

---

**İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, OSMANİYE MAHALLESİ, 624  
ADA 22 PARSEL VE İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, İKBALİYE  
MAHALLESİ 2951 ADA 17 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

---

---

## İçindekiler

1. GİRİŞ .....	2
2. ALANIN ÖZELLİKLERİ .....	2
2.1. Alanın Konumu .....	2
2.2. Parselin Jeolojik Durumu .....	5
2.3. Mülkiyet Durumu.....	7
2.4. Mevcut Durum.....	8
3. HALİHAZIR DURUM .....	11
4. MERİ PLANLARDAKİ DURUMU .....	11
4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	11
4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	12
4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	13
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	14

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının İl İçindeki Konumu.....	2
Şekil 2: Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu.....	2
Şekil 3: Planlama Alanının Osmaniye Mahallesi İçindeki Konumu.....	3
Şekil 4: Planlama Alanının İkbaliye Mahallesi İçindeki Konumu .....	3
Şekil 5: Alanın Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 6: 19.01.2010 Onaylı Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Raporu Onay Sayfası.....	6
Şekil 7: 624 Ada 22 Parsel ve Yakın Çevresinin Mevcut Kadastro Durumu.....	7
Şekil 8: 2951 Ada 17 Parsel ve Yakın Çevresinin Mevcut Kadastro Durumu .....	7
Şekil 9: Alandan Çekilmiş Fotoğrafların Açılırları.....	8
Şekil 10: 1 Numaralı Bakış Açısı .....	9
Şekil 11: 2 Numaralı Bakış Açısı .....	9
Şekil 12: 3 Numaralı Bakış Açısı .....	10
Şekil 13: 4 Numaralı Bakış Açısı .....	10
Şekil 14: Mevcut Halihazır Durum .....	11
Şekil 15: 15.06.2009 TT'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı .....	11
Şekil 16: 30.11.2022 Tasdik Tarihli 1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı .....	12
Şekil 17: 26.05.2009 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	13
Şekil 18: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	15

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Kadastral Alan Büyüklükleri.....	8
Tablo 2: Nazım İmar Planındaki Fonksiyon Alan Büyüklükleri .....	12
Tablo 3: Uygulama İmar Planındaki Fonksiyon Alan Büyüklükleri .....	13
Tablo 4: Plan Değişikliğine İstinaden Fonksiyon Alan Büyüklükleri .....	15

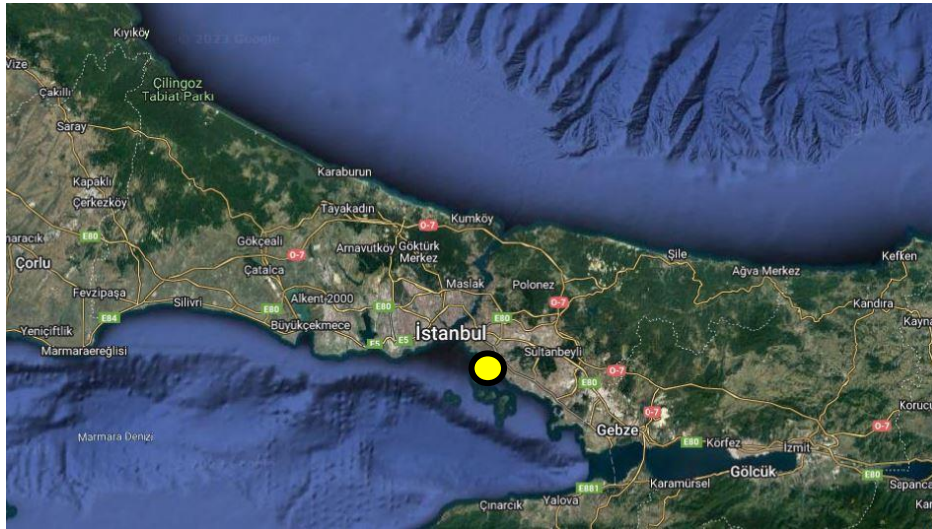
## 1. GİRİŞ

Bu raporda, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 624 ada 22 Parsel ve Kadıköy İlçesi, İkbaliye Mahallesi, 2951 ada 17 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi açıklanmıştır.

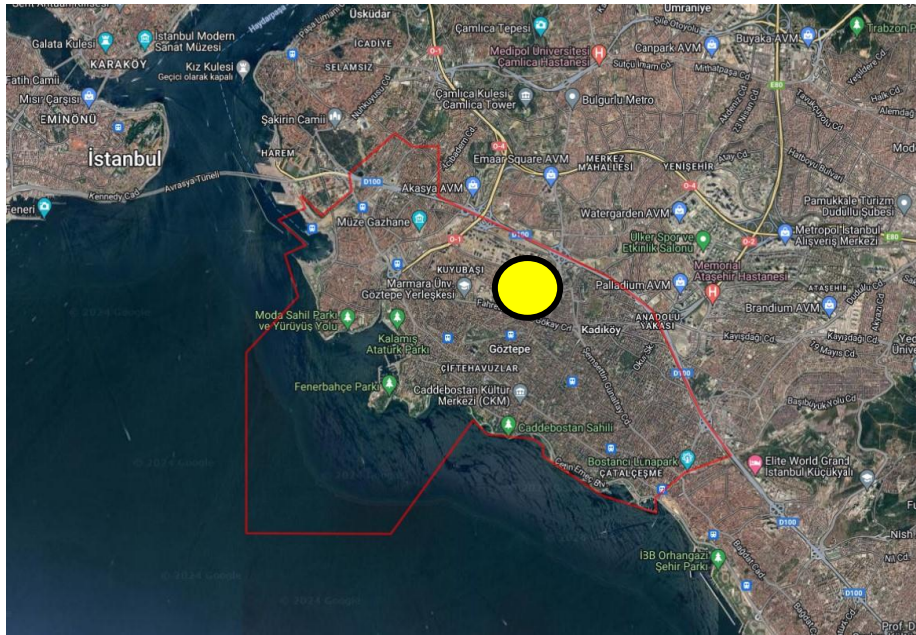
## 2. ALANIN ÖZELLİKLERİ

### 2.1. Alanın Konumu

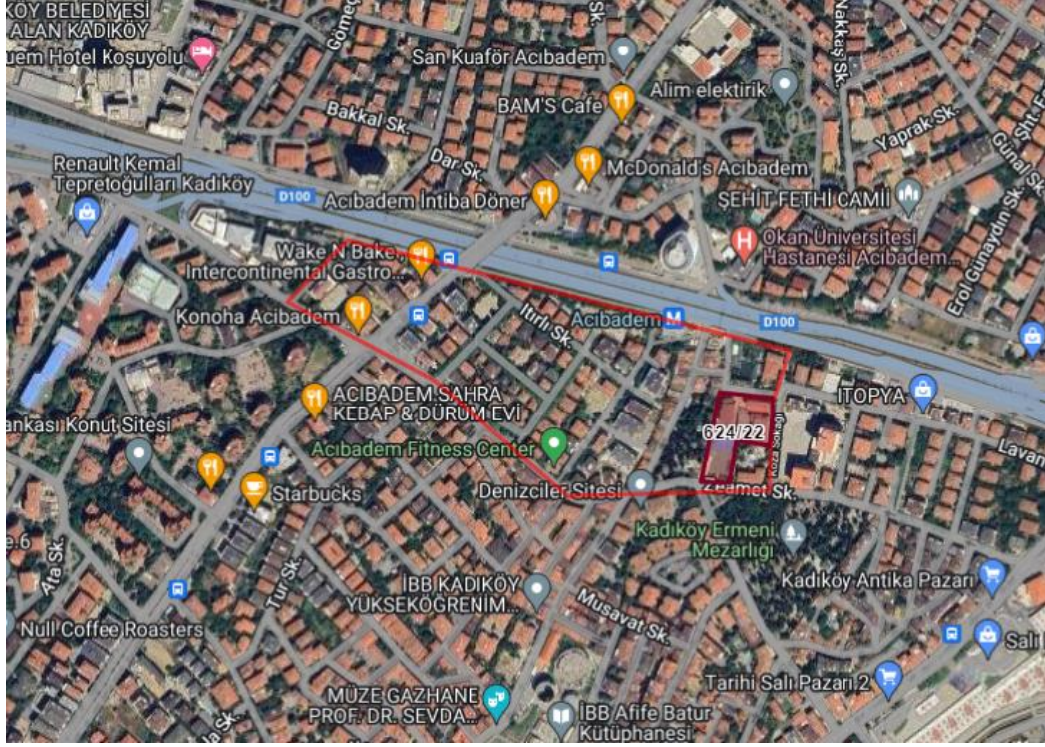
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu olan alan; İstanbul İli'nin Anadolu Yakası'nda bulunan Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi ve İkbaliye Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsellerin güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. İstanbul için ana ulaşım ağlarından olan D-100 Karayolu'nun güneyinde yer almaktadır.



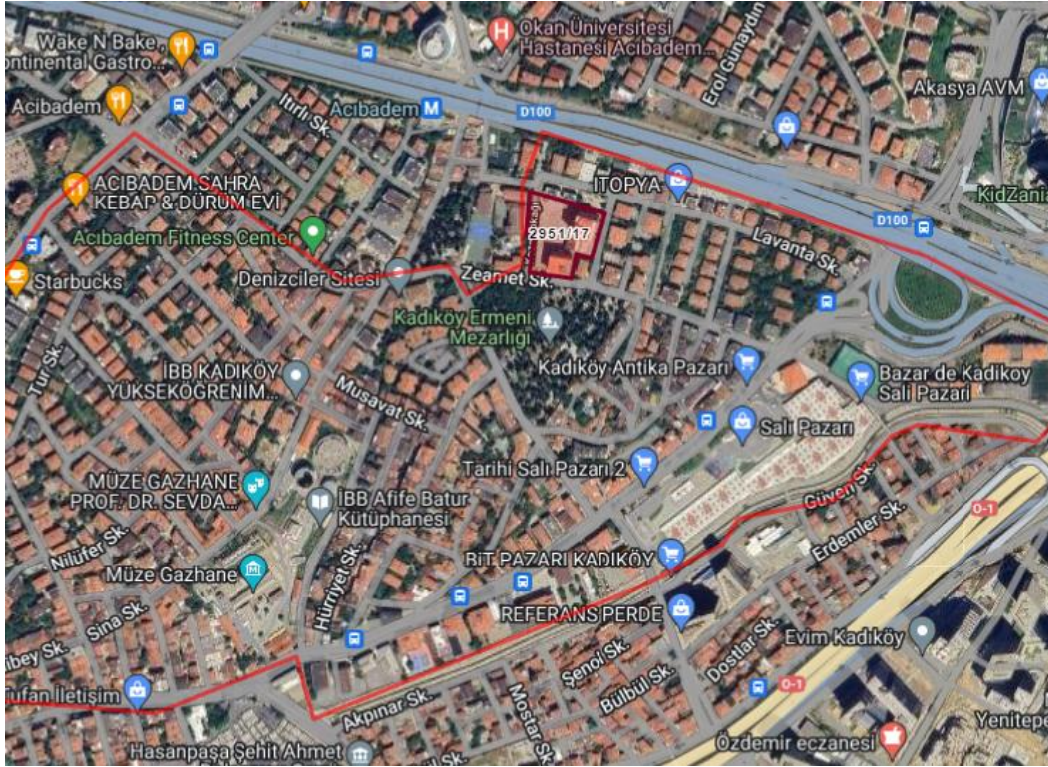
Şekil 1: Planlama Alanının İl İçindeki Konumu



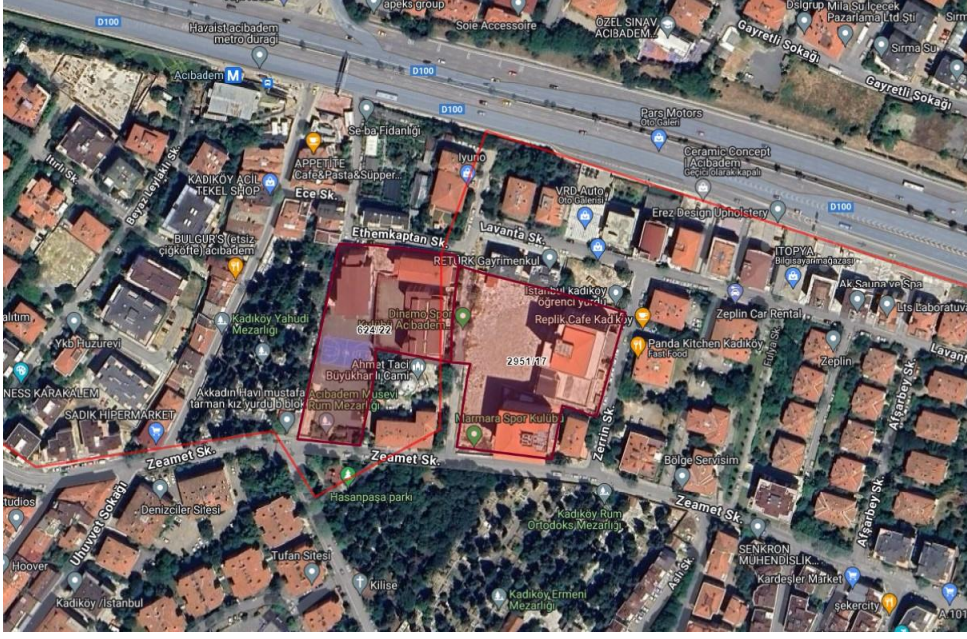
Şekil 2: Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu



Şekil 3: Planlama Alanının Osmaniyeh Mahallesi İçindeki Konumu



Şekil 4: Planlama Alanının İkbaliye Mahallesi İçindeki Konumu



Şekil 5: Alanın Uydü Görüntüsü

## 2.2. Parselin Jeolojik Durumu

Planlama alanı olan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 624 ada 22 parsel ve İkbaliye Mahallesi 2951 ada 17 parsel "Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Raporu"nda Afet ve Acil Durum Başkanlığı tarafından 19.01.2010 tarihinde onaylanmıştır. Bu rapora göre alan "Uygun Alanlar (UA)" lejandında kalmaktadır.

Proje alanı, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1. ve 2. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer almaktadır. Bu nedenle, proje alanında yapılacak tüm yapılarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yayınladığı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Esasları"na dikkate alınmalıdır.

Bilgi ve gereği arz olunur,

**GYE INTERNATIONAL CORPORATION MERKEZİ**  
JAPONYA TÜRKiYE İSTANBUL ÖNİSİ  
19 Mayıs Nih. Anıtları Cd. Sömer Sk. Simitçi Skt.  
Zafer Sokakı C/5 Kat: 2 D: 6  
Kozyatağı - Kadıköy / İSTANBUL  
Marmara Kurumlar V.D. 646 044 7001

**Adem TIRPANCİ**  
Jeolojik Mühendisi  
Oda Sicil No: 590

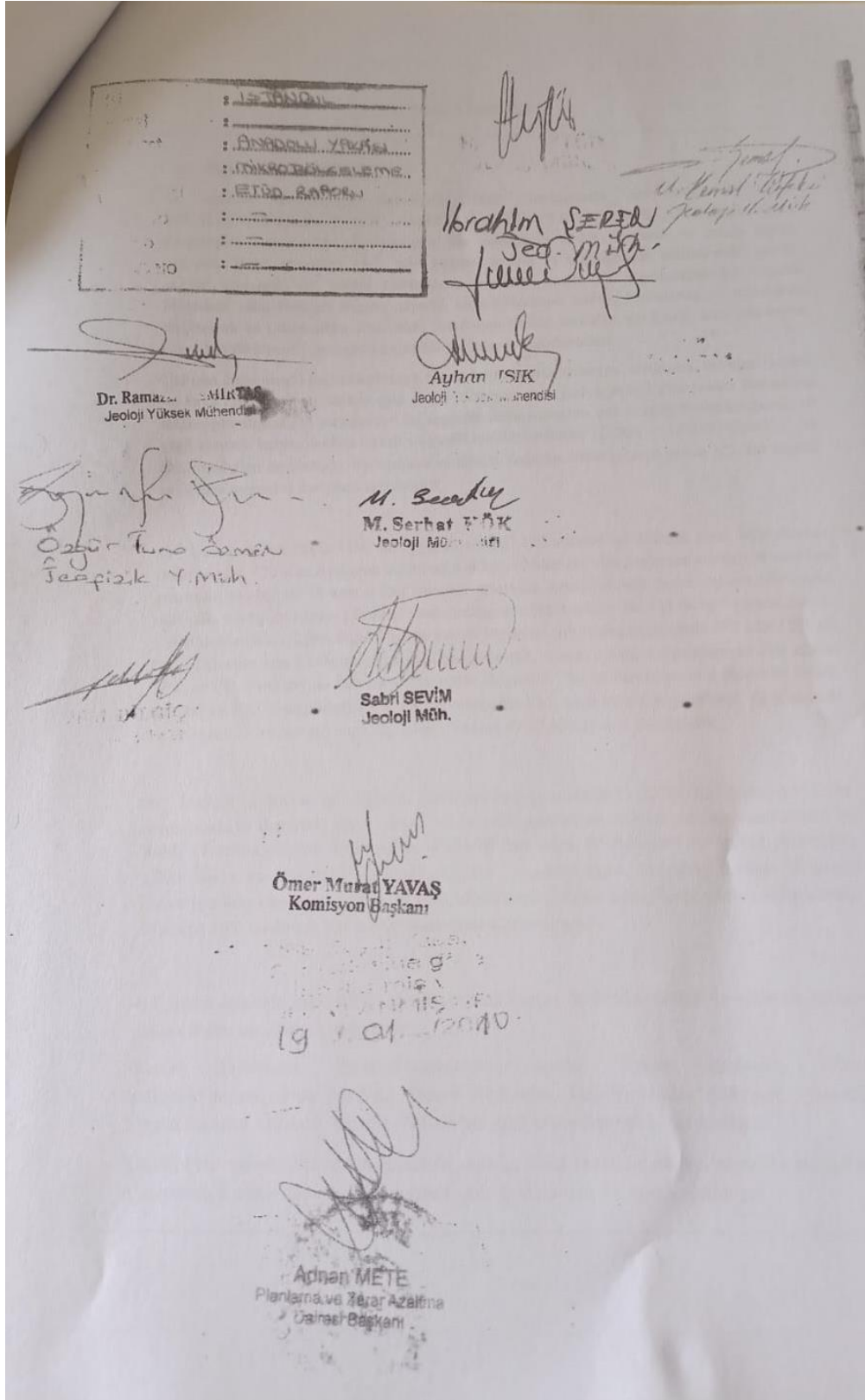
Sorumlu Jeofizik Mühendisi'nin:	
belirti	Adı Soyadı : Haldun Bingöl
Mühendislik	Oda Sicil No.'su : 590
Danışmanlık AŞ	T.C. Kimlik No.'su : 29878867522
	Tarih Ve İmza : 28.12.2009

**Nehir YILMAZ**  
BİRO PERSONELİ  
2009

61482

**Bu Rapor Mesleki Denetimden Geçmiştir.**  
Faruk DEĞERLİ  
28 Aralık 2009

TMMOB İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI İSTANBUL ŞUBESİ



Şekil 6: 19.01.2010 Onaylı Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Raporu Onay Sayfası



### 2.3. Mülkiyet Durumu

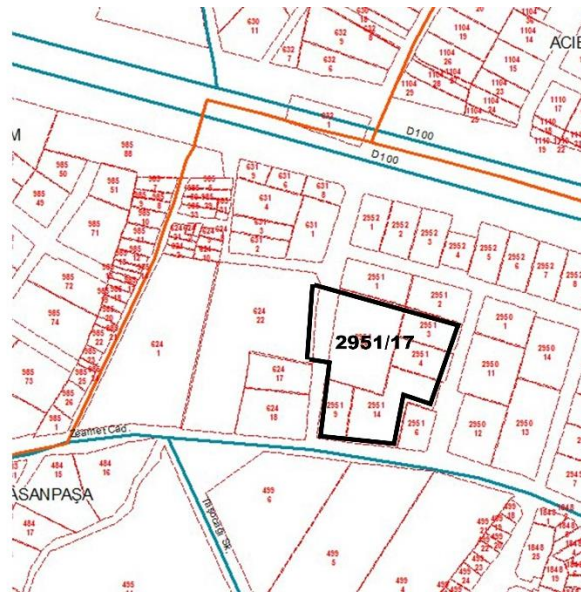
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu olan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 624 ada 22 parselin mülkiyeti Gençlik ve Spor Bakanlığı (İstanbul Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü) adına kayıtlı olup 6.034,78 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu olan İstanbul İli Kadıköy İlçesi, İkbaliye Mahallesi 2951 ada 17 parselin mülkiyeti Gençlik ve Spor Bakanlığı (İstanbul Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü) adına kayıtlı olup 7.392,92 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

Plan değişikliğine konu alan toplam 13.427,7 m<sup>2</sup>'dir.



Şekil 7: 624 Ada 22 Parsel ve Yakın Çevresinin Mevcut Kadastro Durumu



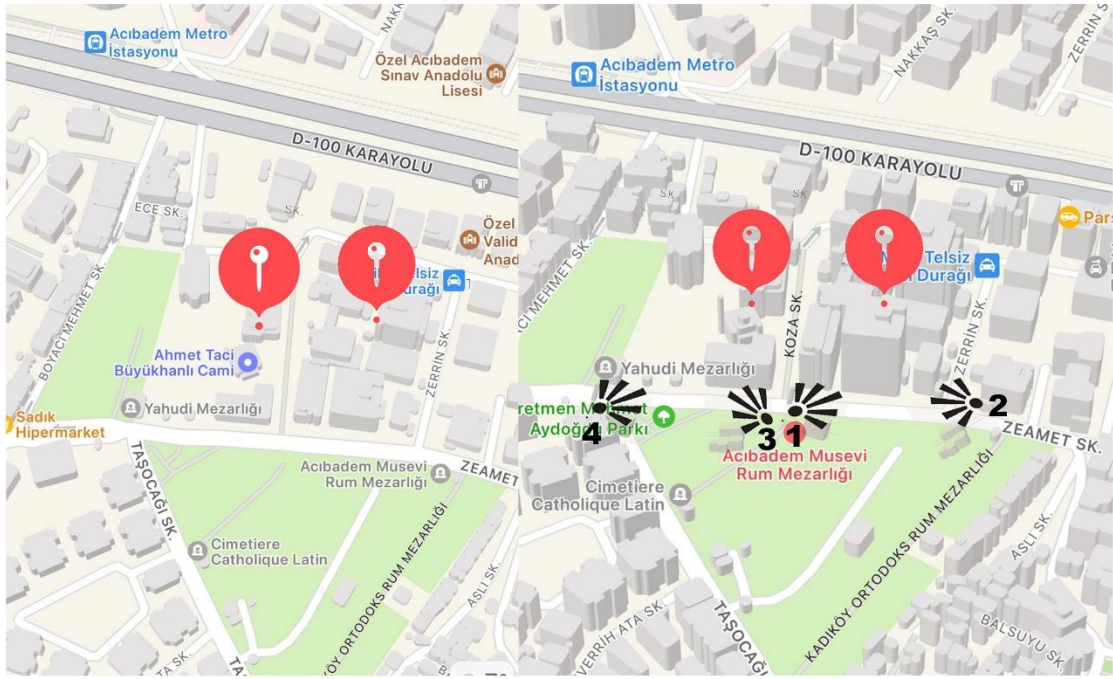
Şekil 8: 2951 Ada 17 Parsel ve Yakın Çevresinin Mevcut Kadastro Durumu

	ADA	PARSEL	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M <sup>2</sup> )
OSMANİYE MAHALLESİ	624	22	6034,78
İKBALİYE MAHALLESİ	2951	17	7392,92

Tablo 1: Kadastral Alan Büyüklükleri

## 2.4. Mevcut Durum

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu olan alanın mevcut resimleri aşağıda yer almaktadır.



Şekil 9: Alandan Çekilmiş Fotoğrafların Açıkları

**1 numaralı bakış açısı:**



Şekil 10: 1 Numaralı Bakış Açısı

**2 numaralı bakış açısı:**



Şekil 11: 2 Numaralı Bakış Açısı

**3 numaralı bakış açısı:**



Şekil 12: 3 Numaralı Bakış Açısı

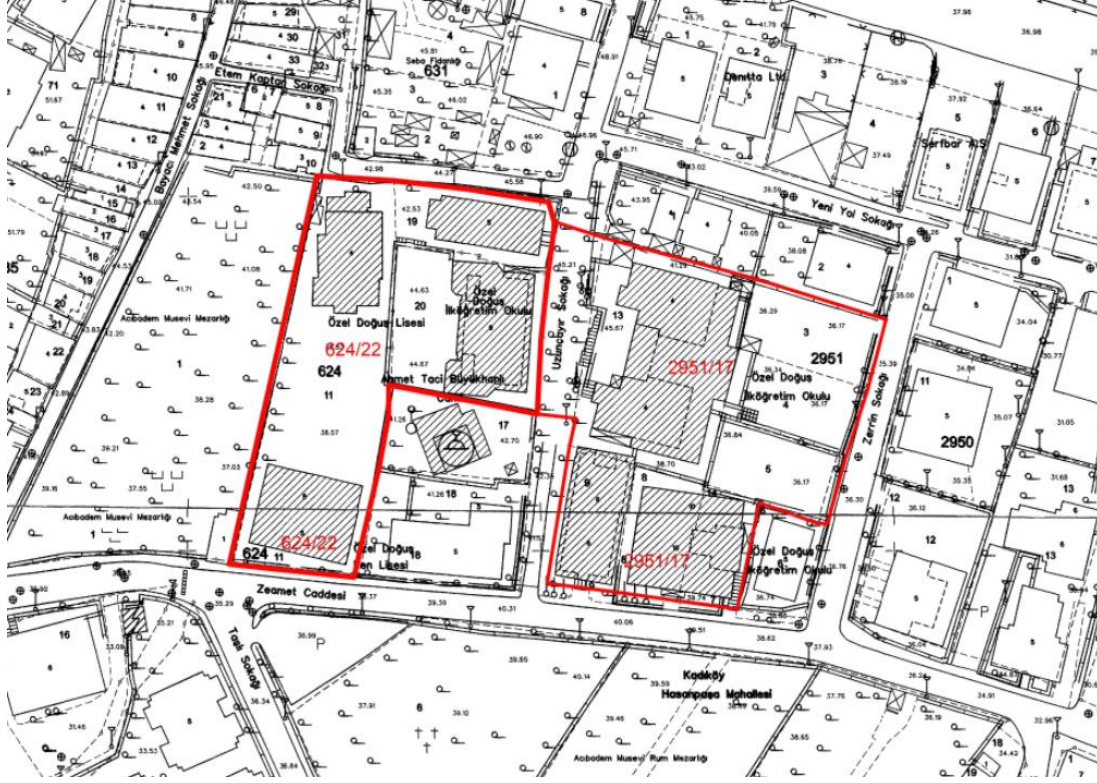
**4 numaralı bakış açısı:**



Şekil 13: 4 Numaralı Bakış Açısı

### 3. HALİHAZIR DURUM

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu olan alanın aşağıdaki şekilde halihazır durumu yer almaktadır. Halihazır durumda görüleceği üzere mevcut durumda eğitim alanı yer almaktadır.



Şekil 14: Mevcut Halihazır Durum

### 4. MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

#### 4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

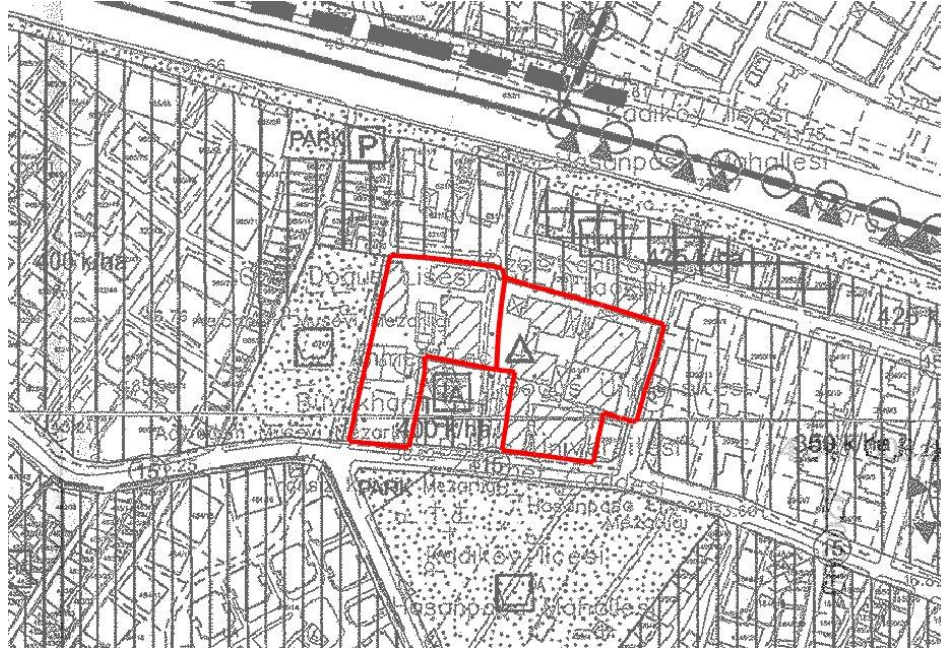
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu olan alanda 15.06.2009 tasdik tarihli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı geçerli olup planlama alanı "Meskun Alan" lejandında kalmaktadır. Aşağıdaki şekilde meri çevre düzeni planı yer almaktadır.



Şekil 15: 15.06.2009 TT'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

#### 4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu olan alan; 30.11.2022 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Eğitim Alanı" lejantında kalmakta olup 03.03.2023-03.04.2023 tarihleri arasındaki askı süreci sonunda gelen itirazlar sonucu nazım imar planı henüz kesinleşmemiştir.



Şekil 16: 30.11.2022 Tasdik Tarihli 1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı

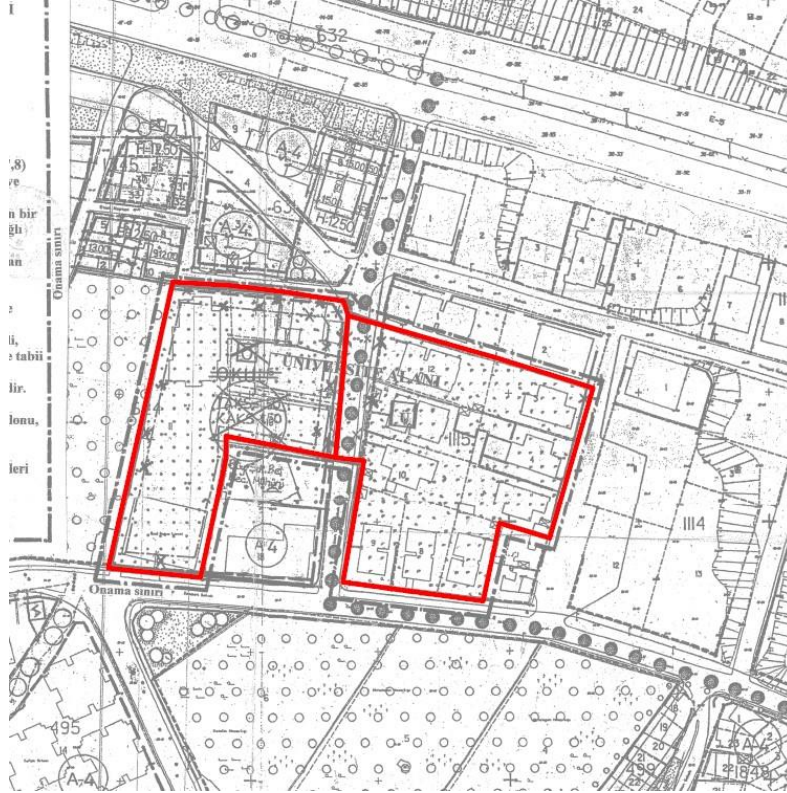
#### Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alan Büyüklükleri

FONKSİYON	ALAN (m2)
Eğitim Alanı (624/22)	6.034,78
Eğitim Alanı (2951/17)	7.392,92
TOPLAM	13.427,7

Tablo 2: Nazım İmar Planındaki Fonksiyon Alan Büyüklükleri

#### 4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu olan Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 624 ada 22 parsel ve İkbaliye Mahallesi 2951 ada 17 sayılı parseller 26.05.2009 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; TAKS:0,50, E=3.00, Hmax=Serbest, Ayırık Nizam, avan projeye göre uygulama yapılacak “Üniversite Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 17: 26.05.2009 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

#### Uygulama İmar Planındaki Fonksiyon Alan Büyüklükleri

FONKSİYON	ALAN (m2)
Eğitim Alanı (624/22)	6.034,78
Eğitim Alanı (2951/17)	7.392,92
TOPLAM	13.427,7

Tablo 3: Uygulama İmar Planındaki Fonksiyon Alan Büyüklükleri

## 5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

### Plan Değişikliği Gerekçesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 624 ada 22 parselde kayıtlı 6.034,78 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın Mülkiyeti Bakanlığa ait olup öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere kamulaştırılmıştır. İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İkbaliye Mahallesi, 2951 ada 17 parselde kayıtlı 7.392,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın ise mülkiyeti Bakanlığa ve Hazineye ait olup öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere tahsis edilmiştir.

Taşınmazların 26.05.2009 tarihli onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre TAKS:0,50, E=3,00, Hmax=Serbest, Ayrık Nizam, avan projeye göre uygulama yapılacak "Üniversite Alanı" kullanımda kaldığı, 1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planınının 30.11.2022 tarihinde onaylandığı, askı sürecinde itirazlar bulunduğu, 3194 sayılı imar Kanununun geçici 20'nci maddesi gereğinde bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için 01.07.2020 tarihi itibarıyla, 30.11.2022 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmadan uygulama yapılamayacağı ifade edilmiştir.

30.11. 2022 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesince 1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise bahse konu parseller "Eğitim Alanı" kullanımında kalmakta olup 03.03.2023-03.04.2023 tarihleri arasındaki askı süreci sonunda gelen itirazlar sonucu nazım imar planı henüz kesinleşmemiştir. İstanbul İlinde yükseköğrenime devam eden öğrencilerin acil barınma ihtiyaçlarının giderilebilmesi amacıyla mülkiyeti Bakanlığa ait Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 624 ada 22 parselde kayıtlı taşınmaz ile mülkiyeti Bakanlığa ve Hazineye ait İkbaliye Mahallesi, 2951 ada 17 parselin taşınmazlar üzerine yeni yurt binalarının yapılabilmesi ve Bakanlığın hak kaybına uğramaması için plan değişikliği hasıl olmuştur.

### Teklif Plan Değişikliği

Teklif planla; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına itiraz edilerek ve planlama aşamasında Bakanlığa herhangi bir görüş sorulmadığı belirtilerek söz konusu taşınmazların 30.11.2022 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Kadıköy ilçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında kullanım kararının "Sosyal Tesis Alanı" olarak değiştirilmesi, Nazım imar planının onaylanmasına müteakip üst ölçekli plana uygun 1/1000 ölçekli imar planında meri 30.11.2022 onaylı nazım imar planındaki yol genişlikleri ile parselin komşuluğundaki tescilli parsel de dikkate alınarak yol istikametine göre yapılaşma şartları değiştirilmeden ve mevcut yapıların yüksekliği göz önünde bulundurularak kullanım fonksiyonu kararının "Sosyal Tesis Alanı" , TAKS:0,50, Emsal= 3,00 ,Yençok= 9 kat, yapı yaklaşma mesafesi imar adasının bütün cephelerinden 5 metre olacak şekilde düzenlenmiştir.



Plan Değişikliğine İstinaden Fonksiyon Alan Büyüklükleri;

FONKSİYON	1/1000 MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (M <sup>2</sup> )	TEKLİF PLAN ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (M <sup>2</sup> )
Eğitim Alanı	13.427,7 m <sup>2</sup>	0
Sosyal Tesis Alanı	0	13.260,23 m <sup>2</sup>
Yol Alanı	0	167,47 m <sup>2</sup>
TOPLAM	13.427,7 m <sup>2</sup>	13.427,7 m <sup>2</sup>

Tablo 4: Plan Değişikliğine İstinaden Fonksiyon Alan Büyüklükleri



Şekil 18: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi