; 271 pafta, 1070 ada, 158 parsel; 272 pafta, 1010 ada, 136 parsel **şahıs mülkiyetindedir.**

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.

İtiraz dilekçelerine konu;

- **1012 ada, 139 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 “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir.



- **1012 ada, 140 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 “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir.
- **1012 ada, 141 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 “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir.
- **1725 ada, 13 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 250 k/ha olarak belirlenmiştir.
- **1070 ada, 158 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.
- **1010 ada, 136 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.

İlgi (b) yazı ile 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 (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir.**

İtiraza konu;

- **1012 ada, 139 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)**” sınırı içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta,
- **1012 ada, 140 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**” kalmakta iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” sınırı içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta,
- **1012 ada, 141 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)**” sınırı içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta,
- **1725 ada, 13 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)**” sınırı içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta,



- **1070 ada, 158 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)**” sınırı içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta,
- **1010 ada, 136 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)**” sınırı içinde Blok Nizam 2 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta olup

plan notlarında “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” alanında kalan parsellere ilişkin özel hükümler yer almaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (h) dilekçe ile:

- Söz konusu parsellerin Plan Notları “Genel Hükümler”in 36. Maddesine göre uygulama yapılabilmesi ve “Mevcut Dokusu Korunacak Alan”ın yeniden değerlendirilerek iptal edilmesi talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

İlgi (d), (e), (f), (g), (ğ), (ı) dilekçeler ile:

- “Mevcut Dokusu Korunacak Alan”ın yeniden değerlendirilerek iptal edilmesi talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup, İtiraz dilekçelerinde yer alan talepler değerlendirildiğinde; bahsi geçen konular 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** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **belirlenmiştir.**

Söz konusu alan 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alanlar**”da, 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise BL-2/BL-3 yapılanma koşullarında “**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

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.

Ayrıca ilgi (h) dilekçe ile Plan Notları “Genel Hükümler”in 36. Maddesine göre uygulama yapılabilmesi talep edilmekte olup “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” sınırı içinde “**Ticaret+Konut Alanları**” dışında kalan alanlara ilişkin plan notları özel hükümlerde; arka bahçelerin ağaçlandırma ve bitkilendirme amaçlı kullanılarak, toprak zemin yada peyzaj düzenlemesi ile yeşil zemin olarak tutulabilmesine yönelik karar alınmıştır.

1/1000 ölçekli planda “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” lejantına alınan bahse konu alanda; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve dokuya ilişkin analizler ile Başkanlığımıza iletilen bölge halkının talepleri doğrultusunda;

- Planda belirtilen BL-2 kat=7,50 m BL-3 kat=11,00 m olarak uygulanacaktır.
- Konut alanında kalan parsellerde konut harici fonksiyonlar yer alamaz.
- Ticaret + Konut fonksiyonu verilen alanların tamamı konut olarak da kullanılabilir.



- Bina tamamında; ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı yapılabilir.
- Sınır düzeltilmesi ve planda getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk/ihdas) dışında, mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esas olup tevhit ve ifraz işlemleri yapılamaz. Ancak plan şartlarına göre yapılaşmayan parsellere komşu parsellerle tevhit şartı getirmeye İlgili Müdürlüğü yetkilidir.
- Ticaret+Konut alanları dışında kalan alanlarda bodrum kat; su deposu dışında planda belirlenen blok arka sınırını aşamaz. Bu alan dışında kalan alanlar, ağaçlandırma ve bitkilendirme amaçlı kullanılacak olup zemin altında ve üzerinde yapı yapılamaz, tabii zemine oturmayan teras yapılamaz.
- Plan genel hükümlerinde çatılara ilişkin belirtilen hususların yanı sıra bu alanlarda;
 - Çatı eğimi saçak ucundan başlayacak olup çatı şekli beşik çatı olarak uygulanacaktır.
 - Çatı kaplamasında metal ya da şingil vb. malzemeler kullanılamaz. Çatı kaplaması olarak kiremit gibi geleneksel yapıım sistemine uygun malzemeler kullanılacaktır.
- Bina cepheleri kagir elemanlar (sıva boya, tuğla, beton vb.) dışında bir malzeme ile kaplanamaz, giydirme cephe yapılamaz.
- Bina cephelerinde boşluk oranı %50'yi geçemez, parlak ve koyu renkler hakim renk olarak kullanılamaz.
- Ön bahçe duvarlarının yüksekliği 1 metreyi geçemez, üzerine 0,5 metreyi geçmeyen ahşap veya metal malzemeden parmaklık yapılabilir.

plan hükümleri getirilerek, alanın **konut ve yerleşim dokusunun korunması hedeflenmiştir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**”da kalan itiraza konu parsellerin “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan**”ın iptaline yönelik ilgi (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (i) 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 1012 Ada, 139 Parsel; 1012 Ada, 140 Parsel; 1012 Ada, 141 Parsel; 1725 Ada, 13 Parsel; 1070 Ada, 158 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

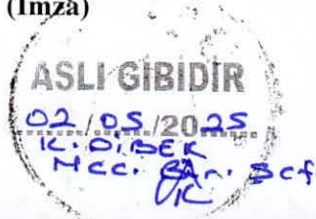
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2479497 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 55 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 707 ada, 16 parsel, Hasanpaşa Mahallesi 139 pafta, 492 ada, 9 parsel Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 48 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 42 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-85812958-115.01.99-2479497 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

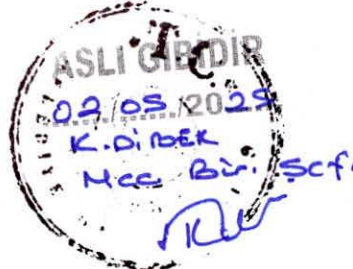
- “İlgi: a) Sami ÜNSAL’ın 11.02.2025 tarih ve 2427483 sayılı itiraz dilekçesi
b) Murat YILDIZ’ın 11.02.2025 tarih ve 2427450 sayılı itiraz dilekçesi
c) Ali Münir VATANSEVER’in 13.02.2025 tarih ve 2429136 sayılı itiraz dilekçesi
d) Ergül YILDIZ’ın 18.02.2025 tarih ve 2434255 sayılı itiraz dilekçesi
e) Yunus KORKMAZ’ın 18.02.2025 tarih ve 2435081 sayılı itiraz dilekçesi
f) Şükrü VATANSEVER’in 18.02.2025 tarih ve 2435130 sayılı itiraz dilekçesi
g) Nevin VATANSEVER’in 18.02.2025 tarih ve 2435190 sayılı itiraz dilekçesi
h) Meliha AKATAY’ın 13.02.2025 tarih ve 2430609 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına; Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 55 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 707 ada, 16 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 492 ada, 9 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 48 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 42 parsel yönünden, planlama alanında riskli yapıların çoğunlukta olduğu belirtilerek söz konusu parsellerin bulunduğu yapı adasında ada bazlı dönüşüme imkan sağlayacak bir yapılaşma şartı olmadığı belirtilerek ilgi dilekçeler ile askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına;

- İlgi (a) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel, ilgi (b) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 55 parsel, ilgi (c) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 707 ada, 16 parsel, ilgi (d), (e) ve (f) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 492 ada, 9 parsel ve ilgi (g) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 48 parsel yönünden, planlama alanında riskli yapıların çoğunlukta olduğu belirtilmiş; söz konusu parsellerin bulunduğu yapı adasında ada bazlı dönüşüme imkan sağlayacak bir yapılaşma şartı olmadığı belirtilerek askı süresi içinde itiraz edilmiştir.
- İlgi (h) dilekçe ile ise Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 42 parselde imar planları kapsamında yapılacak dönüşüm uygulamalarının eski haklar saklı kalmak kaydı ile ada/pafta bazında yapılması, dönüşüm uygulamalarının Belediye liderliğinde yürütülmesi, mülk satışının olmaması talepleri ile askı süresi içinde itiraz edilmiştir.



MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 55 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 707 ada, 16 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 492 ada, 9 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 48 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 42 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 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**.

Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Ticaret Alanı"nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ile 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da 5 kat yapılanma koşullu "T2 Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. U.İ.P. kapsamında yapı nizamı bitişik olarak belirlenmiş, parselin bir kısmı "Yol"a alınmıştır.

Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 55 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Ticaret Alanı"nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ile 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da 5 kat yapılanma koşullu "T2 Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. U.İ.P. kapsamında yapı nizamı bitişik olarak belirlenmiştir.

Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 707 ada, 16 parsel;

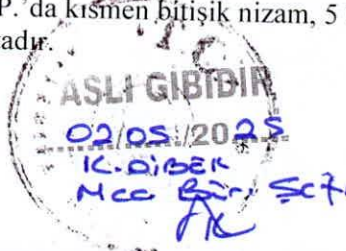
- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 900 k/ha yoğunluklu "Ticaret+Konut Alanı"nda,
- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 492 ada, 9 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, 5 kat yapılanma şartlarında "Ticaret Alanı"nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 900 k/ha yoğunluklu "Ticaret+Konut Alanı"nda,
- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da bitişik nizam, 6 kat yapılanma koşullu "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 48 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen bitişik nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda, kısmen de "Yol"da,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 900 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"nda,
- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kısmen de "Yol"da kalmaktadır.



18.04.2025 2025/28 S-2

Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 42 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında “Konut Alanı”nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.’da 900 k/ha yoğunluklu “Konut Alanı”nda,
- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.’da kısmen bitişik nizam, 6 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”nda kısmen de “Yol”da kalmaktadır.

Ayrıca 707 ada, 16 parselin 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 kullanılamayan 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 kullanılamayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir.”

hükümleri yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçeler ile 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına yapılan itirazlar incelenmiş olup; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6.maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca 1/1000 ölçekli planda “DK” rumuzlu alan haricinde plan bölgesinde maliklerin talebi halinde birleşme (tevhit) durumunu engelleyecek bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak parsel bazında birleşmeyi teşvik etmek amacıyla ilave yapılaşma verilmesi plan kapsamında nüfus yoğunluğunu daha da artıracığından 1/5000 ölçekli plan ile uyumsuzluk yaratacaktır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ve ada bazında kentsel dönüşüm uygulaması talep eden ilgi itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.

ASLI GIBİDİR
02/05/2025
K.DİBEK
Mcc.Bir Şof.
Rav

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 55 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 707 ada, 16 parsel, Hasanpaşa Mahallesi 139 pafta, 492 ada, 9 parsel Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 48 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 42 parsellere ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itirazlar 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)



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.

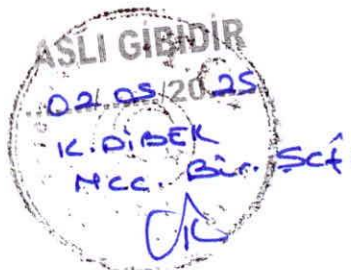
Ayrıca 486 ada, 27, 37 ve 62 parsellerin de içinde bulunduğu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda **"Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı"** olarak belirlenmiş olup, 1/5000 ölçekli Plan Notlarında bu alan için;

- 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 kullanılamayan 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 kullanılamayan 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 Planı 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**.

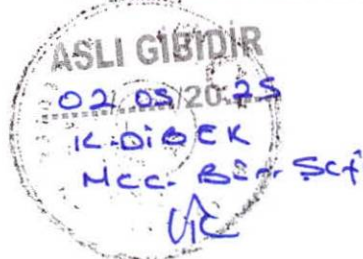
- Başkanlığımızın Vaziyet Planının yeniden değerlendirilmesine ilişkin talebine yönelik olarak İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **22.06.2023** tarih ve 11005 sayılı Kararı ile "... İkbaliye Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 60 sayılı parsel, mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediyesine 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478738 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1244 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-85812958-115.01.99-2478738 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) Muzaffer ÖZTÜRK'ün 29.01.2025 tarih ve 2412463 sayılı itiraz dilekçesi
d) Öcal Fazıl ÜÇ'ün 30.01.2025 tarih ve 2413524 sayılı itiraz dilekçesi
e) Berkant ÖZSOY'un 30.01.2025 tarih ve 2414106 sayılı itiraz dilekçesi
f) Murat Serhat AVCU'nun 30.01.2025 tarih ve 2414113 sayılı itiraz dilekçesi
g) Sinem KORKMAZ ve Koray KORKMAZ'ın 31.01.2025 tarih ve 2414998 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Yılmaz ÖLMEZ'in 03.02.2025 tarih ve 2416246 sayılı itiraz dilekçesi
h) Süheyla YURDAKUL'un 03.02.2025 tarih ve 2417324 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Faruk ERGÜN'ün 06.02.2025 tarih ve 2421528 sayılı itiraz dilekçesi
i) Berrak PARLAK'ın 12.02.2025 tarih ve 2428990 sayılı itiraz dilekçesi
j) Hasibe KUK'un 14.02.2025 tarih ve 2431207 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Acıbadem Mahallesi, 57/1 pafta, 1244 ada, 41 parselin malikleri tarafından ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir**.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 57/1 pafta, 1244 ada, 41 parsel şahıs mülkiyetindedir.

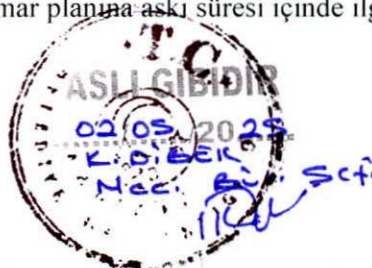
PLAN BİLGİSİ:

Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesi'nin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı **30.11.2022** tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.11.2021 tarihli ve 1516 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin yasal askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisince görüşüldüğü ve Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin de 11.01.2024 tarihli ve 65 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak **17.01.2024** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanmıştır.

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), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir**.



İtiraza konu 1244 ada, 41 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda "**Dini Tesisler Alanı**" kalmakta iken,
- 1/5000 ölçekli plan tadilatları doğrultusunda **27.11.2006** t.t.li 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği ile parselin bir kısmı Yeşil Alan, kalan alan ise max.TAKS:0.30,KAKS:1.20, H:Serbest yapılanma koşullu "**Konut Alanı**"na alınmıştır.
- Söz konusu 41 parsel **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında da brüt yoğunluk değeri 500 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda kalmaktadır.
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında TAKS: 0.30 KAKS: 1.20 Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak planlanmıştır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçe ile:

27.11.2006 onay tarihli İmar Plan Notlarına uygun olarak yapılan binanın yeniden yapılması durumunda söz konusu planda verilen yapılaşma değerleri ile **mevcut yapının yapılamayacağı**, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen **500 kişi/ha** ve kişi başına düşen **30 metrekare** baz alınarak **emsalin 1.50** olmasına yönelik **inşaat alanının artırılması** talebi belirtilerek 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa Mahalleleri ile Rasimpaşa Mahallesi'nin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olacak şekilde Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve **21.10.2024** tarihinde onaylanmıştır.

İtiraza konu 1244 ada, 41 parsel **26.09.1986** t.t.li 1/1000 ölçekli imar planında "**Camii + WC + Sağlık Alanında**", **14.04.1999** t.t.li 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında "**Dini Tesisler Alanı**"nda kalmakta iken yapılan 1/5000 ölçekli plan tadilatları doğrultusunda **27.11.2006** t.t.li 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği ile parselin **bir kısmı Yeşil Alan, kalan alan ise max. TAKS:0.30, KAKS: 1.20, H:Serbest yapılanma koşullu Konut Alanı** olacak şeklinde düzenlenmiştir.

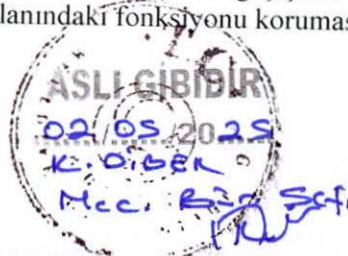
Yukarıda da belirtildiği gibi itiraza konu parsel; **27.11.2006** tarihli plan tadilatı ile "**Dini Tesis Alanı**"ndan "**Konut Alanı**", "**Yeşil Alan**"a alınmış ve özel plan hükümleri getirilmiştir.

21.10.2024 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında söz konusu 41 parselin yapılaşma koşulları; **27.11.2006** t.t.li 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinde belirlenen yapılaşma şartları ve onaylı ruhsatlı projesindeki kat yüksekliği dikkate alınarak belirlenmiştir.

Ayrıca **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının "**Genel Hükümler**" başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik**;

53- İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

53-1 "**Mer'i**" 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya



yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

53-1-1 Bitişik ve blok nizam parsellerde mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

53-1-2 Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır.

53-1-3 Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

53-2 Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

53-3 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 2981 sayılı af yasası ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez.

53-4 Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

53-5 Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
şeklindeki plan notu yer almaktadır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında TAKS: 0.30 KAKS: 1.20 Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"nda kalan 1244 ada, 41 parselin **inşaat alanının artırılmasına** yönelik yapılan ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j) 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 1244 Ada, 41 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

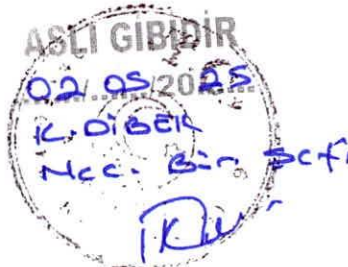
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2480410 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi 136 pafta, 493 ada, 11 parsel 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-85812958-115.01.99-2480410 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi: a) Yasemin ÜNSAL KARAHASAN’ın 13.02.2025 tarih ve 2430164 sayılı itiraz dilekçesi
b) Mehmet ÖZDEMİR’in 10.02.2025 tarih ve 2424533 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 parsel yönünden ilgi dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçeleri ile 21.10.2024 onaylı Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 parseller yönünden askı süresi içinde itiraz edilmiş olup, itiraz edilen hususlar belirtilmemiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 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 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 dilekçe ile **itiraz edilmiştir**.

Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli U.İ.P.’nda kısmen TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 4 kat yapılanma koşullarında “Konut Alanı”nda, kısmen de “Yol”da;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında 800 k/ha yoğunluklu “Konut Alanı”nda,



- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Ayrık Nizam, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”nda, kısmen de Nazım İmar Planının 4 nolu “...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.” plan notu gereği “Yol”da kalmaktadır.

Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 parsel;

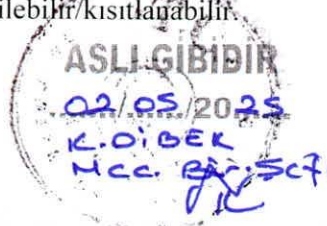
- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Bitişik Nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında “Konut Alanı”nda, kısmen de “Yol”da ve “18. Madde Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı” içinde kalmakta iken,
- 11.01.2010 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile “18. Madde Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı” iptal edilmiştir.
- İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 10.10.2001 tarih ve 6191 sayılı Kararı ile 493 adada yapı yüksekliği 6.50 m. olarak belirlenmiş, ancak 26.01.2005 tarih ve 197 sayılı, 11.02.2009 tarih ve 1653 sayılı, 24.03.2016 tarih ve 3516 sayılı Kararları ile söz konusu yapı adasında yapı yüksekliği 9.50 m. olarak yeniden düzenlenmiştir.
- 493 ada, 11 parsel, Kadıköy ilçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında da 800 ki/ha yoğunluklu “Ticaret+Konut Alanı”na,
- Söz konusu N.İ.P. doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında da kısmen Bitişik Nizam, 9.50 m. yükseklikte “Ticaret+Konut Alanı” na, kısmen de Nazım İmar Planının 4 nolu “...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.” plan notu gereği “Yol”a alınmıştır.

Ayrıca Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 parselin 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 kullanılamayan 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 kullanılamayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir.”

hükümleri yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçeleri ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 parsel yönünden yapılan itirazlar incelenmiş olup; dilekçelerde **itiraz edilen hususlar belirtilmediğinden değerlendirme yapılamamaktadır.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde iletilen ve itiraz edilen hususların belirtilmediği 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, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi 136 pafta, 493 ada, 11 parsel ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itirazlar 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)

