

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 13.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2515074 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 56 parselin itirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havalâ edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 13.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2515074 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- “İlgi : a)Hadise AKÇA’ya vekaleten Münise AKÇA’nın 14.02.2025 tarih ve 2431481 sayılı başvurusu ve eki
b)Kadıköy Belediye Meclisinin 01.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı Kararı
c)İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 02.01.2025 tarihli ve E-91442078-105.04-2024.2469871 sayılı yazısı
d)İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 17.10.2024 tarih ve 1394 sayılı Kararı

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

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 56 parsel dilekçe eki tapu belgesine göre 115 m2 olup **şahıs mülkiyetindedir.**

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (a) dilekçe ile 1432 ada, 56 parselin maliki, söz konusu parsel komşu 57 parsel ile birlikte blok hakkı verilmesi yönünden 20.01.2025 tarihinde askıya çıkan **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı’na itiraz edilmiş ve 56 parselin tek başına yapılabilmesi yönünde düzenleme yapılmasını talep 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 (b) 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 (c) yazısı ile de Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin ilgi (d) 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 (a) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu Hasanpaşa Mahallesi, 1432 ada, 56 parsel;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında parsel, Bitişik Blok Nizam, bina derinliği 20m., 4 kat yapılanma şartlarında “Konut Alanı”nda kalmakta ve bitişik 57 parsel min. Cephe şartını sağlayamadığından 57 parsel ile **tevhit şartı bulunmaktadır,**
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda 900 k/ha yoğunluklu “Konut Alanı” ve kısmen “Ticaret + Konut Alanı” kalmakta olup 1/5000 ölçekli N.İ.Planı notlarında **“2.1. Ticaret-Konut Alanları:** Bu alanlara ait sınırlar şematik olarak gösterilmiş olup, bu sınırlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında netleştirilecektir.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gösterilen yol boyu Konut+Ticaret Alanları şematik olarak gösterilmiş olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında yoldan cephe alan ilk parseller bu kapsamda değerlendirilecektir.” denilmektedir.

- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda Bitişik Blok Nizam, bina derinliği 20m., 5 kat yapılanma koşullu “**Konut Alanı**” olarak planlanmıştır.
- Ayrıca **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planı notları genel hükümlerinin **26** numaralı maddesinde “Bitişik düzen parsel cephe genişliği minimum 4 metredir.”; denilmekte olup 27 numaralı maddesi ile de tevhit ile ilgili hususlar belirtilmektedir.
- Bunların yanı sıra söz konusu 56 parselde komşu 59 parselde tescilli eski eser bulunması İlgili Koruma Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi (a) dilekçe ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına yapılan itiraz incelenmiş olup itiraza konu Hasanpaşa Mahallesi, 1432 ada, 56 parselin komşuluğunda bulunan **1432 ada, 57 parselin tek başına bitişik düzen parsellerde minimum cephe genişliği olan 4 metreyi sağlayamadığı** görülmektedir.

Ayrıca **Alibey Sokak’ta da yapı düzeninin devamlılığını sağlamak** amacıyla daha önce yürürlükte olan 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda olduğu gibi **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda **56 ve 57 parseller birlikte değerlendirilerek**, derinliği 20 metre olan **blok düzenlemesi yapılmış** ve **5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan söz konusu 56 parselde komşu 57 parsel ile birlikte blok hakkı verilmesi yönünden 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 Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 56 parselin itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz 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)

