MAHALLELERİNE İLİŞKİN REVİZYON UYGULAMA İMAR P
Ptt Kodu: 0534107743

KADIKÖY İLÇESİ, ACIBADEM, KOŞUYOLU, HASANPAŞA MAHALLELERİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ	KADIKÖY İLÇESİ, ACIBADEM, KOŞUYOLU, HASANPAŞA MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

Pafta:	G22-a-01-b-1-d	Ölçek: 1/1000	
	Meslek	Adı Soyadı	İmza
PLANLAMA EKİBİ	Y.Şehir Plancısı	Esra TURSUT	
	Şehir Plancısı	Berfin DEMİR	
	Y.Şehir Plancısı	Beril SEVİN TOPÇU	
	Şehir Plancısı	Uğur ÇOLAK	
	Şehir Plancısı	Tuğçe AKTAN	
Şef	Y.Şehir Plancısı	Burcu BUDAK ALGAN	
Müdür	Y.Mimar - Şehir Plancısı	Zerrin KARAMUKLUOĞLU	

20/05/2024 tarih ve 2118-0155 sayılı yazımız ekli plan tekliftir. Plan değişikliğine

Kadıköy Belediye Meclisinin 01/08/2024 tarih ve 1324 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/08/2024 tarih ve 1324 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

17/01/2025 günlü Büyükşehir Belediye Başkanlığı yazısının ekidir.

KADIKÖY İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ	**21.10.2024 ONAY TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY İLÇESİ, ACIBADEM, KOŞUYOLU, HASANPAŞA MAHALLELERİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA CATI ALANLARINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**	
Pafta No:	**G22A01B1D**	**Ölçek: 1/1000**
	Adı Soyadı	**İmza**
PLANLAMA EKİBİ — Şehir Plancısı	Burcu SARI BAŞMAN	
Büro Sorumlusu	Nilgün CANATAR	
Plan ve Proje Müd.	Zerrin KARAMUKLUOĞLU	

31.10.25 tarih ve E-47035711 ..... yazımız ekli plan tekliftir.

Ü İ P PLN NO: 3141 ekli 232.

TOLGA SAHLIOĞLU
İmar Komisyon Raportörü
İmar Komisyon Başkanı

ALİ İHSAN DOĞAN
Meclisi Üyesi
Kadıköy Belediye Meclisinin ve Belediye Başkanlığının

Kadıköy Belediye Meclisinin 07/11/2025 tarih ve 2025/151 sayılı kararı ile onaylanan planda

Mehmet KÖBEDAĞI
Kadıköy Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/01/2026 tarihli ve 2026/ 405 sayılı ile uygun / belirtilen hususlar dikkate alınarak ekli olan plandır.

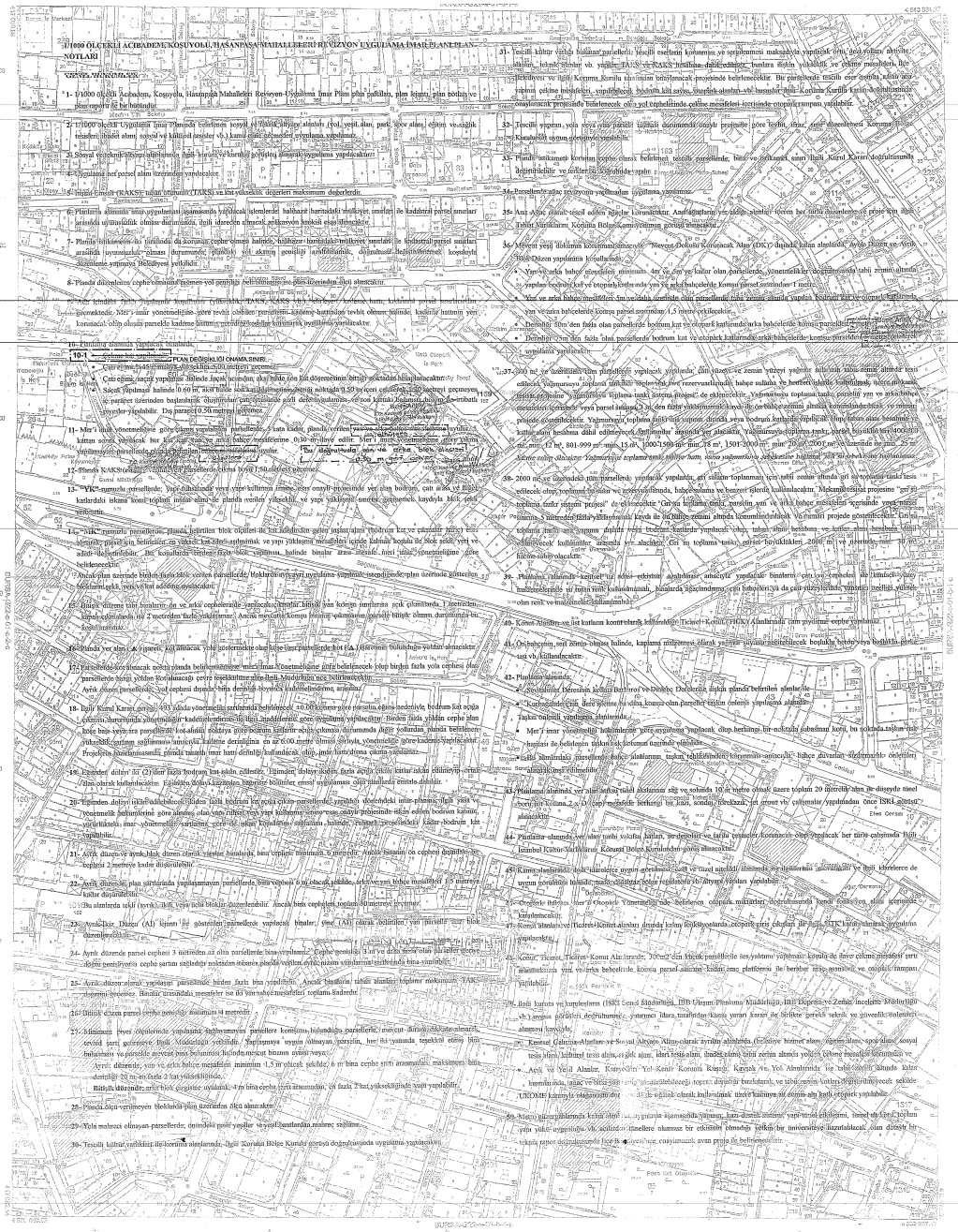
Mehmet Fatih ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Kent Estetiği Komisyon Başkanı

Tarık ERDOĞAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Komisyon Yardımcısı Raportörü Üyesi

PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08/12/2025 tarih, 2025/ sayılı yazısı ekli plandır

Sefa Cihat OĞLU
Şehir Plancısı

Mustafa ŞİRİN
Şube Müdürü


1/1000 ÖLÇEKLİ ACIBADEM, KOŞUYOLU, HASANPAŞA MAHALLELERİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANI
NOTLARI
GENEL HÜKÜMLER
1- 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı plan paftaları, plan hükmü, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında işaretlenen konut, ticaret, ticaret+konut, sağlık tesisleri, eğitim tesisleri, idari tesisler, sosyal ve kültürel tesisler ve ulaşım amaçlı otoparklar yapılabilir.
3- Sosyal yerleşmeye hizmet sağlayacak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak uygulama yapılacaktır.
4- Yapılaşma her parsel alanı üzerinden yürütülecektir.
5- İmarlı emsali (KAKS), taban yoğunluğu (TAKS) ve max yüksekliği değerleri maksimum değerlerdir.
6- Planlama alanında arsa uygulaması yapılmamış bulunan alanlarda, ilgili idare ve kurumlarca yapılacak ihtiyaç tespitleri doğrultusunda, imar uygulaması yapılıncaya kadar, mevcut parsel sınırları esas alınarak yapılaşma yapılabilir.
7- Planlama alanında, ada uygulaması yapılmamış olanlarda, ilgili idarelerce hazırlanacak/hazırlanmış mülkiyet sınırları, arazideki fiziki sınırlar, mülkiyet sınırları arasında tutarsızlık olması durumunda, ilgili idarelerin görüşleri doğrultusunda yol aksının genişliği korunmak, durumdaki belirtilmemesi koşuluyla düzeltme yapmaya Belediyece yetkilidir.
8- Planda düzenlenen cephe/cumbanın önümüzdeki yol genişliği belirlenmiş yol çizgisinden dışarı alınacaktır.
9- Arsa sınırları, imar uygulaması sonucunda yapılacak alanlarda, TAKS, KAKS (E), Yençok, hmax, kırkambalı parsel sınırlarından geçmemekte, bina / imar yönetmeliğine göre tevsii cihetleri parsellerin kadastro hattından ötesine bilimde, kadastro hattının yeri korunacak, oluk olması parselde kadastro hattının yerleştirilmesine karşılık yapılmış sayılacaktır.
10- Planlama alanında yapılacak uygulamalar;
10-1 Çekme katı uygulaması PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
Cati eğimi sıfır(z) yapılması bilimde çatılı sistemden, akıl bahçe son kat döşemesinin birinci sokak/caddeye bakan kısmından ölçülecektir.
Çatı eğimi sıfır(z) yapılması bilimde çatılı sistemden, akıl bahçe son kat döşemesinin birinci sokak/caddeye bakan kısmından ölçülecektir.
Saçak yapılması halinde 0.60 m. saçak hariç olmak üzere, düşeyden inilmiş noktada 0.50 m.yi geçmemek üzere, 0.20 kalınlığı geçmeyen ve parapet üzerinden başlamak, düşeyden çatı eğimine göre çatı dahilinde yapılacaktır. Çatı katında yapılacak her türlü tesisat ve cihazlar çatı eğimi içerisinde yapılacaktır. Dış parapet (0.50 metreyi geçmeyen)
11- Mer'i imar yönetmeliğine göre çatılı yapılacak parsellerde, 5 sata kadar olanda, verilen yapı hakkının en az %10'u, 5 katın üzerinde ise en az %15'i mutlaka bahçe mesafelerine 0,30 m.yi/eyle edilir. Mer'i imar yönetmeliğine göre yazma yapılmayan parsellerde çatılı/düz çatılı bahçe mesafeleri uygulanır. Bu düşünülerde yapı en fazla 2 kat yükseklikte olacaktır.
12- Bitişik nizamda yapılacaklar, yapı cihazlarında yapı yapı kullanım amaçlı, yapı onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki ortak kullanıma konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yoğunluğu emsaline göremecek kaydıyla blok çatılı olabilirler.
13- TAKS sınırında yapılacaklar, yapı cihazlarında yapı yapı kullanım amaçlı, yapı onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki ortak kullanıma konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yoğunluğu emsaline göremecek kaydıyla blok çatılı olabilirler.
14- Blok numaralı parsellerde, planda belirtilen blok ölçüleri ile yol kotlarından geçen inşaat alanı bodrum kat ve çıkmalar hariç) mer'i imar yönetmeliğine göre hesaplanır ve yüksek kat sınırı aşılmamak ve yapı yoğunluğu emsalleri içinde kalmak koşulu ile blok sınırı içinde serbest olarak belirlenebilir. Bu koşullarda cephesi farklı blok yapılması halinde binalar arası mesafeler, mer'i imar yönetmeliğine göre belirlenecektir.
15- Ayrık nizam zonlarda, ada sonu cephesi olan parsellerde, yapılacak konutlar, mer'i imar yönetmeliğine göre belirlenecektir.
16- Blokla düzenli olan parsellerin cephe hizalarında, mer'i imar yönetmeliğine göre belirlenecek olan birden fazla yola cepheli olan parsellerde kısa yoldan konulacağı cephe hizalanmaya ilgili Müdürlüğün onayı bulunacaktır.
17- Parsellerden, yol cephesi dışında başka derinlik/boyutsuz kademelendirme, arsa/arsa
18- İlgili Kurul Kararı gereği, 4951 sayılı yönetmelik hükümleri belirlenecek 40.00 kotunun üzeri ve/veya 40.00 kotunun altında kalan, ancak 1 katından fazla bodrum kat içeren yapılarda, bodrum kat alanının toplam inşaat alanının %50'sini geçmemek üzere, bodrum katların sadece çıkmasız olarak yapılabilecektir. Bodrum katlarda yapılacak ticaret, turizm, sağlık, eğitim, sosyal ve kültürel tesislerin, mer'i imar yönetmeliğine göre kademeli yapılacaktır. Projelerin onaylanmasında, zemin kotu, mer'i imar yönetmeliğine göre belirlenecek olan imar kotlarına göre yapılacaktır.
19- Eğimden dolayı bir (1) veya daha fazla bodrum kat kazı cepheleri, eğimden dolayı doğal zemin, daha önceden yapılmış kat/ları ile uyumlu olarak düzenlenecektir. Eğimden dolayı kazımdan kaynaklanan istinat duvarları, bina cephesinden ayrı olarak yapılacaktır. Eğimden dolayı kazımdan kaynaklanan istinat duvarları, bina cephesinden ayrı olarak yapılacaktır.
20- Eğimden dolayı oluşan bodrum/lara, bodrum katlı bodrum ve zemin katlara parsellerde yapılacak otoparklar, mer'i imar yönetmelik hükümlerine göre ihtiyaç olan yada fazlası yeni yapı kullanma amaç/ve/esas onaylı projesinde oluşan edilen bodrum katlar, yürürlükteki imar yönetmeliğine/sartlarına göre ve/ve/ya kullanım amaçlarına uygun olarak projesinde oluşan edilen bodrum katlar, yapılabilir.
21- Ayrık düzende ve ayrık blok düzen durak yapılar bitişiğe, bina cephesi minimum 6 metredir. Ancak binanın en cephesi derinliğinden cephesi 2 metreye kadar düşürülebilir.
22- Ayrık düzende, plan şartlarında yapılanmanın parsellerde bina cephesi 6 m olacak şekilde, serbest veya bloklu mesafelerde 15 metreye kadar düşürülebilir.
Bu alanlarda tekil (ayrık), ikili veya bloklu düzenlenebilir. Ancak bina cephesinin toplam 50 metreyi geçmeyecektir.
23- Ayrık/Bitişik Düzen (A) işareti ile gösterilen parsellerde yapılacak binalar, yine (A) olarak belirtilen yan parsellere, ayrık blok düzenlemeye edilecektir.
24- Ayrık düzende parsel cephesi 3 metreden az olan parsellerde bina yapılmaz. Cephe genişliği 3 ile 6 m arası olan parsellerde cephesi yola dönük gelmeyecek şekilde yapılacaktır. Cephe genişliği 6 m'den fazla olan parsellerde ise yapılacak binalar cephesi yola dönük gelmeyecek şekilde yapılacaktır.
25- Ayrık düzende olarak yapılacak parsellerde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların tabana alanları toplamı maksimum TAKS değerini geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise en yüksek mesafeleri toplamı kadardır.
26- Bitişik düzen parsel cephe genişliği maximum 18 metredir.
27- Minimum 3'ten fazla cephesinde yapılaşma sağlayamayan parsellere komşunu bulundukları parsellerle, mevcut durum/yola ulaşımlarda cevsel sarfı gerekmeye ilgili Müdürlüğün yetkilidir. Yapılaşmaya uygun olmayan parsellerin, her iki tarafında yapılmış olan yapı bulunması ve parselde mevcut yapı bulunması halinde mevcut binanın aynısı veya;
Ayrık düzensiz, yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 1,5 m olacak şekilde; 6 m bina cephe sırrı aranmadan, maksimum bina derinliği 20 m. en fazla 2 kat yüksekliğinde.
Bitişik düzensiz, mer'i imar yönetmeliğine uygunluğu, 4 m bina cephe sırrı aranmadan, en fazla 2 kat yüksekliğinde yapı yapılacaktır.
28- Planda ölçü verilmeyen bloklarda plan üzerinden ölçü alınacaktır.
29- Yola mahrem olmayan parsellerde; önündeki pesil yeşiller ve yol bantlarından mahrec sağlanır.
30- Tescilli kültür varlıkları ile korunacak alanlarda, ilgili Kurulun Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
31- Tescilli kültür varlığı bulunan parsellerde, tescilli eserlerin korunması ve sergilenmesi maksadıyla yapılacak orta, üzeri yollarını altyolla müzeler, kütüphaneler ve yazılı, TAKS ve KAKS hesabına dahil edilmez, bunlara ilişkin yükseklik ve cephe mesafelerine ilişkin yapılaşma koşulları ilgili Kurulca belirlenecektir.
32- Tescilli yapının, yola olan yapılaşma durumunda onaylı projesine göre kentsel, sınır, sınır düzenlemesi Koruma Kurulunca belirlenecektir.
33- Planda sınırlarında korunan yapılar olarak belirlenen tescilli parsellerde, bina ve tesislerinin sınırı ilgili Kurul Kararı doğrultusunda belirlenebilir ve tescilli bina yapılabilir.
34- Parsellerde arsa ve yapının yapılmasının uygulama yapılmaz.
35- Arsa Ayrık alanlar tescilli eserin ayrıntı yapılar korunacaktır. Ancak/planlarda yer alacak alanlar tescilli bir nitelik taşımaktadır ve proje için ilgili Kurul Kararı Koruma Bölge Komisyonunun görüşü alınacaktır.
36- Mevcut yeşil dokunun korunmasına yönelik "Mevcut Dokunun Korunacak Alan (OK)" olarak belirlenen alanlarda Ayrık Düzen ve Yençok Düzen yapılanma koşullarında;
Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 4m ve 4m ve kalan olan parsellerde, yönetmelikler doğrultusunda tabii zemin altında yapılan yençok (Ya) ve otopark katları ada sınırında yan ve arka bahçelerde Konut parsel sınırından 1 metre,
Yan ve arka bahçe mesafeleri 5m ve daha üzerinde olan parsellerde tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarının yan ve arka bahçelerde Konut parsel sınırından 1,5 metre çekilecektir.
Demirbil 30m'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarından arka bahçelerde konut parsellerinden 3 metre mesafe bırakılacaktır.
Demirbil 25m'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarından arka bahçelerde konut parsellerinden 2 metre mesafe bırakılacaktır.
uygulama yapılacaktır.
37- 500 m² ve üzerindeki tüm parsellerde yapılacak yeşil alan, yüzey ve zemin yüzeyi yağmur suyunun tabii zemine sızmayı sağlayacak şekilde tasarlanacaktır. Yağmur suyu toplama tankı sistemi projesi, de eklenecektir. Yağmursuyu toplama tankı; peyzaj yeşil alanlarının sulanması, tuvalet rezervuarlarında, bahçe sulama ve benzeri işlerde kullanılacaktır. Mekanik sistemi projesine "yağmur suyu toplama tankı sistemi projesi" de eklenecektir. Çatı ve bodrum katlar, peyzaj yeşil alanlarının sulanmasında kullanılacak yağmur suyu toplama tankı hesabı; 1000 m² ve altı parsellerde 5 m³, 1001-2000 m² arası parsellerde 10 m³, 2001 m² ve üzerinde ise her 1000 m² için 5 m³ ilave edilmesi kaydı ile belirlenecektir. Çatı ve bodrum alanda