

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR – MESKEN KENTSEL YENİLEME VE DOĞAL AFETLER KOMİSYONLARININ
MÜŞTEREK RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507240 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 17 ve 19 parsellere ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2025 toplantılarının 05.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507240 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) Sınırlı Sorumlu Acıbadem Hukukçular ve İdareciler Sitesi İşletme ve Kooperatifi adına Vekaleten Hülya NEVŞEHİRLİ ve Gülden Filiz TÜYSÜZ'ün 17.02.2025 tarih ve 2432879 sayılı itiraz dilekçesi
e) Sınırlı Sorumlu Acıbadem Hukukçular ve İdareciler Sitesi İşletme ve Kooperatifi adına Vekaleten Hülya NEVŞEHİRLİ ve Gülden Filiz TÜYSÜZ'ün 17.02.2025 tarih ve 2432891 sayılı itiraz dilekçesi ve eki

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d) ve ilgi (e) dilekçeler ve ekleri ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 17 ve 19 parseller yönünden itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 17 (yaklaşık 765 m2) ve 19 (yaklaşık 1176 m2) parseller kooperatif mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

1. İlgi (d) dilekçe ile;

- Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 17 parselin, 22.05.1973 onaylı, 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planında ayrık nizam, avan proje yapılanma koşullarında “Kreş Alanı” fonksiyonunda iken, 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında blok nizam, Yençok: 3 kat yapılanma koşullu “Kreş Alanı” fonksiyonuna alındığı belirtilmiştir. Parsel malikince yakın çevreye hizmet edebilecek tesis yapılabilmesi amacı ile söz konusu parsel fonksiyonunun “Özel Kreş Alanı” olarak düzenlenmesi talep edilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

2. İlgi (e) dilekçe ve eki ile;

- Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 19 parselde Çarşı blok olarak adlandırılan ve mevcutta dükkanların bulunduğu yapının yer aldığı, 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Planı kapsamında söz konusu parselin ayrık nizam, TAKS:0.40, Yençok:2 kat yapılanma koşullarında T1 Ticaret Alanında kaldığı, bu koşullara göre binanın dönüşmesinde hak kaybı oluşacağı belirtilmiş;Yençok:5 kat yapılanma koşulu 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 (d) ve ilgi (e) dilekçeler ve ekleri ile itiraz edilmiştir.

1. İtiraz konusu Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 17 parsel:

- **22.08.1973-01.08.1997** onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Planında "Kreş Alanı"nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında avan proje yapılanma koşullu "Eğitim Alanı"nda,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Yençok: 3 kat, avan proje yapılanma koşullarında "**Kreş Alanı**"nda kalmaktadır.

2. İtiraz konusu Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 19 parsel:

- **22.08.1973-01.08.1997** onaylı, 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı-Uygulama İmar Planında H:6.50 yükseklikte "Sosyal Tesisler Alanı"nda kalmakta iken,
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında **T1 Rumuzlu "Ticaret Alanı"**na alınmış olup bu alanlara ilişkin "Bu alanlarda 14.04.1999 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı veya bu plandan önce onaylanmış olan mevzi imar planları ile belirlenmiş olan yapılaşma koşulları geçerlidir." Şeklinde plan notu yer almaktadır.
- Bu doğrultuda, söz konusu parsel **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında **TAKS: 0.40, Yençok:2 kat** yapılanma koşullu "**T1**" Rumuzlu "**Ticaret Alanı**" olarak planlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

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

1. İtiraz konusu Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 17 parsel fonksiyonunun, 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planında "Eğitim Alanı" olduğu, daha önce yürürlükte olan 22.08.1973 ve 01.08.1997 onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Planında da "Kreş Alanı" olduğundan 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Planında da söz konusu parsel fonksiyonunun 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına da uygun olarak kamu kullanımında "Kreş Alanı" fonksiyonuna alındığı görülmektedir.

Ayrıca, ilgi (d) dilekçe ile talep edilen "Özel Kreş Alanı" fonksiyonu, kamuya ait donatı alanını azaltıcı nitelik taşımaktadır.

2. İtiraz konusu Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 19 parsel ait fonksiyon ve yapılaşma koşulları, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında yer alan "Bu alanlarda 14.04.1999 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı veya bu plandan önce onaylanmış olan mevzi imar planları ile belirlenmiş olan yapılaşma koşulları geçerlidir." plan notu doğrultusunda belirlenmiştir. Bu nedenle ilgi (e) **dilekçede talep edilen Yençok: 5 kat şeklindeki yapılaşma koşulu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aykırılık taşımaktadır.**

Ayrıca ilgi (e) dilekçe ve ekinde yer alan mevcut yapı alanına ilişkin hesapların, yapının arşivde yer alan mimari tadilat projesindeki vaziyet planı üzerinden yapıldığı, bu nedenle **yapıya ait ortak alanların da hesaplamalara dahil edildiği;** söz konusu yapı alanı hesabının parselin koordinatlı krokisi ve uygulama yönetmelikleri kapsamında incelenerek belirlenebileceği görülmektedir.



