

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR – MESKEN KENTSEL YENİLEME VE DOĞAL AFETLER KOMİSYONLARININ MÜŞTEREK
RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508886 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı – Acıbadem Mah., 154 Pafta, 627 Ada, 55 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ :Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2025 toplantılarının 05.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508886 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) Ümit BAŞARAN adına Vekaleten Yeşim BAŞARAN'ın 18.02.2025 tarih ve 2434600 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) dilekçe ile **itiraz edilmiştir**.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mah., 154 Pafta, 627 Ada, 55 Parsel dilekçe eki web tapu belgesine göre 6918 m2 olup şahıs ve tüzel kişi mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile "...Çevre parseller incelendiğin TAKS'ın 0.35 olarak belirlendiği görülmüş olup aynı imar koşullarından yararlanmak isteriz." talebiyle 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 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) dilekçe ile **itiraz edilmiştir**.

İtiraz dilekçesine konu **627 ada 55 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,
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 4 kat yapılanma koşullarında "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 kişi/ha yoğunluklu “**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**”nda ve “**Yol**”da kalmaktadır.
- Söz konusu N.İ.P. doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında da TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 5 kat yapılanma koşullarında “**Konut Alanı**”, küçük bir kısmı da “**Yol**” olarak planlanmıştır.

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 Planında belirlenen yapılaşma kararları, 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 Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak **belirlenmiştir**. İtiraz dilekçesine konu TAKS değerinin artırılması talebi söz konusu alana ilişkin **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna ilave artış getirecektir**.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan TAKS değerinin artırılmasına ilişkin ilgi (d) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.”denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508886 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı – Acıbadem Mah., 154 Pafta, 627 Ada, 55 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)

