

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 İlişkin 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 Plan 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.

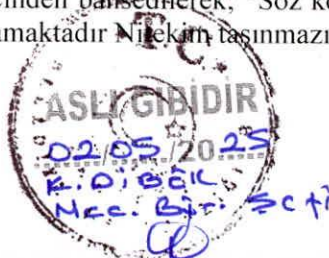
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı **20.01.2025 - 18.02.2025** tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup; söz konusu imar planına 1856 ada, 4 ve 5 parseller yönünden askı süresi içinde ilgi (d) dilekçe ile **itiraz edilmiştir.**

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

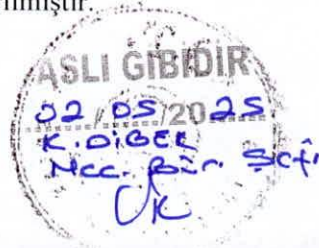
hususları belirtilerek, söz konusu parselin 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Plan sınırları dışına alınması, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının kesinleşmesini takiben 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında düzenleme yapılması istemi ile 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına **itiraz edilmiştir.**

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.

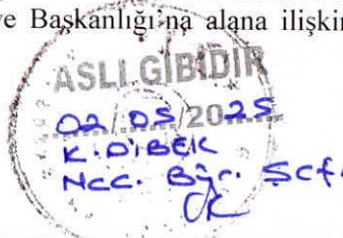
DEĞERLENDİRME:

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)

