

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2535196 sayılı, Bostancı Mah. 69 pafta, 364 ada, 19 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 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-85812958-115.01.99-2535196 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- İlgi a) İBB Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğünün 22.05.2023 tarihli ve 760646 sayılı yazısı
b) İBB Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğünün 26.07.2023 tarihli ve 1165079 sayılı yazısı
c) İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 18.10.2024 tarih ve 1207565 sayılı yazısı
d) İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 15.10.2024 tarih ve 1875223 sayılı yazısı
e) İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 04.11.2024 tarih ve 2020487 sayılı yazısı.
f) İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değ.İl Müdürlüğünün 14.02.2025 tarih ve 11761736 sayılı yazısı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı kararı ile 09.03.2005 onanlı planda Yönetim Merkezi Alanı fonksiyon alanlarının mevcut ruhsatlı ve iskanlı yapılar yönünden tespit edilerek 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin yapılmasına karar verilmiştir.

Söz konusu 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisinin kararı gereğince, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan Bostancı Mahallesi 364 ada, 19 parselin bir kısmının "Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı Kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı, 07.06.2023- 06.07.2023 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, askı süresi içerisinde herhangi bir itiraz olmadığı ve kesinleştiği ilgi (a) ve (b) yazılar ile tarafımıza bildirilmiştir.

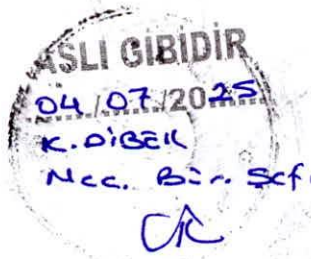
Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak, 17.05.2024 tarih ve 2014695 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parselin kısmen "Yönetim Merkezi Alanı"nda kalan kısmının iptal edilerek tamamının "Konut Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİSİ

Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parsel, hisseli şahıs mülkiyetinde olup 1858m² büyüklüğündedir.

MEVCUT DURUM

Bostancı Mahallesi, 69 pafta 364 ada 19 parsel üzerinde 1 bodrum+ zemin+12 katlı konut kullanımlı, 26 bağımsız bölümden oluşan bir yapı bulunmaktadır. Belediyemiz arşiv kayıtlarına göre; söz konusu taşınmaza ilişkin 1 Bodrum Kat+Zemin+12 Normal Kat olarak 12.10.1978 tarih ve 1978/4-36 sayılı Yapı Ruhsatı ve 07.12.1982 yılı 6142 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.



PLAN BİLGİSİ:

Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parsel,

- 09.02.1973 onaylı 1/1000 ölçekli tarihli Bostancı-Erenköy İmar Planında “İskan Sahası”nda kalmakta iken;
- 09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar planı ile kısmen “Yönetim Merkezi Alan”, kısmen de “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”,
- 11.05.2006 - 21.02.2017- 29.11.2021 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre; **kısmen maxTAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:12 kat yapılanma şartlarında “Yönetim Merkezi Alanı”** (yaklaşık 550m²), **kısmen Ayrık Nizam, maxTAKS:0.35, maxKAKS:2.07, hmax:15 kat yapılanma şartlarında “Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.
- Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan 13.01.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde **364 ada, 19 parselin tamamı “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.

İNCELEME:

Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı kararında “... 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli bölge planında Yönetim Merkezi lejantında kalıp üzerinde ruhsatlı ve iskanlı yapı bulunan parsellere ilişkin çalışma yapılarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli teklifin İBB Planlama Müdürlüğü tarafından İBB Meclis onayına sunulması ...” şeklinde belirtilmesi nedeniyle, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü'nün 02.09.2019 tarih ve 4964-117380 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı karar gereğinin yapılabilmesi için 09.03.2005 onanlı planda Yönetim Merkezi Alanı fonksiyon alanlarının mevcut ruhsatlı ve iskanlı yapılar yönünden tespit edilmesi istenilmiştir.

28.09.2019 tarih ve E.347042 sayılı yazımız ile incelememiz sonucu bu kapsamda bulunan 3 adet parsel (Kozyatağı Mahallesi, 1441 ada, 28 parsel ile Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parsel ve 364 ada, 19 parsel) ilişkin bilgi ve belgeler iletilmiş, söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı ilgi(a) yazı ile tarafımıza bildirilmiştir.

Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parselin tamamının “Konut Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 17.05.2024 tarih ve 2014695 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri kapsamında Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

Başkanlığımızca hazırlanan, Bostancı Mahallesi, 364 ada, 19 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifine ait alınan kurum görüşleri:

- **İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın** ilgi (c) yazısında 364 ada, 19 parsel içerisinde 0300MBB ve 0100BA atıksu hatlarının geçtiği, 09.03.1983 tarih ve 1384 yevmiye numarası ile İSKİ lehine irtifak hakkı bulunduğu, mevcut hatların geçtiği güzergâhların imar planları ile yol harici farklı bir fonksiyona alınması halinde hatların deplase edilmesi gerektiği belirtilmiş, mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetlerinin ilgisince karşılanması gerektiği belirtilmiş uygulama aşamasında yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla söz konusu 1/1000 ölçekli imar plan tadilatı teklifinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.



16.06.2025 2025/59 S-2

- **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün** ilgi(d) yazısında söz konusu alanın Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları' na göre; "ÖA5b" (Ayrılmış Kaya alanları), lejantlı alanda kaldığı belirtilmiş, söz konusu haritalara ait açıklama raporuna değinilerek "...1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir." şeklinde görüş belirtilmiştir
- **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün** ilgi (e) yazısında 364 ada 19 parselin batı yönünden meri 1/1000 ölçekli imar planında 10.00 m. en kesitli planlanan Selvi Sokaktan cephe aldığı, teklifin ilave trafik yükü oluşturacağı, hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için; yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması, yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden meri plandaki çekme mesafelerinin sağlanması ve bodrum katlarda da yollardan çekme mesafelerine uyulması gerektiği belirtilmiş "Konut Alanı otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır." plan notunun eklenmesi şeklinde görüş belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 24.04.2024 tarihli ve 680213 sayılı yazısı ile plan ve plan değişikliği taleplerine yönelik yürütülen iş ve işlemlerde usul ve esasları belirleyen 20.08.2004 tarihli S/89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ile S90 sayılı Başkanlık Olur'unun revize edildiği ve S-658863 sayılı "İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge"nin Büyükşehir Belediye Başkanınca 18.04.2024 tarihinde onaylandığı bildirilmiştir.

Söz konusu 18.04.2024 tarihli ve S-658863 sayılı Genelgenin "İlgili Kurum ve Kuruluş Görüşleri" başlıklı 7. maddesinde imar planı ve plan değişikliklerine dair görüşü alınacak kurum/kuruluşlar arasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarının yer almadığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuata uygunluk açısından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının veya İl Müdürlüklerinin görüşü alınmadan imar planı ve plan değişikliklerinin Belediye Meclisi onayına sunulmaması İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 27.11.2024 tarih ve E-20852321-305.01-11068626 sayılı yazısı ile bildirilmesi nedeniyle 09.12.2024 tarih ve 2347675 sayılı yazımız ile 364 ada 19 parsel ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifine ait görüş istenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 10.01.2025 tarihli ve E-25955148-115.01.02-2025.61025 sayılı yazısı ile 18.04.2024 tarih, S-658863 sayılı Genelge ile benzer mahiyette olan ilgili Bakanlıklar veya kurum kuruluşlarca yayımlanan genelge/yönetmelik/şartnamelerde her durumda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının/ İl Müdürlüğünün ve/veya herhangi bir başka kurumun görüşünün alınmasının şarta bağlandığına ilişkin herhangi bir hüküm/madde bulunmadığı belirtilmiştir.

- **İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün** ilgi(f) yazısında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı ancak yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı, donatı alanını azaltıcı ve emsal teşkil edici özellik taşıdığı, 05.12.2024 tarihli ve 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen 7. Madde'de "İmar planlarında umumî hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir." şeklinde belirtildiğinden söz konusu kanun hükümlerine uygun olmadığı belirtilmiştir.

ASLI GİBİDİR
04.07.2025
K. DİĞER
McC. B. S. S. S.
K. DİĞER

16.06.2025 2025/59 S-3

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parselle ilişkin Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, ilgi(f) görüş yazısı ile uygun görülmemekle birlikte 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak 5216 sayılı yasa kapsamında düzenlenmiş ve “Yönetim Merkezi Alanı” lejandı iptal edilerek, parselin tamamı Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Plan notları alınan kurum görüşleri doğrultusunda aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

1. Plan değişikliği onama sınırı, Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parseli kapsamaktadır.
2. Bostancı Mahallesi 69 pafta, 364 ada, 19 parsel max TAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:15 kat, ayrık nizam yapılanma şartlarında Konut Alanıdır.
3. Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır.
4. Açıklanmayan hususlarda meri uygulama imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir

Başkanlığımızca hazırlanan Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi yazımız ekinde olup konunun 3194 sayılı İmar Kanunu 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 uygulama imar planı değişikliği teklifi komisyonumuzca incelenmiştir ve Bostancı Mahallesi 69 pafta, 364 ada 19 parsel ile ilgili teklifi 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak 5216 sayılı Yasa kapsamında düzenlenmiş ve “Yönetim Merkezi Alanı” lejantı iptal edilerek, konut alanı olarak planlanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

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)

