

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2479094 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Yapılan 1222 Ada, 36 Parsel itirazı 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, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2479094 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) Bahattin SOPACI’NIN 18.02.2025 tarih ve 2434807 sayılı itiraz dilekçesi
e) Fatma TAVUKÇUOĞLU’NUN 18.02.2025 tarih ve 2434436 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d) ve ilgi (e) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 59 pafta 1222 ada 36 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 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) ve ilgi (e) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

Söz konusu 1222 ada 36 parsel;

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı’nda kısmen “Yol”da, kısmen “Az Yoğunluklu Konut Alanı”nda,
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı’nda kısmen “Yol”da, kısmen TAKS:0.25 Ayırık Nizam 4 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”nda kalmakta iken;
- Parselin bir kısmı **26.05.2007** onaylı D-100 Kuzey Güney Yanyolları (1.etap) planı ve **20.04.2016** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazi Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içine alınmıştır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ise alanın küçük bir kısmı “Pasif Yeşil Alan”da kalmakla birlikte, 400 k/ha “Orta Yoğunluklu Konut Alanı”nda kalmaktadır.



İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) ve ilgi (e) dilekçeler ile 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında E-5 yan yola bakan kısımdan mevcut yolu genişletmek maksadıyla 400 metrekare arsa terki olduğunu ve bu sebeple inşaat alanının küçüleceğini, binaların yenilenmesi için imar artışı beklerken yola terk olduğunu ve bu durumun dönüşümü engelleyeceği belirtilerek mağduriyetin giderilmesi amacıyla planda görünen yol terkinin kaldırılması veya terkin yapıldığı durumda ise belirlenen TAKS değerinin 0.30 olarak düzenlenmesi talebi ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

DEĞERLENDİRME:

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

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmıştır. Bu doğrultuda 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 1222 ada 36 parselin bir kısmı "**Karayolu Kamulaştırma Sınırı**" içerisinde kalmakta olup, yapılanma koşulları TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 5 katlı "**Konut Alanı**" olarak belirlenmiştir.

İtiraz dilekçelerinde "E-5 yan yolundaki yol terkinin iptal edilmesi" veya "TAKS değerinin 0.30 olması" talep edilmektedir. 1222 ada, 36 parselin bahsi geçen D-100 Karayolundan cephe alan istikameti "D-100 Kuzey Güney Yanyolları (1.etap) Planı" ve "İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında belirlenmiş olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, 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 Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları** ile **kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak **belirlenmiştir**. İtiraz dilekçelerine konu TAKS değerinin 0.30 olması talebi söz konusu alana ilişkin **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna ilave artış getirecektir**.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi (d) ve ilgi (e) 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 1222 ada, 36 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup 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)

