

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2524392 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 58 pafta, 1300 ada 15 parsel itirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2524392 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) Ahmet VONAL'ın 14.02.2025 tarih ve 2431716 sayılı itiraz dilekçesi
d) Ahmet VONAL'ın 18.02.2025 tarih ve 2434174 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) ve (d) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta, 1300 ada, 15 parsel webtapu belgesine göre 3353 m2 olup şahıs ve tüzel kişi mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) ve (d) dilekçeler ile;

- Parselin mevcut imar planında bina yüksekliği (kat sayısı) ile ilgili herhangi bir tahdit söz konusu değilken 20.01.2025 tarihinde askıya çıkan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı değişikliğinde bahse konu gayrimenkule 8 kat sınırlaması getirildiği, parselde imar artışı veya mevcut yapıdan daha fazla yapı yapılması yönünde herhangi bir talebin olmadığı ve de olamayacağı açıkça ifade edilmekte olup parsel özelinde kat yüksekliğinin binanın kentsel dönüşüme bir an önce gitmesi ve de müteahhit firmalarca tercih edilecek bir husus olduğu belirtilerek bu nedenle yeni imar planına (8 kat ile sınırlandırılması) itirazın kabulü ile yeniden değerlendirilip mevcut imar planındaki (bina yüksekliği serbest) durumunun devam ettirilmesi
- 21.10.2024 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında Konut + Ticaret fonksiyonunun Konut Alanı olarak değiştirilmesi talep edilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde 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 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.



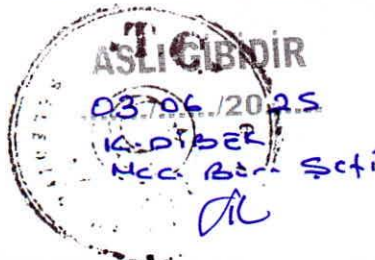
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 20.01.2025 - 18.02.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup; söz konusu imar planına askı süresi içinde ilgi (ç) ile itiraz edilmiştir. İtiraz dilekçesine konu **1300 ada, 15 parsel;**

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda KAKS: 1.50 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmaktayken (EK-2),
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." şeklindeki Geçici 20. Maddesi gereği **bina yüksekliği belirlenmemiş** ya da **serbest olarak belirlenmiş parseller** için yükseklik belirlenmesine yönelik imar planı değişikliği gerekmekte olup söz konusu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanıp onaylanmadan uygulama yapılamamaktayken;
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 15 parsel 500 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda (EK-3),
- 21.10.2024 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında "**Yoğunluğu Korunacak Alanlar (YK)**" lejantında "**Ticaret- Konut Alanı**"nda ve küçük bir kısmı "**yol**"da kalmakta (EK-4) olup plan genel hükümlerinde "YK" rumuzlu parsellerde; yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir." hükmü belirlenmiştir.

DEĞERLENDİRME:

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

- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planında belirlenen brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı esas alınarak belirlenmiştir.
- 13.01.1973 onaylı Sokullu Mevzi Planına göre yapılaşan, **taban alanında ticaret kullanımının yoğun olduğu** ve meri planda verilen koşulların mevcut ruhsatlı yapılarının altında kaldığı alanlara 21.10.2024 onaylı U.İ. Planında "**YK**" rumuzu verilerek; plan notlarına "**YK**" rumuzlu parsellerde; yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir." maddesi eklenmiştir.
- Planda TAKS değeri belirtilmediğinden, İstanbul İmar Yönetmeliği 5. maddesinin 6. Fıkrasındaki "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez." hükmü esas alınacaktır.
- İtiraz dilekçesinde yeni imar planına (8 kat ile sınırlandırılması) itirazın kabulü ile yeniden değerlendirilip mevcut imar planındaki (**bina yüksekliği serbest**) **durumunun devam ettirilmesi** talep edilmekte olup yukarıda da bahsi geçen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 20. Maddesi gereği imar planlarında **bina yüksekliği serbest olarak belirlenmemekte ve yükseklik değeri belirtilmesi gerekmektedir.**
- 15 parselde bulunan yapının ruhsata esas onaylı mimari projesinde 2 bodrum kat+zemin kat+5 normal kat olduğu görülmekte olup imar plan notlarında belirtilen yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı (bodrum ve çatı kat haricinde) Yençok=8 katta kullanılabilecektir.
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planında "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda kalan 15 parselin, 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da fonksiyonunun üst ölçekli plana uygun olarak "**Konut Alanı**" olarak belirlenebileceği görülmektedir.



21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1300 ada, 15 parsel ilişkin ilgi (ç) ve (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 Planı'na Yapılan 58 pafta, 1300 ada 15 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup parselin Ticaret- Konut alanı olan fonksiyonu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak Konut Alanı olarak tadil edilmesine karar verilmiş; diğer hususlar bakımından ise uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

