



KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**11.05.2006 ONAY TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY
MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA
İMAR PLANINDA ÇEKME MESAFELERİNE İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



22/05/2016... günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Gökhan GÜMÜSDAĞ
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı



KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ

11.05.2006 ONAY TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA ÇEKME MESAFELERİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Pafta No: G22A02C4D

Ölçek: 1/1000

PLANLAMA EKİBİ	MESLEK	ADI SOYADI	İMZA
Raportör	Şehir Plancısı	İlknur ÖZERDEM	
Büro Sorumlusu	Şehir Plancısı	Sema ŞANAN	
Müdür	Y.Mimar-Şehir Plancısı	Zerrin KARAMUKLUOĞLU	

Kadıköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 03.04.2026 gün ve 2894795 sayılı yazısı eki olan plandır.

PİN NO: JIP-341133705

TOLGA SAHLIOĞLU
T.C Kadıköy Belediye Meclisi
İmar Komisyonu Başkanı

Kadıköy Belediye Meclisinin
...08/04/2026... tarih ve
...2026/35... sayılı kararı

eki olan plandır.

Mesut KOSEDAGI
Kadıköy Belediye Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
11/05/2026 tarih 2026-... sayılı yazısı
eki paftadır. 990150-1194572

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
13/05/2026.. tarihinde ve 2026/508 sayı
ile aynen / tadilen tasdik edilen karar reki olan plandır.

Mustafa ŞİRİN
Şehir Plancısı

Mehmet Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

PLANLAMA ALANI

Planlama alanı Kadıköy İlçe sınırları içinde bulunan; Bostancı, Caddebostan, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Kozyatağı, Merdivenköy, Sahrayıcedit, Suadiye, Zühtüpaşa, Ondokuzmayıs mahallelerini kapsayan 15 yerleşim biriminden oluşmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.04.2026 tarih ve 2894467 sayılı yazısıyla "İlçemiz sınırları içerisinde parsel cephe ölçüleri nedeniyle dönüşemeyen parsellere ilişkin talepler Müdürlüğümüze iletilmektedir.

11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Plan Notlarının 10. Maddesi'nde "Plan tasdik sınırları içinde kalan bütün yapılarda beş kata kadar, planda verilen yan ve arka bahçe mesafelerine uyulur. Beş kattan sonraki her kat için yan ve arka bahçe mesafelerine 0.30 m ilave edilir. Yan ve arka bahçe mesafeleri belirtilmeyenlerde yan ve arka bahçe mesafeleri beş kata kadar 4 m'dir." denilmektedir.

Tarafımıza iletilen Bakanlık görüşlerinde tabii ve tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan katlara ilişkin bahçe mesafeleri hesaplanırken her kat için ayrı hesaplanarak uygulama yapılabileceği belirtilmektedir.(EK-1)

Yukarıda bahse konu plan notu kapsamında Z+4 kata (5 kat) kadar yan bahçe mesafesi 4m. olup; Z+9 katlı bir yapıda yan bahçe mesafesi $[4+(0.30 \times 5)] = 5.50m$. bırakılması gerekmekte; ancak Z+4 kata kadar 4.00m. yan bahçe mesafesi bırakılarak yapılaşabilmektedir.

İlçemiz sınırlarında meri plan şartlarında yapılan uygulamalarda; Z+9 katlı yapılaşan bir parselde 5.50 m olması gereken yan bahçe mesafesi içerisinde, Z+4 kata kadar 4.00 m. bahçe mesafesi bırakılarak, diğer katlarda yan bahçe mesafesi içerisinde 1.50m çıkma yapılmak suretiyle yan bahçe mesafesi 4.00m olarak uygulama yapılmıştır.

Bu bağlamda parsel cephe ölçüleri nedeniyle yapılaşamayan parsellerin yıkılıp yeniden yapılaşabilmesine ilişkin plan notlarının 10. Maddesinin;

“Plan tasdik sınırları içinde kalan bütün yapılarda on kata kadar, planda verilen yan ve arka bahçe mesafelerine uyulur.

- *5 kata kadar arka bahçe mesafesi min. 4.00m olup 5 kattan sonrası her kat için arka bahçe mesafesine 0.30m,*
- *10 kata kadar yan bahçe mesafesi min. 4.00m olup 10 kattan sonraki her kat için 0.30m ilave edilir.*
- *5 kattan fazla olup yan bahçe mesafesi min.4.00m olan yapılarda yan bahçe mesafeleri içerisine çıkma yapılamaz.*

Yan ve arka bahçe mesafeleri belirtilmeyen parsellerde yan ve arka bahçe mesafeleri beş kata kadar 4.00m. 'dir.’ şeklinde revize edilmesi Müdürlüğümüzce teklif edilmektedir.

Teklif ettiğimiz plan notu değişikliği ile; Z+9 katlı yapılarda ilçemiz sınırları içerisinde gerçekleşen uygulamalarda yan bahçe mesafesi değişmemekle birlikte, yapıların deprem güvenliği ve taşıyıcı sistem bütünlüğünün güçlendirilmesi, binaların statik açıdan daha güvenli ve dengeli tasarlanması sağlanmakla beraber parsel ölçüleri nedeniyle yapılaşamayan parseller için dönüşüm imkanı sağlanmaktadır. Söz konusu teklif plan notu değişikliği ile KAKS ve TAKS katsayıları değişmediğinden yoğunluk artışı olmamakta, çekme mesafeleri nedeniyle dönüşemeyen parseller için dönüşüm imkanı sağlanmaktadır. Teklif edilen plan notu değişikliğinin değerlendirilmesi hususunda gereği ...” Müdürlüğümüzden istenmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.04.2026 tarih ve 2894467 sayılı yazısıyla Müdürlüğümüze iletilen 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği talebi ve 02.04.2026 tarih ve 2894723 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda; 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı plan notlarının, çekme mesafelerine ilişkin 10. maddesinde Başkanlığımızca 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği Teklifi hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Notlarının Genel Hükümlerinin 10. maddesinde;

“Plan tasdik sınırları içinde kalan bütün yapılarda beş kata kadar, planda verilen yan ve arka bahçe mesafelerine uyulur. Beş kattan sonraki her kat için yan ve arka bahçe mesafelerine 0.30 m ilave edilir. Yan ve arka bahçe mesafeleri belirtilmeyenlerde yan ve arka bahçe mesafeleri beş kata kadar 4 m'dir.” denilmektedir.

**11.05.2006 ONAY TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE
TADİLATLARINI İÇEREN BÖLGE İÇİN HAZIRLANAN ÇEKME MESAFELERİNE
İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI:**

~~“Plan tasdik sınırları içinde kalan bütün yapılarda on kata kadar, planda verilen yan ve arka bahçe mesafelerine uyulur.”~~

- 5 kata kadar arka bahçe mesafesi min. 4.00m. olup 5 kattan sonrası her kat için arka bahçe mesafesine 0.30m.,
- 10 kata kadar yan bahçe mesafesi min. 4.00m. olup 10 kattan sonraki her kat için yan bahçe mesafesine 0.30m. ilave edilir.
- 5 kattan fazla olup yan bahçe mesafesi min.4.00m olan yapılarda yan bahçe mesafeleri içerisine çıkma yapılamaz.

Yan ve arka bahçe mesafeleri belirtilmeyen parsellerde yan ve arka bahçe mesafeleri beş kata kadar 4.00m.’dir.” şeklinde belirlenmiştir.