

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

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508194 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parselle ilişkin itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2025 toplantılarının 05.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508194 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- “ İlgı : 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. Nimet BURAK'ın 29.01.2025 tarih ve 2412643 sayılı itiraz dilekçesi
e. Özlem BEGBAĞA'nın 31.01.2025 tarih ve 2415484 sayılı itiraz dilekçesi
f. Fatma ÇATALTEPE ÖZDOĞAN vd.'nin 03.02.2025 tarih ve 2416249 sayılı itiraz dilekçesi
g. Hatice ÇATALTEPE'nin 03.02.2025 tarih ve 2416243 sayılı itiraz dilekçesi
h. Behice AYAN'ın 03.02.2025 tarih ve 2417536 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parsel yönünden ilgi (d), (e), (f), (g) ve (h) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parsel web tapu belgesine göre 133.5 m2 olup şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgı (d), (e), (f), (g), (h) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parselle ilişkin, **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planı kapsamında istikamet değişikliği ve bahçe mesafelerine itiraz edildiği anlaşılmaktadır.

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), (e), (f), (g), (h) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**



İtiraza konu 495 ada, 18 parsel;

- 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen 14 m bina derinliğinde, **Bitişik Nizam H:12.50m** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**"nda, kısmen "Yol"da,
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında **800 ki/ha yoğunluklu "Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"**nda ve "**Yeniden Düzenlenecek Alan**" sınırı içerisinde kalmaktadır.
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise; **Bitişik Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**", "**Yol**" ve küçük bir kısmı ise "**Park Alanı**" olarak belirlenmiş olup, 14 m bina derinliği yerine arka bahçeden 1 m bahçe mesafesi belirlenmiştir.

Ayrıca söz konusu 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;

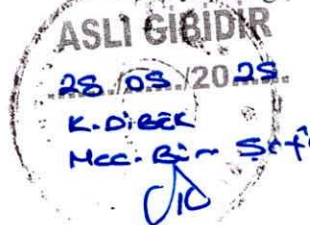
- "Plan onama sınırı içerisinde "Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı" içerisinde kalan alanlarda; sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alanların kamu eline geçmesine ilişkin farklı uygulama araçları (toplulaştırma, takas vb.) uygulanabilir." hükmü yer almaktadır.
- Kent estetiği ve uygulama 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 İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parsel yönünden yapılan itirazlar incelenmiş olup;

- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 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 olarak hazırlandığı,
- Dilekçelerde bahsi geçen "sol yan taraftan 1 m geri çekmenin" 14.04.1999 Uygulama İmar Planı'nda "Yol"da kaldığı, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise yola terk edilecek alanın "Park Alanı"na çevrildiği,
- Parselin cephe aldığı "Musavvat Sokak"ın 10 m olarak planlanması sebebiyle de söz konusu sokak boyunca sokaktan cephe alan parsellerin yola terk yapacağı,



- Söz konusu parselin 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 düzenlendiği görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parsel ile ilgili (d), (e), (f), (g) ve (h) itiraz dilekçelerinin; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur." denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508194 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parsel ile ilgili itiraz ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

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)

