

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
TARİFE VE EKONOMİ – GENÇLİK VE SPOR KOMİSYONLARININ
MÜŞTEREK RAPORU

KONU : Gençlik ve Spor Hizmetleri Müdürlüğünün, 30.05.2025 gün ve E-39283974-622.01-2538626 sayılı, 2025 yılı Yaz Spor Okulu ücret tarifesini ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda Komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Gençlik ve Spor Hizmetleri Müdürlüğünün, 30.05.2025 gün ve E-39283974-622.01-2538626 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“Kadıköy Belediyesi Gençlik ve Spor Hizmetleri Müdürlüğü tarafından 2025 yılında yapılacak olan Yaz Spor Okulu'na ait ücret tarifesini gösteren liste yazımız ekinde sunulmuştur. Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde Belediye Kanunu'nun 18. maddesi (f) bendi gereğince kanunlarda vergi, resim, harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı hizmetler için uygulanacak ücret tarifelerinin belirlenmesi gerektiğinden karara bağlanmak üzere yazımızın ve ekinin Belediye Meclisine havalesini arz ederim.” denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: Gençlik ve Spor Hizmetleri Müdürlüğünün, 30.05.2025 gün ve E-39283974-622.01-2538626 sayılı, Yaz Spor Okulları (2025) Ücret Tarifesi Komisyonlarımızca müdürlüğünden geldiği şekilde oybirliği ile uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

Tarife ve Ekonomi Kom. Başkanı
Vildan BALCI
(imza)

Gençlik ve Spor Kom. Başkanı
Emir ŞENTÜRK
(imza)

Tarife ve Ekonomi Kom. Başkan V.
Gençlik ve Spor Kom. Üyesi
Emir KAYA
(imza)

Gençlik ve Spor Kom. Başkan V.
İlke Beltinge SARIYER
(imza)

Tarife ve Ekonomi Kom. Üyesi
Günay ÖNALAN
(imza)

Gençlik ve Spor Kom. Üyesi
Batuhan ERSOY
(imza)

Tarife ve Ekonomi Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(imza)

Tarife ve Ekonomi Kom. Üyesi
Gençlik ve Spor Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(imza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**TARİFE VE EKONOMİ KOMİSYONU RAPORU**

KONU : Temizlik İşleri Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-73281311-020-2530170 sayılı, ücret tarifesi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Temizlik İşleri Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-73281311-020-2530170 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

"Mali Hizmetler Müdürlüğümüz tarafından, 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu 97. maddesi; "Belediyeler bu kanunla harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için Belediye Meclisince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir." hükmünce; artan araç, yakıt ve işçilik maliyetleri nedeni ile Müdürlüğümüzün uyguladığı ücret tarifesi Haziran 2025 Meclisine sunulmak üzere güncellenerek bilgilerinize sunulmuştur.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde; güncellenen yeni ücret tarifesinin uygulanabilmesi için karara bağlanmak üzere yazımızın ve eklerinin Belediye Meclisine havalesini arz ederim." denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Temizlik İşleri Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-73281311-020-2530170 sayılı, ücret tarifesi Müdürlüğünden geldiği şekli ile uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

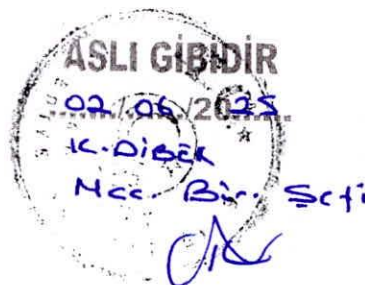
Başkan
Vildan BALCI
(İmza)

Başkan Vekili
Emir KAYA
(İmza)

Üye
Fahri TEKEŞİN
(İmza)

Üye
Günay ÖNALAN
(İmza)

Üye
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**HUKUK KOMİSYONU RAPORU**

KONU : Strateji Geliştirme ve Dış İlişkiler Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-92450452-020-2537619 sayılı, Kadıköy Belediyesi ve Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği İstanbul Büyükşehir Şubesi İşbirliği Protokolü ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1.Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Strateji Geliştirme ve Dış İlişkiler Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-92450452-020-2537619 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“Belediyemiz ile Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Anadolu 1. Büyükşehir Bölge Temsilciliği arasında; 5 Temmuz 2025 - 19 Temmuz 2025 tarihleri arasında Mimarlık Bölümü öğrencilerine büro stajı yaptırmak amacıyla işbirliği gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Bu kapsamda, 5393 sayılı Belediye Kanununun ilgili hükümleri çerçevesinde, Ek’te yer alan işbirliği protokolünün Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Anadolu 1. Büyükşehir Bölge Temsilciliği ile imzalanmak üzere Belediye Başkanına yetki verilmesi için yazımız ve ekinin Belediye Meclis Başkanlığına havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Strateji Geliştirme ve Dış İlişkiler Müdürlüğünün, 29.05.2025 tarih ve E-92450452-020-2537619 sayılı, Belediyemiz ile Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği İstanbul Büyükşehir Şubesi Anadolu 1. Büyükşehir Bölge Temsilciliği arasında Mimarlık Bölümü öğrencilerine büro stajı yaptırmak amacıyla yapılması planlanan işbirliği protokolü imzalanmak üzere Belediye Başkanına yetki verilmesi hususu oybirliği ile uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Batuhan ERSOY
(İmza)

Başkan V.
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İpek DEMİRTAŞ
(İmza)

Üye
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Nesrin KILIÇ
(İmza)



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:

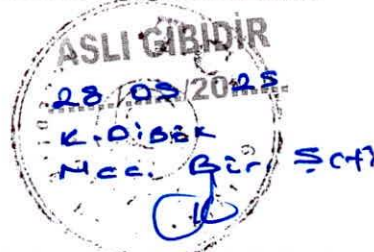
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) ve (e) dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

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.



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-85812958-115.01.99-2506848 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Acıbadem Mahallesi, 1176 ada, 43 parsel ile ilişkin itiraz 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-85812958-115.01.99-2506848 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) Aktaş Group Sosyal Hizmetler ve İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. Yetkilisi Özkan Aktaş'ın 24.01.2025 tarih ve 2407145 sayılı başvurusu ve eki
b) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.11.2022 tarihli ve 1516 sayılı kararı
c) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2024 tarihli ve 65 sayılı Kararı
d) Kadıköy Belediye Meclisinin 01.07.2024 tarih ve 2024/77 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:

Acıbadem Mahallesi, 1176 ada, 43 parsel dilekçe eki (EK-1) tapu belgesine göre 43 m2 olup **tüzel kişi mülkiyetindedir**.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (a) dilekçe ile 14.04.1999 onaylı imar planındaki "Ticaret+Konut Alanı" fonksiyonuna uygun şekilde mimari proje ruhsat onayı için İmar Müdürlüğü'ne başvurulduğu ancak 20.01.2025 tarihinde askıya çıkan **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı ile söz konusu parselin "Park Alanı" olarak değiştirilmesi sebebiyle mağduriyet yaşadığı belirtilerek söz konusu 1176 ada, 43 parselin eski fonksiyon ve sınırlarına getirilmesi için 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına itiraz edilmiştir.

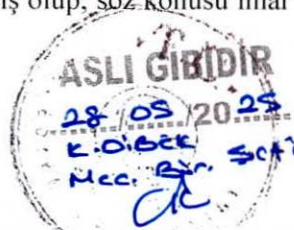
PLAN BİLGİSİ:

Kadıköy İlçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (b) Kararı ile tadilen uygun bulunmuş olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı **30.11.2022** tarihinde onanmıştır.

Söz konusu plana ilişkin askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların değerlendirilmesine ilişkin Plan değişikliği ise ilgi (c) Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak **17.01.2024** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmıştır.

30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi Kadıköy Belediye Meclisinin ilgi (d) Kararı ile tadilen uygun bulunmuştur.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.10.2024** tarih ve 1394 sayılı Kararı ile tadilen uygun bulunarak **21.10.2024** tarihinde onaylanmış olup, **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 Acıbadem Mahallesi, 1176 ada, 43 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda tescilli eski eser komşuluğunda, Bitişik Nizam 5 Kat yapılanma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı"nda (EK-2),
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "TİCK" alanında kalmaktayken (EK-3),
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında "Park Alanı" ve kısmen "yol" olarak planlanmıştır (EK-4).

DEĞERLENDİRME:

Söz konusu 1176 ada, 43 parsel; **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "TİCK" alanında kalmakta olup söz konusu planının 4 nolu "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." notuna göre, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım sürecinde Kurumumuz veri tabanına göre hazırlanan mülkiyet analiz paftasında (EK-5) Maliye Hazinesi mülkiyetinde görünmesi ve bölgenin park ihtiyacı olması nedeniyle 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Planı kapsamında "Park Alanı" ve kısmen de istikamet 20 metre genişliğinde planlandığı Acıbadem Caddesi üzerinde kaldığından yol olarak düzenlenmiştir. Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesinin küçük bir kısmını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 30.11.2022 tarihinde onaylanmış, bu plan 01.03.2023 tarihinde Başkanlığımıza iletilmiştir. Bu tarihten itibaren Başkanlığımızca resmi olarak 1/1000 ölçekli plan çalışmalarına başlanmış olup, söz konusu mülkün 04.04.2024 tarihinde edinildiği görülmektedir.

Ayrıca İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.07.2024 gün ve 12498 sayılı kararında (EK-6) "...tescil kaydı bulunmayan 1176 Ada 43, 44, 59, 88 Parseller ile 464 Ada 40, 41, 90 Parsel sayılı taşınmazların tapu kütüklerine ilgili Tapu Müdürlüğüne "Korunma Alanında Kalmaktadır." şerhlerinin eklenmesine karar verildi." denilmekte olup, söz konusu parsel **tescilli eski eser komşuluğundadır.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Acıbadem Mahallesi, 1176 ada, 43 parsel ile ilişkin ilgi(a) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur."denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2506848 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Acıbadem Mahallesi, 1176 ada, 43 parsel ile ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



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-85812958-115.01.99-2507125 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parsel ile ilişkin itiraz 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-85812958-115.01.99-2507125 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) Baykal GÜNER'in 11.02.2025 tarih ve 2426626 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parsel “Park Alanı”na terk yönünden ilgi (d) dilekçe ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parsel, şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parselin;

- 30.11.2022 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Alanı”nda kaldığı, ancak 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parseller ile birlikte bitişik blok nizam, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”na alındığı,
- Yaklaşık 1013 m2 büyüklüğündeki 1 nolu parselin 597 m2lik bölümünün “Park Alanı”na, 416 m2lik bölümünün ise “Konut Alanı”na alındığı,
- 1 parsel yanında bulunan 8 parselin “Yol”a terki olduğu ve parselin inşaat yapılamayacak ölçülerde kalacak olması nedeni ile 1 parsel ile tevhid zorunluğu olacağı,

belirtilerek “Park Alanı” ve “Yol”a terkin iptali talep edilerek 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 Başkanca **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) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parsel;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen **blok nizam, h:12.50** yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda, kısmen "Yol"da, kısmen de "Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları"nda,
- Söz konusu parsel, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 400 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"nda kalmaktadır.
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen **blok nizam, 5 kat** yapılanma koşullu "Konut Alanı"na kısmen de 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." plan notu doğrultusunda "Park Alanı" ve "Yol"a alınmıştır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçe ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına yapılan itiraz incelenmiş olup;

- **21.10.2024** onaylı U.İ.P. kapsamında Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının niteliği, yer seçimi ve büyüklükleri, **inşaat alanı ve nüfus artışı doğrultusunda, bölge ihtiyacı da dikkate alınarak**, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu plan notu doğrultusunda belirlenmiştir.
- Yaklaşık 1013 m2 olan 631 ada, 1 parselin; **21.10.2024** onaylı U.İ.P.'da yaklaşık 573 m2lik bölümünün "**Konut Alanı**"nda, yaklaşık 440 m2lik bölümünün ise "**Park Alanı**" ve "**Yol**"da kaldığı, fonksiyon büyüklükleri hesaplandığında **parselin donatı alanında kalan kısmının parselin tüm alanının %43.43'üne karşılık geldiği** görülmektedir. Bu oran 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde yer alan ve "düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol" ile "park" fonksiyonlarını da kapsayan "...her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını %45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir." ifadesine uygunluk taşımaktadır.
- Söz konusu parselin **14.04.1999** onaylı U.İ.P. kapsamında "Konut Alanı"nda kalan kısmı yaklaşık 529 m2, blok taban alanı **225 m2**, yapı yüksekliği **12.50 m.** iken; **21.10.2024** onaylı U.İ.P.'nda parselin konut fonksiyon alanı yaklaşık 573 m2, blok taban alanı **269 m2**, yapı yüksekliği **5 kat** olarak belirlenmiştir. Bu nedenle **parselin inşaat alanında artış olduğu görülmektedir.**
- Ayrıca ilgi (d) itiraz dilekçesinde yola terki olması nedeni ile inşaat yapamayacak ölçüde olduğu, bu nedenle 1 parsel ile tevhid zorunluluğu olacağı ifade edilen komşu 8 parselin dar cephesinin yaklaşık 11.45 m. olduğu, parselde planlanan yapı bloğunun en dar cephesinin ise 7.36 m olduğu, bu durumda parselin tek başına **yapılabilecek koşullarda olduğu görülmektedir.**



21.10.2024 onaylı U.İ.P. kapsamında konut fonksiyonunda kalan yapılaşmaya konu alanda 14.04.1999 onaylı uygulama imar planına kıyasla artış olduğu görülen 631 ada, 1 parselin yer aldığı 631 adanın ortasından (14.04.1999 onaylı U.İ.P. ile) geçmekte olan imar yolu; **21.10.2024** onaylı planda, herhangi bir parselde mahreç sağlamaması ve terkin işlemleri de yapılarak kullanıma açılmamış olması nedenleriyle iptal edilmiş olup **bölgenin yeşil alan ihtiyacı göz önünde bulundurularak**, gerekli görülmesi halinde **deprem toplanma alanı** olarak da **kamuya hizmet edebilecek “Park Alanı”** olarak **planlanmıştır**.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parselle ilişkin “Park Alanı” ve “Yol”a terkin iptalini talep eden ilgi (d) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507125 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parselle ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



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-85812958-115.01.99-2507165 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1132 Ada, 201 Parsel İtirazı 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-85812958-115.01.99-2507165 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
 ç) Mahir BAL'ın 17.02.2025 tarih ve 2433973 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 1132 ada, 201 parsel ile ilgili (ç) dilekçe ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 1132 ada, 201 parsel (140 m2) **şahıs mülkiyetindedir.**

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) dilekçe ile:

“Ekonomik yenilenme ve yapılaşma sonrasında parselin bir ailenin rahatlıkla barınmasını sağlayan konutun inşa edilebilmesi için Süleyman Nazif Sokak tarafındaki ön cepheden min.5.00 mt. çekilerek kalan blok ebatlarının ise EK’te sunduğum şekilde plana işlenmesi...” talepleri belirtilerek 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.

İlgi (b) yazı 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 (ç) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu **1132 ada, 201 parsel;**

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alanlar**”da
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda (mevcut blok ölçülerinin korunduğu) **Blok Nizam 2 kat** yapılaşma koşullarında “**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**”nda kalmakta ve bu alan için “Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır.” plan notu bulunmakta,



- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı**”, “Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında ise “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” sınırı içinde (ön bahçe mesafesi 3 metre olan derinliği=7 metre, genişliği=6 metre) **Blok Nizam 2 kat (7,50 m)** yapılaşma koşullarında “KonutAlanı”nda kalmakta ve “DK” özelinde plan notları yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi (ç) dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; daha önce yürürlükte olan imar planları da dikkate alınarak, 3194 sayılı Kanunun 5. ve 6. Maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli plana uygun olacak şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda belirlenmiştir.

İtiraz konu 1132 ada, 201 parselde ait **04.05.1965 onaylı mimari proje** incelendiğinde parseldeki yapının taban oturumunun derinliği=6 metre, genişliği=6 metre olduğu görülmekte olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yapının taban oturumu derinliği=7 metre, genişliği=6 metre şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca itirazda söz edilen komşu 1132 ada 136 ve 134 parseller için de onaylı mimari projeleri dikkate alınarak blok ölçüsü belirlenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 1132 ada, 201 parselde ilişkin ilgi (ç) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507165 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı’na Yapılan 1132 Ada, 201 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



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

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508194 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parselle ilişkin itiraz 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, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508194 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- “ İlgı : 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. Nimet BURAK'ın 29.01.2025 tarih ve 2412643 sayılı itiraz dilekçesi
e. Özlem BEGBAĞA'nın 31.01.2025 tarih ve 2415484 sayılı itiraz dilekçesi
f. Fatma ÇATALTEPE ÖZDOĞAN vd.'nin 03.02.2025 tarih ve 2416249 sayılı itiraz dilekçesi
g. Hatice ÇATALTEPE'nin 03.02.2025 tarih ve 2416243 sayılı itiraz dilekçesi
h. Behice AYAN'ın 03.02.2025 tarih ve 2417536 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parsel yönünden ilgi (d), (e), (f), (g) ve (h) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parsel web tapu belgesine göre 133.5 m2 olup şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d), (e), (f), (g), (h) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parselle ilişkin, **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planı kapsamında istikamet değişikliği ve bahçe mesafelerine itiraz edildiği anlaşılmaktadır.

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), (e), (f), (g), (h) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**



İtiraza konu 495 ada, 18 parsel;

- 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen 14 m bina derinliğinde, **Bitişik Nizam H:12.50m** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**"nda, kısmen "Yol"da,
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında **800 ki/ha yoğunluklu "Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"**nda ve "**Yeniden Düzenlenecek Alan**" sınırı içerisinde kalmaktadır.
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise; **Bitişik Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**", "**Yol**" ve küçük bir kısmı ise "**Park Alanı**" olarak belirlenmiş olup, 14 m bina derinliği yerine arka bahçeden 1 m bahçe mesafesi belirlenmiştir.

Ayrıca söz konusu parselin de içinde bulunduğu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı" olarak belirlenmiş olup, 1/5000 ölçekli Plan Notlarında bu alan için;

- "Plan onama sınırı içerisinde "Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı" içerisinde gösterilmiş alanda brüt yoğunluk değeri 800 k/ha'dır.
- Bu alan sınırı içerisinde gösterilmiş sosyal, teknik altyapı alanlarının büyüklüğü azaltılmamak koşuluyla yer değişikliği yapılabilir, ilave sosyal, teknik altyapı alanları planlanabilir.
- Bu alan sınırı içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile etaplama alanları belirlenebilir.
- Bu alanda uygulama imar planı ile umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarının kamu eline geçmesine ilişkin farklı uygulama araçları (toplulaştırma, takas vb.) belirlenebilir. Etaplar içerisinde kamuya geçmesi gereken alanlar, kamuya geçmeden uygulama yapılamaz. Uygulama imar planında, kent estetiği ve uygulama bütünlüğünü teşvik etmek amacıyla jeolojik ve jeoteknik etüt raporundan elde edilen veriler doğrultusunda gerekiyorsa yapı yoğunlukları nazım imar planındaki nüfus yoğunluğunu aşmamak koşuluyla kademelendirilebilir/kısıtlanabilir. Kademelenme yapılması durumunda bir yapı adasında kullanılamayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir. Bu imar haklarının değerlendirileceği yapı adaları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir."

hükümleri ile,

1/1000 ölçekli Plan Notlarında bu alan için;

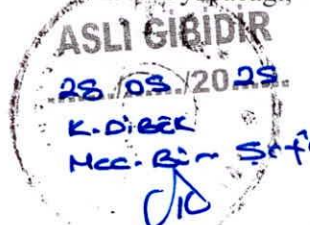
- "Plan onama sınırı içerisinde "Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı" içerisinde kalan alanlarda; sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alanların kamu eline geçmesine ilişkin farklı uygulama araçları (toplulaştırma, takas vb.) uygulanabilir." hükmü yer almaktadır.
- Kent estetiği ve uygulama bütünlüğünü teşvik etmek amacıyla jeolojik ve jeoteknik etüt raporundan elde edilen veriler doğrultusunda gerekiyorsa, uygulama imar planında verilen yapı yoğunluğu ve yüksekliğini aşmamak koşuluyla kademelendirilebilir/kısıtlanabilir.
- Kademelenme yapılması durumunda bir yapı adasında kullanılamayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir."

hükümleri yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçeler ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parsel yönünden yapılan itirazlar incelenmiş olup;

- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği 30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlandığı,
- Dilekçelerde bahsi geçen "sol yan taraftan 1 m geri çekmenin" 14.04.1999 Uygulama İmar Planı'nda "Yol"da kaldığı, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise yola terk edilecek alanın "Park Alanı"na çevrildiği,
- Parselin cephe aldığı "Musavvat Sokak"ın 10 m olarak planlanması sebebiyle de söz konusu sokak boyunca sokaktan cephe alan parsellerin yola terk yapacağı,



- Söz konusu parselin 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Bitişik Blok Nizam **H:12.50 m** yapılanma koşullarının; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile (14.04.1999 onaylı imar planında belirlenen) **blok alanlarında küçülme yapılmadan** Bitişik Blok Nizam **5 Kat** şeklinde düzenlendiği görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parselle ilişkin ilgi (d), (e), (f), (g) ve (h) itiraz dilekçelerinin; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508194 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 135 pafta, 495 ada, 18 parselle ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



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

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508209 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 984 Ada, 29 Parsel ve 1413 Ada 7 Parsel İtirazı 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, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508209 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) As Çamlık Sitesi Yönetimi adına Vekaleten Burak TOKGÖZ'ÜN 10.02.2025 tarih ve 2424633 sayılı itiraz dilekçesi
e) As Çamlık Sitesi Yönetimi adına Vekaleten Burak TOKGÖZ'ÜN 17.02.2025 tarih ve 2432088 sayılı itiraz dilekçesi
f) Kadriye BİLDİRİCİ'NİN 18.02.2025 tarih ve 2435364 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), ilgi (e) ve ilgi (f) dilekçeler ile itiraz edilmiş olup, ilgi (d) ve ilgi (e) dilekçelerde ada/parcel bilgisi olmamasına karşın "Koşuyolu Mahallesi Şevket Kaftancı Sokak No:10 adresinde bulunan As Çamlık Sitesi" nde ikamet edildiği belirtildiğinden bahsi geçen adres bilgisinin Kurumumuz sisteminde 984 ada 29 parselde tekabül ettiği belirlenmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 270 pafta 984 ada 29 parsel ve 270 pafta 1413 ada 7 parsel şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) ve ilgi (e) dilekçeler ile;

- 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında 984 ada 29 parselin TAKS değerinin 0,20 olduğu, Koşuyolu mahallesi genelinde TAKS değerinin 0.25 olarak belirlendiği ve bu doğrultuda plan bölgesinde TAKS ölçüleri yönünden dengesizlik olduğu belirtilmiş olup; 984 ada 29 parselin TAKS 0,20 değerinin 0,25 olarak belirlenmesi veya TAKS değerinin 0.20 kalması halinde de kararın gerekçesinin bildirilmesi, ayrıca söz konusu 984 ada 29 parselin cephe aldığı Şevket Kaftancı Sokak'ın imar planındaki konumunun güncellenmesi, sitenin ortasından geçen yol bölümünün siteye dahil edilerek düzenleme sonrasında oluşacak alanın belediye tarafından kamu yararına kullanabileceği bir alana dönüştürülmesi gerektiği belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**

İlgi (f) dilekçe ile;

- 1 /1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında 1413 ada 7 parselin TAKS değerinin 0,25 olduğu ve kat karşılığı modeli ile dönüşüm yapılabilmesi adına diğer plan koşulları sabit tutularak TAKS değerinin 0,30 olması gerektiği belirtilerek 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 Plan 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), ilgi (e) ve ilgi (f) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Eski 984 ada 9 parsel Kadıköy Belediye Encümeninin 01.04.1986 tarih 38/6 sayılı Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun **16. maddesine istinaden yapılan uygulama sonucunda Yeni 984 ada 29 parsel ve Yeni 1413 ada 7 parsel olarak tescil olmuştur.**

İtiraz konusu 984 Ada 29 parsel:

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda "**Az Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **01.08.1997** tasdik tarihli 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "**Yol**"da, kısmen **Ayrık Blok Nizam h:12.50** yapılanma koşullu "**Konut Alanı**"nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise çok küçük bir kısmı "**Park Alanı**"nda, büyük bir kısmı 400 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise **TAKS: 0.20 Ayrık Nizam 5 kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

İtiraz konusu 1413 ada 7 parsel:

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda "**Az Yoğunluklu Konut Alanı**"nda
- **01.08.1997** tasdik tarihli 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "**Yol**"da, kısmen **Ayrık Blok Nizam h:12.50** yapılanma koşullu "**Konut Alanı**"nda
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 400 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise **TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 5 katlı** "**Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

Plan bölgesinde (söz konusu 984 ada 29 parsel ve 1413 ada 7 parselin de içinde yer aldığı) 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları öncesinde onaylanmış mevzi imar planları bulunmaktadır. İtiraz dilekçelerine konu "**As Çamlık Sitesi**"nin **03.09.1982** onay tarihli Mevzi İmar Planına göre yapılaştığı görülmekte olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı esas alınarak, belirlenmiştir.**

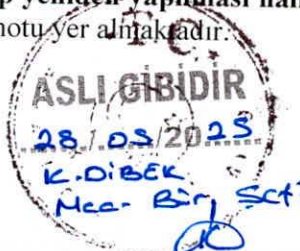
Bu doğrultuda;

- **984 ada 29 parsel** 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Ayrık Blok Nizam h:12.50** yapılanma koşullu "**Konut Alanı**" iken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda **Ayrık Nizam 5 kat TAKS:0.20** yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak,

- **1413 ada 17 parsel** ise 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Ayrık Blok Nizam h:12.50** yapılanma koşullu "**Konut Alanı**" iken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda **Ayrık Nizam 5 kat TAKS:0.25** yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak belirlenmiştir.

Ayrıca söz konusu 984 ada 29 parsel ve 1413 ada 7 parselin **TAKS değerleri** 01.08.1997 onay tarihli 1/1000 ölçekli planda belirlenmiş olan **blok ve parsel ölçüleri esas alınarak hesaplanmış** olup, **21.10.2024** tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bu doğrultuda **taban alanı korunmuştur.** İtiraz dilekçelerine konu TAKS değerinin artırılması talebi söz konusu alana ilişkin **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna ilave artış getirecektir.**

Aynı zamanda **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının "Genel Hükümler" başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik** 53 numaralı plan notu yer almaktadır.



İtiraz dilekçelerine konu **Şefket Kaftancı Sokak**; 984 ada 29 parsel ile 1413 ada 7 parsellerin ifraz olmasını sağlayan 01.04.1986 tarih 38/6 sayılı Encümen Kararı ile **kamu alanı olarak ayrılmış** olup, halihazırda **terkine konu fonksiyona uygun bir biçimde yol alanı olarak kullanılmaktadır**. Ayrıca itiraza konu parseller ile birlikte; 1413 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller ile 984 ada 14, 25, 26 ve 17 parseller **Şefket Kaftancı Sokaktan mahreç almaktadır**.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan TAKS değerlerinin artırılması ve Şefket Kaftancı Sokağın konumunun değiştirilmesi talebine ilişkin ilgi (d), ilgi (e) ve ilgi (f) itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.”denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜSTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508209 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı’na Yapılan 984 Ada, 29 Parsel ve 1413 Ada 7 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



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

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508304 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1345 Ada, 84 Parsel İtirazı 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, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508304 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) Zeynep Doğa ÖZCAN'IN 17.02.2025 tarih ve 2432805 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) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 154/1 pafta, 1345 ada 84 parsel şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile /1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında 1345 ada 8 parselin TAKS değerinin 0,20 olduğu, Acıbadem Mahallesi genelinde TAKS değeri 0.25 olarak belirlendiği halde 985 ada 88 parsel gibi bazı parsellerde TAKS ölçüsünün 0,25 değerinden 0,50'ye yükseltildiği, 1344 ada 4 parselde geçmişte yapılan mevzi imar planı sebebiyle diğer parsellere göre çok daha fazla inşaat hakkı tanındığı ve bu doğrultuda plan bölgesinde TAKS ölçüleri yönünden dengesizlik olduğu belirtilmiş olup; aynı ada içerisinde ve plan bölgesinde eşitlik ilkesi uyarınca 1345 ada 84 parselin, TAKS: 0,20 değerinin 0,25 olarak belirlenmesi gerektiği talebi ile 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 (d) dilekçe ile itiraz edilmiştir. Söz konusu 1345 ada 84 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 Ayrık Blok Nizam h:12.50 yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kalmakta iken;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen "Yol"da, kısmen de 250 k/ha "Orta Yoğunluklu Konut Alanı"nda kalmaktadır.



DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında verilen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak belirlenmiştir.

1345 ada 84 parsel **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Ayrık Blok Nizam h:12.50 yapılanma koşullu "Konut Alanı" iken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli imar planında ise (Blok Nizam yapılanma koşulu değiştirilerek) 1344 ve 1345 adalar ile 1345 ada 84 parsel Ayrık Nizam, TAKS:0.20, 5 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında **kat artışı verilen parsellerde taban alanı korunmuş** olup itiraz konusu "TAKS:0.20" değeri 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli planda belirlenmiş olan **blok ölçüleri ile parsel büyüklüğü** baz alınarak **belirlenmiştir**.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan TAKS:0,20 değerinin 0,25 olarak belirlenmesine ilişkin ilgi (d) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur."denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508304 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1345 Ada, 84 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonlarımızca görüşülmüş olup; başvurunun 16.05.2025 tarihli ve 2525288 sayılı dilekçesiyle itiraz geri çekilmiştir.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

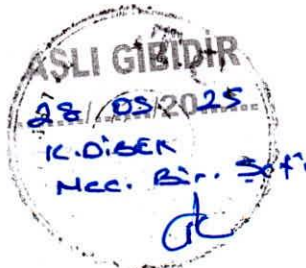
Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



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

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508532 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1305 Ada, 9 Parsel İtirazı 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, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508532 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) Ali TOPSAKAL'IN 18.02.2025 tarih ve 2434614 sayılı itiraz dilekçesi
 e) Fatma Gülşen TAYFUN'UN 18.02.2025 tarih ve 2434674 sayılı itiraz dilekçesi
 f) Mustafa DEMİRKALE'NİN 18.02.2025 tarih ve 2434696 sayılı itiraz dilekçesi
 g) Zehra KARADAĞ'IN 18.02.2025 tarih ve 2435419 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), ilgi (e), ilgi (f) ve ilgi (g) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1305 ada 9 parsel şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d), ilgi (e), ilgi (f) ve ilgi (g) dilekçeler ile 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planına 1305 ada 9 parsel yönünden itiraz edildiği ve lehte karar verilmesinin talep edildiği belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiş olup itiraz edilen hususlar belirtilmemiştir.

PLAN BİLGİSİ:

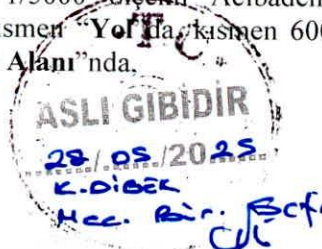
30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye 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), ilgi (e) ve ilgi (f) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

İtiraz dilekçelerine konu 1305 ada 9 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen “Yol”da, kısmen de Emsal: 1.20 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında “**Ticaret-Konut Alanı**”nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen “Yol”da, kısmen 600 k/ha “**Yüksek Yoğunluklu Konut, Alanı**”nda, kısmen de “**Ticaret-Konut Alanı**”nda,



- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında **18x20 metre genişliğinde taban alanına** sahip **Blok Nizam, Yençok: 6 kat** yapılaşma koşullarında “**Ticaret- Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f) ve ilgi (g) dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup, dilekçelerde **itiraz edilen hususlar belirtilmediğinden değerlendirme yapılamamaktadır.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f) ve ilgi (g) itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜSTEREK GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508532 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı’na Yapılan 1305 Ada, 9 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



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

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2506878 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 630 ada, 23 parselle ilişkin itiraz 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, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2506878 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) Mustafa Tuğrul SPOR'un 14.02.2025 tarih ve 2431616 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) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 630 ada 23 parsel yönünden itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 630 ada, 23 parsel, dilekçe eki tapu belgesine göre yaklaşık 1692 m2 olup şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile; Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 630 ada, 23 parselin bir kısmının 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “Park Alanı”nda kaldığı, bu durumun parsel maliklerini kentsel dönüşüm yönünden mağduriyete uğrattığı, aynı zamanda bina otoparkının yola çıkışını engellediği, parsel arkasından geçmekte olan su yolunun diğer sokakta yer alan yapılara daha yakın olduğu belirtilmiş; parsel kesintisinin iptali için 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) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İtiraz konusu Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 630 ada, 23 parsel:

- **01.08.1997** onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Planında kısmen ayrık nizam, 4 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”, kısmen de “Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları”nda,



- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında kısmen 400 k/ha yoğunluklu “**Konut Alanı**”, kısmen de “**Park Alanı**”nda,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen ayırık nizam, 5 kat yapılanma koşullarında “**Konut Alanı**”, kısmen de “**Park Alanı**”nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

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

- İtiraza konu 630 ada, 23 parselde yer alan “Park Alanı”, **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’na uygun olarak düzenlenmiş**, fonksiyon sınırı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan 4 nolu “...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar ... 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.” plan notu kapsamında, 01.08.1997 onaylı Uygulama İmar Planındaki “Park Alanı” korunacak şekilde belirlenmiş; ayrıca “Konut Alanı” yapılanma koşullarında söz konusu parselde 1 kat artışı verilmiştir.
- Söz konusu parselin bitişiğinde “**DSİ İsale Hattı**” ve “**DSİ Alanı**” bulunmaktadır.
- Ayrıca **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik;**

“53- İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

53-1 “Mer”i 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

53-1-1 Bitişik ve blok nizam parsellerde mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

53-1-2 Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır.

53-1-3 Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

53-2 Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

53-3 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez.

53-4 Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

53-5 Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.” şeklindeki plan notu yer almaktadır.



21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 630 ada, 23 parselde yer alan "Park Alanı"nın iptali talebine ilişkin ilgi (d) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur." denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2506878 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 630 ada, 23 parsel ile ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



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

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508191 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 84 ve 85 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, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508191 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- İlgi : a) Kamuran AY'ın 28.01.2025 tarih ve 2410281 sayılı itiraz dilekçesi
b) Gönül AÇIKŞANS'ın 28.01.2025 tarih ve 2410694 sayılı itiraz dilekçesi
c) Turgut GÖZTEPE'nin 29.01.2025 tarih ve 2412565 sayılı itiraz dilekçesi
d) Murat BAKICI'nın 30.01.2025 tarih ve 2414409 sayılı itiraz dilekçesi
e) Filiz ÇETİN'in 30.01.2025 tarih ve 2414396 sayılı itiraz dilekçesi
f) Ercan ŞEN'in 31.01.2025 tarih ve 2415051 sayılı itiraz dilekçesi
g) Metin PARLAK'ın 31.01.2025 tarih ve 2415305 sayılı itiraz dilekçesi
h) Deniz COŞKUN'un 14.02.2025 tarih ve 2432086 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Yeliz BAKICI TURAN'ın 06.02.2025 tarih ve 2421994 sayılı itiraz dilekçesi
i) Nimet COŞKUN adına vekaleten Cengiz COŞKUN'un 07.02.2025 tarih ve 2423917 sayılı itiraz dilekçesi ve eki
j) Aslı SEZGÜN'ün 05.02.2025 tarih ve 2420828 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 84 ve 85 parseller yönünden ilgi dilekçeler ile askı süresinde **itiraz edilmiştir**.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 84 parsel (yaklaşık 403 m2) şahıs ve vakıf mülkiyetinde, 85 parsel (yaklaşık 434 m2) şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

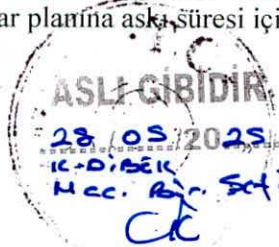
İlgi (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h) ve (ı) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 84 parselin, ilgi (i) ve (j) dilekçeler ile 85 parselin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 5 m. Genişliğinde yol alanına ayrılan kısmının iptali talep edilerek ilgi dilekçeler ile **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 01.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı Kararı ile tadilen uygun bulunarak, değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

02.01.2025 tarih ve E-91442078-105.04-2024.2469871 sayılı yazı ile de Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2024 tarih ve 1394 sayılı 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 dilekçeler ile **itiraz edilmiştir**.



Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 84 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, h:15.50 yapılanma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı"nda;
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 1000 k/ha yoğunluklu "Ticaret+Konut Alanı"nda;
- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Ticaret+Konut Alanı"nda kısmen "Yol"da kalmaktadır.

Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 85 parsel;

- 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Ticaret Alanı"nda,
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli N.İ.P. ile 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da 5 kat yapılanma koşullu "T2 Ticaret Alanı"nda kalmakta olup U.İ.P. kapsamında yapı nizamı bitişik olarak belirlenmiş, parselin bir kısmı "Yol"a alınmıştır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçeler ile 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına yapılan itirazlar incelenmiş olup;

- İtiraza konu 5 m. genişliğindeki yol alanının 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." Plan notu kapsamında belirlendiği,
- 14.04.1999 onaylı U.İ.P.'da 451 ada, 84 ve 85 parseller üzerinde blok derinlikleri ve arka bahçe alanları yer alırken, 21.10.2024 onaylı U.İ.P. kapsamında söz konusu parsellerin 5 m. genişliğindeki yola terki dışında kalan bölümünün tamamının blok alanına alındığı,
- 451 ada cephesinin yaklaşık 275 m. genişliğinde olması nedeniyle acil durum araçları ile yaya bağlantısının sağlanabilmesi için 5 m. genişliğinde yolun planda açıldığı

görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ve 5 m.'lik yola terkin iptalini talep eden ilgi itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur." denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜSTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508191 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 84 ve 85 parsellere ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



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

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508886 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı – Acıbadem Mah., 154 Pafta, 627 Ada, 55 Parsel İtirazı 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, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508886 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) Ümit BAŞARAN adına Vekaleten Yeşim BAŞARAN'ın 18.02.2025 tarih ve 2434600 sayılı itiraz dilekçesi

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

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mah., 154 Pafta, 627 Ada, 55 Parsel dilekçe eki web tapu belgesine göre 6918 m2 olup şahıs ve tüzel kişi mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile "...Çevre parseller incelendiğin TAKS'ın 0.35 olarak belirlendiği görülmüş olup aynı imar koşullarından yararlanmak isteriz." talebiyle 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) dilekçe ile **itiraz edilmiştir**.

İtiraz dilekçesine konu **627 ada 55 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,
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 4 kat yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmakta iken;



- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 400 kişi/ha yoğunluklu “**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**”nda ve “**Yol**”da kalmaktadır.
- Söz konusu N.İ.P. doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında da TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 5 kat yapılanma koşullarında “**Konut Alanı**”, küçük bir kısmı da “**Yol**” olarak planlanmıştır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş 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 dilekçesine konu TAKS değerinin artırılması 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 TAKS değerinin artırılmasına ilişkin ilgi (d) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.”denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508886 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı – Acıbadem Mah., 154 Pafta, 627 Ada, 55 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



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

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507865 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 840 ada, 28 parsel ve Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 852 ada, 79 ve 80 parsellere ilişkin itiraz 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, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507865 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) Kemal TİRİNDAZ'ın 11.02.2025 tarih ve 2426429 sayılı itiraz dilekçesi
e) Vekaleten Halil İbrahim TÜTENYURD'un 18.02.2025 tarih ve 2435191 sayılı itiraz dilekçesi
f) Dayıoğlu Petrol Ürünleri Sanayi Dağıtım Pazarlama ve Ticaret Limited Şirketi'nin 18.02.2025 tarih ve 2434973 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Koşuyolu Mahallesi, **155/1 pafta, 840 ada, 28 parsel** ve Koşuyolu Mahallesi, **155 pafta, 852 ada, 79 ve 80** parseller yönünden ilgi (d), (e) ve (f) dilekçeler ile askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

- Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 840 ada, 28 parsel web tapu belgesine göre 145 m2 olup şahıs mülkiyetinde,
- Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 852 ada, 79 parsel web tapu belgesine göre 320 m2 olup şahıs mülkiyetinde olup,
- Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 852 ada, 80 parsel web tapu belgesine göre 323 m2 olup tüzel kişi mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

- İlgi (d) dilekçe ile Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 840 ada, 28 parselin ön bahçe mesafesinin eski haline getirilmesi talebiyle,
- İlgi (e) ve ilgi (f) dilekçeler ile Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 852 ada, 79 ve 80 parsellerdeki 7 m blok cephesi ölçüsünün iptal edilerek blok yan bahçe mesafesinin 3 m olarak tanımlanması talebiyle, tekrar düzenleme yapılması yönünde 21.10.2024 onaylı 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.



İlgi (b) yazı 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), (e) ve (f) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir**.

İtiraz dilekçelerine konu;

- **840 ada 28 parsel;**
- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda "**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alan**"da kısmen "Yol"da, kısmen "**Konut Alanı**"nda (EK-2);
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda **12 metre derinliğinde Blok Nizam 3 kat** yapılanma koşullarında "**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**"nda kalmakta ve bu alan için "Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır." plan notu bulunmakta (EK-3);
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında kısmen 200 kişi/ha yoğunluklu "**Ticaret- Konut Alanı**"nda, kısmen de yolda kalmaktadır (EK-4).
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise "**Mevcut Dokusu Korunacak Alan**" sınırı içinde, ön bahçe mesafesi 4 metre olan **12 metre derinliğinde Blok Nizam 3 kat (H:11 metre)** yapılanma koşullarında "**Ticaret-Konut Alanı**", küçük bir kısmı da yol olarak belirlenmiş olup plan notlarında (DK) alanında kalan parsellere ilişkin özel hükümler yer almaktadır (EK-5).
- **852 ada, 79 parsel;**
- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alan**"da (EK-2),
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nda **12 metre derinliğinde Blok Nizam 2 kat** yapılanma koşullarında "**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**"nda kalmakta ve bu alan için "Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır." plan notu bulunmaktayken (EK-3);
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı**" içinde "Konut Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir (EK-4).
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise "**Mevcut Dokusu Korunacak Alan**" sınırı içinde, ön bahçe mesafesi 4,5 metre olan 12 metre derinliğinde, 7 metre genişliğinde Blok Nizam 2 katlı (H: 7.50 metre) "**Konut Alanı**" olarak belirlenmiş olup plan notlarında (DK) alanında kalan parsellere ilişkin özel hükümler yer almaktadır (EK-5).
- **852 ada, 80 parsel;**
- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alan**"da (EK-2),
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nda **12 metre derinliğinde Blok Nizam 2 kat** yapılanma koşullarında "**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**"nda kalmakta ve bu alan için "Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır." plan notu bulunmaktayken (EK-3);



- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı**” içinde “Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir (EK-4).
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan**” sınırı içinde, ön bahçe mesafesi 4,5 metre olan 12 metre derinliğinde, 7 metre genişliğinde Blok Nizam 2 katlı (H: 7.50 metre) “**Konut Alanı**” olarak belirlenmiş olup plan notlarında (**DK**) alanında kalan parsellere ilişkin özel hükümler yer almaktadır (EK-5).

DEĞERLENDİRME:

İlgi (d), (e) ve (f) dilekçeler ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 840 ada, 28 parsel ile Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 852 ada, 79 ve 80 parseller yönünden yapılan itirazlar incelenmiş olup; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; daha önce yürürlükte olan imar planları da dikkate alınarak, 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.

Ayrıca **01.08.1997** onaylı Uygulama İmar Planında ön bahçe mesafesi plan üzerinde belirtilmemiş parseller için “Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır.” plan notu geçerliken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yol genişliklerinde düzenleme yapılmış olup çevre yapılanma koşullarıyla uyumlu olması ve dokunun devamlılığının sağlanması amacıyla 840 ada 28 parselin ön bahçe mesafesi “**4 metre**” ve 852 ada 79 ve 80 parsellerin blok cephesi “**7 metre**” olarak belirlenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ön bahçe mesafesi ve blok cephe ölçüleri itirazlarına ilişkin ilgi (d), (e) ve (f) itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.”denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507865 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 840 ada, 28 parsel ve Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 852 ada, 79 ve 80 parsellere ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 14.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2487371 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1259 Ada, 52 Parsel; 469 Ada, 60 Parsel; 3392 Ada, 1 Parsel; 461 Ada, 3 Parsel; 489 Ada, 1 Parsel; 244 Ada, 23 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2025 toplantılarının 05.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, 14.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2487371 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) T.C. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 17.02.2025 tarih ve E-82683355-756.99-11752282 sayılı itiraz yazısı
e) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 12.03.2025 gün ve E.496754 sayılı yazı eki 17.02.2025 tarihli ve 11752344 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının itiraz yazısı

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), (e) yazılar ile Acıbadem Mahallesi, 133 Pafta, 1259 Ada, 52 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 129 Pafta, 469 Ada, 60 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 135 Pafta, 3392 Ada, 1 Parsel; Acıbadem Mahallesi, 130 Pafta, 461 Ada, 3 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 138 Pafta, 489 Ada, 1 Parsel ve Koşuyolu Mahallesi, 56 Pafta, 244 Ada, 23 Parsele ilişkin **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 133 Pafta, 1259 Ada, 52 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 135 Pafta, 3392 Ada, 1 Parsel; Acıbadem Mahallesi, 130 Pafta, 461 Ada, 3 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 138 Pafta, 489 Ada, 1 Parsel; Koşuyolu Mahallesi, 56 Pafta, 244 Ada, 23 Parsel **Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.**
Hasanpaşa Mahallesi, 129 Pafta, 469 Ada, 60 Parsel **Maliye Hazinesi ve Vakıf mülkiyetindedir.**

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) yazı ile:

- “Hazine hak ve menfaatinin korunması açısından; Hasanpaşa mahallesinde bulunan 1259 ada 52 parsel numaralı 1.084,00 m2 yüzölçümlü taşınmaza "Park Alanı" fonksiyonu verilen, taşınmaz Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına (Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü), Demiryolu Boğaz Tüp Geçiş Projesi (MARMARAY) kapsamında kullanılmak üzere tahsis edilmiş olup, tahsis amacı göz önünde bulundurularak uygun bir fonksiyon verilmesi,
- Hasanpaşa mahallesinde bulunan 469 ada 60 parsel numaralı 279,62 m2 yüzölçümlü taşınmaza "Teknik Altyapı Alanı" fonksiyonu verilen, taşınmaz üzerinde dükkanların bulunduğu göz önünde bulundurularak , "Ticaret Alanı" olarak planlanması,



3. İkbaliye Mahallesinde bulunan 3392 ada 1 parsel numaralı 3.903,90 m2 yüzölçümlü taşınmaza verilen "Konut+Park Alanı" fonksiyonu verilen, taşınmaz üzerinde konut bulunduğu göz önünde bulundurularak, "Konut Alanı" olarak planlanması,
 4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılan değişikliklerden, Hazine adına kayıtlı; Hasanpaşa Mahallesinde bulunan, 461 ada 3 parsel numaralı, 126,00 m2 yüzölçümlü taşınmaza "Park Alanı" fonksiyonu verilen, "Konut Alanı" olarak planlanması,
 5. 489 ada 1 parsel üzerinde Emniyet Müdürlüğü Polis Merkezi bulunmakta olup, her ne kadar 1/5000 plana uymasa da fiili kullanıma dikkat edildiğinden İdari Tesis Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak düzenlenebileceği,
 6. Ancak, 244 ada 23 parselin tapu kayıtlarında İst. İl. Nolu Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Müdürlüğünün "Kültür ve Tabiat Varlıkları" belirtmesi ve "13 Adet Yetişkin Ağaç Anıtsal Varlıktır." belirtmesi bulunan taşınmazın Kadıköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 04/02/2005 tarih ve 2004/449 E. 2005/40 K. sayılı ilamı ile kamulaştırılan taşınmazın tüp geçit vasıflı olması ve Marmaray projesinde kullanılmak üzere Ulaştırma Bakanlığı Demiryollar Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü adına tahsis edilmiş olması nedeniyle, tahsis amacı göz önünde bulundurularak uygun bir fonksiyon verilmesi"
- talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin ilgi (e) yazısı ile de ilgi (d) itiraz dilekçesi tekrardan tarafımıza iletilerek 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının askıya çıkarılmasına yönelik iş ve işlemleri İlçe Belediyelerince yürütüldüğünden, konuya ilişkin değerlendirmenin Başkanlığımızca yapılması gerekmekte olduğu belirtilmiştir.

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) yazı ile **itiraz edilmiştir.**

1. İtiraza konu 1259 ada, 52 parsel (1013 m2);

- **14.04.1999** onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen "**Park Alanı**" kısmen de "**Yol Alanı**"nda kalmaktadır.
- Parselin bir kısmı **23.12.2011** onay tarihli 1/1000 ölçekli "Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası Uygulama İmar Planı" sınırı içinde kalmaktadır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında "**Park Alanı**"nda,
- Bu plana uygun olarak hazırlanan **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da "**Park Alanı**"nda kalmaktadır.

2. İtiraza konu 469 ada, 60 parsel (271 m2):

- **14.04.1999** onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında "Tescilli Eski Eser Bina" olarak görülmekte olup



- Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığının 12.04.1980 tarih ve 11938 sayılı Kararıyla aynen korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen **Hasanpaşa Camisi** ve **çeşme** ile aynı kararla tescil edilen **Sıbyan Mektebi** bulunmakta olup,
- 10.09.2015 tarih ve 3017 sayılı Kurul Kararıyla “Hasanpaşa Camii’nin koruma grubunun I (bir), Sıbyan Mektebinin koruma grubunun II (iki) olarak belirlenmesine...”,
- 26.08.2022 tarih ve 9852 sayılı Kurul Kararıyla “...Hasanpaşa camisini...Sıbyan Mektebini, tescilli Hasanpaşa (Hasan Hüsnü Paşa) çeşmesini ve ...içeren güncel rölövenin uygun olduğuna, restitüsyon tadilat projesinin, restorasyon projesinin...düzeltmelerle uygun olduğuna”,
- 12.06.2024 tarih ve 12344 sayılı Kurul Kararı ile de “...469 ada, 59-60 sayılı parsellerde bulunan,...Vakıf mülkiyetli Hasanpaşa Camisi yerleşkesindeki 59 parselde kalan I. grup korunması gerekli kültür varlığı olan Hasanpaşa Camisi’ne ilişkin kalemişleri restitüsyon ve restorasyon projeleri ile kalemişi renklendirme paftasının, kalemişi renk analiz raporuyla birlikte uygun olduğuna...” karar verildiği ve
- “469 ada, 59-60 parsellerde yer alan Hasanpaşa Camii ile Sıbyan Mektebi Restorasyonu ve Çevre Düzenlemesi İşi” ile ilgili olarak İstanbul Valiliği, Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığınca talep edilen **yapı ruhsatının (restorasyon) 20.03.2024 tarihinde düzenlendiği** ve bahse konu ruhsatta “Dini Eğitim” bağımsız bölümün yanı sıra “Ofis ve İşyeri” kullanımına sahip bağımsız bölümlerin de olduğu görülmektedir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “**İbadet Alanı**”nda,
- Bu plana uygun olarak hazırlanan **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da “**Cami Alanı**”nda kalmaktadır.

3. İtiraza konu 3392 ada 1 parsel (3904 m2):

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda **18. Madde yapılacak alan sınırı** içinde Ayrik Nizam 4 kat, TAKS: 0.25 yapılanma koşullarında “**Konut Alanı**”nda, kısmen de “**Yol**”da kalmakta iken,
- **12.09.2003** onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planı Tadilatı ile “**18. Madde Yapılacak Alan**” sınırı tadil edilmiş,
- **Eski:** 496 ada 4, 5, 6, 7, 54, 55, 56, 57 parselleri kapsayan alanda, Kadıköy Belediye Encümeninin **07.02.2006** tarih **9/4** sayılı Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun **18. maddesine istinaden uygulama yapılmış**, 496 ada 4, 7, 55 ve 56 parseller 3194 sayılı İmar Uygulaması sonucunda **3392 ada 1 parsel olarak tescil olmuştur.**
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “**Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda, kısmen de “**Park Alanı**”nda kalmaktadır.
- Bu plana uygun olarak hazırlanan **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen Ayrik Nizam 5 kat, TAKS:0.25 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”, kısmen “**Park Alanı**”, kısmen de “**Yol**” olarak planlanmıştır.

4. İtiraza konu 461 ada 3 parsel (127 m2):

- Dava konusu 461 ada, 3 parsel, **01.08.1997** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Konut Alanı**”nda kalmakta iken,
- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “**Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları**” fonksiyonuna alınmıştır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında 461 ada, 3 parsel “**Konut Alanı**” içinde kalmakta,



- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ise 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan 4 nolu "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." plan notu ve daha önce yürürlükte olan 14.04.1999 onaylı Uygulama İmar Planı doğrultusunda parsel fonksiyonu "**Park Alanı**" olarak belirlenmiştir.

5. İtiraza konu 489 ada 1 parsel (199 m2):

- **14.04.1999** onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında Bitişik Nizam 5 kat yapılanma şartlarında "**Karakol**" alanında;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında, "**Ticaret-Konut Alanı**"nda kalmakta olup,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan 4 nolu "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." plan notu doğrultusunda **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında "**Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)**" olarak planlanmış olup, yapılaşma koşulları **Bitişik Nizam 6 kat** olarak belirlenmiştir.

6. İtiraza konu 244 ada, yeni: 23 parseli de kapsayan eski: 17 parsel:

- **14.04.1999** onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında KAKS: 0,75, max TAKS: 0,20, H:serbest Ayırık Nizam yapılanma şartlarında "**Konut Alanı**"nda kalmaktayken;
- Ulaştırma Bakanlığının eski 17 parselin bir kısmının kamulaştırılması işlemine ilişkin 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 04.02.2005 tarih ve E:2004/449-K:2005/40 sayılı Kararı gereğince **22 ve 23 parseller olarak tescil edilmiştir.**

244 ada, yeni 23 parsel (126 m2):

- **23.12.2011-15.10.2012** onay tarihli "Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" ve **23.12.2011** onay tarihli "Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"nda "**Yapılaşma İçin Kritik Kot Sınırlaması**" olan alanda kalmakta olup söz konusu parsel için fonksiyon tanımlanmamıştır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında 550 k/ha "**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**"nda ve "**Taşkına Maruz Alan**" sınırı içerisinde yer almaktadır.
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise "**Park Alanı**" lejantında, "**Yapılaşma İçin Kritik Kot Sınırlaması**" ve "**Taşkına Maruz Alan**" sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ayrıca bahse konu **eski:17 yeni:23** parsel ile ilişkin;

- 21.03.1995 gün ve 3721 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile 244 ada, eski: 17 parselde bulunan **13 adet yetişkin ağacın anıt ağaç olarak tescil edilmesine,**



- 23.11.2005 tarih ve 590 sayılı Kurul Kararı ile 244 ada, **eski 17-yeni 23 parsel ile hemen önündeki yolda ortaya çıkan ve Bizans Dönemine tarihlendirilen (5-6. yy) kalıntıların korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine**; kalıntıların bulunduğu alan ile tünel giriş bacasının çakışması nedeniyle Üniversitelerin ilgili bölümlerinden alınacak teknik rapora göre kalıntıların en az zarar görecektir şekilde kaldırılarak, aynı yerde ve kotta ihya edilmesinin uygun olacağına; iletilen rölövenin yeterli olmadığına, tekniğine uygun hazırlanmış rölöve ve restorasyon projesi ve raporunun Kurulumuza iletilmesine; ayrıca kalıntıların planda kısmen yolda kaldığı anlaşıldığından, buna ilişkin plan tadilatı önerisinin de Kadıköy Belediyesince iletilmesine,
- Aynı Kurul'un 18.01.2006 tarih ve 652 sayılı kararı ile açığa çıkan Bizans dönemine ait kalıntıların yerinden kaldırılarak geçici olarak DLH Marmaray (İstanbul Bölge Müdürlüğüne ait Haydarpaşa'da bulunan sahada muhafaza edilmesine,
- 14.03.2012 tarih ve 393 sayılı Kurul Kararı ile Bizans dönemine ait sarnıç kalıntısının yerinde ihya edilmesi ve Marmaray tünelleri ile bina temellerinin çevresel etkilerden korunması için geçici olarak üstünün kapatılmasına ilişkin konunun yerinde incelenmesine,
- 13.04.2012 tarih ve 470 sayılı Kurul Kararı ile de **kalıntıların İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü denetimi ve görüşü doğrultusunda yerine konulmasına ve kalıntıların yapılacak çalışmalardan olumsuz etkilenmemesi için kamu yararı ve Marmaray Projesinin bütünü kapsamında zorunluluk hususu dikkate alınarak üzerinin geçici olarak kapatılabileceğine karar verilmiş olup,**
- İstanbul Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nün 29.01.2013 tarih ve 92207046-160.02.01-2013-317 sayılı yazısı ve eki rapor ile de "Marmaray Projesi, Demiryolu Boğaz Tüp Geçişi Tüneller ve İstasyonlar İnşaatı (sözleşme BC1)" işi kapsamında; 244 ada, 23 parselde 13.04.2012 tarih ve 470 sayılı Kurul Kararı ve DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün 03.10.2012 tarih ve 3191 sayılı yazılarına istinaden uzman denetiminde 05.12.2012 tarihinde başlatılan **sarnıcın dolgu işlem çalışmalarının 18.01.2013 tarihinde tamamlanmış olduğu** belirtilmektedir.

Bu nedenlerle 244 ada, 23 parselde; İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile İlgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü ve İBB Anadolu Yakası Raylı Sistemler Müdürlüğü **görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.**

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) yazı ile yapılan itirazlar incelenmiş olup,

1. **1259 ada 52 parsel ile ilişkin itiraz değerlendirildiğinde;** 52 parsel ile ilişkin **23.12.2011** onaylı 1/1000 ölçekli Marmaray Planında **plan fonksiyon kararı bulunmamakta** olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda itiraza konu parsel ile ilişkin **plan fonksiyonu**; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı **1/5000 ölçekli plana uygun olarak "Park Alanı" şeklinde belirlenmiştir.**

Ayrıca söz konusu parsel ile ilişkin İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **26.03.2025** tarihli ve **13711** sayılı Kararı ile "91 parsel sayılı, taşınmaz ve çevresi hakkında alınan Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca alınan **13.02.2025** tarihli ve **3495** sayılı kararına uyulmasına, Bizans yapı kalıntısının bulunduğu **1259 ada, 91 parsel ile 1259 ada, 50, 51, 52, 87, 82, 83 ve 84 parsellerin, öneri sit alanına yönelik tescil çalışmalarının başlatılmasına, ... söz konusu parsellerde Kurulumuz izni alınmadan herhangi bir inşai faaliyetin yapılmamasına**" karar verilmiş olup, bu doğrultuda Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

2. **469 ada 60 parsel ile ilişkin itiraz değerlendirildiğinde;** 60 parsel **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında "**İbadet Alanı**", 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği bu plana uygun olarak Başkanlığımızca hazırlanan **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planında da bitişğinde bulunan 59 parsel ile birlikte "**Cami Alanı**" olarak planlanmıştır.

ASLI GİBİDİR
23.05.2025
K.D.BEK
Mcc. Bır Sct
CR

İlgi (d) yazı ile **21.10.2024** onaylı İmar Plan pafta ve raporunda söz konusu parselde bulunan **“Tescilli Yapı”** sembolünün, **hatalı bir biçimde “Teknik Altyapı Alanı”** sembolü olarak değerlendirildiği anlaşılmıştır. 469 ada, 60 parselin **“Cami Alanı” fonksiyonunun iptal edilerek “Ticaret Alanı”na alınması istenilmektedir.**

Ayrıca yukarıda da belirtildiği üzere; **“469 ada, 59-60 parsellerde yer alan Hasanpaşa Camii ile Sıbyan Mektebi Restorasyonu ve Çevre Düzenlemesi İşİ”** ile ilgili olarak İlgili Kurul Kararları ile restorasyon projeleri uygun bulunmuş ve **20.03.2024** tarihinde **yapı ruhsatı (restorasyon) düzenlenmiş** olup bahse konu ruhsatta **“Dini Eğitim”** bağımsız bölümün yanı sıra **“Ofis ve İşyeri”** kullanımına **sahip bağımsız bölümlerin de olduğu görülmektedir.** (EK-8)

Bununla birlikte; söz konusu 1/1000 ölçekli imar plan teklifine ilişkin Kadıköy Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğünün 23.03.2023 tarihli ve E-48976732-000-3582909 sayılı kurum görüşü yazısında da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında mevcut **“Dini Tesis”** olarak **tanımlı yerlerin korunması** hususu yer almaktadır.

3. 3392 ada 1 parselle ilişkin itiraz değerlendirildiğinde; 1 parselin **07.02.2006** tarih **9/4** sayılı Kadıköy Belediyesi Encümen Kararı doğrultusunda 3194 sayılı yasa gereğince 18.madde uygulaması ile oluştuğu görülmekte olup uygulamada Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı %22 olarak belirlenmiştir. Ayrıca yapılan uygulamaya ilişkin dağıtım cetveli ve rölöve krokisi ile parsel üzerinde uygulama sırasında çok sayıda tapu tahsis belgeli işgalci bulunduğu tespit edilmiştir. (EK-9)

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma ve fonksiyon kararları (**“Park Alanı”** kararı), 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 **1/5000 ölçekli plana uygun olarak belirlenmiştir.**

Ayrıca **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planı ile 1 parselin bir kısmı **“Park Alanı”** olarak belirlenirken, **“Konut Alanı”** olarak ayrılan alana ilişkin daha önce yürürlükte olan 14.04.1999 onaylı uygulama imar planında **“Ayrık Nizam 4 kat, TAKS: 0.25”** olan yapılanma koşulları; **“Ayrık Nizam 5 kat, TAKS:0.25”** olarak **revize edilmiştir.**

4. 461 ada 3 parselle ilişkin itiraz değerlendirildiğinde; söz konusu 3 parselle ilişkin 21.10.2024 t.t.li 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Acıbadem Koşuyolu Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planının **“dava konusu parsel yönünden”** yürütmesinin durdurulması ve bilahare iptali istemiyle İstanbul 9. İdare Mahkemesinde Esas:2025/525 sayı ile dava açılmış olup 25.03.2025 tarihli karar ile de Başkanlığımızdan bilgi-belge talebinde bulunulmuştur.

461 ada, 3 parsel fonksiyonu; 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmeliklerde yer alan plan hiyerarşisine ve **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planının **“...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.”** şeklindeki 4 nolu plan notuna ve daha önce yürürlükte olan 14.04.1999 onaylı uygulama imar planına uygun olarak planlanmıştır.

Ayrıca 461 ada 19 ve 20 parsellerin bir kısmının **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda 28.09.2006 tarihli, 76/17 ve 76/18 sayılı Encümen Kararları ile **“Yeşil Alan”a terki gerçekleşmiş olup mahreci bulunmayan bu alanın Park Alanı olarak kullanılabilmesi için,** itiraza konu 3 parsel de aynı fonksiyonda **“Park Alanı”** olarak planlanmıştır. (EK-13)

461 ada 3 parselin bitişiğindeki 238 ada, 20 parsel de TCDD mülkiyetinde ve kısmen Marmaray Projesi kapsamında olduğundan; bu kısımdan da 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin (c) bendine göre **mahreç alınamayacak olup ada içi konumda kalan ve kamu mülkiyetinde olan 3 parsel kamu kullanımına ayrılmıştır.**



5. **489 ada 1 parselle ilişkin itiraz değerlendirildiğinde;** 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında söz konusu 489 ada, 1 parsel fonksiyonunun mevcuttaki kullanımı ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmeliklerde yer alan plan hiyerarşisine ve **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planının "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." şeklindeki 4 nolu plan notu doğrultusunda, mevcut kullanım da göz önünde bulundurularak; **"Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)"** olarak belirlenmiştir.

İlgi (d) itiraz yazısında "parsel üzerinde Emniyet Müdürlüğü Polis Merkezi bulunmakta olup, her ne kadar 1/5000 plana uymasa da fiili kullanıma dikkat edildiğinden İdari Tesis Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak düzenlenebileceği" belirtilerek itiraz edilmiş ise de 489 ada, 1 parsel **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında zaten **"Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)"** olarak ayrılmıştır.

6. **244 ada 23 parselle ilişkin itiraz değerlendirildiğinde;** 21.03.1995 gün ve 3721 sayılı Kurul Kararı ile üzerinde tescil edilen **anıt ağaçlar** bulunan söz konusu **eski:17 parsel;**

- Kadıköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 04.02.2005 tarih ve 2004/449 E. 2005/40 K. sayılı ilamı ile **kamulaştırılan taşınmazın tüp geçit vasfı olması ve Marmaray projesinde kullanılmak üzere** Ulaştırma Bakanlığı Demiryolları Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü adına **tahsis edilmiş,**
- Bu karar doğrultusunda **244 ada, 17 parsel, 22 ve 23 parseller olarak tescil edilmiş,**
- Daha sonra itiraza konu 23 parselde ortaya çıkan kalıntılar; **23.11.2005** gün **590** sayılı Kurul Kararı gereği **korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş,**
- **13.04.2012** gün **470** sayılı Kurul Kararı ile de parselden kaldırılan kalıntıların **yerine konulmasına,** yapılacak çalışmalardan olumsuz etkilenmemesi için **üzerinin geçici olarak kapatılabileceğine** karar verilmiş olup,
- İstanbul Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğünün 29.01.2013 tarih ve 92207046-160.02.01-2013-317 sayılı yazısı ve eki rapor ile de "Marmaray Projesi, Demiryolu Boğaz Tüp Geçiş Tüneller ve İstasyonlar İnşaatı (sözleşme BC1)" işi kapsamında söz konusu **işlemin tamamlandığı belirtilmiştir.**
- Ayrıca 244 ada, 23 parsel **23.12.2011** onaylı "Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"nda **"Yapılaşma İçin Kritik Kot Sınırlaması Getirilen Alan"**da kalmakta olup **23.12.2011** onaylı plan kararları; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında plan paftası, plan lejantı ve "Özel Hükümler" "8-Teknik Altyapı Alanları" başlığı altında da plan hükümlerine aktarılmıştır.
- 244 ada 23 parsel üzerinde tescilli anıt ağaçlar ve üzerinin geçici olarak kapatıldığı tescilli kalıntılar bulunması nedeniyle **"Yapılaşma İçin Kritik Kot Sınırlaması Getirilen Alan"** sınırı içinde, yeni yapılaşma hükmü içermeyen **"Park"** fonksiyonuna alınarak tescilli parsel taraması yapılmış ve **"Tescilli Tabiat Varlığı"** sembolü eklenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan T.C. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (d) yazısında yer alan Acıbadem Mahallesi, 133 Pafta, 1259 Ada, 52 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 129 Pafta, 469 Ada, 60 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 135 Pafta, 3392 Ada, 1 Parsel; Acıbadem Mahallesi, 130 Pafta, 461 Ada, 3 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 138 Pafta, 489 Ada, 1 Parsel ve Koşuyolu Mahallesi, 56 Pafta, 244 Ada, 23 Parsele ilişkin 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, 14.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2487371 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1259 Ada, 52 Parsel; 469 Ada, 60 Parsel; 3392 Ada, 1 Parsel; 461 Ada, 3 Parsel; 489 Ada, 1 Parsel; 244 Ada, 23 Parsel İtirazı 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 09.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2514443 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarının 8.1-7 nolu maddesi Genel Otopark (P) itirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 09.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2514443 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
 - ç) Meliha ŞAHİNLER'in 11.02.2025 tarih ve 2427401 sayılı itiraz dilekçesi
 - d)Işık DEMİRTAŞ'ın 11.02.2025 tarih ve 2427396 sayılı itiraz dilekçesi
 - e) Aslıhan KAHRAMAN'ın 11.02.2025 tarih ve 2427417 sayılı itiraz dilekçesi
 - f)Emine Ufuk DERİNSU'nun 11.02.2025 tarih ve 2427390 sayılı itiraz dilekçesi
 - g) Esen Güzin AĞABEYOĞLU'nun 11.02.2025 gün ve 2427373 sayılı itiraz dilekçesi
 - ğ) Serdar ARIKAN'ın 12.02.2025 gün ve 2429622 sayılı itiraz dilekçesi
 - h)Yüksel DEMİRTAŞ'ın 17.02.2025 gün ve 2432589 sayılı itiraz dilekçesi
 - ı) Azime Mürvet GÜZELTEPE'nin 17.02.2025 gün ve 2434018 sayılı itiraz dilekçesi
 - i) Süleyman KARAHAN'ın 17.02.2025 gün ve 2433962 sayılı itiraz dilekçesi
 - j) Süleyman KARAHAN'ın 17.02.2025 gün ve 2433976 sayılı itiraz dilekçesi
 - k) Püzant SELEKMAN'ın 17.02.2025 gün ve 2433119 sayılı itiraz dilekçesi
 - l)Gülbeyaz KARACAN'ın 17.02.2025 gün ve 2433670 sayılı dilekçesi
 - m)Güzide ERDEN'in 17.02.2025 gün ve 2433678 sayılı itiraz dilekçesi
 - n) Fahriye Ülkü ÖZGÜR'ün 18.02.2025 gün ve 2435058 sayılı itiraz dilekçesi
 - o)Turan KARADENİZ'in 17.02.2025 gün ve 2433248 sayılı itiraz dilekçesi
 - ö) Mehmet KAYA'nın 18.02.2025 gün ve 2435705 sayılı itiraz dilekçesi
 - p) Haydar GÖZÜAÇIK'ın 18.02.2025 gün ve 2435398 sayılı itiraz dilekçesi
 - r)Hazar Berk BÜYÜKTUNCA'nın 18.02.2025 gün ve 2435262 sayılı itiraz dilekçesi
 - s) Tayfun GÖZAÇAN'ın 18.02.2025 gün ve 2435093 sayılı itiraz dilekçesi
 - ş) Süleyman KARAHAN'ın 17.02.2025 gün ve 2433984 sayılı itiraz dilekçesi

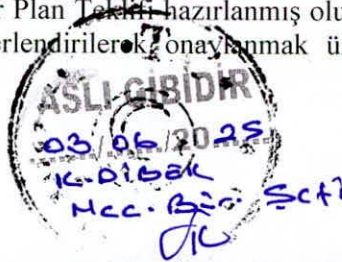
Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j),(k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j),(k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş) dilekçeler ile Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 8-1-7 Genel Otopark (P) Bölümü 8-1-7.4 maddesi ile mülkiyeti Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait olan alanda otopark yapılabileceği hükmünden bahsedilerek söz konusu maddenin iptaline ilişkin 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.



02.06.2025 2025/33 S-2

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2524392 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 58 pafta, 1300 ada 15 parsel itirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2524392 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
ç) Ahmet VONAL'ın 14.02.2025 tarih ve 2431716 sayılı itiraz dilekçesi
d) Ahmet VONAL'ın 18.02.2025 tarih ve 2434174 sayılı itiraz dilekçesi

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

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta, 1300 ada, 15 parsel webtapu belgesine göre 3353 m2 olup şahıs ve tüzel kişi mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) ve (d) dilekçeler ile;

- Parselin mevcut imar planında bina yüksekliği (kat sayısı) ile ilgili herhangi bir tahdit söz konusu değilken 20.01.2025 tarihinde askıya çıkan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı değişikliğinde bahse konu gayrimenkule 8 kat sınırlaması getirildiği, parselde imar artışı veya mevcut yapıdan daha fazla yapı yapılması yönünde herhangi bir talebin olmadığı ve de olamayacağı açıkça ifade edilmekte olup parsel özelinde kat yüksekliğinin binanın kentsel dönüşüme bir an önce gitmesi ve de müteahhit firmalarca tercih edilecek bir husus olduğu belirtilerek bu nedenle yeni imar planına (8 kat ile sınırlandırılması) itirazın kabulü ile yeniden değerlendirilip mevcut imar planındaki (bina yüksekliği serbest) durumunun devam ettirilmesi
- 21.10.2024 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında Konut + Ticaret fonksiyonunun Konut Alanı olarak değiştirilmesi 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.



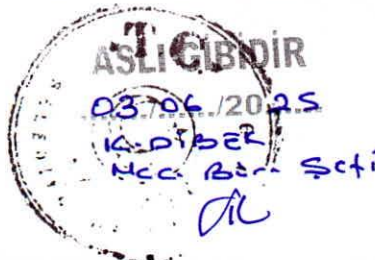
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 20.01.2025 - 18.02.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup; söz konusu imar planına askı süresi içinde ilgi (ç) ile itiraz edilmiştir. İtiraz dilekçesine konu **1300 ada, 15 parsel;**

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda KAKS: 1.50 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmaktayken (EK-2),
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." şeklindeki Geçici 20. Maddesi gereği **bina yüksekliği belirlenmemiş** ya da **serbest olarak belirlenmiş parseller** için yükseklik belirlenmesine yönelik imar planı değişikliği gerekmekte olup söz konusu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanıp onaylanmadan uygulama yapılamamaktayken;
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 15 parsel 500 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda (EK-3),
- 21.10.2024 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında "**Yoğunluğu Korunacak Alanlar (YK)**" lejantında "**Ticaret- Konut Alanı**"nda ve küçük bir kısmı "**yol**"da kalmakta (EK-4) olup plan genel hükümlerinde "YK" rumuzlu parsellerde; yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir." hükmü belirlenmiştir.

DEĞERLENDİRME:

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

- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planında belirlenen brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı esas alınarak belirlenmiştir.
- 13.01.1973 onaylı Sokullu Mevzi Planına göre yapılaşan, **taban alanında ticaret kullanımının yoğun olduğu** ve meri planda verilen koşulların mevcut ruhsatlı yapılarının altında kaldığı alanlara 21.10.2024 onaylı U.İ. Planında "**YK**" rumuzu verilerek; plan notlarına "**YK**" rumuzlu parsellerde; yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir." maddesi eklenmiştir.
- Planda TAKS değeri belirtilmediğinden, İstanbul İmar Yönetmeliği 5. maddesinin 6. Fıkrasındaki "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez." hükmü esas alınacaktır.
- İtiraz dilekçesinde yeni imar planına (8 kat ile sınırlandırılması) itirazın kabulü ile yeniden değerlendirilip mevcut imar planındaki (**bina yüksekliği serbest**) **durumunun devam ettirilmesi** talep edilmekte olup yukarıda da bahsi geçen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 20. Maddesi gereği imar planlarında **bina yüksekliği serbest olarak belirlenmemekte ve yükseklik değeri belirtilmesi gerekmektedir.**
- 15 parselde bulunan yapının ruhsata esas onaylı mimari projesinde 2 bodrum kat+zemin kat+5 normal kat olduğu görülmekte olup imar plan notlarında belirtilen yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı (bodrum ve çatı kat haricinde) Yençok=8 katta kullanılabilecektir.
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planında "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda kalan 15 parselin, 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da fonksiyonunun üst ölçekli plana uygun olarak "**Konut Alanı**" olarak belirlenebileceği görülmektedir.



21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1300 ada, 15 parsel ilişkin ilgi (ç) ve (d) 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 58 pafta, 1300 ada 15 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup parselin Ticaret- Konut alanı olan fonksiyonu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak Konut Alanı olarak tadil edilmesine karar verilmiş; diğer hususlar bakımından ise 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2523326 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 58 pafta, 1300 ada 2 parsel itirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2523326 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
ç) Güneş BAYRAM'a Vekaleten Av. Cumhuriyet TÜRÜNCÜBAŞI'nın 06.02.2025 tarih ve 2422190 sayılı itiraz dilekçesi
d) Gürbüz KURÇENLİ'nin 14.02.2025 tarih ve 2431140 sayılı itiraz dilekçesi

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

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1300 ada, 2 parsel ilgi(ç) dilekçe eki tapu belgesi örnekleri ve webtapu belgesine göre 3715.8 m2 olup şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) ve (d) dilekçeler ile;

- 1300 ada, 2 parsel için belirlenen yapılaşma koşullarının hak kaybı oluşturduğu,
- Parselin yapılaşma koşullarının YK, TAKS:0.20-0.40, Yençok: 8 Kat olarak belirlendiği, söz konusu parselde bulunan mevcut yapının, 01.12.1986 tarih ve 28198 Başkanlık Onayı ile 0.00 kotu 28.50 olarak kabul edildiği, 28.50 kotuna göre projelendirilen yapıda açığa çıkan bodrumlar ve asma kat kullanımıyla, tabii zemin üstünde 11 kat kullanımının mevcut olduğu, İstanbul İmar Yönetmeliğine göre geliştirilecek projenin 0.00 kotunun yaklaşık 20.50 olacağı, yeni 0.00 kotu ile mevcut projede açığa çıkan bodrum katların geliştirilecek yeni projede açığa çıkarılamadığı, Yençok:8 Kat sınırlaması ile bodrum katlardaki ticari alanlarda hak kaybı yaşandığı, üst katlardaki konutlarda şerefiye kaybı yaşandığı,
- Yakın çevrede bulunan Sokullu Sitesi, İş Bankası Blokları, Sokullu Konağı gibi sitelere 18 kat üzeri imar hakkı tanındığı
- İstanbul İmar Yönetmeliği 5. Maddesi'nin 6. Fıkrasında "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez" denildiği, buna göre 905 m2'lik bir alan kaybı yaşandığı belirtilmiştir;
- Parselin 01.12.1986 tarih ve 28198 Başkanlık Onayı ile kullanılan 0.00 kotunun (28.50), geliştirilecek yeni projede de kullanma hakkının tanınması.

ASLI GIBİDİR
03.06/2025
K. OİGBEK
Mec. Bir. Sct.
K

- Yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilerek, mevcuttaki 11 kat hakkının korunması ve dönüşümü hızlandıracak müteahhit payı da düşünülerek 15 kat yapılaşma hakkının tanınması 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 (ç) ve (d) dilekçeler ile itiraz edilmiştir. İtiraz dilekçelerine konu **1300 ada, 2 parsel;**

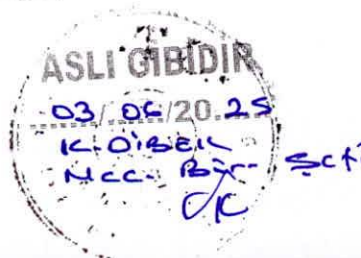
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda KAKS: 1.50 ve Maksimum TAKS: 0.30, Ayrık Nizam, H: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktayken (**EK-2**), 3194 sayılı yasanın geçici 20. Maddesi gereği **bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için yükseklik belirlenmesine yönelik imar planı değişikliği** yapılması gerekmiştir.
- Ayrıca 2 nolu parselin küçük bir kısmı 20.04.2016 t.tli 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazi Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planında kaldığından Karayolları Genel Müdürlüğü'nden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 500 k/ha brüt yoğunluklu "**Ticaret+Konut Alanı**"nda (**EK-3**),
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'nda küçük bir kısmı yolda, büyük bir kısmı "**Yoğunluğu Korunacak Alanlar (YK)**" lejandında (cephe aldığı yollardan yapı yaklaşma mesafeleri belirlenerek) **Yençok:8 Kat** yüksekliğinde "**Ticaret- Konut Alanı**"nda kalmakta olup "YK rumuzlu parsellerde; yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir." (**EK-4**) şeklinde plan notu bulunmaktadır. Ayrıca 2 nolu parselin yolda kalan kısmından "İstanbul Boğazi Karayolu Boğaz Geçiş (Avrasya) Uygulama Sınırı" geçmektedir.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (ç) ve (d) dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiştir.

İlgi dilekçelere konu itirazlar değerlendirildiğinde;

- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı esas alınarak belirlenmiştir.



- 13.01.1973 onaylı Sokullu Mevzi Planına göre yapılaşan, **taban alanında ticaret kullanımının yoğun olduğu** ve meri planda verilen koşulların mevcut ruhsatlı yapılarının altında kaldığı alanlara **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planında **“YK”** rumuzu verilerek; bu alanlarda yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir.” hükmü eklenmiştir.
- Planda TAKS değeri belirtilmediğinden, İstanbul İmar Yönetmeliği 5. maddesinin 6. fıkrasındaki “Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez.” hükmü esas alınacaktır.
- İtiraz dilekçesinde **“01.12.1986 tarih ve 28198 Başkanlık Onayı ile kullanılan 0.00 kotunun (28.50), geliştirilecek yeni projede de kullanma hakkının tanınması”** talep edilmekte olup yapılan arşiv taramasında söz konusu Başkanlık Onayı belgesine ulaşılamamıştır. Ancak 01.12.1989 onaylı mimari projenin vaziyet planının sol alt köşesinde **“01.12.1986 gün ve 28198 sayılı Başkanlık Onayı ile +0.00 =28.50 olarak kabul edilmiştir.”** ibaresi görölmekte olup mimari projesinde zemin + 7 normal kat ile birlikte 2 bodrum katın da ağığa çıktığı (EK-5), **YK lejantı doğrultusunda ruhsatlı binanın iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak şartıyla** konunun yeniden değerlendirilebileceği görölmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1300 ada, 2 parselle ilişkin ilgi (ç) ve (d) 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 58 pafta, 1300 ada 2 parsel 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 09.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2512268 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan 985 ada, 88 parsele ilişkin itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 09.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2512268 sayılı yazısında;

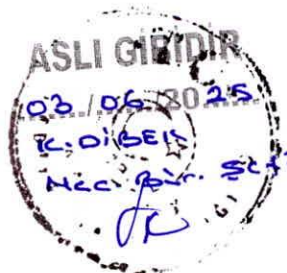
BAŞKANLIK MAKAMINA

- “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
ç)Aslıhan KAHRAMAN'ın 11.02.2025 tarih ve 2427442 sayılı itiraz dilekçesi
d)Işık DEMİRTAŞ'ın 11.02.2025 tarih ve 2427375 sayılı itiraz dilekçesi
e)Melih ŞAHİNLER'in 11.02.2025 tarih ve 2427379 sayılı itiraz dilekçesi
f)Emine Ufuk DERİNSU'nun 11.02.2025 tarih ve 2427367 sayılı itiraz dilekçesi
g)Esen Güzin AĞABEYOĞLU'nun 11.02.2025 gün ve 2427363 sayılı itiraz dilekçesi
ğ)Serdar ARIKAN'ın 13.02.2025 gün ve 2429605 sayılı itiraz dilekçesi
h)Yüksel DEMİRTAŞ'ın 17.02.2025 gün ve 2432600 sayılı itiraz dilekçesi
ı)Saffet Esin COŞKUNTUNA'nın 12.02.2025 gün ve 2431875 sayılı itiraz dilekçesi
i)Hamit Olgun COŞKUNTUNA'nın 12.02.2025 gün ve 2431901 sayılı itiraz dilekçesi
j)Püzant SELEKMAN'ın 18.02.2025 gün ve 2435381 sayılı itiraz dilekçesi
k)Güzide ERDEN'in 17.02.2025 gün ve 2433671 sayılı itiraz dilekçesi
l)Gülbeyaz KARACAN'ın 17.02.2025 gün ve 2433674 sayılı dilekçesi
m)Emine Ufuk DERİNSU'nun 18.02.2025 gün ve 2435616 sayılı itiraz dilekçesi
n)Melih ŞAHİNLER'in 18.02.2025 gün ve 2435620 sayılı itiraz dilekçesi
o)Mehmet KAYA'ya vekaleten Salih ÖZDEMİR'in 18.20.2025 gün ve 2435773 sayılı itiraz dilekçesi
ö)Haydar GÖZÜAÇIK'ın 18.02.2025 gün ve 2435387 sayılı itiraz dilekçesi
p)Haydar GÖZÜAÇIK'ın 18.02.2025 gün ve 2435396 sayılı itiraz dilekçesi
r)Hazar Berk BÜYÜKTUNCA'nın 18.02.2025 gün ve 2435282 sayılı itiraz dilekçesi
s)Hazar Berk BÜYÜKTUNCA'nın 18.02.2025 gün ve 2435324 sayılı itiraz dilekçesi
ş)Aslıhan KAHRAMAN'ın 18.02.2025 gün ve 2435308 sayılı itiraz dilekçesi
t)Nezaket KARAHAN'ın 17.02.2025 gün ve 2433994 sayılı itiraz dilekçesi
u)Püzant SELEKMAN'ın 18.02.2025 gün ve 2435394 sayılı itiraz dilekçesi
ü)Nezaket KARAHAN'ın 17.02.2025 gün ve 2434001 sayılı itiraz dilekçesi
v)Nezaket KARAHAN'ın 17.02.2025 gün ve 2434012 sayılı itiraz dilekçesi
y)Turan KARADENİZ'in 17.02.2025 gün ve 2433265 sayılı itiraz dilekçesi
z)Emine Ufuk DERİNSU'nun 18.02.2025 gün ve 2435616 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z) dilekçeler ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parsele ilişkin **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, **985 ada, 88 parsel** webtapu belgesine göre 3070 m2 olup vakıf mülkiyetindedir.



İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z) dilekçeler ile

- 985 ada 88 parselin TAKS: 0.25 olan değerinin TAKS: 0.50'ye çıkarıldığı,
- Söz konusu parselin kısmen 400 ki/ha yapılaşma koşullarında Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen de Genel Otopark Alanı olarak revize edildiği,
- Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Boyacı Mehmet Sokak'ın iptal edildiği,
- Konut alanı ile park alanı arasına 5 m genişlikte servis yolu düzenlemesi yapıldığı ve bunun planlama ilklerine göre uygun olmadığı belirtilerek;
- 985 ada, 88 parselin tamamının Park Alanına dönüştürülmesi, Boyacı Mehmet Sokak'ın mevcut hali ile korunması, kısmen Konut Alanı'nın ortadan kaldırılması,
- İmar değişikliği sonucu ortaya çıkacak betonlaşma ve nüfus artışı nedeniyle iklim krizi etkileri azaltılması için söz konusu parselin yeşil alan ve deprem toplanma alanı olarak değerlendirilmesi talepleriyle 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 dilekçeler ile **itiraz edilmiştir**.

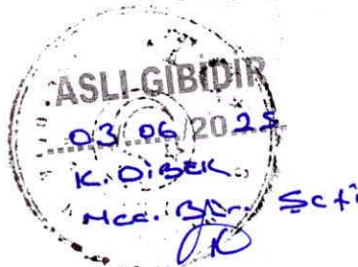
Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, **985 ada, 88 parsel**;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen ayrıık nizam, TAKS:0.25, 4 kat yapılanma koşullu "**Konut Alanı**", kısmen "**Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları**" kısmen de "**Yol**"da kalmakta iken,
- 21.06.2009 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planında parselin bir kısmı "İstasyon Alanı"na alınmış ve bu alan üzerinde "Kalıcı Şaflar" sembolü eklenmiştir.
- 23.02.2011 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planında söz konusu parselin bir kısmı üzerinde yol düzenlemesi yapılmış ve "Yeşil Alan" lejandı eklenmiş;
- 20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planında ise parselin "Yeşil Alan" ve "Yol"da kalan bölümleri yeniden düzenlenmiş, parsel üzerine "İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş (Avrasya Tüneli) Uygulama Alan Sınırı" ve "TC Karayolları Kamulaştırma Sınırı" ilave edilmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel kısmen 400 k/ha yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"na, kısmen "Park Alanı"na ve kısmen de "Genel Otopark Alanı"na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen ayrıık nizam, TAKS:0.25, 5 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen de "Genel Otopark Alanı" ve "Yol" olarak planlanmıştır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itirazlar incelenmiş olup Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parsel ile ilişkin yapılan **itiraz değerlendirildiğinde**;

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda itiraza konu 985 ada, 88 parselin "Konut Alanı", "Park Alanı", "Genel Otopark Alanı" şeklindeki **plan fonksiyonları**; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli plana uygun olarak belirlenmiştir.



- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen (çevre yapılanma koşulları ile uyumlu) ayırık nizam, **TAKS:0.25**, 5 kat yapılanma koşullu “**Konut Alanı**”, kısmen “**Park Alanı**”, kısmen de “**Genel Otopark Alanı**” ve “**Yol**” olarak planlanmış olup söz konusu 88 parselde **TAKS:0.50** şeklinde bir yapılanma koşulu bulunmamaktadır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak “Konut Alanı”, “Park Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” şeklinde belirlenen söz konusu parsel üzerinde bulunan **fonksiyon alanlarının da mahrecinin sağlanabilmesi** amacı ile **ana ulaşım kararlarını içeren 20.04.2016 onaylı Uygulama İmar Planı** ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda yer alan **4 nolu plan notu doğrultusunda** parselin bir kısmı “Yol” a alınmıştır.
- Ayrıca **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 8.2. maddesinde söz konusu parselin içinde kalan **yol alanlarının da belirlendiği 23.02.2011-20.04.2016 onaylı İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümlerinin geçerli olduğu** belirtilmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parsel ile ilişkin 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 985 ada, 88 parsel ile ilişkin itiraz 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2523607 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 13, 15, 16 ve 18 parsellere ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2523607 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) Asiye Onur DOKUZKARDEŞ v.d.'nin 17.02.2025 tarih ve 2432903 sayılı itiraz dilekçesi ve eki
e) Hülya NEVŞEHİRLİ v.d.'nin 17.02.2025 tarih ve 2432840 sayılı itiraz dilekçesi ve eki
f) Berna KILIÇOĞLU v.d.'nin 17.02.2025 tarih ve 2432862 sayılı itiraz dilekçesi ve eki
g) Bedia Tülay ATASOY v.d.'nin 17.02.2025 tarih ve 2432819 sayılı itiraz dilekçesi ve eki

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), (e), (f) ve (g) dilekçeler ve ekleri ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 13, 15, 16 ve 18 parseller yönünden itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 13 parsel (yaklaşık 7955 m2) şahıs ve kooperatif, 15 parsel (yaklaşık 6656 m2) şahıs, 16 parsel (yaklaşık 3316 m2) şahıs, 18 parsel (yaklaşık 1487 m2) şahıs mülkiyetindedir.

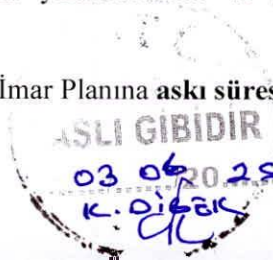
İTİRAZ KONUSU:

- İlgi (d) dilekçe ve eki ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 13 parselde 8 katlı A Blok ile 7 katlı B, C, D ve E Blok yapılarının yer aldığı,
- İlgi (e) dilekçe ve eki ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 15 parselde 8 katlı F, G ve H Bloklar ile 7 katlı I Blok yapılarının yer aldığı,
- İlgi (f) dilekçe ve eki ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 16 parselde 8 katlı J ve K Blok yapılarının yer aldığı,
- İlgi (g) dilekçe ve eki ile ise Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 18 parselde 8 katlı L Blok yapısının yer aldığı,

21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile bölgede yer alan diğer parsellerinin inşaat alanlarının yaklaşık %25 oranında artırılırken söz konusu parselde bu oran yaklaşık %2 olduğu, ayrıca blok alanı içinde yangın holü vb. alanların da yer alması gerektiğinden bağımsız bölüm alanının küçüldüğü belirtilerek; “Tüm bu nedenlerden ötürü parselimize verilen blok ölçülerinin;

- “Yeni yönetmelik kapsamında 8 katlı binalarda çıkma yapılamaması nedeniyle her yönde 1.5 mt kapalı çıkma yapılmış gibi artırılarak düzenlenmesini,
- Revizyon İmar Planında yer alan içinde bulunduğunuz bölgenin artış oranları göz önünde bulundurularak eşitlik ilkesi ile değerlendirilmesini,
- Yangın merdiveni, yangın güvenlik holü ile asansör boşluğu vb alanların inşaat alanına ilave edilerek belirlenmesini,
- Yukarıda belirtilen hususların plana yansıtılmasını ve plan notunun MK rumuzlu 14. Maddeye eklenmesini talep etmekteyiz.”

şeklinde 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 dilekçeler ve ekleri ile itiraz edilmiştir.

İtiraz konusu Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 626 ada, 13, 15, 16 ve 18 parsellere ilişkin plan bilgisi incelendiğinde;

- **22.05.1973-01.08.1997** onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Planında “**Konut Alanı**”nda kalmakta olup plan notları:
 - “Ayrıca çekme ve çatı katı yapılamaz.
 - Meyilden kat kazanılmaz.
 - Kotlar blokların oturduğu tabi zemin ortalamasından alınacaktır.
 - İmar kanununun 35-28 maddelerine tabidir.
 - Kamu yararlı yeşil sahalar bila bedel terk edilecektir.
 - Blok şekilleri şematiktir.
 - Emsal (kat alanı katsayısı) 1’dir.
 - Emsal hesabına planlanan alanın tümü dahildir.
 - Zemin kullanma katsayısı (TAKS) % 15’dir.(yol, otopark hariç.)
 - Emsale kapalı çıkmalar dahildir.”

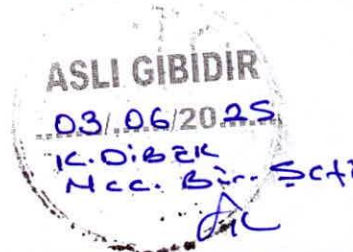
şeklinde belirtilmiştir.

- Söz konusu parseller, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında 600 k/ha yoğunluklu “**Konut Alanı**”nda,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise Blok Nizam Yençok: 8 kat yapılanma koşullarında “**MK (Mevzi Konut Alanları)**” Rumuzlu “**Konut Alanı**”nda kalmakta olup MK Rumuzlu alanlara ilişkin plan notları; “MK” rumuzlu parsellerde; planda belirtilen blok ölçüleri ile kat adedinden gelen inşaat alanı (bodrum kat ve çıkmalar hariç) esas alınarak, parsel için belirlenen en yüksek kat adedi aşılmamak ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşulu ile blok şekli, yeri ve adedi değiştirilebilir. Bu koşullarda birden fazla blok yapılması halinde binalar arası mesafe meri imar yönetmeliğine göre belirlenecektir. Ancak plan üzerinde birden fazla blok verilen parsellerde; bloklarda ayrı ayrı uygulama yapılmak istendiğinde, plan üzerinde gösterilen blokların şekli, yeri ve kat adedine uyulacaktır.” şeklinde belirlenmiştir.

DEĞERLENDİRME:

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

- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapılaşma koşulları, **30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planında belirlenen brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı esas alınarak belirlenmiş olup**
 - **7 katlı yapılarda blok ölçüleri 20.5x22 m.** olarak belirlenmiş ve **1 kat ilavesi verilmiş.**
 - **8 katlı yapılarda blok ölçüleri ise 21.5x24 m.** olarak belirlenerek **kat sayısı korunmuş ve blok taban alanı büyütülmüştür.**



- Dilekçeler ekinde iletilen inşaat alanı hesaplarının **kapalı alanlar ile birlikte kapalı ve açık çıkmaları kapsadığı** anlaşılmakta olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile belirlenen **blok ölçüleri** ise **kapalı ve açık çıkmaları içermemektedir**. Söz konusu blok alanlarına ek olarak **yürürlükteki İmar Yönetmeliği kapsamında** açık ve/veya kapalı çıkma yapılabilecektir.
- İtiraza konu parsellerde **22.05.1973-01.08.1997** onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Plan Notlarında “**Ayrıca çekme ve çatı katı yapılamaz.**” ve “**Meyilden kat kazanılmaz.**” hükümleri yer almakta iken **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında belirlenen çatı arası piyesi ile açığa çıkması halinde iskan edilebilen bodrum katlar da ek yapılaşma hakkı **sağlanmaktadır**.
- Ayrıca “**MK**” rumuzlu alanlara ilişkin plan notunda yer alan “...parsel için belirlenen en yüksek kat adedi aşılmamak ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşulu ile blok şekli, yeri ve adedi değiştirilebilir” ifadesi gereği blok taban alanlarının ve kat adetlerinin değiştirilebileceği görülmektedir.
- İtiraz dilekçelerinde yangın merdiveni, yangın güvenlik holü ile asansör boşluğu vb. alanların inşaat alanına ilave edilmemesinden söz edilmekte olup plan onama sınırı **inde blok nizam yapılanma koşullarına sahip parsellerde; İmar Yönetmeliği’nin 20. maddesine göre taban alanına dahil olmayan ve “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik”te belirtilen alanlara yönelik olarak; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik’in gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik hollerinin blok alanına dahil edilmemesine ilişkin plan notunun eklenmesi hususunun değerlendirilmesi uygun olacaktır.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 13, 15, 16 ve 18 parsellerin yapılaşma koşulunun değişmesi ve plan notu ilavesi talebine ilişkin ilgi (d), (e), (f) ve (g) 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 Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 13, 15, 16 ve 18 parsellere ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup plan genel hükümlerine “Blok Nizam parsellerde onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir” notunun eklenmesine karar verilmiş; diğer hususlar bakımından ise 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 07.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507415 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nce yapılan 252 ada, 15 parsel, 253 ada, 71 parsel, 976 ada, 117 parsel, 985 ada, 88 parsel itirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 07.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507415 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) Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nün 13.02.2025 tarih ve E-70311286-170.01-808490 sayılı yazısı

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d) yazı ile Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 252 ada, 15 parsel, Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 253 ada, 71 parsel, Acıbadem Mahallesi, 140 pafta, 976 ada, 117 parsel ve Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parsel ile ilişkin **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, **252 ada, 15 parsel** (yaklaşık 2101 m2) vakıf, Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, **252 ada, 15 A parsel** (yaklaşık 770 m2) maliye hazinesi, Acıbadem Mahallesi, 140 pafta, **976 ada, 117 parsel** (yaklaşık 253 m2) vakıf, Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, **985 ada, 88 parsellerin** (yaklaşık 3070 m2) vakıf, Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, **253 ada, 71 parsel** (yaklaşık 1264 m2) İstanbul Büyükşehir Belediyesi, vakıf, tüzel kişi ve şahıs mülkiyetindedir.

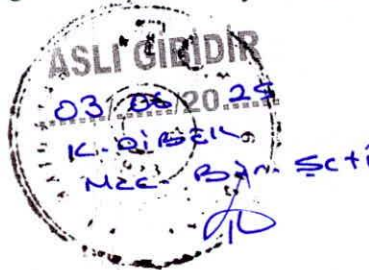
İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) yazı ile, İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nce aşağıda söz edilen 4 farklı taşınmazın “akar” niteliğinin korunmasına yönelik olarak yapılaşma fonksiyonu verilmesi amacıyla;

1. 253 ada, 71 parsel sayılı taşınmazın E:0.50 yapılanma koşullu “Ticaret Alanı”na alınmasının talep edildiği belirtilmekte olup, itiraz yazısında yazar hususlara ilişkin yapılan incelemede bahse konu parselin sehven 253 ada, 71 parsel olarak ifade edildiği, değişiklik talebinin Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, **252 ada, 15 parsel ile ilişkin olduğu anlaşılmaktadır.**
2. Söz konusu itiraz kapsamında Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, **253 ada, 71 parsel** sayılı taşınmazın tamamının Ayrık Nizam, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”na,
3. Acıbadem Mahallesi, 140 pafta, **976 ada, 117 parsel** sayılı taşınmazın Blok Nizam, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”na,
4. Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, **985 ada, 88 parsel** sayılı taşınmazın ise kısmen Ayrık Nizam, 5 kat yapılanma koşullu “Ticaret+Konut Alanı”, kısmen de “Katlı Otopark Alanı”na alınması talepleri belirtilerek 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, Hasaipaşa 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) yazı ile **itiraz edilmiştir**.

1. Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 252 ada, 15 parsel;

- **14.04.1999** onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen **"Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları"** kısmen de **"Yol"**da kalmakta iken,
- 18.12.2007 onaylı "Haydarpaşa Numune Hastanesi Yol Düzenlemesi"ne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile **"Yol"** düzenlemesi yapılmıştır.
- 23.02.2011 onaylı 1/1000 ölçekli "İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planı"nda söz konusu parselin bir kısmı üzerinde yine **"Yol"** düzenlemesi yapılmış;
- 20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planında ise parsel üzerine **"İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş (Avrasya Tüneli) Uygulama Alan Sınırı"** ve **"TC Karayolları Kamulaştırma Sınırı"** eklenmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında **"Pasif Yeşil Alan"**nda,
- Bu plana uygun olarak hazırlanan **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da 15 ve 15A şekline dönüşen parselin 15 nolu kısmı **"Park Alanı"**nda kalmaktadır.

2. Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 253 ada, 71 parsel;

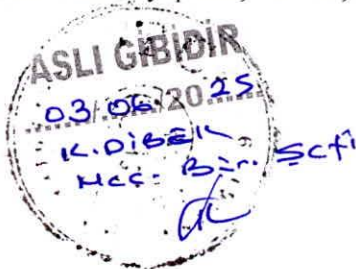
- **14.04.1999** onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen ayırık nizam, 4 kat yapılanma koşullu **"Konut Alanı"**, kısmen **"Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları"** kısmen de **"Yol"**da kalmaktadır
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da kısmen 550 k/ha yoğunluklu **"Konut Alanı"**na, kısmen **"Pasif Yeşil Alan"**, kısmen de **"Yol"**a alınmış,
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da parselin bir kısmı ayırık nizam, 5 kat yapılanma koşullu **"Konut Alanı"**na, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında **"Pasif Yeşil Alan"**da kalan kısmı **"Yol"**a, kısmen de 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu **"...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir."** plan notu doğrultusunda **"Park Alanı"**na alınmıştır.

3. Acıbadem Mahallesi, 140 pafta, 976 ada, 117 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda ayırık nizam, TAKS:0.25, 4 kat yapılanma koşullarında **"Konut Alanı"**nda kalmakta iken,
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında **"İbadet Alanı"**na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da **"Cami Alanı"** olarak planlanmıştır.

4. Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen ayırık nizam, TAKS:0.25, 4 kat yapılanma koşullu **"Konut Alanı"**, kısmen **"Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları"** kısmen de **"Yol"**da kalmakta iken,
- 21.06.2009 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planında parselin bir kısmı **"İstasyon Alanı"**na alınmış ve bu alan üzerinde **"Kalıcı Şaflar"** sembolü eklenmiştir.
- 23.02.2011 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planında söz konusu parselin bir kısmı üzerinde yol düzenlemesi yapılmış ve **"Yeşil Alan"** lejandı eklenmiş;



- 20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planında ise parselin “Yeşil Alan” ve “Yol”da kalan bölümleri yeniden düzenlenmiş, parsel üzerine “İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş (Avrasya Tüneli) Uygulama Alan Sınırı” ve “TC Karayolları Kamulaştırma Sınırı” ilave edilmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel kısmen 400 k/ha yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”na, kısmen “Park Alanı”na ve kısmen de “Genel Otopark Alanı”na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen ayırık nizam, TAKS:0.25, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”, kısmen “Park Alanı”, kısmen de “Genel Otopark Alanı” ve “Yol” olarak planlanmıştır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) yazı ile yapılan itirazlar incelenmiş olup,

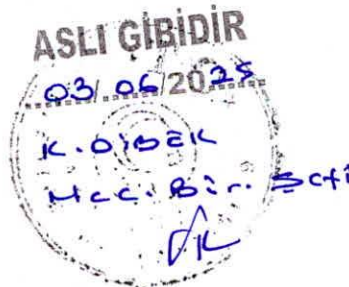
1. Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 252 ada, 15 parselle ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde; parselin büyük bir kısmının “Karayolu Kamulaştırma Sınırı” içinde kaldığı, ayrıca söz konusu parselin “Yol”a mahrecinin bulunmadığı görülmektedir. Ayrıca parsel fonksiyonu 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak “Park Alanı” şeklinde belirlenmiştir.

2. Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 253 ada, 71 parselle ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde; **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planında parsel kısmen 1/5000 ölçekli N.İ.P.’da yer alan 4 nolu plan notu ve daha önce yürürlükte olan 14.04.1999 onaylı uygulama imar planı doğrultusunda “Park Alanı”na alınmış olup, “Konut Alanı”nda kalan kısmının yapılanma koşullarında 14.04.1999 onaylı U.İ.P.’na göre **1 kat artış yapılmıştır.**

3. Acıbadem Mahallesi, 140 pafta, 976 ada, 117 parselin “Konut Alanı”na alınmasına ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde; parsel fonksiyonu 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak “Cami Alanı” şeklinde belirlenmiştir.

4. Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parselle ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde; parsel fonksiyonu 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak “Konut Alanı”, “Park Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” şeklinde belirlenmiş olup söz konusu parsel üzerinde bulunan fonksiyon alanlarının da mahrecinin sağlanabilmesi amacı ile 20.04.2016 onaylı ve ana ulaşım kararlarını içerir Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli N.İ.P.’da yer alan 4 nolu plan notu doğrultusunda parselin bir kısmı “Yol” a alınmıştır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü’nün ilgi (d) yazısında yer alan Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 252 ada, 15 parsel, Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 253 ada, 71 parsel, Acıbadem Mahallesi, 140 pafta, 976 ada, 117 parsel ve Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parselle ilişkin 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 İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nce yapılan 252 ada, 15 parsel, 253 ada, 71 parsel, 976 ada, 117 parsel, 985 ada, 88 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

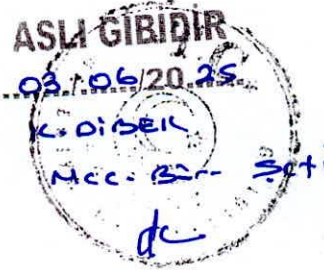
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 07.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508575 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1338 ada 271 parsel; 975 ada 202 parsel ve 1337 ada 269 parseller İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 07.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508575 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) Mendüha MOL'ÜN 17.02.2025 tarih ve 2433067 sayılı itiraz dilekçesi
e) Kamuran ESER ve Ahmet Aytekin ESER'İN 12.02.2025 tarih ve 2427744 sayılı itiraz dilekçesi
f) Naciye OLÇAY'IN 12.02.2025 tarih ve 2428943 sayılı itiraz dilekçesi
g) Mehmet ÖZ'ÜN 13.02.2025 tarih ve 2429147 sayılı itiraz dilekçesi
h) Dursune AKPINAR'IN 13.02.2025 tarih ve 2430014 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Nuray ÇALIŞKAN'IN 17.02.2025 tarih ve 2432670 sayılı itiraz dilekçesi
i) Vehip Özcan ÖYE'NİN 18.02.2025 tarih ve 2434212 sayılı itiraz dilekçesi
j) İlknur KARAMIK'IN 18.02.2025 tarih ve 2435457 sayılı itiraz dilekçesi
k) Akın TOSUN'UN 17.02.2025 tarih ve 2433155 sayılı itiraz dilekçesi
l) Fatma YILDIRIM'IN 14.02.2025 tarih ve 2432105 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (ı), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir**.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta 1337 ada 269 parsel, Hasanpaşa Mahallesi 140 pafta 1338 ada 271 parsel ve Acıbadem Mahallesi 140 pafta 975 ada 202 parsel **şahıs mülkiyetindedir**.

İTİRAZ KONUSU:

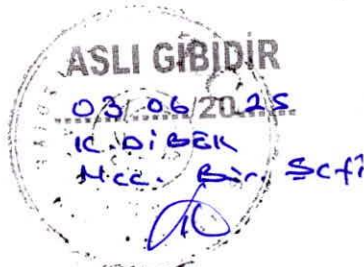
1338 ada 271 parsel ve 1337 ada 269 parsellere ilişkin ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (ı), ilgi (i), ilgi (j) ve ilgi (k) dilekçeler ile:

- Taban oturumunun 0.35'e çıkarılması ve yola terkin iptal edilmesi gerektiği,

975 ada 202 parsel ile ilgi (l) dilekçe ile:

- Söz konusu parseldeki yol terkinin iptal edilmesi, ulaşım ve trafik açısından bu yol terkinin zorunluluğunun bilimsel bir gerekçesi var ise de tarafıma bildirilerek mağduriyetin toplam inşaat alanında 93,99 m2 kayba karşılık brüt parsel üzerinden uygulama yapılmasına izin verilerek giderilmesi, ya da tabanda 15,665 m2 kayba denk gelecek şekilde parselimize TAKS: 0.26 şeklinde uygulama yapılmasına izin verilerek giderilmesi gerektiği

belirtilerek 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), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

İtiraz dilekçelerine konu;

- **975 ada 202 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,
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 4 kat yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmakta iken;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 400 kişi/ha yoğunluklu "**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

- **1337 ada 269 parsel:**

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "**Az Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 4 kat yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmakta iken;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ise 400 kişi/ha yoğunluklu "**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

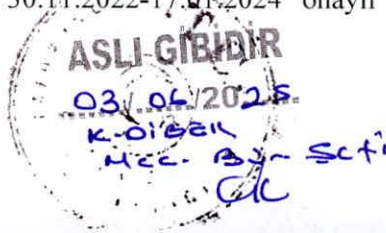
- **1338 ada 271 parsel**

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "**Az Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 4 kat yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmakta iken;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ise 800 k/ha yoğunluklu "**Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda ve "**Yeniden Düzenlenecek Alan**" sınırı içerisinde kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) dilekçeler 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.



- 975 ada 202 parsel TAKS: 0.25 Ayırık Nizam 5 kat yapılanma koşullarında “Konut Alanı”nda,
- 1337 ada 269 parsel TAKS: 0.25 Ayırık Nizam 5 kat yapılanma koşullarında “Konut Alanı”nda, küçük bir kısmı “Yol”da,
- 1338 ada 271 parsel ise TAKS: 0.25 Ayırık Nizam 5 kat yapılanma koşullarında “Konut Alanı”nda, küçük bir kısmı da “Yol”da kalmaktadır.

02.06.2025 2025/39 S-3

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 havalé 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 09.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2513604 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1345 Ada 90 Parsel; 985 Ada 88 Parsel; 984 Ada 1, 13, 24 Parseller İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 09.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2513604 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 Müdürlüğü'nün 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) Medipolitan Sağlık ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. adına Vekaleten Salih Beyazıt AKGÜL'ün 18.02.2025 tarih ve E-YİTDB-(1100-1300)-2025/3 sayılı itiraz yazısı
e) İstanbul Medipol Üniversitesi Rektörlüğü'nün 17.02.2025 tarih ve E-56261495-754.01-1384 sayılı (2434535 – 2435225 Evrak Sayılı) itiraz yazısı
f) Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nün 18.02.2025 tarih ve E-70311286-170.01-812513 sayılı (2435669 – 2435646 Evrak Sayılı) itiraz yazısı

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), (e), (f) yazıları ile Acıbadem Mahallesi, 154 Pafta, 1345 Ada, 90 Parsel; 154 pafta, 985 Ada, 88 Parsel; Koşuyolu Mahallesi, 155 Pafta, 984 Ada, 1 Parsel, 13 Parsel; 270 Pafta, 984 Ada, 24 Parsele ilişkin **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 154 Pafta, 1345 Ada, 90 Parsel ve 154 pafta, 985 Ada, 88 Parsel **vakıf mülkiyetindedir.**

Koşuyolu Mahallesi, 155 Pafta, 984 Ada, 1 ve 13 Parsel şahıs ve tüzel kişi mülkiyetindedir.

Koşuyolu Mahallesi, 270 Pafta, 984 Ada, 24 Parsel **İstanbul Medipol Üniversitesi** mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d), (f) yazıları ile:

1. “Kadıköy İlçesi, Acıbadem Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olan eski 1345 ada 87 parsel, yeni 1345 ada 90 parsel sayılı taşınmazın üst kullanımı, 26.10.2004 tarih 60950 sayılı sözleşme ile tarafımıza aittir. ...Askıdaki plan notlarında; 22.02.2011 tt’li plan değişikliği ve anılan plan değişikliği doğrultusuna düzenlenen yapı ruhsatları ile süreç zarfındaki ilgili mahkeme kararları uyarınca onaylanan projeler ve nihai iskan belgesine konu her türlü müktesep hakkımızın herhangi bir koşula ya da sınırlamaya tabi tutulmadan yorumdan ve belirsizlikten uzak olacak şekilde tanımlanması gerekmektedir.”

2. “Kadıköy İlçesi, Acıbadem Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olan eski 1345 ada 87 kök parselin kadastral sınırları içinde kalmakta iken imar uygulaması sonucu oluşan yeni 985 ada 88 parselin de üst kullanımı otopark amacıyla kullanılmak üzere 27.12.2023 tarih 28530 sayılı sözleşme ile tarafımıza aittir. ...askıdaki imar planında gerek ulaşım sistemi açısından süreklilik arz etmeyen, gerek teknik olarak (E5 komşuluğunda şev alanında) açılması mümkün olmayan gerek müktesep haklarımızı olumsuz etkileyen gerekse İBB’nin UTK kararına aykırı nitelik taşıyan 985 ada 88 parseldeki 3m-5m-7m en kesitli imar yolları ile Park Alanının iptal edilerek bu kısımların, parselin batı yönündeki konut fonksiyonunun varlığı da dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.”



3. "Kadıköy İlçesi, Acıbadem Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olup üst kullanımı tarafımıza ait olan 1345 ada 90 parsel sayılı taşınmazın üzerinde mevcut sağlık tesisimiz ile E5 karayolu komşuluğundaki tescil dışı alanın askıdaki imar planında pasif yeşil alan olarak planlandığı görülmektedir. ...gelinen aşamada metro çalışmaları tamamlanarak raylı sistem güzergahının nihai fiziki sınırı olduğundan, betonarme perde duvarın arkasında kalan atıl pasif yeşil alanın mevcut durum, alanın kadastral geçmişi, İBB Emlak Müdürlüğü ecimisil ihbarnameleri ve kamu kaynaklarının etkin kullanımı dikkate alınarak 1345 ada 90 parselin fonksiyonuyla uyumlu olacak şekilde planlanması gerekmektedir."

4. "Üst hakkı tarafımıza ait olan ve üzerinde halihazırda mevcut sağlık tesisimiz bulunan tapuda Mecidiye Mahallesi, 984 ada 24 parselde kayıtlı olan parselimizin askıdaki 21.10.2024 tt'li 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında Yençok: 6 kat yapılanmalı yoldan 5m, diğer cephelerden 4m çekme mesafeli Özel Sağlık Alanı olarak planlandığı görülmektedir.

Bahse konu parselin askıdaki plan öncesi yürürlükte olan ve 22.09.2006 tt'li 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğinde de Hmax: 6 kat yapılanmalı Özel Sağlık Tesis Alanında kaldığı ancak bahse konu plan değişikliğine ait olan aşağıda açıklanan plan notları ile askıdaki 21.10.2024 tt'li 1/1000 ölçekli plandan uygulama yönünden büyük farklılıklar içerdiği görülmektedir.

22.09.2006 tt'li 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği plan notları:

- Tasdik sınırı Kadıköy, Mecidiye Mahallesi, 270 pafta 984 ada 1 nolu parsel sınırır.
- Tasdik sınırı içindeki alan Özel Sağlık Tesisleri alanıdır.
- Özel sağlık tesis alanında Hmax=6 kattır.
- Tasdik sınırı içinde özel sağlık tesisine hizmet verecek kat otoparkı yapılabilir.
- 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir. Bodrum katlar imar istikametleri içinde kalmak kaydıyla parsel tamamında yapılabilir.
- +/-0.00 kotu Lambacı (Köftüncü) Sokaktan, parselin batı köşesinden alınacaktır.
- Parsel için ön bahçe mesafesi 5m.dir (Köftüncü Sokaktan). Mevcut teşekküle uyulacaktır. Diğer cephelerde yapı yaklaşma mesafeleri aranmaz.
- Uygulama Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planından istikamet almak kaydıyla ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluşlardan görüş alınacaktır.

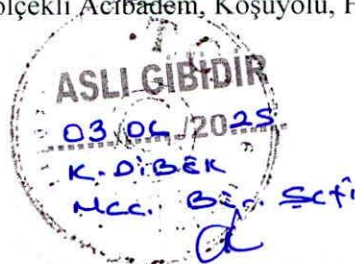
... 984 ada 1 parselin öncelikle 22.09.2006 tt'li 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği plan kararları esas alınarak her türlü müktesep hakkımızın herhangi bir koşula ya da sınırlamaya tabi tutulmadan yorumdan ve belirsizlikten uzak olacak şekilde tanımlanması gerekmektedir.

Ayrıca halihazırda her türlü altyapı imalatları tamamlanarak mevcut ulaşım sistemi içinde hizmet vermekte olan Lambacı ve Alidede Sokak üzerindeki yol istikametinin mevcut arazi kullanımı dikkate alınarak ötelenerek devamıyla uyum arz edecek şekilde planlanması ve bu suretle ihdasen oluşacak alanların 984 ada 1 ve 13 parsellerdeki kentsel dönüşümüne katkı sağlayacak kamuya kaynak oluşturacak şekilde hakim fonksiyon esas alınarak yeniden planlanması gerekmektedir."

şeklindeki talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

İlgi (e) itiraz dilekçesi ile de;

"Mülkiyeti Üniversitemize ait olan ve tapuda Mecidiye Mahallesi, 984 ada 24 parselde kayıtlı olan parselimizin askıdaki 21.10.2014 tt'li 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon



Uygulama İmar Planında Yençok: 6 kat yapılanmalı yoldan 5m, diğer cephelerden 4. Çekme mesafeli Özel Sağlık Alanı olarak planlandığı görülmektedir. ...askıdaki plan ve plan notlarında; 21.01.2013 t'tli plan değişikliği esas alınarak her türlü mütesep hakkımızın (çekme mesafeleri, bodrum kat kullanımı, kat yükseklikleri, bina boyutları, çatı şekli, formu, eğimi vd) herhangi bir koşula ya da sınırlamaya tabi tutulmadan yorumdan ve belirsizlikten uzak olacak şekilde tanımlanması gerekmektedir.”
denilerek 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.

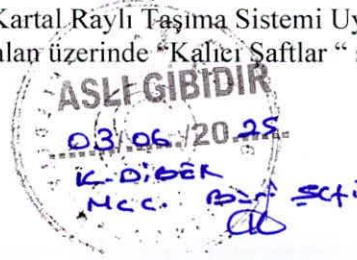
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı **20.01.2025 - 18.02.2025** tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup; söz konusu imar planına askı süresi içinde ilgi (d), (e), (f) yazıları ile **itiraz edilmiştir**.

İtiraza konu **eski 1345 ada 87 parsel, yeni 1345 ada 90 parsel (2.444 m2);**

- **01.08.1997** 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında “**Spor Tesis Alanı**” olarak belirlenen 1345 ada, 90 parsel; söz konusu plana yapılan itiraz ile **15.01.1999** tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı doğrultusunda kısmen “Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları”a, kısmen yol alana, kısmen de TAKS: 0.35 H:12.50 yapılanma koşullu “**Özel Sağlık Tesisi Alanı**”a alınmış,
- **21.06.2009** onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planında parselin bir kısmı “İstasyon Alanı”na alınmış, parsel istikametinde düzenleme yapılmıştır.
- **22.02.2011** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında çekme mesafeleri belirtilmiş, parsel (Özel Sağlık Alanı) fonksiyonu değiştirilmeden yapılanma koşulları H: 6 kat olarak belirlenmiş olup kat yükseklikleri avan projeye bırakılmıştır.
- **23.02.2011** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planında parselin bir kısmı “Liman Tesisleri Alanı” lejandına alınmıştır.
- **09.08.2011** tarihli, **15.11.2011** tarihli, **13.03.2012** tarihli Encümen Kararları ile parsel sınırları fonksiyon sınırları olarak güncellenmiş ve parsel adı 90 parsel olarak değişmiştir.
- **20.04.2016** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planında ise **90 parsel önünde yer alan kadastral boşluk alanı “Kesin İnşaat Yasağı olan Alan” lejandına alınmıştır**.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel “Sağlık Alanı”na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da Yençok: 6 kat yapılanma koşullu “**Özel Sağlık Tesisi Alanı**” olarak planlanmıştır.

İtiraza konu **985 ada, 88 parsel (3.069 m2);**

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen ayırık nizam, 4 kat yapılanma koşullu “**Konut Alanı**”, kısmen “**Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları**” kısmen de “**Yol**”da kalmakta iken,
- **21.06.2009** onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planında parselin bir kısmı “İstasyon Alanı”na alınmış ve bu alan üzerinde “Kalıcı Saftlar” sembolü eklenmiştir.



- **23.02.2011** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planında söz konusu parselin bir kısmı üzerinde yol düzenlemesi yapılmış ve “Yeşil Alan” lejandı eklenmiş;
- **20.04.2016** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planında ise parselin “Yeşil Alan” ve “Yol”da kalan bölümleri yeniden düzenlenmiş, parsel üzerine “İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş (Avrasya Tüneli) Uygulama Alan Sınırı” ve “TC Karayolları Kamulaştırma Sınırı” ilave edilmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel kısmen 400 k/ha yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”na, kısmen “**Park Alanı**”na ve kısmen de “**Genel Otopark Alanı**”na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen ayırık nizam, 5 kat yapılanma koşullu “**Konut Alanı**”, kısmen “**Park Alanı**”, kısmen de “**Genel Otopark Alanı**” ve “**Yol**” olarak planlanmıştır.

İtiraza konu **984 ada, 1 parsel (3.418 m2);**

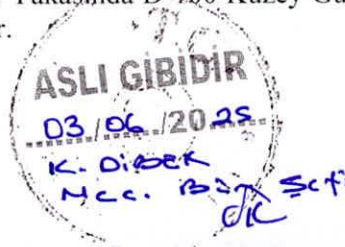
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında TAKS: 0.30 H: 4 kat yapılanma koşullu “**Özel Sağlık Tesisi Alanı**”nda kalmakta iken,
- **22.09.2006** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ve **30.07.2003** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ile kısmen yolda kısmen de yapılanma koşulu Hmax: 6 kat şeklinde “**Özel Sağlık Tesisi Alanı**” olarak düzenlenmiştir.
- **23.02.2011** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planında parsel istikametinde düzenleme yapılmıştır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel “Sağlık Alanı”na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da Yençok: 6 kat yapılanma koşullu “**Özel Sağlık Tesisi Alanı**” olarak planlanmıştır.

İtiraza konu **984 ada, 13 parsel (5.377 m2);**

- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında Ayırık Nizam, TAKS: 0.25, 4 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta iken,
- **23.02.2011** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planında parsel istikametinde düzenleme yapılmıştır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 400 k/ha olarak belirlenmiş,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam, 5 kat, TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **984 ada, 24 parsel (2.883 m2);**

- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında Ayırık Nizam, TAKS: 0.25, H: 12.50 m yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta iken,
- **26.05.2007** onaylı 1/1000 ölçekli Anadolu Yakasında D-100 Kuzey Güney Yanyolları (1. Etap) Planında parsel istikametinde düzenleme yapılmıştır.



- **21.01.2013** onaylı 1/1000 ölçekli Mecidiye Mahallesi 155 Pafta, 984 Ada, 24 Parsele ait Uygulama İmar Planı Tadilatı ile yapılanma koşulu Hmax: 6 kat şeklinde “**Özel Sağlık Tesisi Alanı**” olarak düzenlenmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel “Sağlık Alanı”na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da Yençok: 6 kat yapılanma koşullu “**Özel Sağlık Tesisi Alanı**” olarak planlanmıştır.

DEĞERLENDİRME:

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

30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında belirlenen ve mevcutta yer alan ve/veya plan öncesinde onaylanmış plan/plan değişiklikleri bulunan “Sağlık Tesisi Alanları”nın bir kısmı, mevcut kullanım ve mülkiyet durumları da esas alınarak **21.10.2024** onaylı uygulama imar planında; “özel” ibaresi ile gösterilmiştir.

14.04.1999 ve **01.08.1997** onaylı Uygulama İmar Planları sonrasında, parsel ölçeğinde plan değişiklikleri ile ayrı plan hükümlerine sahip olan çok sayıda “Sağlık Tesisi Alanları” bulunmakta iken **30.11.2022** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında sağlık tesisi alanlarını da içeren “Sosyal Altyapı Alanları”na ilişkin “...Parsel bazında onaylanmış olan imar planlarına göre alınmış olan ruhsatlar doğrultusunda parsellerde yapılaşma hakları müktesep hak olarak kabul edilecektir. Bu parsellerdeki yapıların yıkılıp yeniden yapılması veya henüz ruhsat almamış parsellerde yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenecektir...” hükmü yer almaktadır.

1. 1345 ada eski 87 parsel, yeni 90 parsel, 984 ada, 1 parsel ve 984 ada, 24 parsele ilişkin yapılan itirazlar değerlendirildiğinde;

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda hazırlanan **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Özel Hükümler” başlığı altında “Eğitim Tesisi Alanı”, “Yükseköğretim Tesisi Alanı”, “Sağlık Tesisi Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı”, “Spor Tesisi Alanı” ile “İbadet Alanları”nı kapsayan “**Sosyal Altyapı Alanları**”na yönelik;

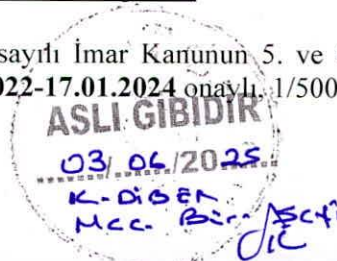
“Parsel bazında onaylanmış olan imar planlarına göre alınmış olan ruhsatlar doğrultusunda parsellerde yapılaşma hakları (taban oturumu, bina boyutları, iç kat yükseklikleri, kot alınacak nokta, çatı formu ve eğimi vb.) müktesep hak olarak kabul edilecektir. Bu parsellerdeki yapıların yıkılıp yeniden yapılması veya henüz ruhsat almamış parsellerde yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftası ve plan notlarında belirtilmektedir.

Planda gösterilen yapılaşma koşullarına uyulmak ve ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak kaydıyla; İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, diğer parsellerde ise İlçe Belediyesi’nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.” şeklindeki plan notu getirilmiş olup bölge ölçeğindeki **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile “Özel Sağlık Tesisi Alanları”nın kat yüksekliği ve yapı yaklaşma mesafesi belirlenerek plan hükümleri ile yürürlükteki imar yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılması kararı alınmıştır.

2. 1345 ada 90 parsel sayılı taşınmazın üzerinde mevcut sağlık tesisi ile E5 karayolu komşuluğundaki **tescil dışı alanın** askıdaki imar planında **pasif yeşil alan olarak planlanmasına ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde;** ana ulaşım kararlarını içeren **20.04.2016** onaylı Uygulama İmar Planı doğrultusunda parselin önünde yer alan itiraza konu kadastral boşluk alanı “**Kesin İnşaat Yasağı olan Alan**” lejandına alınmıştır.

3. 985 ada, 88 parsele ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde;

Söz konusu 88 parsel fonksiyonu 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına



uygun olarak “Konut Alanı”, “Park Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” şeklinde belirlenmiş olup söz konusu parsel üzerinde bulunan fonksiyon alanlarının da mahrecinin sağlanabilmesi amacı ile **20.04.2016** onaylı ve **ana ulaşım kararlarını içerir** Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli N.İ.P.’da yer alan **4 nolu plan notu doğrultusunda** parselin bir kısmı “Yol”a alınmıştır.

İtiraza konu 985 ada, 88 parselin bir kısmı, 14.04.1999 tarihli Uygulama İmar Planında da kısmen “Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları” kısmen de “Yol”da kalmakta olup bölgesel ölçekte ulaşım kararlarını içerir ana ulaşım planlarında da parsel üzerinde yol düzenlemesi yapılmış, **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planında da bu doğrultuda **düzenleme yapılmıştır**.

4. 984 ada, 1 ve 13 parsellere yapılan itiraz değerlendirildiğinde;

Lambacı ve Alidede Sokaktan cephe alan 984 ada, 1 parselin ve komşuluğunda bulunan Alidede sokaktan cephe alan 13 parselin istikametleri, **korunan cephe olarak belirlenmiş** olup parsellerden yola terkin işlemi yapılmayacaktır.

İlgi (d) itirazda yol istikametinin mevcut arazi kullanımı dikkate alınarak ötelenerek devamıyla uyum arz edecek şekilde planlanması ve bu suretle ihdasen oluşacak alanların 984 ada 1 ve 13 parsellerdeki kentsel dönüşümüne katkı sağlayacak kamuya kaynak oluşturacak şekilde hakim fonksiyon esas alınarak yeniden planlanması gerekmektedir denilmekte olup planla belirlenen nüfus yoğunluğu ve bölgede bulunan donatı alanlarının da getireceği trafik yükü göz önüne alındığında, **kamuya ait alanın** yol alanından, yapılaşmaya konu fonksiyon alanlarına alınması yapı **yoğunluğu artışına sebep olacaktır**.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi (d), (e) ve (f) yazılarında yer alan Acıbadem Mahallesi, 154 Pafta, 1345 Ada, 90 Parsel; 154 pafta, 985 Ada, 88 Parsel; Koşuyolu Mahallesi, 155 Pafta, 984 Ada, 1 Parsel, 13 Parsel; 270 Pafta, 984 Ada, 24 Parsele ilişkin 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 1345 Ada 90 Parsel; 985 Ada 88 Parsel; 984 Ada 1, 13, 24 Parseller İtirazı 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 21.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2511736 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parselle ilişkin itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 21.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2511736 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) Aysel KARAKAŞLIOĞLU'nun 17.02.2025 tarih ve 2433848 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) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parsel yönünden itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parsel şahıs ve tüzel kişi mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile; Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parselin 14.04.1999 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında H:15.50 m, ikiz blok, TAKS:0.30 yapılanma koşullu "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmakta olduğu, 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 1 kat ilave olduğu halde tasdik ettirildiği ifade edilen avan proje ile kıyaslandığında iskan edilebilir alan ve inşaat alanının azaldığı belirtilmiştir. Söz konusu dilekçe ile "T.A.K.S alanının Mer'i plandaki gibi 0.30 kat sayısının korunması ve çatı ile ilgili plan notuna 'İmar yönetmeliğindeki lehte hükümler uygulanır' ilavesinin yapılmasını arz ederiz." denilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir**. Ayrıca söz konusu parselle ilişkin vaziyet planı iletilmiş olup yazı ekinde yer almaktadır.

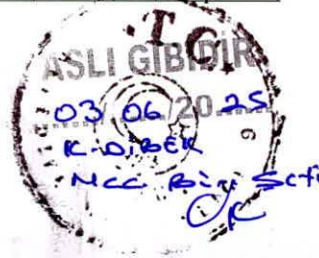
PLAN BİLGİSİ:

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) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İtiraz konusu Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parsel:



- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Planında ikiz blok nizam, TAKS:0.30, 5 kat yapılanma koşullu “**Ticaret+Konut Alanı**”nda kalmakta iken,
- **23.12.2011** onaylı, 1/1000 ölçekli Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası Uygulama İmar Planında parsel istikameti gösterilmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında 600 k/ha yoğunluklu “**Konut Alanı**”nda,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 12m x 20m ölçülerinde blok nizam, 6 kat yapılanma koşullarında “**Ticaret+Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

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

- Söz konusu Uygulama İmar Planında çatı katlarına ilişkin “Planlama alanında yapılacak binalarda;
 - Çekme kat yapılamaz.
 - Çatı eğimi %45’i, mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçemez.
 - Çatı eğimi; saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanacaktır.
 - Saçak yapılması halinde 0.60 m, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktada 0.50 m içeri çekilerek 1.20 metreyi geçmeyen iç parapet üzerinden başlatılarak oluşturulan çatı örtüsünde gizli dere uygulaması ve son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı piyesler yapılabilir. Dış parapet 0.50 metreyi geçemez.”

şeklinde plan notu bulunmakta olup bu notunun korunması uygun olacaktır.

- 1259 ada, 91 parselin yapılaşma koşulu 14.04.1999 onaylı Uygulama İmar Planında TAKS:0.30, 5 kat iken; 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Planında 12m x 20m ölçülerinde, 6 kat olarak planlanmıştır.
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik 53 nolu plan notu düzenlenmiştir.**
- Ayrıca söz konusu parselle ilişkin İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.2025 tarihli ve 13711 sayılı Kararı ile “91 parsel sayılı, taşınmaz ve çevresi hakkında alınan Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca alınan 13.02.2025 tarihli ve 3495 sayılı kararına uyulmasına, Bizans yapı kalıntısının bulunduğu 1259 ada, 91 parsel ile 1259 ada, 50, 51, 52, 87, 82, 83 ve 84 parsellerin, öneri sit alanına yönelik tescil çalışmalarının başlatılmasına, ... söz konusu parsellerde Kurulumuz izni alınmadan herhangi bir inşai faaliyetin yapılmamasına” karar verilmiştir.
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parselin yapılaşma koşullarının değişmesi ve çatılara ilişkin plan notu ilavesi talebine ilişkin yazı ekinde vaziyet planı örneği yer alan ilgi (d) 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 Planı'na Yapılan Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1259 ada, 91 parsele ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

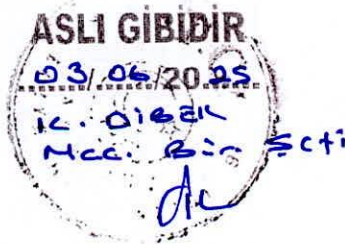
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 23.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2529409 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1304 ada, 1, 7, 12, 13, 17, 18, 19, 20 ve 1305 ada 1, 4, 11, 12, 13 Parseller İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 23.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2529409 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
ç) Turan DOĞANTEKİN'İN 29.01.2025 tarih ve 2412266 sayılı itiraz dilekçesi
d) ERDAL REİSOĞLU'NUN 29.01.2025 tarih ve 2412870 sayılı itiraz dilekçesi
e) Nezire DENİZER'İN 30.01.2025 tarih ve 2413834 sayılı itiraz dilekçesi
f) Hamdi Zafer YILMAZER'İN 03.02.2025 tarih ve 2416225 sayılı itiraz dilekçesi
g) Nalan ÖZKANLI'NIN 04.02.2025 tarih ve 2418724 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Murat SALMAN'IN 04.02.2025 tarih ve 2418533 sayılı itiraz dilekçesi
h) Yüksel ERTUĞRAL'IN 04.02.2025 tarih ve 2419262 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Esin EVREN'İN 10.02.2025 tarih ve 2425681 sayılı itiraz dilekçesi
i) Atilla BALIK'IN 12.02.2025 tarih ve 2428710 sayılı itiraz dilekçesi
j) Nermin İŞÇİVEREN'İN 11.02.2025 tarih ve 2427321 sayılı itiraz dilekçesi
k) Turgay SAY'IN 12.02.2025 tarih ve 2428042 sayılı itiraz dilekçesi
l) Erdem GÜNDOĞDU'NUN 12.02.2025 tarih ve 2428054 sayılı itiraz dilekçesi
m) Metin DEMİRKANLI'NIN 13.02.2025 tarih ve 2430007 sayılı itiraz dilekçesi
n) Mehmet Cafer AKSOYTÜRK'ÜN 12.02.2025 tarih ve 2429050 sayılı itiraz dilekçesi
o) Nefise ÖZMEN'İN 14.02.2025 tarih ve 2430859 sayılı itiraz dilekçesi
ö) Cemalettin ÖZMEN'İN 14.02.2025 tarih ve 2430868 sayılı itiraz dilekçesi
p) Hayrettin BÜKLÜM'ÜN 17.02.2025 tarih ve 2432540 sayılı itiraz dilekçesi
r) Sediye ZENGİN'İN 17.02.2025 tarih ve 2432988 sayılı itiraz dilekçesi
s) Şenay AYİNDİ'NİN 17.02.2025 tarih ve 2432943 sayılı itiraz dilekçesi
ş) Ümrhan BÜKLÜM'ÜN 17.02.2025 tarih ve 2432554 sayılı itiraz dilekçesi
t) İbrahim Vahip AÇAN'IN 17.02.2025 tarih ve 2433437 sayılı itiraz dilekçesi
u) Tefik ÖZDOĞAN'IN 17.02.2025 tarih ve 2433896 sayılı itiraz dilekçesi
ü) Hatice DURMUŞ'UN 17.02.2025 tarih ve 2433964 sayılı itiraz dilekçesi
v) Asiye UÇMAZ'IN 17.02.2025 tarih ve 2434041 sayılı itiraz dilekçesi
y) Canan PAMUKÇU'NUN 17.02.2025 tarih ve 2433944 sayılı itiraz dilekçesi
z) Reydan BAŞ'IN 17.02.2025 tarih ve 2433939 sayılı itiraz dilekçesi
aa) Seval CAN'IN 18.02.2025 tarih ve 2434642 sayılı itiraz dilekçesi
ab) Sevgi CAN'IN 18.02.2025 tarih ve 2434646 sayılı itiraz dilekçesi
ac) Ayşe Kurtuluş BAYRAKTAR'IN 18.02.2025 tarih ve 2435261 sayılı itiraz dilekçesi
aç) Tayfun DENİZ'İN 18.02.2025 tarih ve 2435407 sayılı itiraz dilekçesi
ad) Özcan SEL'İN 18.02.2025 tarih ve 2433761 sayılı itiraz dilekçesi
af) Hilal MEKAHLI'NIN 18.02.2025 tarih ve 2435424 sayılı itiraz dilekçesi
af) Zeynep ŞENER'İN 18.02.2025 tarih ve 2435299 sayılı itiraz dilekçesi
ag) Yasemin ZEREN'İN 18.02.2025 tarih ve 2435590 sayılı itiraz dilekçesi
ah) Orhan YAKICI'NIN 18.02.2025 tarih ve 2435609 sayılı itiraz dilekçesi
ai) Ali ÇOBAN'IN 18.02.2025 tarih ve 2434897 sayılı itiraz dilekçesi
ai) Mehmet ÖZKARABÜBER'İN 17.02.2025 tarih ve 2433659 sayılı itiraz dilekçesi

ASLI GIBİDİR
03.06.2025
K. D. BEK
Mcc. B. n. S. c. i
C. K.

aj) Fikret AVCI'NIN 17.02.2025 tarih ve 2433751 sayılı itiraz dilekçesi
ak) Hacı UĞUR'UN 17.02.2025 tarih ve 2433022 sayılı itiraz dilekçesi
al) Muharrem KURTULMUŞ'UN 27.01.2025 tarih ve 2409232 sayılı itiraz dilekçesi
am) Muhittin ŞAHBAZ'IN 11.02.2025 tarih ve 2427337 sayılı itiraz dilekçesi
an) Zeynep Zerrin BEKEN'İN 27.01.2025 tarih ve 2408044 sayılı itiraz dilekçesi
ao) Hülya Yeşim AÇIKGÖZ'ÜN 28.01.2025 tarih ve 2411146 sayılı itiraz dilekçesi
aö) Eren KIZILKAYA'NIN 03.02.2025 tarih ve 2417012 sayılı itiraz dilekçesi
ap) Bedia ULUGÜREN'İN 03.02.2025 tarih ve 2420104 sayılı itiraz dilekçesi
ar) Saime UĞUR'UN 17.02.2025 tarih ve 2432933 sayılı itiraz dilekçesi
as) Hüsnü UĞUR'UN 17.02.2025 tarih ve 2432938 sayılı itiraz dilekçesi
aş) Selma ELES'İN 17.02.2025 tarih ve 2433397 sayılı itiraz dilekçesi
at) Ferdi TEKİNALP'İN 17.02.2025 tarih ve 2433340 sayılı itiraz dilekçesi
au) Aytekin BOZKURT'UN 17.02.2025 tarih ve 2433311 sayılı itiraz dilekçesi
aü) Ayten KUK'UN 18.02.2025 tarih ve 2434462 sayılı itiraz dilekçesi
av) Ayşe Merve SERVEREN'İN 18.02.2025 tarih ve 2435180 sayılı itiraz dilekçesi
ay) Mehmet KUK'UN 18.02.2025 tarih ve 2434490 sayılı itiraz dilekçesi
az) Nazan TAŞKINER'İN 17.02.2025 tarih ve 2432647 sayılı itiraz dilekçesi
aaa) Ersoy TEMEL'İN 17.02.2025 tarih ve 2433681 sayılı itiraz dilekçesi
aab) Gökhan ZORER'İN 17.02.2025 tarih ve 2433281 sayılı itiraz dilekçesi
aac) Zorlukan TAŞPINAR'IN 10.02.2025 tarih ve 2424425 sayılı itiraz dilekçesi
aaç) Hilal BAŞER'İN 10.02.2025 tarih ve 2424432 sayılı itiraz dilekçesi
aad) Havva SOYER'İN 10.02.2025 tarih ve 2424452 sayılı itiraz dilekçesi
aaf) Havva TAŞPINAR'IN 10.02.2025 tarih ve 2424384 sayılı itiraz dilekçesi
aag) Tevfik Erkan OLGAY'IN 10.02.2025 tarih ve 2426511 sayılı itiraz dilekçesi
aah) Neslihan ARITAN'IN 14.02.2025 tarih ve 2431068 sayılı itiraz dilekçesi
aai) Yılmaz Kardeşler İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına Vekâleten Cemil Yılmaz'ın 17.02.2025 tarih ve 2433899 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao), (aö), (ap), (ar), (as), (aş), (at), (au), (aü), (av), (ay), (az), (aaa), (aab), (aac), (aaç), (aad), (aaf), (aag), (aah), (aai) dilekçeleri ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta **1304 ada, 1** (1064 m2)- **12** (1337 m2)- **13** (834 m2)- **17** (915 m2), - **18** (857 m2)- **19** (654 m2)- **20** (1047 m2) ve **1305 ada, 1** (1160 m2)- **4** (1248 m2)- **11** (1436 m2)- **12** (919 m2)- **13** (1511 m2) parseller **şahıs mülkiyetindedir.**

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao), (aö), (ap), (ar), (as), (aş), (at), (au), (aü), (av), (ay), (az), (aaa), (aab), (aac), (aaç), (aad), (aaf), (aag), (aah), (aai) dilekçeleri ile:

1. 1304 ve 1305 adaların batısındaki 18 metre genişliğindeki Fatih ve Onur Sokaktan cephe alan parsellerin bir kısmının Bl-7, bir kısmının Bl-6 olarak, 10 metre genişliğindeki Sokullu sokaktan cephe alan parsellerin ise Bl-7 ve 8 olarak planlanması dolayısıyla ana arterdeki bina yüksekliklerinin daha fazla olması ve aynı sokaktan cephe alan parsellere aynı yapılaşma hakkının verilmesi gerektiği,
2. Fatih ve Onur Sokağın genişliğinin 18 metreye çıkarıldığı ve yol genişlemesinin ticaret alanlarına doğru olan tarafta değil konut alanlarının olduğu kısma doğru yapıldığı, mevcut ölçüsünün korunması veya yol genişleyecek ise de 1421 ve 14222 ada tarafından terk alınması gerektiği,
3. Vatandaşların mülkiyetlerinin yol genişlenmesi dolayısıyla küçülmesinin imar hakkını azalttığı belirtilerek Onur ve Fatih Sokağa cepheli parsellere çekme mesafesi uygulanarak 9 ya da 10 kat yapılaşma tanımlanması gerektiği,



4. 1304 ve 1305 adalar içerisinde yer alan parkın sınırlarının değiştirilerek ve park alanını çevreleyen parsellerin metrekaresinin korunması kaydı ile parsel sınırlarının dikdörtgen ve kare şeklinde korunması, ada bazlı ya da belli bir metre kare büyüklüğünde tevhit ile oluşacak parsellerde teşvik edici kararlar alınması (örneğin tevhit sonucu 2000 metrekaresine ve üzerindeki parsellerde 4.0 KAKS tanınması), yola terk olması halinde bedelsiz yola terk edilen kısımların emsal uygulamasında hesaba dahil edilerek inşaat hakkı tanınması ilkesi (imar transferi de olabilir), Plan Notlarının 5. Maddesinde yer alan “Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır ibaresinin kaldırılarak yerine Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekaresine üzerinden yapılacaktır ibaresinin getirilmesi gerektiği,

5. 30.11.2022 onaylı 1/5000 ölçekli planının 2-1 numaraları Ticaret-Konut Alanlarına ilişkin plan notuna aykırı olarak 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli planın Ticaret-Konut plan notuna eklenen “... Ayrıca bina tamamında ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; kamuya ait sosyal tesisi, kültürel tesisi, belediye hizmet alanı, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi (üniversite hariç), özel sosyal tesisi ile özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilir.” ifadesinin iptal edilmesi gerektiği belirtilerek 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.

İtiraz dilekçelerine konu **1304 ada 1, 17, 18, 19, 20 parseller ve 1305 ada 11, 12 parseller;**

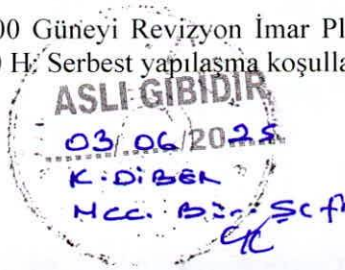
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’nda kısmen “Yol”da, kısmen de Emsal: 1.20 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında “**Ticaret-Konut Alanı**”nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen “Yol”da, kısmen 600 k/ha “ **Yüksek Yoğunluklu Konut, Alanı**”nda, kısmen de “**Ticaret-Konut Alanı**”nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında **18x20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, Yençok: 6 kat** yapılaşma koşullarında “**Ticaret- Konut Alanı**”nda ve küçük bir kısmı “**Su Kanalları Koruma Kuşağı**” sınırında kalmaktadır.

İtiraz dilekçelerine konu **1304 ada 7 parsel;**

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’nda Emsal: 1.20 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 600 k/ha “ **Yüksek Yoğunluklu Konut, Alanı**”nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında **18x20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, Yençok: 7 kat** yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

İtiraz dilekçelerine konu **1304 ada 12 ve 13 parseller;**

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’nda kısmen “Yol”da, kısmen de Emsal: 1.20 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında “**Ticaret-Konut Alanı**”nda,



- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen “Yol”da, kısmen 600 k/ha “ **Yüksek Yoğunluklu Konut, Alanı**”nda, kısmen de “**Ticaret-Konut Alanı**”nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında **18x20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, Yençok: 7 kat** yapılaşma koşullarında “**Ticaret- Konut Alanı**”nda ve ve küçük bir kısmı “**Su Kanalları Koruma Kuşağı**” sınırında kalmaktadır.

İtiraz dilekçelerine konu **1305 ada 1 ve 13 parseller:**

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’nda Emsal: 1.20 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında “**Ticaret-Konut Alanı**”nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen “Yol”da, kısmen 600 k/ha “ **Yüksek Yoğunluklu Konut,Alanı**”nda, kısmen de “**Ticaret-Konut Alanı**”nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında **18x20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, Yençok: 6 kat** yapılaşma koşullarında “**Ticaret- Konut Alanı**”nda ve küçük bir kısmı “**Su Kanalları Koruma Kuşağı**” sınırında kalmaktadır.

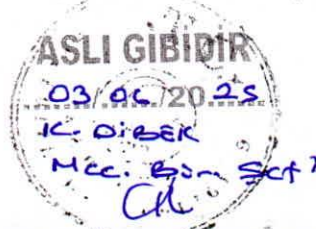
İtiraz dilekçelerine konu **1305 ada 4 parsel:**

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’nda Emsal: 1.20 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 600 k/ha “ **Yüksek Yoğunluklu Konut, Alanı**”nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında **18x20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, Yençok: 6 kat** yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçelere konu 1 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Söz konusu 1304 ada 1, 7, 12, 13, 17, 18, 19, 20 ve 1305 ada 1,4, 11, 12, 13 parseller 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde onaylanmış olan **26.07.1971 ve 13.01.1973** onay tarihli “**Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı ve Tadilatı**” kapsamında kalmaktadır.
- **Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda**, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmakta olup, söz konusu alanların büyük bir kısmında; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarının iskana konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parsellerin, mevcutta tek tip blok olmasına rağmen parsel büyüklüklerinin ve dolayısıyla TAKS ve KAKS değerlerinin farklı olması sebebiyle; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ruhsata esas mimari projelerindeki (kot aldığı nokta da esas alınarak) **kat yükseklikleri korunmuş; blok taban alanları tekrar düzenlenmiştir.**
- İtiraza konu parsellerde; **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **KAKS: 1.20 ve TAKS: 0.30 H:Serbest** yapılaşma koşulları geçerliyken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; **1304 ada 1, 17, 18, 19, 20 parseller ve 1305 ada 1, 11, 12,13 parseller için 18x20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, Yençok: 6 kat, 1304 ada 7, 12, 13 parseller için ise 18x20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, Yençok: 7 kat** olarak belirlenmiştir.



“Konut+Ticaret alanlarında binaların zemin katlarında ticaret kullanımı ile birlikte üst katlarda konut veya ticaret alanları için verilen muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesisler, özel eğitim tesisleri (üniversite hariç) vb. faaliyetler yer alabilir.” hükmü bulunmaktayken;

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli imar planı özel hükümlerinin “**3-2 Ticaret+Konut Alanları**” başlığı altında da;

“Ticaret+Konut (TİCK) Alanında kalan parsellerin yapılaşma koşulları plan paftasında belirtilmekte olup bu alanlarda;

Zemin kat ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır.

Üst katlarda; hizmete yönelik (büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri, kurslar, etüt merkezleri vb.) fonksiyonlar yer alabilir.

Ayrıca bina tamamında; ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi (üniversite hariç), özel sosyal tesis ile özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilir” hükmü yer almaktadır.

- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli imar planına; 1/5000 ölçekli N.İ.Planında yer almayan “Ayrıca bina tamamında; ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; “kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı” ve “özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilir.” hükmü ilave edilmiştir.
- Söz konusu plan hükümleri; üst ölçekli nazım imar planında ayrılmış olan alanların yanı sıra plan bütününde belirlenen ilave nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak, bölgenin ihtiyacına yönelik ilave donatı alanları oluşturulabilmesi amacıyla; Ticaret+Konut (TİCK) Alanlarında kalan, kamuya ait parsellerde sosyal ve kültürel tesisler ile belediye hizmet alanları, kamu veya (malikinin talep etmesi halinde) özel mülkiyete konu parsellerde ise özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilmesine yönelik oluşturulmuştur.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan **1304 ada 1,7,12, 13, 17, 18, 19, 20 parseller** ve **1305 ada 1, 4, 11, 12, 13 parsellere** ilişkin 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 1304 ada, 1, 7, 12, 13, 17, 18, 19, 20 ve 1305 ada 1, 4, 11, 12, 13 Parseller itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca görüşülmüş 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 ARIKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530036 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1304 Ada 16 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530036 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) Hakan DİNÇ'İN 24.01.2025 tarih ve 2406540 sayılı itiraz dilekçesi
e) Erdoğan GEZMİŞ'İN 27.01.2025 tarih ve 2409359 itiraz dilekçesi
f) Naime GEZMİŞ'İN 29.01.2025 tarih ve 2412756 itiraz dilekçesi
g) Zübeyde GÜZEL'İN 29.01.2025 tarih ve 2412497 itiraz dilekçesi
h) Halit AÇIKELLİ'NİN 06.02.2025 tarih ve 2421619 itiraz dilekçesi
ı) Seydi Gazi PALIT'IN 10.02.2025 tarih ve 2425496 itiraz dilekçesi
i) Şerife AYVERDİ'NİN 18.02.2025 tarih ve 2435644 itiraz dilekçesi

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

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1304 ada 16 (1598 m2) parsel şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (ı) ve ilgi (i) dilekçeler ile:

- 1304 ada 16 parselin bir önceki onaylı plandaki yapılaşma koşullarına göre yapılaştığında 479,40 metre kare taban oturumu olduğu ancak 21.10.2024 onaylı planda ise blok ölçülerinin $20 \times 18 = 360$ metre kare olarak belirlenmesi sonucu taban oturumunun küçüldüğü, bitişindeki 17 parselde yüzölçümü açısından daha küçük olmasına karşın söz konusu 16 parsel ile aynı yapılaşma koşullarının verildiği ve yüz ölçümü farklı olan parsellere aynı ölçüde bina yapılmasının adil olmadığı, 17 parselde olduğu gibi 16 parselde yan bahçe 4 metre ve ön bahçe 5 metre mesafeleri gözetilerek $36 \times 23 = 828$ metre kare ya da $30 \times 23 = 690$ metre kare taban alanı verilmesi gerektiği,
- 1304 ada 16 parselin batısındaki 18 metre genişliğindeki Fatih Sokaktan cephe alan parsellerin bir kısmının Bl-7, bir kısmının Bl-6 olarak, 10 metre genişliğindeki Sokullu sokaktan cephe alan parsellerin ise Bl-7 ve 8 olarak planlanması dolayısıyla ana arterdeki bina yüksekliklerinin daha fazla olması ve aynı sokaktan cephe alan parsellere aynı yapılaşma hakkının verilmesi gerektiği,
- Fatih Sokağın genişliğinin 18 metreye çıkarıldığı ve yol genişlemesinin ticaret alanlarına doğru olan tarafta değil konut alanlarının olduğu kısma doğru yapıldığı, mevcut ölçüsünün korunması veya yol genişleyecek ise de 1421 ve 14222 ada tarafından terk alınması gerektiği,



4. 1421 ada 4 parsel TAKS:0.40 KAKS:1.75 Turizm şeklinde imar hakkı tanınırken sıradan vatandaşların mülkiyetlerinin yol genişlenmesi dolayısıyla küçülmesinin imar hakkını azalttığı belirtilerek 1304 ada 16 parsel için 8 ya da 9 kat yapılaşma tanımlanması gerektiği, yan ve ön bahçe mesafelerinin eski plandaki gibi korunması veya 17 parselin durumu dikkate alınarak 15 parsel tarafından 4 metre yan bahçe mesafesi verilerek yapılaşma tanımlanması gerektiği,
5. 1304 ada içerisinde yer alan parkın sınırlarının değiştirilerek ve park alanını çevreleyen parsellerin metrekarelerinin korunması kaydı ile parsel sınırlarının dikdörtgen ve kare şeklinde korunması, ada bazlı ya da belli bir metre kare büyüklüğünde tevhit ile oluşacak parsellerde teşvik edici kararlar alınması (örneğin tevhit sonucu 2000 metrekare ve üzerindeki parsellerde 4.0 KAKS tanınması), yola terk olması halinde bedelsiz yola terk edilen kısımların emsal uygulamasında hesaba dahil edilerek inşaat hakkı tanınması ilkesi (imar transferi de olabilir), Plan Notlarının 5. Maddesinde yer alan "Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır ibaresinin kaldırılarak yerine Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekare üzerinden yapılacaktır ibaresinin getirilmesi gerektiği,

belirilerek 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.

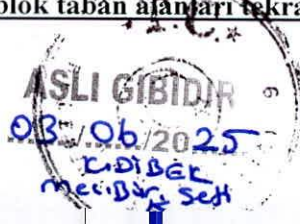
İtiraza konu 1304 ada 16 parsel:

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen de Emsal: 1.20 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında "**Ticaret-Konut Alanı**"nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen "Yol"da, kısmen 600 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut, Alanı**"nda, kısmen de "**Ticaret-Konut Alanı**"nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında **18x20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, Yençok: 6 kat** yapılaşma koşullarında "**Ticaret- Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçelere konu 1 ve 2 numaralı itiraz konuları değerlendirildiğinde:

- Söz konusu 1304 ada 16 parsel 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde onaylanmış olan **26.07.1971 ve 13.01.1973** onay tarihli "**Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı ve Tadilatı**" kapsamında kalmaktadır.
- **Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda**, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmakta olup, söz konusu alanların büyük bir kısmında; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarının iskana konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parsellerin, mevcutta tek tip blok olmasına rağmen parsel büyüklüklerinin ve dolayısıyla TAKS ve KAKS değerlerinin farklı olması sebebiyle, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ruhsata esas mimari projelerindeki (kot aldığı nokta da esas alınarak) **kat yükseklikleri korunmuş; blok taban alanları tekrar düzenlenmiştir.**



- Bu doğrultuda 1304 ada 16 parsel **29.01.1975** tarihli imar durumu ile onaylı mimari projesine göre **12x20** metre genişliğinde taban alanına sahip **H:15.50** Blok Nizam yapılaşma koşullarındayken, **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **KAKS: 1.20** ve **TAKS: 0.30** **H:Serbest** olarak belirlenmiş ve mevcut ruhsatlı binalarının iskana konu inşaat alanının altında kalmış; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise **18x20 metre genişliğinde taban alanına** sahip **Blok Nizam, Yençok: 6 kat** yapılaşma koşullarında **“Ticaret- Konut Alanı”** olarak belirlenmiştir.
- Aynı zamanda **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik “53” numaralı plan** notu yer almaktadır.

İlgi dilekçelere konu 3 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Söz konusu Fatih Sokağın yol ölçüsü 3194 sayılı İmar Kanununun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı **1/5000 ölçekli plana uygun olarak 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **18 metre olarak** belirlenmiştir. Bununla birlikte 1/1000 ölçekli planda kamu kullanımına ilişkin fonksiyonlar (yol, donatı vb. alanlar) belirlenirken; üst ölçekli planda ayrılmış olan alanların yanı sıra; daha önce yürürlükte olan imar planları, güncel kullanımlar ve planla belirlenen nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak, **bölgenin ihtiyacına yönelik kamuya hizmet edecek yeni alanlar oluşturulması amaçlanmıştır.**
- 1304 ada 16 parsel **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da kısmen **“Yol”** kısmında **“Ticaret-Konut Alanı”**nda kalmakta olup, söz konusu 18 metrelik yol planlanırken; **yol aksının aynı doğrultuda devamlılığının sağlanması amaçlanmıştır.** Ayrıca 1421 ada 3 ve 4 parseller İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun sırasıyla 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı ile 28.01.2022 tarih ve 9006 sayılı kararları ile tescil edilmiş ve koruma grubu I (bir) olarak belirlenmiş **(tarihi kalıntılar bulunmakta)** olduğundan **parsel sınırları korunmuştur.**

İlgi dilekçelere konu 4 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- 1421 ada 4 parsel; **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile **13.12.2013** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına göre, max TAKS:0.40, max KAKS:1.75, Ayrık Nizam Turizm Tesis Alanında kalmakta olup 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı **1/5000 ölçekli plana uygun olarak 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında TAKS: 0.40 KAKS: 1.75 Yençok:6 kat yapılaşma koşullarında **“Otel Alanı”** olarak belirlenmiştir.
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak **belirlenmiştir.** 1304 ada 16 parselin kat sayısının 8 veya 9 kat olması talebi üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna aykırılık oluşturmaktadır.
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı öncesinde **“Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı”**na göre yapılaşmış 1304 ada 16 parselin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşulları; mevcut dokusuna da uygun olarak bitişik parseller ile birlikte değerlendirilmiş ve ruhsata esas mimari projelerindeki **kat sayıları korunmuş** olup **blok taban alanlarında artış yapılmıştır.**

İlgi dilekçelere konu 5 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Park alanının ve parsel sınırlarının değiştirilebilmesi talep edilmekte ise de; yerleşik bir bölge olan itiraza konu alanda **21.10.2024** onaylı İmar Planı hazırlanırken, bugüne kadarki planlarla gerçekleşmiş olan mülkiyet sınırları esas alınmıştır.



- Ayrıca imar transferi veya imar hakkı aktarımı kavramı, 3194 sayılı yasanın 5. Maddesinde“ ... 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle parsel üzerinde özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınması işlemidir.” şeklinde tanımlanmış olup söz konusu parsellerin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli plan kapsamında **yapılaşabildiği ve dolayısıyla imar transferine konu olmadığı** görülmektedir.
- Ada bazlı ya da belli bir metre kare büyüklüğünde tevhit ile oluşacak parsellerde teşvik edici kararlar alınması istenmiş ise de; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda “DK” rumuzlu alan haricinde plan bölgesinde maliklerin talebi halinde birleşme (tevhit) durumunu engelleyecek bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak parsel bazında birleşmeyi teşvik etmek amacıyla ilave yapılaşma verilmesi plan kapsamında **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna aykırılık oluşturmaktadır.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1304 ada 16 parselle ilişkin ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (ı) ve ilgi (i) itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1304 Ada 16 Parsel İtirazı 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2529759 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1304 ve 1305 Adalar Parsel Belirtilmemiş İtirazlar ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2529759 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
ç) Emine Ümran BUTAN'IN 06.02.2025 tarih ve 2421459 sayılı itiraz dilekçesi
d) Gönül ÖZULU'NUN 10.02.2025 tarih ve 2425381 sayılı itiraz dilekçesi
e) Funda ALPER'İN 10.02.2025 tarih ve 2425503 sayılı itiraz dilekçesi
f) Meryem BAĞOĞLU'NUN 11.02.2025 tarih ve 2427074 sayılı itiraz dilekçesi
g) Hasan Hüseyin YILDIZ'IN 13.02.2025 tarih ve 2430108 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Ayşe MERDE'NİN 14.02.2025 tarih ve 2431348 sayılı itiraz dilekçesi
h) Bilal DURAK'IN 17.02.2025 tarih ve 2432616 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Gamze LÖĞÜN'ÜN 18.02.2025 tarih ve 2434620 sayılı itiraz dilekçesi
i) Recep KOLCU'NUN 18.02.2025 tarih ve 2435198 sayılı itiraz dilekçesi
j) Orhan SEPET'İN 18.02.2025 tarih ve 2435192 sayılı itiraz dilekçesi
k) Nazım UÇMAZ'IN 18.02.2025 tarih ve 2434396 sayılı itiraz dilekçesi
l) İsmail KAHVECİ'NİN 17.02.2025 tarih ve 2436707 sayılı itiraz dilekçesi
m) Dursun Yaşar ALKAN'IN 10.02.2025 tarih ve 2424280 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m) dilekçeler ile itiraz edilmiş olup söz konusu dilekçelerde ada bilgisi 1304 ve 1305 olarak belirtilmiş ancak parsel bilgisi belirtilmemiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Söz konusu itiraz dilekçelerinde parsel belirtilmediğinden mülkiyet bilgisi verilememektedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m) dilekçeler ile:

1. 1304 ve 1305 adaların batısındaki 18 metre genişliğindeki Fatih ve Onur Sokaktan cephe alan parsellerin bir kısmının Bl-7, bir kısmının Bl-6 olarak, 10 metre genişliğindeki Sokullu sokaktan cephe alan parsellerin ise Bl-7 ve 8 olarak planlanması dolayısıyla ana arterdeki bina yüksekliklerinin daha fazla olması ve aynı sokaktan cephe alan parsellere aynı yapılaşma hakkının verilmesi gerektiği,

2. Fatih ve Onur Sokağın genişliğinin 18 metreye çıkarıldığı ve yol genişlemesinin ticaret alanlarına doğru olan tarafta değil konut alanlarının olduğu kısma doğru yapıldığı, mevcut ölçüsünün korunması veya yol genişleyecek ise de 1421 ve 14222 ada tarafından terk alınması gerektiği,

3. Vatandaşların mülkiyetlerinin yol genişlenmesi dolayısıyla küçülmesinin imar hakkını azalttığı belirtilerek 1304 adada Fatih Sokağa cepheli parsellere 8 veya 9 kat, 1305 adada Onur ve Fatih sokağa cepheli parsellerde 9 ya da 10 kat yapılaşma hakkı tanımlanması gerektiği,

4. 1304 ve 1305 adalar içerisinde yer alan parkın sınırlarının değiştirilerek ve park alanını çevreleyen parsellerin metrekarelerinin korunması kaydı ile parsel sınırlarının dikdörtgen ve kare şeklinde korunması, ada bazlı ya da belli bir metre kare büyüklüğünde tevhit ile oluşacak parsellerde teşvik edici kararlar alınması (örneğin tevhit sonucu 2000 metrekaare ve üzerindeki parsellerde 4.0 KAKS tanınması), yola terk olması halinde bedelsiz yola terk edilen kısımların emsal uygulamasında hesaba dahil edilerek inşaat hakkı tanınması ilkesi (imar transferi de olabilir); Plan Notlarının 5. maddesinde yer alan "Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır" ibaresinin kaldırılarak yerine Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekaare üzerinden yapılacaktır ibaresinin getirilmesi gerektiği,

belirtilerek 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 Kağıtköy 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.

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m) **itiraz dilekçelerinde parsel belirtilmediğinden parsel ölçeğinde plan bilgisi verilememektedir.**

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçelere konu 1 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Söz konusu 1304 ve 1305 adalar 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde onaylanmış olan **26.07.1971 ve 13.01.1973** onay tarihli “**Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı ve Tadilatı**” kapsamında kalmaktadır.
- Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda,** daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmakta olup, söz konusu alanların büyük bir kısmında; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarının iskana konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parsellerin, mevcutta tek tip blok olmasına rağmen parsel büyüklüklerinin ve dolayısıyla TAKS ve KAKS değerlerinin farklı olması sebebiyle; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ruhsata esas mimari projelerindeki (kot aldığı nokta da esas alınarak) **kat yükseklikleri korunmuş; blok taban alanları tekrar düzenlenmiştir.**
- Aynı zamanda **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik “53”** numaralı plan notu yer almaktadır.

İlgi dilekçelere konu 2 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Söz konusu Fatih ve Onur Sokağın yol ölçüsü 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 **1/5000 ölçekli plana uygun olarak 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **18 metre olarak** belirlenmiştir. Bununla birlikte 1/1000 ölçekli planda kamu kullanımına ilişkin fonksiyonlar (yol, donatı vb. alanlar) belirlenirken; üst ölçekli planda ayrılmış olan alanların yanı sıra; daha önce yürürlükte olan imar planları, güncel kullanımlar ve planla belirlenen nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak, **bölgenin ihtiyacına yönelik kamuya hizmet edecek yeni alanlar oluşturulması amaçlanmıştır.**
- 1304 ve 1305 adada Fatih ve Onur sokağa cepheli parseller 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da kısmen “Yol” alanında kalmakta olup, söz konusu 18 metrelik yol planlanırken; **yol aksının aynı doğrultuda devamlılığının sağlanması amaçlanmıştır.** Ancak 1421 ada 3 ve 4 parseller İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun sırasıyla 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı ile 28.01.2022 tarih ve 9006 sayılı kararları ile tescil edilmiş ve koruma grubu I (bir) olarak belirlenmiş (tarihi kalıntılar bulunmakta) olduğundan **parsel sınırları korunmuştur.**

İlgi dilekçelere konu 3 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak **belirlenmiştir.** 1304 adanın Fatih sokağa cepheli parsellerine 8 veya 9 kat, ve 1305 adanın Fatih ve Onur sokağa cepheli parsellerine 9 veya 10 kat yapılaşma hakkı tanımlanması gerektiği talebi **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna aykırılık oluşturmaktadır.**
- 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı öncesinde “**Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı**”na göre yapılaşmış olan söz konusu parsellerin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşulları; mevcut dokusuna da uygun olarak bitişik parseller ile birlikte değerlendirilmiş ve ruhsata esas mimari projelerindeki **kat sayıları korunmuş olup blok taban alanlarında artış yapılmıştır.**



İlgi dilekçelere konu 5 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Park alanının ve parsel sınırlarının değiştirilebilmesi talep edilmekte ise de; yerleşik bir bölge olan itiraza konu alanda **21.10.2024** onaylı İmar Planı hazırlanırken, bugüne kadarki planlarla gerçekleşmiş olan mülkiyet sınırları esas alınmıştır.
- Ayrıca imar transferi veya imar hakkı aktarımı kavramı, 3194 sayılı yasanın 5. Maddesinde“ ... 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının unum ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle parsel üzerinde özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınması işlemidir.” şeklinde tanımlanmış olup söz konusu parsellerin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli plan kapsamında **yapılaşabildiği ve dolayısıyla imar transferine konu olmadığı** görülmektedir.
- Ada bazlı ya da belli bir metre kare büyüklüğünde tevhit ile oluşacak parsellerde teşvik edici kararlar alınması istenmiş ise de; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda “DK” rumuzlu alan haricinde plan bölgesinde maliklerin talebi halinde birleşme (tevhit) durumunu engelleyecek bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak parsel bazında birleşmeyi teşvik etmek amacıyla ilave yapılaşma verilmesi plan kapsamında **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna ilave artış getirecektir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1304 ve 1305 adalara ilişkin ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m) itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1304 ve 1305 Adalar Parsel Belirtilmemiş İtirazlar 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530373 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1304 ada 15 parsel İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530373 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
ç) Havva SOYER'İN 10.02.2025 tarih ve 2424399 sayılı itiraz dilekçesi
d) Havva TAŞPINAR'IN 10.02.2025 tarih ve 2424483 sayılı itiraz dilekçesi
e) Zorlukan TAŞPINAR'IN 10.02.2025 tarih ve 2424475 sayılı itiraz dilekçesi
f) Hilal BAŞER'İN 10.02.2025 tarih ve 2424486 sayılı itiraz dilekçesi
g) Hürrem IŞIK'IN 10.02.2025 tarih ve 2424201 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Melek YILDIZ'IN 10.02.2025 tarih ve 2424215 sayılı itiraz dilekçesi
h) Cevat İSLAMOĞLU'NUN 10.02.2025 tarih ve 2424379 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Uğur PAMUKÇU'NUN 18.02.2025 tarih ve 2434172 sayılı itiraz dilekçesi
i) Recep BAKİ'NİN 17.02.2025 tarih ve 2433864 sayılı itiraz dilekçesi

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

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1304 ada 15 parsel (2678 m2) şahıs ve tüzel kişi mülkiyetindedir.

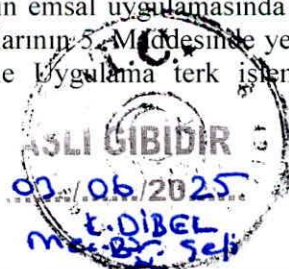
İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı) dilekçeler ile:

1. 18 metre genişliğindeki Fatih Sokaktan cephe alan 1304 ada 12 ve 13 nolu parsellerin Bl-7 kat, 16, 17, 18, 19, 20 ve 1 nolu parsellerin Bl-6 olarak, ancak aynı sokağa cepheli 1304 ada 15 parselin ise Bl-5 kat ve Özel Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmış olması dolayısıyla ana arter niteliğindeki yoldan cephe alan parsellere daha düşük kat tanımlanmış olduğu belirtilerek 1304 ada 15 parselin de içinde bulunduğu Fatih Sokak cepheli parsellere en az 9 kat yapılaşma hakkı verilmesi gerektiği,

2. Fatih Sokağın genişliğinin 18 metreye çıkarıldığı ve yol genişlemesinin ticaret alanlarına doğru olan tarafta değil konut alanlarının olduğu kısma doğru yapıldığı, mevcut ölçüsünün korunması veya yol genişleyecek ise de 1421 ve 14222 ada tarafından terk alınması gerektiği, 1421 ada 4 parselde TAKS:0.40 KAKS:1.75 Turizm şeklinde imar hakkı tanınırken sıradan vatandaşların mülkiyetlerinin yol genişlenmesi dolayısıyla küçülmesinin imar hakkını azalttığı belirtilerek 1304 adadaki parsellere çekme mesafesi uygulanarak 8 ya da 9 kat yapılaşma tanımlanması gerektiği,

3. 1304 ada içerisinde ada bazlı ya da belli bir metre kare büyüklüğünde tevhit ile oluşacak parsellerde teşvik edici kararlar alınması (örneğin tevhit sonucu 2000 metrekare ve üzerindeki parsellerde 4.0 KAKS tanınması), yola terk olması halinde bedelsiz yola terk edilen kısımların emsal uygulamasında hesaba dahil edilerek inşaat hakkı tanınması ilkesi (imar transferi de olabilir), Plan Notlarının 5. Maddesinde yer alan “Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır ibaresinin kaldırılarak yerine Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekare üzerinden yapılacaktır ibaresinin getirilmesi gerektiği,



İlgi (i) itiraz dilekçesi ile:

1. Fatih Sokağa cepheli parsellerin tamamının itiraz konusu planda Ticaret- Konut alanı olarak planlandığı ancak sadece 1304 ada 15 parselin Özel Kültürel Tesis Alanı olarak planlandığı, 1/1000 ölçekli İmar Planının Ticaret-Konut alanı ile alakalı plan notuna göre kurum görüşlerinin alınması kaydıyla Ticaret-Konut Alanlarının Özel Kültürel Tesis olarak kullanılmasının mümkün olduğu, söz konusu parselin Ticaret-Konut Alanı olarak ayrılrsa dahi Özel Kültürel Tesis olarak kullanılmasının meri plan hükümlerini aykırılık teşkil etmediği, aynı istikamette yer alan Ticaret-Konut alanlarının 1304 ada 15 parsel ile kıyasla inşaat alanı/yapılaşma koşulları ve kat yüksekliği açısından fazla hakka sahip olduğu ve bu durumun mağduriyet yarattığı belirtilerek 1304 ada 15 parselin Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması gerektiği,
2. 1304 ada içerisinde yer alan parsellerin her birine farklı yükseklik verilmesinin, 14 metre genişliğindeki Fatih sokağın 18 metreye çıkarılmasının ve yol genişlemesinin üzerinde ruhsatlı yapı bulunan 1304 ada 15 parselden karşılanması ile ruhsatlı yapının bir kısmının yol alanında kalmasının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı olduğu,
3. Plan Notlarının 5. Maddesinde yer alan “Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır ibaresinin kaldırılarak yerine Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekare üzerinden yapılacaktır ibaresinin getirilmesi gerektiği,
4. 3194 sayılı kanunun 18’inci maddesinin 7 fıkrası dikkate alınmadan ve daha önce ruhsatlı bina inşa edilirken yapılan bedelsiz terk miktarının gözetilmeden tekrar bedelsiz terk alındığı,
5. 1304 ada 15 parselin yapı yaklaşma mesafelerinin bitişik parsellerle birlikte değerlendirilmediği, bu sebeple ada bütünlüğü ve yapılaşma istikametinin bozulduğu

belirtilerek 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.

İtiraz dilekçelerine konu **1304 ada 15 parsel;**

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’nda kısmen “Yol”da, kısmen de Emsal: 1.50 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında “**Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı**”nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen “Yol”da, kısmen de “**Kültürel Tesis Alanı**”nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen **5 metre yapı yaklaşma mesafesine** sahip **Taks: 0.30 KAKS: 1.50 Yencok: 5 kat** yapılaşma koşullarında “**Özel Kültürel Tesis Alanı**”nda, kısmen “Yol”da, küçük bir kısmı da “**Su Kanalları Koruma Kuşağı**” sınırında kalmaktadır.



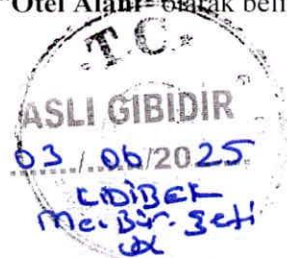
DEĞERLENDİRME:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i) dilekçelerine konu **1** numaralı itirazlar değerlendirildiğinde:

- Söz konusu 1304 ada 15 parsel 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde onaylanmış olan **26.07.1971 ve 13.01.1973** onay tarihli “**Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı ve Tadilatı**” kapsamında kalmaktadır.
- Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılması gerçekleşmiş bu alanlarda**, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmakta olup, söz konusu alanların büyük bir kısmında; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarına konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parsellerin, mevcutta tek tip blok olmasına rağmen parsel büyüklüklerinin ve dolayısıyla TAKS ve KAKS değerlerinin farklı olması sebebiyle; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ruhsata esas mimari projelerindeki (kot aldığı nokta da esas alınarak) kat yükseklikleri korunmuş; blok taban alanları tekrar düzenlenmiştir. **Ancak yukarıda bahsi geçen hususlar “Konut” ve “Konut-Ticaret Alanları” için geçerli olup**, söz konusu 1304 ada 15 parsel onaylı eski imar planlarından itibaren **kültürel tesis alanı olarak hizmet etmek üzere planlanmıştır.**
- 1304 ada 15 parsel **07.02.1978** tarihinde alınan imar durumunda **h:5.50 + 12.50** yüksekliğinde “**Tiyatro Alanı**” fonksiyonunda kalmaktayken, **14.04.1999** onaylı 1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **KAKS: 1.50 ve TAKS: 0.30 H:Serbest “Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı”** olarak belirlenmiştir. **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise 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 1/5000 ölçekli plana uygun olarak, mevcut kullanım ve bir önceki plandaki durumu dikkate alınarak **5 metre yapı yaklaşma mesafesine sahip Taks: 0.30 KAKS: 1.50 Yençok: 5 kat** yapılaşma koşullarında “**Özel Kültürel Tesis Alanı**” olarak belirlenmiştir.
- Aynı zamanda **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik “53”** numaralı plan notu yer almaktadır.

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i) dilekçelere konu **2** numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Söz konusu Fatih Sokağın yol ölçüsü 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 **1/5000 ölçekli plana uygun olarak 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **18 metre olarak** belirlenmiştir. Bununla birlikte 1/1000 ölçekli planda kamu kullanımına ilişkin fonksiyonlar (yol, donatı vb. alanlar) belirlenirken; üst ölçekli planda ayrılmış olan alanların yanı sıra; daha önce yürürlükte olan imar planları, güncel kullanımlar ve planla belirlenen nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak, **bölgenin ihtiyacına yönelik kamuya hizmet edecek alanlar oluşturulması amaçlanmıştır.**
- 1304 ada 15 parsel **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da kısmen “**Yol**” kısmen de “**Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı**”nda kalmakta olup, söz konusu 18 metrelik yol planlanırken; mevcut kullandaki yol aksının aynı doğrultuda devamlılığının sağlanması amaçlanmıştır. Ayrıca 1421 ada 3 ve 4 parsellerde İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun sırasıyla 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı ile 28.01.2022 tarih ve 9006 sayılı kararları ile tescil edilmiş ve koruma grubu I (bir) olarak belirlenmiş (**tarihi kalıntılar bulunmakta**) olduğundan **parsel sınırları korunmuştur.**
- 1421 ada 4 parsel; **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile **13.12.2013** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına göre, max TAKS:0.40, max KAKS:1.75, Ayrık Nizam Turizm Tesis Alanında kalmakta olup 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı **1/5000 ölçekli plana uygun olarak 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında TAKS: 0.40 KAKS: 1.75 Yençok: 6 kat yapılaşma koşullarında “**Otel Alanı**” olarak belirlenmiştir.



- İlgi (i) itiraz dilekçesinde bahsi geçen ruhsatlı yapının bir kısmının yol alanında kalmasının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı olduğu ibaresi değerlendirildiğinde; söz konusu yol terki ancak parselin uygulama göreceği durumda gerçekleşeceğinden; 1304 ada 15 parsel **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planına göre **oluşan yeni istikamet doğrultusunda ve çekme mesafelerine uygun olarak yapılacaktır.**

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i) dilekçelere konu 3 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda “DK” rumuzlu alan haricinde plan bölgesinde maliklerin talebi halinde birleşme (tevhit) durumunu **engelleyecek bir hüküm bulunmamaktadır.** Ancak söz konusu 1304 ada 15 parsel “**Özel Kültürel Tesis Alanı**”nda kaldığından; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7. maddesinin 9. fıkrası gereği bitişindeki kullanım kararı farklı olan herhangi bir (Konut-Ticaret) parsel ile **tevhit olamamaktadır.**
- Ayrıca plan notlarının “4” numaralı “Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır” hükmü 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 **1/5000 ölçekli plan doğrultusunda belirlenmiştir.**

İlgi (i) dilekçeye konu 4 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- 3194 sayılı kanunun 18. maddesinde itiraza konu fıkranın tam hali “...Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45’e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir” şeklinde olduğundan **1304 ada 15 parselin istikameti 3194 sayılı kanuna ve 1/5000 ölçekli N.İ. Planına uygun olacak biçimde belirlenmiştir.**

İlgi (i) dilekçeye konu 5 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- 1304 ada 15 parsel 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 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 **1/5000 ölçekli plana uygun olarak ve bir önceki planındaki durumu dikkate alınarak “Özel Kültürel Tesis Alanı”** olarak planlanmış olduğundan yapı yaklaşma sınırı kararı bitişğinde bulunan Konut-Ticaret parselleri yerine **plan bölgesindeki diğer donatı alanları ile birlikte değerlendirilmiştir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1304 ada 15 parsel ile ilişkin ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i) 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 1304 ada 15 parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530457 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1305 ada 3 ve 4 Parseller İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530457 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
ç) Hilal BAŞER'İN 10.02.2025 tarih ve 2424502 sayılı itiraz dilekçesi
d) Havva TAŞPINAR'IN 10.02.2025 tarih ve 2424532 sayılı itiraz dilekçesi
e) Hürrem IŞIK'IN 10.02.2025 tarih ve 2424203 sayılı itiraz dilekçesi
f) Ali Osman İSLAMOĞLU'NUN 10.02.2025 tarih ve 2424146 sayılı itiraz dilekçesi
g) Neşat YILDIZ'IN 10.02.2025 tarih ve 2424217 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Melek YILDIZ'IN 10.02.2025 tarih ve 2424228 sayılı itiraz dilekçesi
h) Melek YILDIZ'IN 10.02.2025 tarih ve 2424234 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Cevat İSLAMOĞLU'NUN 10.02.2025 tarih ve 2424373 sayılı itiraz dilekçesi
i) Mahmut AKCEBE'NİN 11.02.2025 tarih ve 2427002 sayılı itiraz dilekçesi
j) Ahmet DEMİRKAN'IN 12.02.2025 tarih ve 2428371 sayılı itiraz dilekçesi
k) Serhat ALKAN'IN 12.02.2025 tarih ve 2426313 sayılı itiraz dilekçesi
l) Suzan DENİZ'İN 13.02.2025 tarih ve 2430439 sayılı itiraz dilekçesi
m) Birgül DEMİRKIRAN'IN 12.02.2025 tarih ve 2428344 sayılı itiraz dilekçesi
n) Yusuf Erdoğan ŞİŞMAN'IN 17.02.2025 tarih ve 2433823 sayılı itiraz dilekçesi
o) Mustafa DEMİRÖZ'ÜN 18.02.2025 tarih ve 2435748 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1305 ada 3 ve 4 parsel (2678 m2) şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d) dilekçeler ile:

1. Çiftlik Sokak üzerinde yer alan parsellere farklı kat ve imar hakkı tanındığı, ticari parsellere ayrıcalık tanındığı ve Çiftlik Sokak cepheli 1305 ada 3, 4, 7 ve 8 parsellere en az 8 kat hak verilmesi gerektiği, eğer 8 kat verilemiyor ise de Çiftlik Sokağın devamı olan Sokullu Sokaktan cephe alan parsellere verilen 7 kat imar hakkı ile aynı olması gerektiği ve Bağ Sokaktan cephe alan parsellerin de 8 katlı olması gerektiği,
2. Çiftlik Sokağın 1/1000 ölçekli plan ile 10 metreye çıkarıldığı ve yol genişliğinin mevcut hali ile korunması gerektiği ve yeterli olduğu,



3. 1305 ada 4 ve 5 parseller arasından geçen, 1978 yılından itibaren var olan ve çevresindeki parka ve cami alanına hizmet eden Efe Sokağın plan ile kaldırıldığı belirtilmekte olup, Efe Sokağın korunarak Deprem, Yangın, Sel vb doğal afet durumlarında ikmal alanı olarak acil durumlarda kullanılabilecek tuvalet, jenaratör odası, ilk yardım, yer altı su deposu, mutfak gibi acil durumlarda ihtiyaca karşılık verecek biçimde revize edilmesi gerektiği,

4. Plan Notlarının 5. Maddesinde yer alan "Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır ibaresinin kaldırılarak yerine Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekare üzerinden yapılacaktır ibaresinin getirilmesi gerektiği,

5. 3194 sayılı kanunun 18'inci maddesinin 7. fıkrası dikkate alınmadan ve daha önce ruhsatlı bina inşa edilirken yapılan bedelsiz terk miktarının gözetilmeden tekrar bedelsiz terk alındığı,

İlgi (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) dilekçeler ile:

1. 1305 ada içerisinde yer alan parsellere farklı kat yüksekli tanımlandığı ve eşitlik ilkesinin gözetilmediği, 1305 ada 3 ve 4 parsellerin bitişik nizam iken ayrık nizam olarak planlandığı ve bu durumun parseller üzerindeki yapılar yıkılıp yeniden yapıldığında hak ihlali yarattığı, kazanılan hakların korunması gerektiği,
2. 14.11.2008 tarihinde yürürlüğe giren Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmeliğin 9.Maddesine atıfta bulunularak Revizyon imar planının eşitlik ilkesine aykırı ve kamu yararı düşünülmeden yapıldığı,
3. Park alanına gelen insanlara hizmet eden Efe Sokağın revizyon imar planında iptal edildiği ve bunun hak ihlali yarattığı,

belirtilerek 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.

İtiraz dilekçelerine konu **1305 ada 3 parsel:**

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Emsal: 1.20 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**"nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen "**İbadet Alanı**"nda, kısmen de 500 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen "**Yol**"da, kısmen "**İbadet Alanı**"nda, kısmen de **18x20 metre genişliğinde taban alanına** sahip **Blok Nizam, Yencok: 6 kat** yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

İtiraz dilekçelerine konu **1305 ada 4 parsel:**



- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Emsal: 1.20 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**"nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 500 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen "**Yol**"da, kısmen de **18x20 metre genişliğinde taban alanına** sahip **Blok Nizam, Yençok: 6 kat** yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) dilekçelerine konu 1 numaralı itirazlar değerlendirildiğinde:

- Söz konusu 1305 ada 3 ve 4 parseller 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde onaylanmış olan **26.07.1971 ve 13.01.1973** onay tarihli "**Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı ve Tadilatı**" kapsamında kalmaktadır.
- **Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda**, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmakta olup, söz konusu alanların büyük bir kısmında; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarına konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parsellerin, mevcutta tek tip blok olmasına rağmen parsel büyüklüklerinin ve dolayısıyla TAKS ve KAKS değerlerinin farklı olması sebebiyle; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşulları; mevcut dokusuna da uygun olarak bitişik parseller ile birlikte değerlendirilmiş ve **ruhsata esas mimari projelerindeki kat sayıları korunmuş olup blok taban alanlarında artış yapılmıştır.**
- 1305 ada 3 ve 4 parseller **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **KAKS: 1.20 ve TAKS: 0.30 H:Serbest** yapılaşma koşullarına sahipken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları; **18x20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, Yençok: 6 kat** olarak belirlenmiştir.
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak **belirlenmiştir.** Çiftlik Sokağa cepheli parsellerin ve 1304 ada 3 ve 4 parsellerin 8 kat olması talebi bu doğrultuda **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna aykırılık oluşturmaktadır.**
- Aynı zamanda **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının "Genel Hükümler" başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik "53" numaralı plan notu** yer almaktadır.

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) dilekçelerine konu 2 numaralı itirazlar değerlendirildiğinde:

- İlgi (ç) ve (d) dilekçelere konu Çiftlik Sokağın yol ölçüsü **3194 sayılı kanunu ve ilgi yönetmelikler gereğince 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **10 metre olarak** belirlenmiştir. Bununla birlikte 1/1000 ölçekli planda kamu kullanımına ilişkin fonksiyonlar (yol, donatı vb. alanlar) belirlenirken; üst ölçekli planda ayrılmış olan alanların yanı sıra; daha önce yürürlükte olan imar planları, güncel kullanımlar ve planla belirlenen nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak, **bölgenin ihtiyacına yönelik kamuya hizmet edecek alanlar oluşturulması amaçlanmıştır.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen yol ölçüleri ve istikametler; **30.11.2022 17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planının "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." şeklindeki 4 nolu plan notu ve ilgili kurum-kuruluş görüşleri doğrultusunda belirlenmiştir.

- Ayrıca ilgi (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) dilekçelerde 14.11.2008 tarihinde yürürlüğe giren Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmeliğin 9.Maddesine atıfta bulunularak Revizyon imar planının eşitlik ilkesine aykırı ve kamu yararı düşünülmeden yapıldığı ifade edilmekte olup mevzuatta bu isimde bir **yönetmelik bulunmamakla** birlikte, itiraz dilekçelerinde **bahsi geçen 9. maddenin** “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin” “Çevre Düzeni Planlarına Dair Esaslar” kısmında geçen **20. madde olduğu saptanmıştır.**
- Çevre Düzeni Planları;** “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin 4. maddesinde “Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı” şeklinde tanımlanmış olup ölçeği gereğince Büyükşehir Belediyesi veya Bakanlık tarafından hazırlanan planlardır. **30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planı 3194 sayılı yasanın 5. ve 6. maddesi ve ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Maddesi gereği** üst ölçekli plan olan **Çevre Düzeni Planına** uygun olarak hazırlanmıştır.

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) dilekçelerine konu 3 numaralı itirazlar değerlendirildiğinde:

- İtiraz dilekçelerine konu “Efe Sokak”; **26.07.1971 ve 13.01.1973** onay tarihli Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı ve Tadilatında **“Çocuk Bahçesi”** fonksiyonunda, **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında **“Park Alanı”nda kalmaktadır.** Dolayısıyla ilgi itiraz dilekçelerinde “Efe Sokak” olarak tariflenen alan, eskiden beri imar planlarında **“Çocuk Bahçesi”** ve **“Park”** olarak belirlenmiş olup **“yol”** olarak görünmemektedir.
- İlgi (ç) ve (d) itiraz dilekçelerinde “Efe Sokağın korunarak Deprem, Yangın, Sel vb doğal afet durumlarında ikmal alanı olarak acil durumlarda kullanılabilecek tuvalet, jeneratör odası, ilk yardım, yer altı su deposu, mutfak gibi acil durumlarda ihtiyaca karşılık verecek biçimde revize edilmesi gerektiği” belirtilmektedir. **21.10.2024** onaylı plan notlarının “6-1-Park Alanları”na ilişkin hükmünde “Bu alanlarda; (İstanbul Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD) gibi) ilgili kamu kurumlarının görüşleri alınarak, afet döneminde kullanılmak üzere; afet harici normal durumlarda yeşil alan ve park kullanımını bozmadan, rekreatif kullanımı sürdürecektir bir tasarım ilkesi koşuluyla tahliye merkezi, toplanma alanı (TA), geçici barınma alanı (GBA), gıda ve temel ihtiyaç lojistik birimleri ile bu ihtiyaçların karşılanmasını sağlayacak (ilk tıbbi müdahale, haberleşme, elektrik, su, kanalizasyon vb.) alt yapı birimleri yer alabilir.” denilmekte olup **dilekçede belirtilen alanın planda “yol” olarak ayrılması talebi park alanının küçülmesine sebep olacaktır.**

İlgi (ç) ve (d) dilekçelerine konu 4 numaralı itirazlar değerlendirildiğinde:

- Plan notlarının “4” numaralı “Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır” notu 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 **1/5000 ölçekli plan doğrultusunda belirlenmiştir.**

İlgi (ç) ve (d) dilekçelerine konu 5 numaralı itirazlar değerlendirildiğinde:

- 3194 sayılı kanunun 18.Maddesinde itiraza konu fıkranın tam hali “...Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45’e kadar tamamlamak üzere ilâve düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir” şeklinde olduğundan **1305 ada 3 ve 4 parselin istikameti bu bağlamda 3194 sayılı kanuna uygun olacak biçimde belirlenmiştir.**

ASLI GIBİDİR
03.06/2025
E.DİBEL
Mec. Bz. Şek
JL

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1305 ada 3 ve 4 parsellere ilişkin ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) 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 1305 ada 3 ve 4 Parseller İtirazı 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)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2528551 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 58 pafta, 1300 ada 1 parsel itirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2528551 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
ç) Havva SOYER'in 10.02.2025 tarih ve 2424621 sayılı itiraz dilekçesi
d) Hilal BAŞER'in 10.02.2025 tarih ve 2424643 sayılı itiraz dilekçesi
e) Zorlukan TAŞPINAR'ın 10.02.2025 tarih ve 2424667 sayılı itiraz dilekçesi
f) Havva TAŞPINAR'ın 10.02.2025 tarih ve 2424651 sayılı itiraz dilekçesi
g) Turgay SAMANCI'nın 13.02.2025 tarih ve 2430432 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Nebahat SAMANCI'nın 13.02.2025 tarih ve 2430420 sayılı itiraz dilekçesi
h) Ahmet Nejat ÖNCEL'in 13.02.2025 tarih ve 2429842 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Pelin AKYÜZLÜ'nün 13.02.2025 tarih ve 2430288 sayılı itiraz dilekçesi
i) Netice Neşide SEZER'in 13.02.2025 tarih ve 2430153 sayılı itiraz dilekçesi
j) Fatih ARSEVEN'in 13.02.2025 tarih ve 2430399 sayılı itiraz dilekçesi
k) Azime ÖZERDEM'in 14.02.2025 tarih ve 2430995 sayılı itiraz dilekçesi
l) Aldoğan KEMALOĞLU'nun 14.02.2025 tarih ve 2430740 sayılı itiraz dilekçesi
m) Nuray ARABACIOĞLU'nun 14.02.2025 tarih ve 2431540 sayılı itiraz dilekçesi
n) Meliha KARAMAN'nın 14.02.2025 tarih ve 2431631 sayılı itiraz dilekçesi
o) Hamza DEMİR'in 14.02.2025 tarih ve 2431529 sayılı itiraz dilekçesi
ö) Cemil YILMAZ'ın 17.02.2025 tarih ve 2433893 sayılı itiraz dilekçesi
p) Esra ŞİŞMANOĞLU'nun 17.02.2025 tarih ve 2433409 sayılı itiraz dilekçesi
r) Merve KALKAVAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2433816 sayılı itiraz dilekçesi
s) İzzet Çağdaş KASARCI'nın 17.02.2025 tarih ve 2433545 sayılı itiraz dilekçesi
ş) Sediye ZENGİN'in 18.02.2025 tarih ve 2434386 sayılı itiraz dilekçesi
t) Hüsnü UĞUR'un 18.02.2025 tarih ve 2434488 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

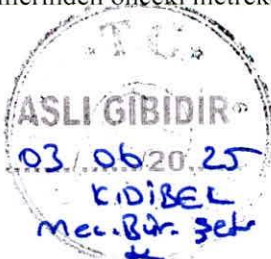
MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1300 ada, 1 parsel web tapu belgesine göre 2683 m2 olup şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçeler ile;

- Fatih Sokak ve devamı Onur Sokak'ın 18 m genişliğinde planlandığı, Çiçekli Sokak'ın 10 m olarak planlandığı ve her iki sokak genişletilmesinin de 1300 Ada, 1 parsel tarafından yapıldığı, yol genişlemesinin ticaret alanlarına doğru olan tarafta değil konut alanlarının olduğu kısma doğru yapıldığı, mevcut ölçüsünün korunması veya yol genişleyecek ise de 1421 ve 1422 ada tarafından terk alınması gerektiği,
- Plan Notlarının 5. Maddesinde yer alan “Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır ibaresinin kaldırılarak yerine “Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekare üzerinden yapılacaktır” ibaresinin getirilmesi gerektiği,



- Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması,
- Çiçek Apartmanı olarak yoldan çekme mesafesi uygulandığında, mevcut yapılaşmış binanın içine girildiği,
- Diğer tüm ada ve parsellere yapılanma koşullarını artıracak şekilde blok etütleriyle ilave inşaat hakkı olanağı getirilirken, söz konusu parsele ilave inşaat hakkı getirilmeyerek mağduriyet oluşturulduğu,
- 1300 ada, 15 parselin 14.04.1999 ve yeni 1/5000 ölçekli planda konut alanında kaldığı halde, askıdaki planda 1/5000 ölçekli plana aykırı olarak Ticaret + Konut Alanı olarak belirlendiği, bu düzenlemenin iptal edilmesi gerektiği,
- 30.11.2022 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarının Kentsel Çalışma Alanları başlığının 2.1 Ticaret + Konut Alanları maddesi ile 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 3.2-Ticaret + Konut Alanları başlığının 3.2.1. maddesi karşılaştırılmış, bu düzenlemenin anayasal hak olan mülkiyet hakkının ihlali anlamına geldiği ve iptal edilmesi gerektiği,
- 1300 ada, 1 parsel de ilave kat verilmesi gerektiği,

belirtilerek 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 ŞubeMüdürlüğü'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.

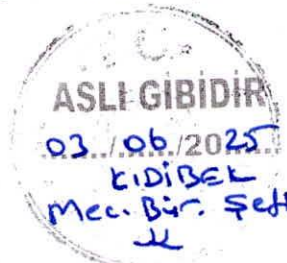
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı **20.01.2025 - 18.02.2025** tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup; söz konusu imar planına askı süresi içinde ilgi dilekçeler ile itiraz edilmiştir. İtiraz dilekçelerine konu **1300 ada, 1 parsel;**

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda KAKS: 1.50 ve Maksimum TAKS: 0.30, Ayrık Nizam, H: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktayken (EK-2), 3194 sayılı yasanın geçici 20. Maddesi gereği **bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için yükseklik belirlenmesine** yönelik imar planı değişikliği yapılması gerekmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 500 k/ha brüt yoğunluklu "**Ticaret+Konut Alanı**" ve kısmen "Yol" (EK-3) olarak planlanmıştır.
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'nda küçük bir kısmı yolda, büyük bir kısmı "**Yoğunluğu Korunacak Alanlar (YK)**" lejandında **Yençok:8 Kat** yüksekliğinde "**Ticaret- Konut Alanı**"nda kalmakta olup "YK rumuzlu parsellerde; yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir." (EK-4) şeklinde plan notu bulunmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçelere konu itirazlar değerlendirildiğinde:

- Söz konusu Fatih ve Onur Sokağın yol ölçüsü 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 **1/5000 ölçekli plana uygun olarak 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **18 metre** olarak belirlenmiştir.



Söz konusu 18 metrelik yol planlanırken; 1421 ada 3 ve 4 parsellerde 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı ile 28.01.2022 tarih ve 9006 sayılı Kurul Kararları ile **tescil edilmiş** ve koruma grubu I (bir) olarak belirlenmiş **tarihi kalıntılar** bulunduğundan tescilli parsel sınırları korunmuş olup **yol aksının aynı doğrultuda devamlılığının sağlanması** amaçlanmıştır.

- 1300 ada 1 parselin ilave inşaat hakkı ve plan notlarına “Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekare üzerinden yapılacaktır” eklenmesi talepleri değerlendirildiğinde;

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları** ile **kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak **belirlenmiştir**.

13.01.1973 onaylı Sokullu Mevzi Planına göre yapılaşan, taban alanında ticaret kullanımının yoğun olduğu ve 14.04.1999 onaylı imar planında belirlenen yapılanma koşullarının mevcut ruhsatlı binalarının iskana konu inşaat alanının altında kaldığı alanlara, 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Planında Yençok:8 Kat yüksekliğinde “YK” rumuzu verilerek; plan notlarına yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir.” hükmü eklenmiştir.

Planda TAKS değeri belirtilmediğinden, İstanbul İmar Yönetmeliği 5. maddesinin 6. fıkrasındaki “Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez.” hükmü esas alınacaktır.

İtiraza konu 1300 ada, 1 parselde bulunan yapının onaylı mimari projesinde “zemin + 5 normal kat” ile birlikte 2 bodrum katın da açığa çıktığı (**EK-5**) görülmekte olup “YK” lejantı doğrultusunda **ruhsatlı binanın iskana konu toplam inşaat alanının**, Yençok:8 Kat yüksekliğinde kullanılabileceği görülmektedir.

“Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır” hükmü de 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **1/5000 ölçekli N.İ.Planı (genel hükümlerin 16 nolu plan notu) doğrultusunda belirlenmiştir**. 1/1000 ölçekli plan notlarına “Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekare üzerinden yapılacaktır” notu eklenmesi ve ilave inşaat hakkı talepleri **üst ölçekli nazım imar planı ile belirlenen hükümler ve nüfus yoğunluğuna aykırılık teşkil etmektedir**.

- İtiraz dilekçelerinde bahsi geçen “Çiçek Apartmanı olarak yoldan çekme mesafesi uygulandığında, mevcut yapılaşmış binanın içine girildiği” ibaresi değerlendirildiğinde; söz konusu yol terki ancak parselin uygulama göreceği durumda gerçekleşeceğinden; 1300 ada 1 parsel **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planına göre oluşan yeni istikamet doğrultusunda ve çekme mesafelerine uygun olarak yapılacaktır.
- Ayrıca 1300 ada, 1 parsel ile ilişkin ilgi itiraz dilekçelerinde; parsel **komşu** 1300 ada, 15 parselin “Ticaret + Konut Alanı” olarak belirlendiği, bu düzenlemenin iptal edilmesi gerektiği belirtilmekte olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **1300 ada, 15 parsel ile ilişkin yapılan itirazlar** 18.05.2025 tarih ve E-85812958-115.01.99-2524392 sayılı yazı ile değerlendirilerek karar alınmak üzere İlçe Meclisine **takdim edilmiştir**.
- İtiraz dilekçelerinde belirtilen 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli U.İ..Planı, Plan Notlarının 3.2-Ticaret + Konut Alanları başlığının 3.2.1. maddesinin iptal edilmesi talebi değerlendirildiğinde;

30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “**2-1 Ticaret-Konut Alanları**”na ilişkin plan notlarında;

“Konut+Ticaret alanlarında binaların zemin katlarında ticaret kullanımı ile birlikte üst katlarda konut ve ya ticaret alanları için verilen muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesis tesisler, özel eğitim tesisleri (üniversite hariç) vb. faaliyetler yer alabilir.” hükmü bulunmaktayken;

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli imar planı özel hükümlerinin “**3-2 Ticaret+Konut Alanları**” başlığı altında da;

“Ticaret+Konut (TİCK) Alanında kalan parsellerin yapılaşma koşulları plan paftasında belirtilmekte olup bu alanlarda;

- Zemin kat ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır.

ASLI GİBİDİR
02.06.2025
JUDİSK
Mec. B. 2. 3. 4
OK

-Üst katlarda; hizmete yönelik (büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri, kurslar, etüt merkezleri vb.) fonksiyonlar yer alabilir.
-Ayrıca bina tamamında; ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi (üniversite hariç), özel sosyal tesis ile özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilir” hükmü yer almaktadır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli imar planına; 1/5000 ölçekli N.İ.Planında yer almayan “Ayrıca bina tamamında; ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; “kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı” ve “özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilir.” hükmü ilave edilmiştir.

Söz konusu plan hükümleri; üst ölçekli nazım imar planında ayrılmış olan alanların yanı sıra plan bütününde belirlenen ilave nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak, **bölgenin ihtiyacına yönelik ilave donatı alanları oluşturulabilmesi amacıyla;** Ticaret+Konut (TİCK) Alanlarında kalan,

- **kamuya ait parsellerde** sosyal ve kültürel tesisler **ile** belediye hizmet alanları,
- **kamu veya** (malikinin talep etmesi halinde) **özel mülkiyete konu parsellerde** ise özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilmesine yönelik oluşturulmuştur.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1300 ada, 1 parsel ilişkin 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 58 pafta, 1300 ada 1 parsel 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)

ASLI GIBİDİR
02/06/2025
K. DİBEL
Mca-Dgr. Fethi
JK

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 26.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2525069 sayılı, 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy - Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi U.İ.P. ve Değişikliklerine Riskli Yapılara Ait İlave Edilen 16.03.2023 Onaylı Plan Notunun Revizyonu ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 26.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2525069 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : a) İstanbul 13. İdare Mahkemesinin 27.11.2024 tarih ve E:2023/2015 K:2024/2083 sayılı kararı
b) 13.05.2025 tarihli ve E-85812958-115.01.99-2518297 sayılı Başkanlık Oluru.
c) 21.05.2025 tarihli ve E-38354364-622.01-2521271 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı.
d) 05.03.2025 tarihli ve E-91442078-804.99-2025.464116 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı

KONU: 16.03.2023 onay tarihli “11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine; Riskli Yapılara İlişkin İlave Edilen 29.11.2021 onay tarihli Plan Notuna Yönelik İtiraz Değerlendirme Planı”nın plan notunun 1-b maddesindeki "2981 sayılı Af Yasası(na) göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilemez" hükmüne yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin iptaline karar veren İstanbul 13. İdare Mahkemesinin ilgi(a) kararının gereğinin ve söz konusu 16.03.2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli İtiraz Değerlendirme Planının uygulamada çıkan sorunların giderilmesi amacıyla plan notu revizyonunun yapılması için ilgi (b) Başkanlık Oluru alınmıştır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün uygulamada çıkan sorunların çözümüne yönelik ilgi (c) yazısında "Plan notlarının 1.1 Maddesinin 'Bitişik ve blok nizam parsellerde onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.' olarak revize edilmesi, Mevcut ruhsatlı projesinde çekme kat olması halinde tasdikli projesindeki çekme kat ölçü ve alanını aşmamak şartıyla çekme kat uygulaması yapılabilmesi ..." şeklindeki görüşü belirtilmektedir.

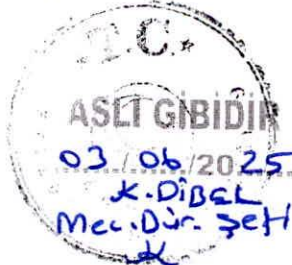
İMAR PLANLARI:

Afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek için riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasını teşvik etmek amacı ile yapıldığı dönemde yürürlükte olan İmar Planına ve İmar mevzuatına uygun bir şekilde ruhsat alarak yapılaşmış binaların, daha sonra onaylanan İmar planları ile kamu eline geçmesi gereken alanlar olması halinde yapı alanı azalması nedeniyle dönüşümü sağlayamayacak parseller için Büyükşehir Belediyesince müktesep haklara yönelik 29.11.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı not tadili onaylanmış ve bu plana yapılan itirazlar sonucu da **20.05.2024** tarihli plan notları onaylanmıştır.

-20.05.2024 onay tarihli "09.03.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planına, Riskli Yapılar için ilave edilen 29.11.2021 onaylı 1/5000 ölçekli plan notu değişikliğine yapılan itirazların değerlendirildiği 1/5000 ölçekli Plan Notu Değişikliği" plan notları;

"1. Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'ndan önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda; meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve ruhsattaki yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.

Ancak meri plandaki kat adedinin, ruhsattaki yol kotunun üzerindeki kat adedinden fazla olması durumunda; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere, meri plan hükümlerine göre uygulama yapılabilir.



1-b) 2981 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesine konu kısımlar toplam inşaat alanına dahil edilemez." şeklinde belirlenmiştir.

İlgi (d) yazıda yürürlükte olduğu belirtilen 20.05.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Notu Değişikliğine askı süresi içinde yapılan itirazlar ve açılan dava sonuçları da birlikte değerlendirilerek 15.05.2025 tarih ve 537 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı alınmış olup 1/5000 ölçekli plan notları tekrar revize edilmiş ve onay süreci devam etmektedir. Söz konusu 1/5000 ölçekli plan notları;

"1- İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

a) Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde, talep edilmesi durumunda; meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve ruhsattaki yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir. Ancak meri plandaki kat adedinin, ruhsattaki yol kotunun üzerindeki kat adedinden fazla olması durumunda; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere, meri plan hükümlerine göre uygulama yapılabilir.

b) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

c) 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine konu kısımlar toplam inşaat alanına dahil edilemez.

ç) Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

d) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir." şeklinde belirlenmiştir.

- Başkanlığımızca mevcut ruhsatlı binaların dönüşümünü sağlamak amacı ile müktesep haklarının korunmasına yönelik **16.03.2023** onay tarihli "11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine; Riskli Yapılara İlişkin İlave Edilen Plan Notuna Yönelik İtiraz Değerlendirme Planı"nın plan notları;

"İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

1. Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

1.1- Bitişik ve blok nizam parsellerde mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

1.2- Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır.

1.3- Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

1-a- Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

1-b- 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 2981 sayılı af yasası ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez.



1-c-Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

1-d- Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e- Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir." şeklindedir.

İstanbul 13.İdare Mahkemesinin 27.11.2024 tarih ve E:2023/2015, K:2024/2083 sayılı mahkeme kararı ile 1-b plan notunun "2981 sayılı Af Yasası...(na) göre kazanılan kısımlar bu alana dâhil edilemez." hükmü iptal edilmiştir.

PLAN NOTU TEKLİFİ:

İlgi (a) mahkeme kararı gereği ve ilgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda, ilgi (c) İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün görüş yazısı dikkate alınarak, Büyükşehir Belediye Meclisinin; 20.05.2024 tarihli 1/5000 ölçekli İtiraz değerlendirme plan notu tadiline askı süresinde yapılan itirazların değerlendirildiği 15.05.2025 tarih ve 537 sayılı kararı da dikkate alınarak yapılan çalışma sonucu 1/1000 ölçekli plan notları tekrar revize edilmiştir:

- 20.05.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli plandan gelen "ruhsatındaki yol kotunun üzerindeki kat adedine göre" ifadesi, 16.03.2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli plan notunun 1. maddesine".....diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına **ve ruhsatındaki yol kotunun üzerindeki kat adedine göre** meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir." şeklinde eklenmiştir.

- İlgi (c) İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısı doğrultusunda; 1.1. maddesindeki "mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise" ifadesi kaldırılarak, 1.1 maddesi **"Bitişik ve blok nizam parsellerde onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir."** şeklinde düzenlenmiş ve **"1.4. Mevcut ruhsatlı projesinde çekme kat olması halinde tasdikli projesindeki çekme kat ölçü ve alanını aşmamak şartıyla çekme kat yapılabilir."** plan notu eklenmiştir.

-İlgi (a) mahkeme kararı gereği 1-b- maddesindeki "2981 sayılı af yasası ve" ifadesi iptal edilerek 1-bmaddesi **"3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilemez."** şeklinde düzenlenmiştir.

Yapılan değişikliklerle plan notları:

"İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

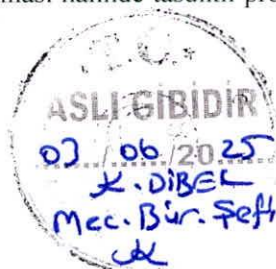
1-Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskâna konu toplam inşaat alanına ve ruhsatındaki yol kotunun üzerindeki kat adedine göre meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

1.1 Bitişik ve blok nizam parsellerde onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

1.2. Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır.

1.3. Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

1.4. Mevcut ruhsatlı projesinde çekme kat olması halinde tasdikli projesindeki çekme kat ölçü ve alanını aşmamak şartıyla çekme kat yapılabilir.



1-a- Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

1-b- 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez.

1-c- Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirilmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

1-d- Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e- Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.”şeklindedir.

Riskli Yapılara ilişkin 11.05.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy - Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi U.İ.P. ve Değişikliklerine ait 16.03.2023 onay tarihli İtiraz Değerlendirme Planına ilişkin Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği Teklifi yazımız ekinde olup, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy - Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi U.İ.P. ve Değişikliklerine Riskli Yapılara Ait İlave Edilen 16.03.2023 Onaylı Plan Notunun Revizyonu ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup müdürlüğünden geldiği şekliyle müdürlüğünden geldiği şekli ile kabul edilmesine karar verilmiştir.

Yüce Meclise arz olunur.

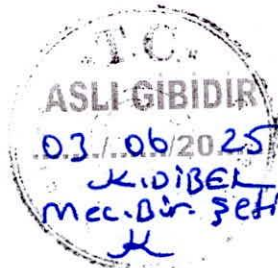
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 26.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530647 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 29, 52 ve 53 parseller ve terkinli alana ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 26.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530647 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) Nurşen DEMİR v.d.'nin 24.01.2025 tarih ve 2407294 sayılı itiraz dilekçesi
e) Nurşen DEMİR v.d.'nin 05.02.2025 tarih ve 2419760 sayılı itiraz dilekçesi ve ekleri
f) Selda TAŞDEMİR'in 17.02.2025 tarih ve 2433830 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), (e) ve (f) dilekçeler ve ekleri ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 29, 52 ve 53 parseller ve terkinli alan yönünden itiraz edilmiştir.

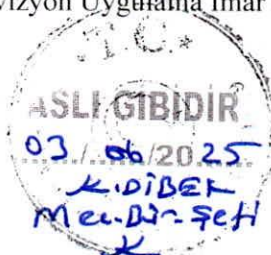
MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 629 ada 29 parsel (yaklaşık 1488 m2), 52 parsel (yaklaşık 1394 m2), 53 parsel (yaklaşık 675 m2) şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

- İlgi (d) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 29, 52 ve 53 parsellerin komşuluğunda yer alan ve halihazırda Pınar Sitesi kullanımında bulunan yeşil alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Park Alanı” olarak planlandığı, bu alanın site içi bütünselliğinin kaybolmasına sebep olduğu, “Park Alanı” niteliğinde olmadığı, ayrıca çevredeki toplu yapı siteleri, özel mülkiyet ve Özel Acıbadem Hastanesi bahçelerinin yer alması nedeni ile söz konusu “Park Alanı”nın mahalle geneline hizmet edecek şekilde kullanıma açılmasına ihtiyaç olmadığı belirtilmiş; “Park Alanı”nın “Konut Alanı” olarak düzenlenmesi talebi ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**
- İlgi (e) itiraz dilekçesi ve ekleri ile kooperatif aşamasında 629 ada, 2 numaralı kök parsel olan Pınar Sitesi'nin yaklaşık %50'sini kapsayan bir kısmının “Yol” ve “Yeşil Alan” olarak terk alındığı, bu oranın çevre parseller ile kıyaslandığında yüksek olduğu ve İmar Kanunu'na aykırı olduğu, bu durumun söz konusu site parsellerinde imar haklarının azalmasına neden olduğu, 0.35 TAKS, 5 kat şeklindeki yapılanma koşullarının mevcut kullanımın altında olduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda;
 - Dilekçe ekinde işaretlenen A ve C Blok arası yeşil alan ve D ve E Blok arası yeşil alanların daraltılarak kamu terkinin çevre emsal parsellerdeki seviyeye indirilmesi (en çok %35),
 - A ve B Blok arka cephesinin yeni projede düzgün bina oturumu verecek şekilde düzleştirilmesi
 - Gömeç Sokak yol genişliğinin 10 m olarak bırakılması
 - TAKS oranının çevre parsellerde verilen en yüksek orana çıkarılması
 - Kat adetlerinin ruhsatlı, devam eden 5+1 bodrum yerine kentsel dönüşüme imkan vermesi için 6 kat olarak verilmesi

talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**



• İlgi (f) itiraz dilekçesi ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 52 parselin bir önceki Uygulama İmar Plan yapılaşma koşullarının blok nizam, H:12.50 yapılanma koşullarında “Konut Alanı”nda, 21.10.2024 onaylı Revizyon Uygulama İmar Planında ise TAKS:0.35, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı” olarak planlandığı, ancak mevcut bina TAKS değerinin 21.10.2024 onaylı İmar Planı TAKS değerinden daha büyük olduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda söz konusu 52 parsel yapılaşma koşullarının TAKS:0.45, 5 kat şeklinde düzenlenmesi 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 Plan 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 dilekçeler ve ekleri ile **itiraz edilmiştir.**

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 29, 52 ve 53 parseller ve terkinli alana ilişkin plan bilgisi incelendiğinde;

- **13.07.1978-01.08.1997** onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Planında terkinli alan kısmen “**Park Alanı**”, kısmen de “**Yol**”da, **29, 52 ve 53** parseller ise “**Konut Alanı**”nda kalmakta olup **01.08.1997** onaylı uygulama imar **plan notlarında blok ölçüleri** yaklaşık **15.20 m.x19.40 m.** olacak şekilde **belirlenmiş** ve blok üzerinde girinti alanları gösterilmiş; ancak aynı planın **plan paftasında blok ölçüleri belirtilmeden**, (4.50 m., 5 m. ve 7 m. şeklinde) **bahçe mesafeleri belirtilmiştir.**
- Söz konusu parseller, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında **29-52-53 parseller** 450 k/ha yoğunluklu “**Konut Alanı**”, **terkinli alan “Park Alanı”** olarak,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da **29-52-53 parseller** (bahçe mesafeleri 5 m. ve 4 m. olarak belirlenen) **Ayrık Nizam, 5 kat, TAKS:0.35** yapılanma koşullarında “**Konut Alanı**” olarak, **terkinli alan** da kısmen “**Park Alanı**” olarak planlanmıştır.

DEĞERLENDİRME:

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

- İlgi (d) ve (e) dilekçeler ile “Konut Alanı”na alınması talep edilen “**Park Alanı**”nın 29.11.1978 tarihli ve 1666-32293 sayılı Encümen Kararı gereği **kamuya terkinli olduğu,**
- 629 ada, 29, 52 ve 53 parsellerin de içinde yer aldığı mevzi planlar doğrultusunda uygulamanın yapıldığı alanlarda, 01.08.1997 onaylı imar planında Blok Düzen ve 4 kat olan yapılaşma koşulları; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli U.İ.Planında **Ayrık Nizam, 5 kat, TAKS:0.35** olarak belirlenmiştir. Belirlenen **TAKS değerleri** 01.08.1997 onay tarihli 1/1000 ölçekli planda verilmiş olan **blok ve parsel ölçüleri esas alınarak hesaplanmış** olup, bu doğrultuda **taban alanı korunması** amaçlanmıştır.
- Dilekçelere konu parseller üzerinde bulunan **blok ölçülerinin** 01.08.1997 onaylı Uygulama İmar Plan paftası ve notlarında **farklı olduğu,** **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planında belirlenen “**TAKS**” değerinin 01.08.1997 onaylı **plan paftası üzerinde belirlenen ölçüler esas alınarak verildiği,** ancak söz konusu parseller üzerinde yer alan **mevcut yapı ebatlarının,** aynı planın **plan notlarında belirtilen ve daha büyük m2 içeren blok ölçüleri ile uyumlu olduğu görülmektedir.**
- İtirazlara konu 29, 52 ve 53 parsellerin **onaylı mimari projesi** ve 01.08.1997 onaylı imar **plan notlarında** yer alan **blok ölçüleri** ile sistemde yer alan parsel büyüklükleri birlikte incelendiğinde, 21.10.2024 onaylı planda 0.35 olarak verilen **TAKS değerleri;**

ASLI GİBİDİR
03.06.2025
K. DİBEL
Mec. Bün. Seti
JK

- 29 parselde yaklaşık 0.37,
- 52 parselde yaklaşık 0.40,
- 53 parselde ise yaklaşık 0.41 olarak hesaplanmaktadır.

- Ayrıca 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlığı altında riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik 53 nolu plan notu düzenlenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 29, 52 ve 53 parsellerin yapılaşma koşulunun değişmesi ve komşuluğundaki “Park Alanı”nın bir kısmının “Konut Alanı”na alınması talebine ilişkin ilgi (d), (e) ve (f) 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 Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 29, 52 ve 53 parseller ve terkinli alana ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

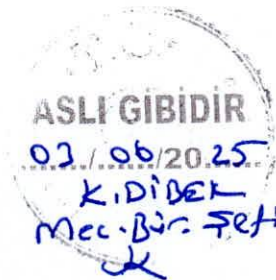
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 26.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2533747 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan Hasanpaşa Mah., 466 Ada, 66 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 26.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2533747 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
ç) Ebru AKBAYIR'ın 18.02.2025 tarih ve 2431648 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 133 pafta, 466 ada, 66 parsel yönünden askı süresi içinde ilgi (ç) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 133 pafta, 466 ada, 66 parsel şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) dilekçe ile;

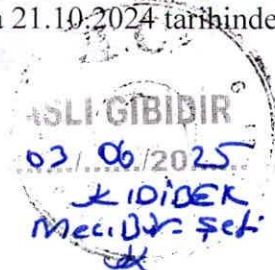
“ Söz konusu imar planı değişikliği ile sahip olduğum blokta kat artışı olduğu görülmüştür. Lakin gerek etrafta binalarda blok sayılarının, kat sayısının fazla olması, gerek binaların eskiliği ve kentsel dönüşüme girmesi için olan gereklilikler ve aynı zamanda ticari bir değer kazanması hususları gözetildiğinde söz konusu bu değişiklik şehircilik ilkeleri, kamu yararına aykırılık taşımaktadır. Bölge dokusundaki farklılıklar gözetildiğinde yapılan farklı uygulamalar hak ve nezakete aykırıdır” şeklinde belirtilerek 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.

Söz konusu **466 ada, 66 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1300 k/ha olarak belirlenmiştir.

İlgi (b) yazı 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 (ç) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu **466 ada, 66 parsel**;

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam, H: 15.50 m. yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda,
- 21.10.2024 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise Bitişik Nizam, 6 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına söz konusu ilgi (ç) itiraz incelenmiş olup bölgede farklı uygulamalar yapıldığından bahsedilmekle beraber itiraz talebi net olarak anlaşılamamaktadır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılanma 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 ve plan bölgesinde daha önce yürürlükte olan imar plan kararları esas alınarak belirlenmiştir. Bu kapsamda söz konusu parsel **1 kat ilave artışla Bitişik Nizam 6 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" düzenlenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan ilgi (ç) 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 Planı'na Yapılan Hasanpaşa Mah., 466 Ada, 66 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

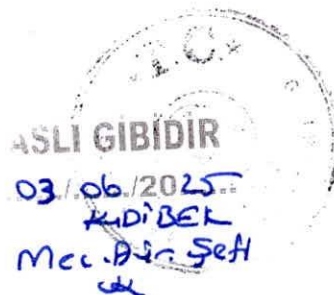
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(imza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(imza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(imza)

Üye
Burak ARIKKAN
(imza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2534078 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 447 Ada, 5 Parsel; 446 Ada 1 Parsel; 450 Ada 40 Parsel; 451 Ada 49 Parsel; 449 Ada 65 Parsel; 445 Ada 20 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2534078 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
 ç) Muharrem KURTULMUŞ'un 24.01.2025 tarih ve 2406544 sayılı itiraz dilekçesi
 d) Zihni ASLAN'ın 24.01.2025 tarih ve 2407300 sayılı itiraz dilekçesi
 e) Betül SEVİMLİ'nin 27.01.2025 tarih ve 2408932 sayılı itiraz dilekçesi
 f) Orhan ÖZCAN'ın 27.01.2025 tarih ve 2409099 sayılı itiraz dilekçesi
 g) Semra ÖZCAN'ın 27.01.2025 tarih ve 2409115 sayılı itiraz dilekçesi
 ğ) Filiz BİLGE'nin 10.02.2025 tarih ve 2424490 sayılı itiraz dilekçesi
 h) Niyazi AĞAOĞLU'nun 12.02.2025 tarih ve 2429071 sayılı itiraz dilekçesi
 ı) Yıldız YORULMAZ'ın 17.02.2025 tarih ve 2433528 sayılı itiraz dilekçesi
 i) İhsan Yavuz YORULMAZ'ın 17.02.2025 tarih ve 2433511 sayılı itiraz dilekçesi
 j) İhsan Yavuz YORULMAZ'ın 17.02.2025 tarih ve 2433481 sayılı itiraz dilekçesi
 k) Gökçe ERGİN ERTAŞ'ın 18.02.2025 tarih ve 2434416 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç), (d), (e), (f), (g) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, **447 ada 5 parselin**; ilgi (ğ) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, **99 pafta 446 ada 1 parselin**; ilgi (h) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta **450 ada 40 parselin**; ilgi (ı), (j) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta 451 ada 49 parselin; ilgi (i) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta **449 ada 65 parselin**; ilgi (k) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta **445 ada 20 parselin** malikleri tarafından **itiraz edilmiştir**.

İlgi (ç) dilekçede ada/parsel bilgisi olmamasına karşın “Hissedarı bulunduğum taşınmaz Ahmet Rasim Sokak ve Ali Ferruh Sokaktan cephe almaktadır.” ibaresinde bahsi geçen adres bilgisinin Kurumumuz sisteminde 447 ada 5 parsel ile tekabül ettiği belirlenmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, 447 ada 5 parsel; 99 pafta 446 ada 1 parsel; 126 pafta 450 ada 40 parsel; 126pafta 451 ada 49 parsel; 126 pafta 449 ada 65 parsel; 99 pafta 445 ada 20 parsel şahıs mülkiyetindedir (EK-2).



İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g) dilekçeleri ile:

- Söz konusu planda 10 metre genişliği verilen Ahmet Rasim Sokak'ın mevcutta 9 metre olduğu, mevcut yapılaşma koşullarında yenilemenin zor olmasına rağmen artırılan sokak genişliğinin yenileme çalışmalarını zor duruma soktuğu ve yolun **mevcut halinin korunarak 9 metre olarak** düzenlenmesi,
- Mevcut yapının zemin katında 2 konut, 3 işyeri bulunduğu belirtilerek Plan Notları Özel Hükümler 3.2.2.notunun "Mevcut ruhsatlı projesine göre zemin ve bodrum katın **konut veya işyeri olarak karma** kullanıldığı parsellerde; talep edilmesi halinde zemin ve bodrum katlar konut olarak kullanılabilir." şeklinde düzeltilmesi,
- Söz konusu planda belirlenen Bitişik Nizam 5 katın, **Bitişik Nizam 6 kat** olarak **değiştirilmesi** veya **üst katlarda çıkma** hakkı verilmesi

talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

İlgi (ğ) dilekçe ile:

- Söz konusu plan ile 446 ada, 1 parselde gerçekleştirilecek bina yapımına ek kat verilmemesi için yapılan değişikliklere itiraz edildiği ve lehine karar verilmesi talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

İlgi (h) dilekçe ile:

- "...parselimde **B-4 (4 kat)** olarak yapılan değişikliklere **itiraz ediyorum ve lehime karar verilmesini** talep ediyorum." ifadesi ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

İlgi (i), (i), (j), (k) dilekçeleri ile:

- 21.10.2024 onaylı plan ile **riskli yapıların yenilenmesinin finansal olarak imkansız hale geleceği ve ekstra 1 kat ilave edilmesi talepleri** belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

PLAN BİLGİSİ:

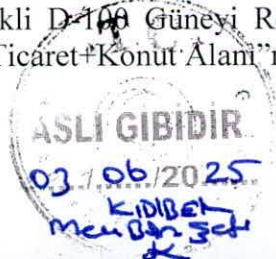
30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak, değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

İlgi (b) yazı 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 (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (i), (j), (k) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

İtiraza konu 447 ada, 5 parsel (yaklaşık 274 m2):

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam H: 15.50 yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.



- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1000 k/ha olarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

İtiraza konu 446 ada, 1 parsel (yaklaşık 219 m2);

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam H: 15.50 yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1000 k/ha olarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

İtiraza konu 450 ada, 40 parsel (yaklaşık 124 m2);

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam H: 12.50 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmaktadır.
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1000 k/ha olarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 4 kat yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

İtiraza konu 451 ada, 49 parsel (yaklaşık 207 m2);

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam 15 metre derinliğinde H: 15.50 yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1000 k/ha olarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 17 metre derinliğinde 5 kat yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

İtiraza konu 449 ada, 65 parsel (yaklaşık 302 m2);

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam 16 metre derinliğinde H: 15.50 yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1000 k/ha olarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 18 metre derinliğinde 5 kat yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.



İtiraza konu 445 ada, 20 parsel (yaklaşık 189 m2);

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam 15 metre derinliğinde H: 15.50 yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1000 k/ha olarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 17 metre derinliğinde 5 kat yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itirazlar incelenmiş olup,

- İtiraz yazılarında yer alan "ek kat verilmesi" talebi değerlendirildiğinde;

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki yapılanma koşulları, 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği 30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında belirtilen brüt yoğunluk değerleri (ki/ha) ve kişi başına düşen inşaat alanı miktarı dikkate alınarak belirlenmiştir.

1/1000 ölçekli plandaki fonksiyon ve yapılaşma kararları belirlenirken; alanın doğal / yapay eşikleri, mevcut yapı yoğunlukları ile kurum ve kuruluş görüşleri de göz önüne alınmıştır. Ayrıca Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Mikrobölgeleme Projesi Yerleşime Uygunluk Harita ve Raporları" doğrultusunda yerleşime uygunluk durumu plana işlenmiştir. Söz konusu parseller yerleşime uygunluk haritasında ÖA-6A (Ağır Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemlili Alanlar) lejantında kalmaktadır.

Bu doğrultuda zemin yapısı elverişli olmadığından, imar planında bu alanda blok derinlikleri, parsel boyutlarının el verdiği ölçüde genişletilebilmiştir.

445-446-447-448-449-451 adaların Fahrettin Kerim Gökay Caddesi ve Kurbağalıdere Caddesi'nden cephe alan ilk parseller; 30.11.2022 onaylı 1/5000 ölçekli N.İ.P. gereği 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da "T2 Ticaret Alanları"nın yapı yüksekliği 5 kat olarak belirlenmiş olup yapı adalarının "Ticaret+Konut Alanı"nda kalan parsellerinin kat yüksekliği belirlenirken bu (yapı adalarının bir kısmının kat yüksekliğinin üst ölçekli planda belirlenmiş olması) husus da dikkate alınmıştır.

Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2025 tarih ve 414 sayılı Kararı doğrultusunda İstanbul Geneli'nde Çatıların Bağımsız Birim Olarak Kullanımına Olanak Sağlayacak Plan Notu İlavesi teklifi uygun görülmüş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bu kapsamda onay süreçleri devam etmekte olup bu hususun ek kat verilmesine ilişkin itirazlar değerlendirilirken göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

- İlgi (ç), (d), (e), (f), (g) itiraz dilekçelerinde yer alan "Ahmet Rasim Sokak'ın mevcut halinin korunarak 9 metre olarak düzenlenmesi" talebi değerlendirildiğinde;

Ahmet Rasim Sokak'tan cephe alan parsellere yönelik Hasanpaşa Muhtarlığı'nın 18.02.2025 tarih ve 2435179 sayılı itiraz dilekçesine ilişkin alınan 07.05.2025 gün ve 2025/57 sayılı Kadıköy Belediyesi Meclis Kararı ile **"...10 m yol genişliğinin 9 m olacak şekilde revize edilmesi uygun bulunmuştur."** şeklinde karar alınmıştır.

Bahse konu sokaktan cephe alan parsellerin istikametlerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 2025/57 sayılı İlçe Meclis Kararı gereği plan değişikliği teklifi hazırlanacak olup değerlendirilerek karar alınmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilecektir.



İlgi (ç), (d), (e), (f), (g) dilekçelerine ait itiraz yazılarında yer alan “Plan Notları Özel Hükümler 3.2.2.notunun ‘Mevcut ruhsatlı projesine göre zemin ve bodrum katın konut veya işyeri olarak karma kullanıldığı parsellerde; talep edilmesi halinde zemin ve bodrum katlar konut olarak kullanılabilir.’ şeklinde düzeltilmesi” talebi değerlendirildiğinde;

30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret-Konut Alanları” lejantında kalan parsellerin bir kısmında, **mevcut ruhsatlı projesinde bina tamamının konut olduğu yapıların bulunması** nedeniyle; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı “Özel Hükümler”in “3.2. Ticaret+Konut Alanları” başlığı altında **“3.2.2.Mevcut ruhsatlı projesine göre zemin ve bodrum katın konut olarak kullanıldığı parsellerde; talep edilmesi halinde zemin ve bodrum katlar konut olarak kullanılabilir.”** şeklinde olan plan notu ilave edilmiştir. İtiraza konu 447 ada 5 parsel ait 25.03.1972 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi’nde zemin katta 3 adet dükkan, 2 adet daire olduğu görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k) 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 447 Ada, 5 Parsel; 446 Ada 1 Parsel; 450 Ada 40 Parsel; 451 Ada 49 Parsel; 449 Ada 65 Parsel; 445 Ada 20 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

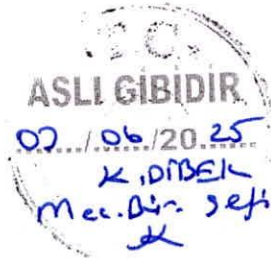
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(imza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(imza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(imza)

Üye
Burak ARIKKAN
(imza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2534744 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta, 1450 ada, 47 parsel ilişkin itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2534744 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“ İlgı : 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
ç) BİLFEN Eğitim Kurumları A.Ş. adına vekaleten Hakan TOKAN'ın 18.02.2025 tarih ve 2435369 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta, 1450 ada, 47 parsel yönünden askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta, 1450 ada, 47 parsel tüzel kişi mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) dilekçe ile;

“Anaokulu olarak işletmekte olduğumuz ... binamıza 1995 yılında dönemin imar planlarına uygun, yapı ruhsatı tanzim edilerek yapılmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Askıda bulunan uygulama imar planının binamızın yapıldığı tarihteki kazanılmış haklarımızı ihlal ettiğini tespit etmiş bulunmaktayız. Parselimiz özelinde müktesep haklarımızın korunarak askıda bulunan uygulama imar planının yeniden düzenlenerek, mevcut yapımızın haiz olduğu imar şartlarıyla yeniden değerlendirmesi” talepleriyle 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 01.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı Kararı ile tadilen uygun bulunarak, değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

02.01.2025 tarih ve E-91442078-105.04-2024.2469871 sayılı yazı ile de Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2024 tarih ve 1394 sayılı 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 dilekçeler ile itiraz edilmiştir.



Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta, 1450 ada, 47 parsel;

- 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Onaylı Planları Aynen Korunacak Alanlar” sınırı içinde “Özel İlköğretim ve Orta Öğretim Tesisleri Alanı”nda, 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Blok Nizam, Mehmet Akfan Sokak tarafından BL-3, Batuhan Çıkmazı Sokak tarafından BL-2 yapılanma koşullarında “Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı”nda kalmakta ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı arasında fonksiyon uyumsuzluğu olduğundan uygulama yapılamamakta iken;
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli N.İ.Planında, parselin fonksiyonu “Eğitim Alanı”na alınmış olup parselin büyük bir kısmı “Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan” sınırı içerisinde yer almaktadır.
- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile de “Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)” sınırları içinde Blok Nizam, Mehmet Akfan Sokak tarafından BL-3, Batuhan Çıkmazı Sokak tarafından BL-2 yapılanma koşullarında “Özel Anaokulu” olarak belirlenmiş olup plan notlarında “Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)” alanında kalan parsellere ilişkin özel hükümler yer almaktadır. Ayrıca parselin bir kısmı “Taşına Maruz Alan” sınırları içinde kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi (ç) İtiraz dilekçesinde yer alan talepler değerlendirildiğinde:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına 3194 sayılı Kanunun 5. ve 6. Maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı **1/5000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanmıştır.**

Söz konusu parsel daha önce yürürlükte olan 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alanlar**”da, 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise **BL-2/BL-3 yapılanma koşullarında “Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı”nda** kalmakta olup 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli U.İ.Planında da “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” alanı sınırları içine alınmış ve üst ölçekli plana da uygun olacak şekilde yapılanma koşullarının korunmasına yönelik plan kararları üretilmiştir.

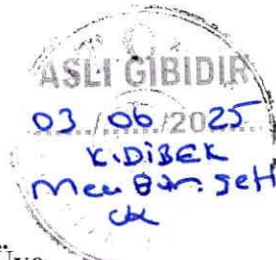
Aynı zamanda ilgi(ç) dilekçe ile talep edilen müktesep hakların korunması için **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “**Genel Hükümler**” başlığı altında riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde **mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik “53” numaralı plan notu yer almaktadır.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi(ç) 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 Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta, 1450 ada, 47 parsel ile ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)



Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(imza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(imza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(imza)

Üye
Burak ARIKKAN
(imza)

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2536082 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 984 Ada 24 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2536082 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) ASTRON İNŞAAT A.Ş' ye vekaleten Berkan MEŞE'nin 18.02.2025 gün ve E.2434484 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) yazı ile Acıbadem Mahallesi 270 Pafta, 984 Ada, 24 Parsele ilişkin **itiraz edilmiştir**.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 270 Pafta, 984 Ada, 24 Parsel web tapu belgesine göre 2862.76 m2 olup İstanbul **Medipol Üniversitesi mülkiyetindedir**.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) itiraz dilekçesi ile de;

“...Askıdaki imar planı; maliki hissedarı olduğum tapuda Mecidiye Mah., 984 ada, 13 parselin hemen yanındaki boş ve açık otopark olarak kullanılan 984 ada, 24 parselin Özel Sağlık Tesisi olarak planlandığını öğrenmiş bulunuyorum. Kadıköy E5 güzergahında yeterince özel sağlık tesisi var, sitemizin hemen diğer tarafında zaten halihazırda aynı grubun mevcut hastanesi varken boş ve hastanenin otopark olarak kullanılan 984 ada, 24 parselin ikinci özel sağlık alanı olarak planlanması doğru değil

....bu parselin özel sağlık yerine bölgeyle uyumlu şekilde konut + ticaret olarak planlanması çok daha doğru olacaktır.

....984 ada 24 parselde hastane yapılmasının önünü açmayın, parselin yasal imar haklarının korunup ada bütünlüğüne uygun şekilde yol boyu ticaret veya ticaret+konut alanı fonksiyonuna alınsın.”

talepleriyle 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 Plan 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 arasındaaskıya çıkarılmış olup; söz konusu imar planına askı süresi içinde ilgi (d) yazı ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu **984 ada, 24 parsel ;**

- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında Ayırık Nizam, TAKS: 0.25, H: 12.50 m yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta iken (EK-2)
- **26.05.2007** onaylı 1/1000 ölçekli Anadolu Yakasında D-100 Kuzey Güney Yanyolları (1. Etap) Planında parsel istikametinde düzenleme yapılmıştır.
- **21.01.2013** onaylı 1/1000 ölçekli Mecidiye Mahallesi 155 Pafta, 984 Ada, 24 Parsele ait Uygulama İmar Planı Tadilatı ile yapılanma koşulu Hmax: 6 kat şeklinde “**Özel Sağlık Tesisi Alanı**” olarak düzenlenmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel “**Sağlık Alanı**”na alınmış (EK-3)
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da Yençok: 6 kat yapılanma koşullu “**Özel Sağlık Tesisi Alanı**” olarak planlanmıştır (EK-4).

DEĞERLENDİRME:

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

Söz konusu “fonksiyon değişimi” talebi değerlendirildiğinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda itiraza konu parsel ile ilişkin **plan fonksiyonu**; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı **1/5000 ölçekli plana uygun olarak belirlenmiştir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 984 ada, 24parsele ilişkin ilgi(d) 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 Planı’na Yapılan 984 Ada 24 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)



Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR

Üye
Çisel Ezgi DENİZ

Üye
İlke Beltinge SARIYER

Üye
Burak ARIKKAN

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2538400 sayılı, 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan Acıbadem Mahallesi 133 pafta, 1260 ada, 76 ve 91 parseller itirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2538400 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
ç) Filiz BOZKURT'un 17.02.2025 tarih ve 2432640 sayılı itiraz dilekçesi
d) Fatma EKŞİOĞLU'nun 18.02.2025 tarih ve 2434749 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç), (d) dilekçeler ile Acıbadem Mahallesi 133 pafta, 1260 ada, 76 ve 91 parsellere itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi 133 pafta, 1260 ada, 76 ve 91 parseller şahıs mülkiyetindedir (EK2).

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d) dilekçeleri ile:

“...öneri yapılaşma şartları ile mevcut yapılaşma oranı arasında yeterli fark / müteahhit payı bulunmamasından dolayı olası deprem felaketine karşı yenilenmek istenen yapıların malikler arasında anlaşarak 6306 sayılı yasa kapsamında yenilenmesinin mümkün olmadığı görülmektedir. Bu bağlamda, askıdaki ilgi planda söz konusu yapı adasındaki yapı stokunun mevcut mevzuatlara uygun olarak deprem güvenliğini sağlayacak şekilde ve 6306 sayılı yasa kapsamında yenilenmesine izin verecek biçimde revize edilmesi/iyileştirilmesi/yeterli müteahhit payının sağlanması talep edilmektedir. ...1/1000 ölçekli İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planının “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin 7. maddesinin a,g,i ve j maddeleri uyarınca yeniden gözden geçirilmesi ve ilgi plan nedeniyle oluşan mağduriyetlerimizin giderilmesi...” talepleri belirtilerek 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.



İlgi (b) yazı 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 (ç), (d) dilekçeler ile itiraz edilmiştir

İtiraza konu **1260 ada, 76 (yaklaşık 617.753 m2) ve 91 (yaklaşık 954.888 m2) parseller;**

- **21.04.1964** onaylı, 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı ile tadilatlarında Blok Nizam h:15.50 m. yapılaşma koşullu “İskan Sahası”nda kalmaktadır.
- **01.08.1997** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Alanı”na,
- Bu plana uygun olarak hazırlanan 14.04.1999 onaylı Uygulama İmar Planında da 76 parsel Ayrık İkiz Nizam, TAKS:0.30, 5 kat yapılanma koşullu, 91 parsel ise Ayrık Nizam, TAKS:0.30, 5 kat yapılaşma koşullu “Konut Alanı”na alınmış, söz konusu parsellerin de bulunduğu alan “18. Madde Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı” içine alınmıştır.
- **14.08.2009** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ile “18. Madde Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı” **kaldırılmıştır.**
- İtiraza konu parseller **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında 500 k/ha yoğunluklu “Konut Alanı”nda,
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Blok Nizam, 6 kat yapılaşma koşullu “Konut Alanı”nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile 1260 ada, 76 ve 91 parsellere ilişkin yapılan itirazlar incelenmiş olup,

- **14.04.1999-14.08.2009** onaylı Uygulama İmar Planında belirlenen “TAKS” değerinin, mevcut yapıların taban alanının altında kaldığı görüldüğünden; **21.10.2014** onaylı Uygulama İmar Planı kapsamında itiraza konu yapı taban oturumları, 21.04.1964 onaylı Uygulama İmar Planı ile tadilatları doğrultusunda hazırlanan mimari projeler üzerinden hesaplanmıştır.
- Söz konusu parsellerin kat yüksekliği, mevcut binalarda ve **14.04.1999** onaylı Uygulama İmar Planında 5 kat iken; 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Planında **1 kat artışı getirilerek 6 kat olarak planlanmıştır.**
- İtiraza konu, 5 kat üzeri yapılaşma koşullu parsellere ilişkin **21.10.2024** onaylı İmar Plan Notları Genel Hükümlerinin 11. maddesinde yer alan “5. kattan sonra yapılacak her kat için; yan ve arka bahçe mesafelerine 0.30 m. ilave edilir.” hükmü **14.04.1999** onaylı U.İ. Planının devamı niteliğinde olup aynı husus İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 23. maddesinde “Yan ve arka bahçe mesafeleri; 5 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır.” şeklinde ifade edilmektedir. Bu nedenle, itiraza konu ilave bahçe mesafelerinin Mer'i İmar Yönetmeliği doğrultusunda, ancak daha önce yürürlükte olan uygulama imar plan notları ile uyumlu verildiği görülmektedir.

ASLI GIBİDİR
03.06.2025
K. DİBEK
M. D. S. ŞEH
K

- Ayrıca itiraz dilekçelerinde sözü geçen ve bu doğrultuda planın yeniden değerlendirilmesi talep edilen Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesi kapsamında imar planına ilişkin analizler ile kamu yararı doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı-nüfus hesapları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri İmar Planı Açıklama Raporunda yer almaktadır. Söz konusu İmar Planının askı ve ilanına ilişkin iş ve işlemler 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinde belirtilen hususlar doğrultusunda yapılmıştır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına 1260 ada, 76 ve 91 parsellerin yapılaşma koşullarına ilişkin askı süresi içinde yapılan ilgi (ç), (d) 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 Acıbadem Mahallesi 133 pafta, 1260 ada, 76 ve 91 parseller itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

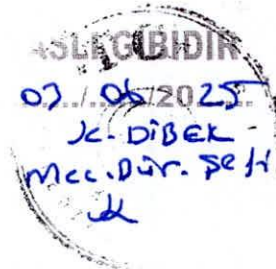
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(imza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(imza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(imza)

Üye
Burak ARIKKAN
(imza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2538188 sayılı, Caferağa Mah. 43 pafta, 961 ada, 73 parselin yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2538188 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : Etem AKKOCA'nın 27.05.2025 tarih ve 2535666 sayılı tarihli başvurusu.

Kadıköy İlçesi, Caferağa Mahallesi, 43 pafta, 961 ada, 73 parselin yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin 24.02.2025 onaylı 1/500 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 28.04.2025 – 27.05.2025 tarihleri arasında Başkanlığımızca askıya çıkarılmış olup askı süresi içinde söz konusu parselin bitişindeki 961 ada, 18 parsel maliki tarafından ilgi dilekçe ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Caferağa Mahallesi, 43 pafta, 961 ada, 73 parsel, şahıs mülkiyetinde olup 1190 m² yüz ölçümlüdür.

MEVCUT DURUM:

Caferağa Mahallesi, 43 pafta, 961 ada, 73 parselde mevcut durumda herhangi bir bina bulunmamakta olup daha önce taşınmaz üzerinde yer alan ve riskli yapı olarak belirlenen iki adet yapı 2022 tarihinde yıkılmıştır.

PLAN BİLGİSİ:

Caferağa Mahallesi, 43 pafta, 961 ada, 73 parsel;

- 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez İmar Planı'nda; kısmen Ayrık Blok Nizam, H=18.50 yapılanma şartlarında “İskan Sahası”nda, kısmen de yolda,

- 22.03.1994 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Nazım İmar Planı'nda 900-1200 kişi/ha değerinde "Orta Yoğunlukta Konut Alanı"nda kalmaktayken,

- 20.06.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ile “Katlı Otopark+Çarşı” fonksiyonuna alınmış,

- 20.06.1997 onaylı 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin mahkeme kararı ile iptali üzerine hazırlanan 01.04.2003 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile de "Orta Yoğunlukta Konut Alanı" olarak planlanmıştır

01.04.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin plan notları;

“1- Kadıköy, Caferağa mah, 43 pafta, 961 ada, 73 sayılı parsel orta yoğunlukta konut alanıdır.

2- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan uygulama yapılamaz.

3-1/1000 ölçekli plan aşamasında jeolojik-jeoteknik etüd raporu hazırlanarak bu rapora uyulacaktır.” şeklindedir.



01.04.2003 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak ilgisince hazırlanan ve Kadıköy Belediye Meclisi'nin 02.09.2024 tarih ve 2024/87 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2025 tarih ve 2025/229 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 24.02.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu 961 ada, 73 parsel, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile belirlenen Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın Etkileşim Geçiş Alanı sınırı içerisinde kalmakta olup itiraza konu edilen 24.02.2025 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.06.2023 tarih ve 11016 sayılı ve 10.01.2024 tarih ve 11747 sayılı kararı ile iki blok arasında en az 8m boşluk bırakılması koşuluyla 2863 sayılı yasa açısından da uygun bulunmuştur.

24.02.2025 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin plan notlarında;

1. "Plan değişikliği onama sınırı, Caferağa mahallesi, 43 pafta, 961 ada, 73 parseldir.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan kısmen "Konut Alanı" kısmen de "Yol Alanı"dır.
3. Yapılaşma koşulları H: 18.50 metredir. Çekme mesafeleri: ön bahçe en az 5, yan ve arka bahçe en az 4 metredir. Çekme mesafeleri içerisinde iki blok arasında en az 8 m. mesafe bırakılacaktır. Parselde yeni yapılacak blokların taban alanı 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez Planı'nda verilen blokların taban oturumunu aşmayacaktır.
4. Uygulama imar planına göre, kamuya terk işlemleri bedelsiz yapılacaktır.
5. 11.04.2023 tarihli ve E-11255029-310.01-20230405449 sayılı, İSKİ Genel Müdürlüğünün görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluşların görüşü alınacak olup, bu görüşlere uyulacaktır.
7. Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı otopark yönetmeliği doğrultusunda fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır
8. Belirtilmeyen hususlarda 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez İmar Planı, mer'i imar yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir." denilmektedir.

24.02.2025 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 28.04.2025 – 27.05.2025 tarihleri arasında Başkanlığımızca askıya çıkarılmış olup askı süresinde söz konusu plana ilgi dilekçe ile itiraz edilmiştir.

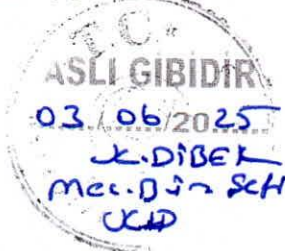
İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçe ile yapı adasının yoğunluğuna/dokusuna uymayarak öndeki parselde yapılacak yeni binanın yüksekliğinin 18.50m olarak belirlendiği, imar planı değişikliği ile planlanan yapı kütlelerinin yıkılan (daha önce parselde bulunan ve bugün yıkılmış olan) yapının iki katı büyüklüğünde olmasına ve yeni planlanan yapının adadaki diğer binalardan yüksek olmasına itiraz edilmiştir.

DEĞERLENDİRME:

İtiraz sahibi 961 ada, 73 parsel komşuluğunda yer alan 961 ada, 18 parsel maliki olup söz konusu parsel, 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez İmar Planı'nda; Ayrık Blok Nizam, H=15.50 yapılanma şartlarında "İskan Sahası"nda kalmaktadır.

Söz konusu 961 ada, 73 parsel ile ilgili 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez İmar Planı'nda verilen blokların toplam taban alanı (yaklaşık 395 m2) ve yüksekliği (H:18.50m), itiraza konu 24.02.2025 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile korunmuştur.



961 ada ve çevresindeki meri plan koşullarına göre, ana cadde boyunca bina yükseklikleri 18.50m, arka ve yan sokaklarda ise bina yükseklikleri 15.50-12.50m olarak planlanmıştır. Söz konusu 961 ada, 73 parsel, Albay Faik Sözdener Caddesinden cephe almakta olup bu cadde boyunca plan yükseklikleri 18.50m olarak belirlendiğinden plan tadilatı ile getirilen yükseklik çevre yapılanma koşullarına uygundur.

24.02.2025 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği notlarının 3. maddesinde "...parselde yeni yapılacak blokların taban alanı 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez Planı'nda verilen blokların taban oturumunu aşmayacaktır." denmiş olduğundan yapı büyüklüğü açısından da çevre yapılanma koşullarına aykırı değildir.

Kadıköy İlçesi, Caferağa Mahallesi, 43 pafta, 961 ada, 73 parselin yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin 1/500 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içinde ilgi dilekçe ile yapılan itiraz ekte olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur." denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, Caferağa Mah. 43 pafta, 961 ada, 73 parselin yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan itiraz ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.
Yüce Meclise arz olunur.

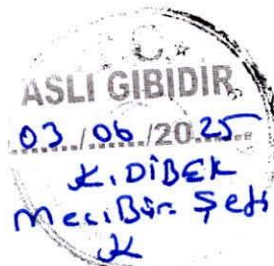
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2538818 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parselle ilişkin itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2538818 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
ç) Fikret AKBAŞ'ın 17.02.2025 tarih ve 2433383 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç) dilekçe ile Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parselle ilişkin itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parsel webtapu belgesine göre 7198 m2 olup şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) dilekçe ile;

- “7198 m2 tapu alanlı parselin 2239m2’sinde “Yapılaşma Olmayacak Alan” ibaresinin bulunduğu, bu durumun EK Pafta-1’de belirtilen iskan edilebilir yapı stoğunun, EK Pafta-3’te görüleceği gibi %6.53 oranında eksilttiği, dairelerin şerefiye değerlerini düşürdüğü,
- “Yapılaşma Olmayacak Alan” ibaresi olmasa dahi EK Pafta-2’de görüleceği gibi iskan edilebilir alandaki artışın yalnızca %3.84 oranıyla kısıtlı olduğu,
- Yenilenmenin gerçekleşmesi için en az %20 oranında mülkiyet sahiplerinin haklarından feragat etmeleri ve %20 imar artışı gerekmekte olduğu
- EK Pafta-4’te teklif plan tadili önerisi olduğu” belirtilerek talepleriyle 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 dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parsel;

01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında Ayrık Nizam, maxTAKS:0.25, H:12.50m “Konut Alanı”nda kalmaktayken, bir kısmı 23.12.2011 onaylı 1/1000 ölçekli “Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar- Kadıköy Arası Uygulama İmar Planı” kapsamında “Üstte Yeni Yapılaşma Olmayacak Alan” lejantına alınmış olup “Üstte yeni yapılaşma olmayacak alanlarda Marmaray Projesine ait yapılar dışında herhangi bir yeni inşaat yapılamaz.” şeklinde plan notu bulunmakta ve DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü ve Karayolları Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel 500 k/ha yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta olup parselden “Demiryolu Hattı” geçmekte ve plan notlarında “7.2. Demiryolları: Marmaray Projesi kalıcı inşaat sınırları kapsamında belirlenen alanda uygulama imar planı aşamasında Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünden görüş alınacaktır. Bu alandaki uygulamalar ilgili kurumun plan ve projeleri kapsamında yapılacaktır.” hükmü bulunmaktadır.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da büyük bir kısmı Ayrık Nizam, TAKS:0.25, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”nda, küçük bir kısmı da yolda kalmaktadır. Ayrıca parselin bir kısmı “Marmaray Projesi Üstte Yeni Yapılaşma Olmayacak Alan” sınırları içinde yer almakta olup plan notlarında “Üstte yeni yapılaşma olmayacak alanlarda Marmaray Projesine ait yapılar dışında herhangi bir yeni inşaat yapılamaz.” hükmü bulunmaktadır. Ayrıca plan notlarında “Planlama alanında yer alan “Marmaray Proje Alanı” içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda ilgili kamu kurum ve kuruluşları görüşleri alınacak ve bunlara uyulacaktır.” ve D-100 Karayoluna cepheli parsellerde “Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.” hükümleri yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itirazlar incelenmiş olup Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parsel ile ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde;

- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılanma kararları 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan 30.11.2022 onaylı Nazım İmar Planında belirlenen brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı esas alınarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bu doğrultuda taban alanı korunmuş olup 1 kat ilavesi verilmiş olup ayrıca parselin “Marmaray Projesi Üstte Yeni Yapılaşma Olmayacak Alan” sınırları içinde yer alan kısmı da TAKS hesabına konu olmaktadır.
- Aynı zamanda ilgi(ç) dilekçe ile talep edilen müktesep hakların korunması için 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlığı altında riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik “53” numaralı plan notu yer almaktadır.
- Söz konusu parselin bir kısmı “Marmaray Projesi Üstte Yeni Yapılaşma Olmayacak Alan” sınırı içinde kaldığından, 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile belirlenen toplam inşaat alanı aşılmamak şartıyla ilgi(ç) dilekçe ekinde iletilen öneri vaziyet planlarının değerlendirilebileceği görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parsel ile ilişkin 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 Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parsel ile ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

AŞLI GİBİDİR
02.06.2025
KIDİBEL
Meclis Sek.
K

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2537851 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan Koşuyolu Mah., 155/2 pafta, 1726 Ada, 24, 25, 26 ve 28 Parsellerin İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2537851 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
ç) Esra ŞAKI TİNTARU vd.'nin 17.02.2025 tarih ve 2432608 sayılı itiraz dilekçesi
d) Aysun GÜNAY ÖVEN'in 17.02.2025 tarih ve 2433650 sayılı itiraz dilekçesi
e) Eda YAKMAZ AYDIN vd.'nin 18.02.2025 tarih ve 2435656 sayılı itiraz dilekçesi
f) İrfan SEVER'in 18.02.2025 tarih ve 2435525 sayılı itiraz dilekçesi
g) Ali ŞEKERLİ'nin 17.02.2025 tarih ve 2433135 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Nihat GÜNEŞ'in 17.02.2025 tarih ve 2432993 sayılı dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta, 1726 ada, 24, 25, 26 ve 28 parseller ve kadastral boşluk yönünden ilgi (ç), (d), (e), (f), (g) ve (ğ) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta,
1726 ada, 24 parsel şahıs mülkiyetinde,
1726 ada, 25 parsel tüzel kişi (Sınırlı Sorumlu Paşabahçe Şişe Cam Örnek 2. Kısım Sigortalı Konut Yapı Kooperatifi),
1726 ada, 26 parsel şahıs mülkiyetinde,
1726 ada, 28 parsel şahıs mülkiyetindedir.

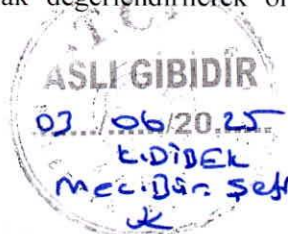
İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçeler ile:

- “1726/24 parsel ile 1726/25+26+28 numaralı parseller arasında daha önceki imar planında mevcut olmayan 7 m genişliğindeki yolun, imar planından çıkarılması,
 - Gömeç Sokak yol genişliğinin 10 m, Eminbey Sokak genişliğinin 12 m ve Özden Sokak'ın genişliğinin mevcut hali ile bırakılması
 - Yol genişliklerinin değiştirilmemesi üzerine yaptığımız talep uygun görülmez ise. Parsele komşu olan yeşil alanlardan parselin yol genişlemesinden kaynaklanan alan kaybı kadarının parseli verilmesi
 - Blok kat adetlerinin 6 kat olarak verilmesi”
- talepleriyle 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 dilekçeler ile itiraz edilmiştir. İtiraz dilekçelerine konu 1726 ada, 24, 25, 26 ve 28 parseller ve kadastral boşluğa ilişkin plan bilgisi incelendiğinde;

- 30.07.1979 - 01.08.1997 onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Planında; Kadastral boşluk kısmen "Park Alanı", kısmen de "Yol"da,
- 24, 26 ve 28 parseller ise "Konut Alanı"nda kalmakta olup 01.08.1997 onaylı uygulama imar plan notlarında blok ölçüleri "17.50 m.x17.50 m." olacak şekilde belirlenmiş; aynı planın plan paftasında blok ölçüleri belirtilmeden, (28 parsel: ön-yan-arka bahçe mesafesi:4.50 m., 24 ve 26 parseller: ön bahçe:3 m., arka-yan bahçe: 4,5 m. Olacak şeklinde) bahçe ve bloklar arası mesafeler (9 m.) belirtilerek H:12.50 m irtifalı bloklar plana işlenmiştir (EK-2).
- Ayrıca 25 parsel ise onaylı mimari projesinde yer alan vaziyet planında "Otopark" olarak gösterilmekle birlikte 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planında istikamet içine alınarak, "giriş-çıkış yapılacak ok işareti" gösterilmiş olup parselde fonksiyon ve yapılaşmaya ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır (EK-3).
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında parseller 450 k/ha brüt yoğunluklu "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" ve kısmen "Yol"; kadastral boşluk ise "Park" ve "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak, (EK-4),
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da 24, 25, 26 ve 28 parseller Ayrık Nizam, 5 kat TAKS:0,45 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" ve "Yol", kadastral boşluk da "Park" ve "Yol" olarak planlanmıştır. (EK-5)

DEĞERLENDİRME:

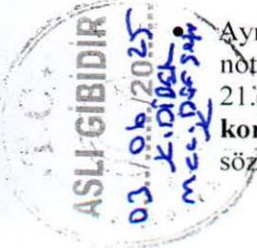
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

Plan bölgesinde (söz konusu 1726 ada, 24, 25, 26 ve 28 parsellerin de içinde yer aldığı) 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları öncesinde onaylanmış mevzi imar planları bulunmaktadır. İtiraz dilekçelerine konu "Koşuyolu Örnek Sitesi"nin 30.07.1979 onay tarihli Mevzi İmar Planına göre yapılaştığı görülmekte olup 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılanma kararları 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan 30.11.2022 onaylı Nazım İmar Planında belirlenen brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı esas alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda;

- **1726 ada, 24, 26 ve 28 parseller;** 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Ayrık Blok Nizam h:12.50** yapılanma koşullu "Konut Alanı" iken; 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli planda **Ayrık Nizam, 5 kat TAKS:0,45 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"** olarak,
- 30.07.1979 onay tarihli Mevzi İmar Planında ve onaylı mimari projede yer alan Vaziyet Planında "Otopark Alanı" olarak gösterilen **1726 ada, 25 parsel ise;** 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda da yapılanmaya konu değilken, 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli **planda Ayrık Nizam, 5 kat TAKS:0,45 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"** olarak belirlenmiştir.

Ayrıca söz konusu **24, 26 ve 28 parsellerin TAKS değerleri** 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli plan notlarında belirlenmiş olan (17,50mx17,50m.) **blok ve parsel ölçüleri esas alınarak hesaplanmış** ve 21.10.2024 tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bu doğrultuda **taban alanı korunmuş** olup **1 kat ilavesi verilmiştir**. İtiraz dilekçelerine konu blokların 6 kat olarak verilmesi talebi söz konusu alana ilişkin üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna ilave artış getirecektir.



İtiraz dilekçelerinde Gömeç sokak yol genişliğinin 10 metre, Eminbey Sokak genişliğinin 12 metre ve Özden sokağın genişliğinin de mevcut hali ile bırakılması talep edilmekte olup **21.10.2024** t.t.li 1/1000 ölçekli planda belirlenen **yol genişlikleri**; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planı ve bu planın "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." şeklindeki 4 nolu plan notuna ve daha önce yürürlükte olan uygulama imar planı ve planla belirlenen ilave nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak **belirlenmiştir.**

İlgi dilekçelerde 1726/24 parsel ile 1726/25+26+28 numaralı parseller arasında daha önceki imar planında mevcut olmayan 7 m genişliğindeki yolun imar planından çıkarılması talep edilmekte olup **7 metrelik yol**; daha önce yürürlükte olan 01.08.1997 onaylı U.İ.Planında da "Yol" olarak ve "Park" olarak gösterilen **kadastral boşluk** olup **21.10.2024** onaylı U.İ.Planında; "Konut Alanı"na alınan 1726 ada, 25 parselin **mahreç almasını sağlamak amacıyla** (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak) 7 metre genişliğinde planlanmıştır.

Bununla birlikte İBB, Ulaşım Planlama Müdürlüğünün imar planına ilişkin E-21362969-210.02.99-2023.650564 sayılı yazısında belirtilen "Ulaşım bağlantıları arasındaki kademelenmenin ve yol akslarının devamlılığının sağlanması, çıkmaz yol oluşturulmaması" görüşü doğrultusunda bahse konu yolun **21.10.2024** onaylı U.İ.Planında Özden Sokakla bağlantısı sağlanmıştır.

Ayrıca Yol genişliklerinin değiştirilmemesi üzerine yaptığımız talep uygun görülmez ise. Parsele komşu olan yeşil alanlardan parselin yol genişlemesinden kaynaklanan alan kaybı kadarının parsele verilmesi talebi ise; 3194 sayılı İmar Kanunu gereği üst ölçekli plan esaslarına göre çizilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen (bölgenin yeşil alan ihtiyacı göz önünde bulundurularak, gerekli görülmesi halinde deprem toplanma alanı olarak da kamuya hizmet edebilecek) **yeşil alanları azaltıcı** ve sosyal-teknik altyapı dengesini bozucu niteliktedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1726 ada, 24, 25, 26 ve 28 parseller ve kadastral alana ilişkin ilgi (ç), (d), (e), (f), (g) ve (ğ) 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 Koşuyolu Mah., 155/2 pafta, 1726 Ada, 24, 25, 26 ve 28 Parsellerin İtirazı 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)

