

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478798 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1244 Ada, 40 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Nisan 2025 toplantılarının 08.04.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-24788798 sayılı yazısı;

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) Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı adına Vekaleten Durusu Sıla Sarıöz'ün 03.02.2025 tarih ve 2416905 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Acıbadem Mahallesi, 57/1 pafta, 1244 ada, 40 parselin malikleri tarafından ilgi (d) dilekçe ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 57/1 pafta, 1244 ada, 40 parsel **vakıf mülkiyetindedir.**

PLAN BİLGİSİ:

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

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) yazı ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 1244 ada, 40 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda max.TAKS: 0.30 KAKS: 1.00 yapılanma koşullarında “Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı”nda kalmakta iken,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında bir kısmı avan projeye göre uygulama yapılacaktır “**Sosyal Tesis Alanı**”nda, diğer kısmı da “**T1 Ticaret Alanı**”nda kalmakta olup plan özel hükümlerinde “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 yapılaşma koşulları belirlenmiştir.
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında üst ölçekli plana uygun olarak kısmen Yençok: 2 kat olarak avan projeye göre uygulama yapılacak “**Özel Sosyal Tesis Alanı**”nda, kısmen de Yençok: 2 Kat TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “**T1 Ticaret Alanı**”nda kalmaktadır.



İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile:

- Parselin güney kısmında “Ticaret Alanı”nda kalan fonksiyon alanına, ilgili **ticaret rumuzunun/sembolünün eklenmesi**,
- Parselin güney kısmında “Ticaret Alanı”ndaki TAKS: 0.25 Yençok: 2 kat olarak belirlenen yapılaşma koşullarının, meri imar planındaki inşaat haklarını koruyarak şekilde **E: 1.00** olarak yeniden düzenlenmesi,
- Parselin kuzey kısmında “Özel Sosyal Tesis Alanı”nın 11.05.1993 ruhsat tarihli mevcut ticari yapı dikkate alınarak, meri planlardaki **TAKS: 0.30 KAKS: 1.00 yapılaşma koşulları korunacak şekilde “Ticaret Alanı” fonksiyonuna** dönüştürülmesi,
- “Özel Sosyal Tesis Alanı” fonksiyonunun devam ettirilmesi durumunda ise askıdaki planda belirtilmemiş olan Emsal değerinin meri imar planlarındaki inşaat haklarını koruyacak şekilde **E: 1.00** olarak yeniden düzenlenmesi

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

DEĞERLENDİRME:

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

* İtiraza konu “yoğunluk artışı” ve “fonksiyon değişikliği” talepleri değerlendirildiğinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda 1244 ada, 40 parselle ilişkin **plan fonksiyonu** ile **yapılaşma 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 plana uygun olarak belirlenmiştir**.

* Fakat itiraz dilekçesinde bahsi geçen “Parselin güney kısmında “Ticaret Alanı”nda kalan fonksiyon alanına, ilgili ticaret rumuzunun/sembolünün eklenmesi” hususuna ilişkin olarak **plan paftasına “T1 Ticaret Alanı” sembolünün eklenebileceği** görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen “Özel Sosyal Tesis Alanı”nda, kısmen “T1 Ticaret Alanı”nda kalan 1244 ada, 40 parselin “**yoğunluk artışı**”, “**fonksiyon değişikliği**” ve “**ticaret alanına ticaret sembolünün eklenmesi**” taleplerine 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 1244 Ada, 40 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz dilekçesinde bahsi geçen parselin güney kısmında “ticaret alanında” kalan fonksiyon alanına, ilgili ticaret rumuzunun 1 senbolünün eklenmesi hususuna ilişkin olarak plan paftasına “T1 ticaret alanı” senbolünün eklenmesi uygun bulunmuştur.

İtiraz dilekçesinin diğer hususlar ile ilgili talepler komisyonumuzca 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)

