

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478883 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 622 Ada, 9 Parsel, 1303 Ada, 6 ve 7 Parseller İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Nisan 2025 toplantılarının 10.04.2025 tarihli 2. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478883 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) Hikmet OSMANPAŞAOĞLU'NUN 17.02.2025 tarih ve 2432478 sayılı itiraz dilekçesi
e) Bülent ALTAY'IN 17.02.2025 tarih ve 2433464 sayılı itiraz dilekçesi
f) Dursun Kaya AY'IN 17.02.2025 tarih ve 2433454 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) ve ilgi (f) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 59 pafta 622 ada 9 parsel ve 1303 ada 6 ve 7 parseller şahıs mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

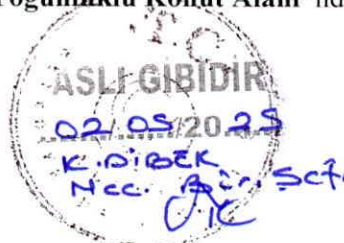
30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye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

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı ile de Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (c) Kararı ile tadilen uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanınca **21.10.2024** tarihinde onandığı tarafımıza bildirilmiştir.

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

İtiraz dilekçelerine konu;

- **622 ada 9 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 Nizam, TAKS:0.25, 4 kat yapılanma koşullu “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 k/ha değerinde “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”nda kalmaktadır.



- **1303 ada 6 ve 7 parseller:** 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "Orta Yoğunluklu Konut Alanı"nda, 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda H: Serbest, Maksimum TAKS: 0.30, KAKS: 1.20 Ayrık Nizam yapılanma şartlarında "Konut Alanında" kalmaktayken; 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 400 k/ha değerinde "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"nda kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d), ilgi (e) ve ilgi (f) dilekçeler ile 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planındaki imar artışının parselde mevcut binanın yıkılarak yeniden yapılmasına olanak sağlamadığı 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), ilgi (e) ve ilgi (f) 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** onaylı Nazım İmar Planında verilen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda;

- **622 ada 9 parsel** 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam, TAKS:0.25, 4 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kalmaktayken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda Ayrık Nizam, TAKS:0.25, 5 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.
- **1303 ada 6 parsel** 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda H:Serbest, Maksimum TAKS: 0.30, KAKS: 1.20 Ayrık Nizam yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda kalmaktayken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda 18 x 20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, 7 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.
- **1303 ada 7 parsel** 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda H:Serbest, Maksimum TAKS: 0.30, KAKS: 1.20 Ayrık Nizam yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda kalmaktayken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda 18 x 20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, 6 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

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; 2981 sayılı af yasası ve 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 *imar artışının parselde mevcut binanın yıkılarak yeniden yapılmasına olanak sağlamadığına* 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.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 622 Ada, 9 Parsel, 1303 Ada, 6 ve 7 Parseller 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)

