

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2528551 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 58 pafta, 1300 ada 1 parsel itirazı 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, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2528551 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
ç) Havva SOYER'in 10.02.2025 tarih ve 2424621 sayılı itiraz dilekçesi
d) Hilal BAŞER'in 10.02.2025 tarih ve 2424643 sayılı itiraz dilekçesi
e) Zorlukan TAŞPINAR'ın 10.02.2025 tarih ve 2424667 sayılı itiraz dilekçesi
f) Havva TAŞPINAR'ın 10.02.2025 tarih ve 2424651 sayılı itiraz dilekçesi
g) Turgay SAMANCI'nın 13.02.2025 tarih ve 2430432 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Nebahat SAMANCI'nın 13.02.2025 tarih ve 2430420 sayılı itiraz dilekçesi
h) Ahmet Nejat ÖNCEL'in 13.02.2025 tarih ve 2429842 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Pelin AKYÜZLÜ'nün 13.02.2025 tarih ve 2430288 sayılı itiraz dilekçesi
i) Netice Neşide SEZER'in 13.02.2025 tarih ve 2430153 sayılı itiraz dilekçesi
j) Fatih ARSEVEN'in 13.02.2025 tarih ve 2430399 sayılı itiraz dilekçesi
k) Azime ÖZERDEM'in 14.02.2025 tarih ve 2430995 sayılı itiraz dilekçesi
l) Aldoğan KEMALOĞLU'nun 14.02.2025 tarih ve 2430740 sayılı itiraz dilekçesi
m) Nuray ARABACIOĞLU'nun 14.02.2025 tarih ve 2431540 sayılı itiraz dilekçesi
n) Meliha KARAMAN'nın 14.02.2025 tarih ve 2431631 sayılı itiraz dilekçesi
o) Hamza DEMİR'in 14.02.2025 tarih ve 2431529 sayılı itiraz dilekçesi
ö) Cemil YILMAZ'ın 17.02.2025 tarih ve 2433893 sayılı itiraz dilekçesi
p) Esra ŞİŞMANOĞLU'nun 17.02.2025 tarih ve 2433409 sayılı itiraz dilekçesi
r) Merve KALKAVAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2433816 sayılı itiraz dilekçesi
s) İzzet Çağdaş KASARCI'nın 17.02.2025 tarih ve 2433545 sayılı itiraz dilekçesi
ş) Sediye ZENGİN'in 18.02.2025 tarih ve 2434386 sayılı itiraz dilekçesi
t) Hüsnü UĞUR'un 18.02.2025 tarih ve 2434488 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1300 ada, 1 parsel web tapu belgesine göre 2683 m2 olup şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçeler ile;

- Fatih Sokak ve devamı Onur Sokak'ın 18 m genişliğinde planlandığı, Çiçekli Sokak'ın 10 m olarak planlandığı ve her iki sokak genişletilmesinin de 1300 Ada, 1 parsel tarafından yapıldığı, yol genişlemesinin ticaret alanlarına doğru olan tarafta değil konut alanlarının olduğu kısma doğru yapıldığı, mevcut ölçüsünün korunması veya yol genişleyecek ise de 1421 ve 1422 ada tarafından terk alınması gerektiği,
- Plan Notlarının 5. Maddesinde yer alan “Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır ibaresinin kaldırılarak yerine “Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekare üzerinden yapılacaktır” ibaresinin getirilmesi gerektiği,



- Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması,
- Çiçek Apartmanı olarak yoldan çekme mesafesi uygulandığında, mevcut yapılaşmış binanın içine girildiği,
- Diğer tüm ada ve parsellere yapılanma koşullarını artıracak şekilde blok etütleriyle ilave inşaat hakkı olanağı getirilirken, söz konusu parsele ilave inşaat hakkı getirilmeyerek mağduriyet oluşturulduğu,
- 1300 ada, 15 parselin 14.04.1999 ve yeni 1/5000 ölçekli planda konut alanında kaldığı halde, askıdaki planda 1/5000 ölçekli plana aykırı olarak Ticaret + Konut Alanı olarak belirlendiği, bu düzenlemenin iptal edilmesi gerektiği,
- 30.11.2022 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarının Kentsel Çalışma Alanları başlığının 2.1 Ticaret + Konut Alanları maddesi ile 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 3.2-Ticaret + Konut Alanları başlığının 3.2.1. maddesi karşılaştırılmış, bu düzenlemenin anayasal hak olan mülkiyet hakkının ihlali anlamına geldiği ve iptal edilmesi gerektiği,
- 1300 ada, 1 parsel de ilave kat verilmesi gerektiği,

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

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 ŞubeMüdürlüğü'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.

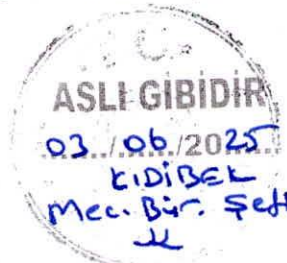
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı **20.01.2025 - 18.02.2025** tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup; söz konusu imar planına askı süresi içinde ilgi dilekçeler ile itiraz edilmiştir. İtiraz dilekçelerine konu **1300 ada, 1 parsel;**

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda KAKS: 1.50 ve Maksimum TAKS: 0.30, Ayrık Nizam, H: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktayken (EK-2), 3194 sayılı yasanın geçici 20. Maddesi gereği **bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için yükseklik belirlenmesine** yönelik imar planı değişikliği yapılması gerekmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 500 k/ha brüt yoğunluklu "**Ticaret+Konut Alanı**" ve kısmen "Yol" (EK-3) olarak planlanmıştır.
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'nda küçük bir kısmı yolda, büyük bir kısmı "**Yoğunluğu Korunacak Alanlar (YK)**" lejandında **Yençok:8 Kat** yüksekliğinde "**Ticaret- Konut Alanı**"nda kalmakta olup "YK rumuzlu parsellerde; yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir." (EK-4) şeklinde plan notu bulunmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçelere konu itirazlar değerlendirildiğinde:

- Söz konusu Fatih ve Onur Sokağın yol ölçüsü 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı **1/5000 ölçekli plana uygun olarak 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **18 metre** olarak belirlenmiştir.



Söz konusu 18 metrelik yol planlanırken; 1421 ada 3 ve 4 parsellerde 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı ile 28.01.2022 tarih ve 9006 sayılı Kurul Kararları ile **tescil edilmiş** ve koruma grubu I (bir) olarak belirlenmiş **tarihi kalıntılar** bulunduğundan tescilli parsel sınırları korunmuş olup **yol aksının aynı doğrultuda devamlılığının sağlanması** amaçlanmıştır.

- 1300 ada 1 parselin ilave inşaat hakkı ve plan notlarına “Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekare üzerinden yapılacaktır” eklenmesi talepleri değerlendirildiğinde;

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları** ile **kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak **belirlenmiştir**.

13.01.1973 onaylı Sokullu Mevzi Planına göre yapılaşan, taban alanında ticaret kullanımının yoğun olduğu ve 14.04.1999 onaylı imar planında belirlenen yapılanma koşullarının mevcut ruhsatlı binalarının iskana konu inşaat alanının altında kaldığı alanlara, 21.10.2024 onaylı Uygulama İmar Planında Yençok:8 Kat yüksekliğinde “YK” rumuzu verilerek; plan notlarına yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir.” hükmü eklenmiştir.

Planda TAKS değeri belirtilmediğinden, İstanbul İmar Yönetmeliği 5. maddesinin 6. fıkrasındaki “Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez.” hükmü esas alınacaktır.

İtiraza konu 1300 ada, 1 parselde bulunan yapının onaylı mimari projesinde “zemin + 5 normal kat” ile birlikte 2 bodrum katın da açığa çıktığı (**EK-5**) görülmekte olup “YK” lejantı doğrultusunda **ruhsatlı binanın iskana konu toplam inşaat alanının**, Yençok:8 Kat yüksekliğinde kullanılabileceği görülmektedir.

“Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır” hükmü de 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **1/5000 ölçekli N.İ.Planı (genel hükümlerin 16 nolu plan notu) doğrultusunda belirlenmiştir**. 1/1000 ölçekli plan notlarına “Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekare üzerinden yapılacaktır” notu eklenmesi ve ilave inşaat hakkı talepleri **üst ölçekli nazım imar planı ile belirlenen hükümler ve nüfus yoğunluğuna aykırılık teşkil etmektedir**.

- İtiraz dilekçelerinde bahsi geçen “Çiçek Apartmanı olarak yoldan çekme mesafesi uygulandığında, mevcut yapılaşmış binanın içine girildiği” ibaresi değerlendirildiğinde; söz konusu yol terki ancak parselin uygulama göreceği durumda gerçekleşeceğinden; 1300 ada 1 parsel **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planına göre oluşan yeni istikamet doğrultusunda ve çekme mesafelerine uygun olarak yapılacaktır.
- Ayrıca 1300 ada, 1 parsel ile ilişkin ilgi itiraz dilekçelerinde; parsel **komşu** 1300 ada, 15 parselin “Ticaret + Konut Alanı” olarak belirlendiği, bu düzenlemenin iptal edilmesi gerektiği belirtilmekte olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **1300 ada, 15 parsel ile ilişkin yapılan itirazlar** 18.05.2025 tarih ve E-85812958-115.01.99-2524392 sayılı yazı ile değerlendirilerek karar alınmak üzere İlçe Meclisine **takdim edilmiştir**.
- İtiraz dilekçelerinde belirtilen 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli U.İ..Planı, Plan Notlarının 3.2-Ticaret + Konut Alanları başlığının 3.2.1. maddesinin iptal edilmesi talebi değerlendirildiğinde;

30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “**2-1 Ticaret-Konut Alanları**”na ilişkin plan notlarında;

“Konut+Ticaret alanlarında binaların zemin katlarında ticaret kullanımı ile birlikte üst katlarda konut ve ya ticaret alanları için verilen muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesis tesisler, özel eğitim tesisleri (üniversite hariç) vb. faaliyetler yer alabilir.” hükmü bulunmaktayken;

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli imar planı özel hükümlerinin “**3-2 Ticaret+Konut Alanları**” başlığı altında da;

“Ticaret+Konut (TİCK) Alanında kalan parsellerin yapılaşma koşulları plan paftasında belirtilmekte olup bu alanlarda;

- Zemin kat ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır.

ASLI GİBİDİR
02.06.2025
JUDİSK
Mec. B. 2. 3. 4
OK

-Üst katlarda; hizmete yönelik (büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri, kurslar, etüt merkezleri vb.) fonksiyonlar yer alabilir.
-Ayrıca bina tamamında; ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi (üniversite hariç), özel sosyal tesis ile özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilir” hükmü yer almaktadır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli imar planına; 1/5000 ölçekli N.İ.Planında yer almayan “Ayrıca bina tamamında; ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; “kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı” ve “özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilir.” hükmü ilave edilmiştir.

Söz konusu plan hükümleri; üst ölçekli nazım imar planında ayrılmış olan alanların yanı sıra plan bütününde belirlenen ilave nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak, **bölgenin ihtiyacına yönelik ilave donatı alanları oluşturulabilmesi amacıyla;** Ticaret+Konut (TİCK) Alanlarında kalan,

- **kamuya ait parsellerde** sosyal ve kültürel tesisler **ile** belediye hizmet alanları,
- **kamu veya** (malikinin talep etmesi halinde) **özel mülkiyete konu parsellerde** ise özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilmesine yönelik oluşturulmuştur.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1300 ada, 1 parsel ilişkin 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 58 pafta, 1300 ada 1 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisnel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

ASLI GIBİDİR
02/06/2025
K. DİBEL
Mca-Dgr. Zeh
JK