

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478902 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 840 Ada, 34 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-85812958-115.01.99-2478902 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) Arif BELGİN'İN 12.02.2025 tarih ve 2428890 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:

Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta 840 ada 34 parsel 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 Müdürlüğünün 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 konu 840 ada 34 parsel;

- 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda kısmen “Yol”da, kısmen “**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alan**”da
- 01.08.1997 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda 12 metre derinliğinde Blok Nizam 3 kat yapılanma koşullarında “**Gelişim Doku Korunan Konut Alanı**”nda kalmakta ve bu alan için “Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır. Ada ortasında gösterilen inşaat düzeni ve yükseklik adanın tümü için geçerlidir. Ada içinde farklı inşaat düzeni olması halinde gösterilen lejand en yakın olduğu sokaktan yüz alan parsellere uygulanır. Bu alanlarda yapılacak ilave ve yeni inşaatlarda bölgedeki bina karakterinin (basta çıkma özellikleri olmak üzere) korunmasına özen gösterilir. Ölçü verilenler dışında yan bahçe 3'er metredir” plan notu bulunmakta iken;



- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise “Yol”da, kısmen 200 k/ha yoğunluklu “**Ticaret-Konut Alanı**”nda ve “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan**” sınırı içerisinde kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile Koşuyolu Caddesinin uzun zamandır ticari bir alana dönüştüğü, yeşil, sessiz ve sakin bir mahallenin tanınmaz hale geldiği ve bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında verilen Ticaret-Konut fonksiyonunun; Koşuyolu mahallesindeki bozulmayı hızlandıracağı belirtilerek hem Koşuyolu Caddesi için hem de mahalle geneli için verilen ticaret fonksiyonlarının kaldırılması talebi ile 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,

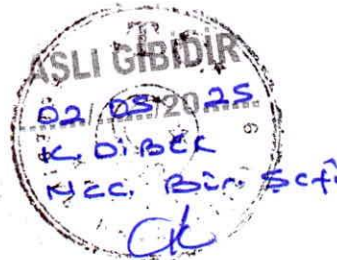
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022** onaylı Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmıştır. Bu doğrultuda 840 ada 44 parselin de içinde bulunduğu alanda Koşuyolu Caddesi’nden yüz alan parseller “**Ticaret-Konut Alanı**” olarak belirlenmiş olup, söz konusu parsel de üst ölçekli plana uygun olarak 12 metre derinliğinde Blok Nizam 3 katlı (H:11 metre) yapılanma koşullarında “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlanmış olup “**Mevcut dokusu Korunacak Alan**” sınırı içerisinde kalmaktadır.

Ayrıca **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” lejantına alınan bahse konu alanda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve dokuya ilişkin analizler ile Başkanlığımıza iletilen bölge halkının talepleri doğrultusunda;

- Planda belirtilen BL-2 kat=7,50 m BL-3 kat=11,00 m olarak uygulanacaktır.
- Konut alanında kalan parsellerde konut harici fonksiyonlar yer alamaz.
- Ticaret + Konut fonksiyonu verilen alanların tamamı konut olarak da kullanılabilir.
- Bina tamamında; ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı yapılabilir.
- Sınır düzeltmesi ve planda getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk/ihdas) dışında, mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esas olup tevhit ve ifraz işlemleri yapılamaz. Ancak plan şartlarına göre yapılaşamayan parsellere komşu parsellerle tevhit şartı getirmeye İlgili Müdürlüğü yetkilidir.
- Ticaret+Konut alanları dışında kalan alanlarda bodrum kat; su deposu dışında planda belirlenen blok arka sınırını aşamaz. Bu alan dışında kalan alanlar, ağaçlandırma ve bitkilendirme amaçlı kullanılacak olup zemin altında ve üzerinde yapı yapılamaz, tabii zemine oturmayan teras yapılamaz.
- Plan genel hükümlerinde çatılara ilişkin belirtilen hususların yanı sıra bu alanlarda;
 - Çatı eğimi saçak ucundan başlayacak olup çatı şekli beşik çatı olarak uygulanacaktır.
 - Çatı kaplamasında metal ya da şingil vb. malzemeler kullanılamaz. Çatı kaplaması olarak kiremit gibi geleneksel yapım sistemine uygun malzemeler kullanılacaktır.
- Bina cepheleri kagir elemanlar (sıva boya, tuğla, beton vb.) dışında bir malzeme ile kaplanamaz, giydirme cephe yapılamaz.
- Bina cephelerinde boşluk oranı %50’yi geçemez, parlak ve koyu renkler hakim renk olarak kullanılamaz.
- Ön bahçe duvarlarının yüksekliği 1 metreyi geçemez, üzerine 0,5 metreyi geçmeyen ahşap veya metal malzemeden parmaklık yapılabilir.

plan hükümleri getirilerek, alanın **konut ve yerleşim dokusunun korunması hedeflenmiştir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan plan fonksiyonuna ilişkin yapılan 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 840 Ada, 34 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)

