

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 09.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2513604 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1345 Ada 90 Parsel; 985 Ada 88 Parsel; 984 Ada 1, 13, 24 Parseller İtirazı 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, 09.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2513604 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 Müdürlüğü'nün 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) Medipolitan Sağlık ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. adına Vekaleten Salih Beyazıt AKGÜL'ün 18.02.2025 tarih ve E-YİTDB-(1100-1300)-2025/3 sayılı itiraz yazısı
e) İstanbul Medipol Üniversitesi Rektörlüğü'nün 17.02.2025 tarih ve E-56261495-754.01-1384 sayılı (2434535 – 2435225 Evrak Sayılı) itiraz yazısı
f) Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nün 18.02.2025 tarih ve E-70311286-170.01-812513 sayılı (2435669 – 2435646 Evrak Sayılı) itiraz yazısı

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), (e), (f) yazıları ile Acıbadem Mahallesi, 154 Pafta, 1345 Ada, 90 Parsel; 154 pafta, 985 Ada, 88 Parsel; Koşuyolu Mahallesi, 155 Pafta, 984 Ada, 1 Parsel, 13 Parsel; 270 Pafta, 984 Ada, 24 Parsele ilişkin **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 154 Pafta, 1345 Ada, 90 Parsel ve 154 pafta, 985 Ada, 88 Parsel **vakıf mülkiyetindedir.**

Koşuyolu Mahallesi, 155 Pafta, 984 Ada, 1 ve 13 Parsel şahıs ve tüzel kişi mülkiyetindedir.

Koşuyolu Mahallesi, 270 Pafta, 984 Ada, 24 Parsel **İstanbul Medipol Üniversitesi** mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d), (f) yazıları ile:

1. “Kadıköy İlçesi, Acıbadem Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olan eski 1345 ada 87 parsel, yeni 1345 ada 90 parsel sayılı taşınmazın üst kullanımı, 26.10.2004 tarih 60950 sayılı sözleşme ile tarafımıza aittir. ...Askıdaki plan notlarında; 22.02.2011 tt’li plan değişikliği ve anılan plan değişikliği doğrultusuna düzenlenen yapı ruhsatları ile süreç zarfındaki ilgili mahkeme kararları uyarınca onaylanan projeler ve nihai iskan belgesine konu her türlü müktesep hakkımızın herhangi bir koşula ya da sınırlamaya tabi tutulmadan yorumdan ve belirsizlikten uzak olacak şekilde tanımlanması gerekmektedir.”

2. “Kadıköy İlçesi, Acıbadem Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olan eski 1345 ada 87 kök parselin kadastral sınırları içinde kalmakta iken imar uygulaması sonucu oluşan yeni 985 ada 88 parselin de üst kullanımı otopark amacıyla kullanılmak üzere 27.12.2023 tarih 28530 sayılı sözleşme ile tarafımıza aittir. ...askıdaki imar planında gerek ulaşım sistemi açısından süreklilik arz etmeyen, gerek teknik olarak (E5 komşuluğunda şev alanında) açılması mümkün olmayan gerek müktesep haklarımızı olumsuz etkileyen gerekse İBB’nin UTK kararına aykırı nitelik taşıyan 985 ada 88 parseldeki 3m-5m-7m en kesitli imar yolları ile Park Alanının iptal edilerek bu kısımların, parselin batı yönündeki konut fonksiyonunun varlığı da dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.”



3. "Kadıköy İlçesi, Acıbadem Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olup üst kullanımı tarafımıza ait olan 1345 ada 90 parsel sayılı taşınmazın üzerinde mevcut sağlık tesisimiz ile E5 karayolu komşuluğundaki tescil dışı alanın askıdaki imar planında pasif yeşil alan olarak planlandığı görülmektedir. ...gelinen aşamada metro çalışmaları tamamlanarak raylı sistem güzergahının nihai fiziki sınırı olduğundan, betonarme perde duvarın arkasında kalan atıl pasif yeşil alanın mevcut durum, alanın kadastral geçmişi, İBB Emlak Müdürlüğü ecimisil ihbarnameleri ve kamu kaynaklarının etkin kullanımı dikkate alınarak 1345 ada 90 parselin fonksiyonuyla uyumlu olacak şekilde planlanması gerekmektedir."

4. "Üst hakkı tarafımıza ait olan ve üzerinde halihazırda mevcut sağlık tesisimiz bulunan tapuda Mecidiye Mahallesi, 984 ada 24 parselde kayıtlı olan parselimizin askıdaki 21.10.2024 tt'li 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında Yençok: 6 kat yapılanmalı yoldan 5m, diğer cephelerden 4m çekme mesafeli Özel Sağlık Alanı olarak planlandığı görülmektedir.

Bahse konu parselin askıdaki plan öncesi yürürlükte olan ve 22.09.2006 tt'li 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğinde de Hmax: 6 kat yapılanmalı Özel Sağlık Tesis Alanında kaldığı ancak bahse konu plan değişikliğine ait olan aşağıda açıklanan plan notları ile askıdaki 21.10.2024 tt'li 1/1000 ölçekli plandan uygulama yönünden büyük farklılıklar içerdiği görülmektedir.

22.09.2006 tt'li 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği plan notları:

- Tasdik sınırı Kadıköy, Mecidiye Mahallesi, 270 pafta 984 ada 1 nolu parsel sınırır.
- Tasdik sınırı içindeki alan Özel Sağlık Tesisleri alanıdır.
- Özel sağlık tesis alanında Hmax=6 kattır.
- Tasdik sınırı içinde özel sağlık tesisine hizmet verecek kat otoparkı yapılabilir.
- 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir. Bodrum katlar imar istikametleri içinde kalmak kaydıyla parsel tamamında yapılabilir.
- +/-0.00 kotu Lambacı (Köftüncü) Sokaktan, parselin batı köşesinden alınacaktır.
- Parsel için ön bahçe mesafesi 5m.dir (Köftüncü Sokaktan). Mevcut teşekküle uyulacaktır. Diğer cephelerde yapı yaklaşma mesafeleri aranmaz.
- Uygulama Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planından istikamet almak kaydıyla ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluşlardan görüş alınacaktır.

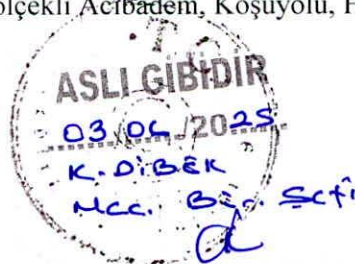
... 984 ada 1 parselin öncelikle 22.09.2006 tt'li 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği plan kararları esas alınarak her türlü müktesep hakkımızın herhangi bir koşula ya da sınırlamaya tabi tutulmadan yorumdan ve belirsizlikten uzak olacak şekilde tanımlanması gerekmektedir.

Ayrıca halihazırda her türlü altyapı imalatları tamamlanarak mevcut ulaşım sistemi içinde hizmet vermekte olan Lambacı ve Alidede Sokak üzerindeki yol istikametinin mevcut arazi kullanımı dikkate alınarak ötelenerek devamıyla uyum arz edecek şekilde planlanması ve bu suretle ihdasen oluşacak alanların 984 ada 1 ve 13 parsellerdeki kentsel dönüşümüne katkı sağlayacak kamuya kaynak oluşturacak şekilde hakim fonksiyon esas alınarak yeniden planlanması gerekmektedir."

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

İlgi (e) itiraz dilekçesi ile de;

"Mülkiyeti Üniversitemize ait olan ve tapuda Mecidiye Mahallesi, 984 ada 24 parselde kayıtlı olan parselimizin askıdaki 21.10.2014 tt'li 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon



Uygulama İmar Planında Yençok: 6 kat yapılanmalı yoldan 5m, diğer cephelerden 4. Çekme mesafeli Özel Sağlık Alanı olarak planlandığı görülmektedir. ...askıdaki plan ve plan notlarında; 21.01.2013 t'tli plan değişikliği esas alınarak her türlü mütesep hakkımızın (çekme mesafeleri, bodrum kat kullanımı, kat yükseklikleri, bina boyutları, çatı şekli, formu, eğimi vd) herhangi bir koşula ya da sınırlamaya tabi tutulmadan yorumdan ve belirsizlikten uzak olacak şekilde tanımlanması gerekmektedir.”
denilerek 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.

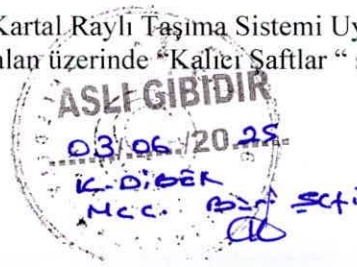
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı **20.01.2025 - 18.02.2025** tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup; söz konusu imar planına askı süresi içinde ilgi (d), (e), (f) yazıları ile **itiraz edilmiştir**.

İtiraza konu **eski 1345 ada 87 parsel, yeni 1345 ada 90 parsel (2.444 m2);**

- **01.08.1997** 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında “**Spor Tesis Alanı**” olarak belirlenen 1345 ada, 90 parsel; söz konusu plana yapılan itiraz ile **15.01.1999** tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı doğrultusunda kısmen “Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları”a, kısmen yol alana, kısmen de TAKS: 0.35 H:12.50 yapılanma koşullu “**Özel Sağlık Tesis Alanı**”a alınmış,
- **21.06.2009** onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planında parselin bir kısmı “İstasyon Alanı”na alınmış, parsel istikametinde düzenleme yapılmıştır.
- **22.02.2011** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında çekme mesafeleri belirtilmiş, parsel (Özel Sağlık Alanı) fonksiyonu değiştirilmeden yapılanma koşulları H: 6 kat olarak belirlenmiş olup kat yükseklikleri avan projeye bırakılmıştır.
- **23.02.2011** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planında parselin bir kısmı “Liman Tesisleri Alanı” lejandına alınmıştır.
- **09.08.2011** tarihli, **15.11.2011** tarihli, **13.03.2012** tarihli Encümen Kararları ile parsel sınırları fonksiyon sınırları olarak güncellenmiş ve parsel adı 90 parsel olarak değişmiştir.
- **20.04.2016** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planında ise **90 parsel önünde yer alan kadastral boşluk alanı “Kesin İnşaat Yasağı olan Alan” lejandına alınmıştır**.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel “Sağlık Alanı”na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da Yençok: 6 kat yapılanma koşullu “**Özel Sağlık Tesis Alanı**” olarak planlanmıştır.

İtiraza konu **985 ada, 88 parsel (3.069 m2);**

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen ayırık nizam, 4 kat yapılanma koşullu “**Konut Alanı**”, kısmen “**Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları**” kısmen de “**Yol**”da kalmakta iken,
- **21.06.2009** onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planında parselin bir kısmı “İstasyon Alanı”na alınmış ve bu alan üzerinde “Kalıcı Saftlar” sembolü eklenmiştir.



- **23.02.2011** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planında söz konusu parselin bir kısmı üzerinde yol düzenlemesi yapılmış ve “Yeşil Alan” lejandı eklenmiş;
- **20.04.2016** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planında ise parselin “Yeşil Alan” ve “Yol”da kalan bölümleri yeniden düzenlenmiş, parsel üzerine “İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş (Avrasya Tüneli) Uygulama Alan Sınırı” ve “TC Karayolları Kamulaştırma Sınırı” ilave edilmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel kısmen 400 k/ha yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”na, kısmen “**Park Alanı**”na ve kısmen de “**Genel Otopark Alanı**”na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen ayırık nizam, 5 kat yapılanma koşullu “**Konut Alanı**”, kısmen “**Park Alanı**”, kısmen de “**Genel Otopark Alanı**” ve “**Yol**” olarak planlanmıştır.

İtiraza konu **984 ada, 1 parsel (3.418 m2);**

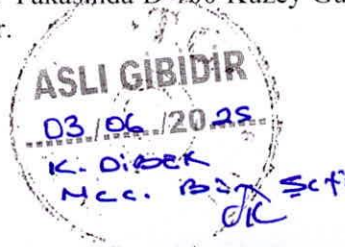
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında TAKS: 0.30 H: 4 kat yapılanma koşullu “**Özel Sağlık Tesisi Alanı**”nda kalmakta iken,
- **22.09.2006** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ve **30.07.2003** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ile kısmen yolda kısmen de yapılanma koşulu Hmax: 6 kat şeklinde “**Özel Sağlık Tesisi Alanı**” olarak düzenlenmiştir.
- **23.02.2011** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planında parsel istikametinde düzenleme yapılmıştır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel “Sağlık Alanı”na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da Yençok: 6 kat yapılanma koşullu “**Özel Sağlık Tesisi Alanı**” olarak planlanmıştır.

İtiraza konu **984 ada, 13 parsel (5.377 m2);**

- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında Ayırık Nizam, TAKS: 0.25, 4 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta iken,
- **23.02.2011** onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planında parsel istikametinde düzenleme yapılmıştır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 400 k/ha olarak belirlenmiş,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam, 5 kat, TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **984 ada, 24 parsel (2.883 m2);**

- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında Ayırık Nizam, TAKS: 0.25, H: 12.50 m yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta iken,
- **26.05.2007** onaylı 1/1000 ölçekli Anadolu Yakasında D-100 Kuzey Güney Yanyolları (1. Etap) Planında parsel istikametinde düzenleme yapılmıştır.



- **21.01.2013** onaylı 1/1000 ölçekli Mecidiye Mahallesi 155 Pafta, 984 Ada, 24 Parsele ait Uygulama İmar Planı Tadilatı ile yapılanma koşulu Hmax: 6 kat şeklinde “**Özel Sağlık Tesis Alanı**” olarak düzenlenmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel “Sağlık Alanı”na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da Yençok: 6 kat yapılanma koşullu “**Özel Sağlık Tesis Alanı**” olarak planlanmıştır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d), (e) ve (f) yazılar ile yapılan itirazlar incelenmiş olup,

30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında belirlenen ve mevcutta yer alan ve/veya plan öncesinde onaylanmış plan/plan değişiklikleri bulunan “Sağlık Tesis Alanları”nın bir kısmı, mevcut kullanım ve mülkiyet durumları da esas alınarak **21.10.2024** onaylı uygulama imar planında; “özel” ibaresi ile gösterilmiştir.

14.04.1999 ve **01.08.1997** onaylı Uygulama İmar Planları sonrasında, parsel ölçeğinde plan değişiklikleri ile ayrı plan hükümlerine sahip olan çok sayıda “Sağlık Tesis Alanları” bulunmakta iken **30.11.2022** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında sağlık tesisi alanlarını da içeren “Sosyal Altyapı Alanları”na ilişkin “...Parsel bazında onaylanmış olan imar planlarına göre alınmış olan ruhsatlar doğrultusunda parsellerde yapılaşma hakları müktesep hak olarak kabul edilecektir. Bu parsellerdeki yapıların yıkılıp yeniden yapılması veya henüz ruhsat almamış parsellerde yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenecektir...” hükmü yer almaktadır.

1. 1345 ada eski 87 parsel, yeni 90 parsel, 984 ada, 1 parsel ve 984 ada, 24 parsele ilişkin yapılan itirazlar değerlendirildiğinde;

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 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 Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda hazırlanan **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Özel Hükümler” başlığı altında “Eğitim Tesis Alanı”, “Yükseköğretim Tesis Alanı”, “Sağlık Tesis Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı”, “Spor Tesis Alanı” ile “İbadet Alanları”nı kapsayan “**Sosyal Altyapı Alanları**”na yönelik;

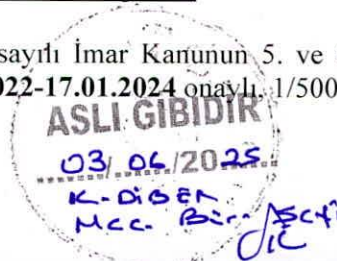
“Parsel bazında onaylanmış olan imar planlarına göre alınmış olan ruhsatlar doğrultusunda parsellerde yapılaşma hakları (taban oturumu, bina boyutları, iç kat yükseklikleri, kot alınacak nokta, çatı formu ve eğimi vb.) müktesep hak olarak kabul edilecektir. Bu parsellerdeki yapıların yıkılıp yeniden yapılması veya henüz ruhsat almamış parsellerde yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftası ve plan notlarında belirtilmektedir.

Planda gösterilen yapılaşma koşullarına uyulmak ve ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak kaydıyla; İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, diğer parsellerde ise İlçe Belediyesi’nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.” şeklindeki plan notu getirilmiş olup bölge ölçeğindeki **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile “Özel Sağlık Tesis Alanları”nın kat yüksekliği ve yapı yaklaşma mesafesi belirlenerek plan hükümleri ile yürürlükteki imar yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılması kararı alınmıştır.

2. 1345 ada 90 parsel sayılı taşınmazın üzerinde mevcut sağlık tesisi ile E5 karayolu komşuluğundaki **tescil dışı alanın** askıdaki imar planında **pasif yeşil alan olarak planlanmasına ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde;** ana ulaşım kararlarını içeren **20.04.2016** onaylı Uygulama İmar Planı doğrultusunda parselin önünde yer alan itiraza konu kadastral boşluk alanı “**Kesin İnşaat Yasağı olan Alan**” lejandına alınmıştır.

3. 985 ada, 88 parsele ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde;

Söz konusu 88 parsel fonksiyonu 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına



uygun olarak “**Konut Alanı**”, “**Park Alanı**” ve “**Genel Otopark Alanı**” şeklinde belirlenmiş olup söz konusu parsel üzerinde bulunan fonksiyon alanlarının da mahrecinin sağlanabilmesi amacı ile **20.04.2016** onaylı ve **ana ulaşım kararlarını içerir** Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli N.İ.P.’da yer alan **4 nolu plan notu doğrultusunda** parselin bir kısmı “**Yol**”a alınmıştır.

İtiraza konu 985 ada, 88 parselin bir kısmı, 14.04.1999 tarihli Uygulama İmar Planında da kısmen “**Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları**” kısmen de “**Yol**”da kalmakta olup bölgesel ölçekte ulaşım kararlarını içerir ana ulaşım planlarında da parsel üzerinde yol düzenlemesi yapılmış, **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planında da bu doğrultuda **düzenleme yapılmıştır**.

4. 984 ada, 1 ve 13 parsellere yapılan itiraz değerlendirildiğinde;

Lambacı ve Alidede Sokaktan cephe alan 984 ada, 1 parselin ve komşuluğunda bulunan Alidede sokaktan cephe alan 13 parselin istikametleri, **korunan cephe olarak belirlenmiş** olup parsellerden yola terkin işlemi yapılmayacaktır.

İlgi (d) itirazda yol istikametinin mevcut arazi kullanımı dikkate alınarak ötelenerek devamıyla uyum arz edecek şekilde planlanması ve bu suretle ihdasen oluşacak alanların 984 ada 1 ve 13 parsellerdeki kentsel dönüşümüne katkı sağlayacak kamuya kaynak oluşturacak şekilde hakim fonksiyon esas alınarak yeniden planlanması gerekmektedir denilmekte olup planla belirlenen nüfus yoğunluğu ve bölgede bulunan donatı alanlarının da getireceği trafik yükü göz önüne alındığında, **kamuya ait alanın** yol alanından, yapılaşmaya konu fonksiyon alanlarına alınması yapı **yoğunluğu artışına sebep olacaktır**.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi (d), (e) ve (f) yazılarında yer alan Acıbadem Mahallesi, 154 Pafta, 1345 Ada, 90 Parsel; 154 pafta, 985 Ada, 88 Parsel; Koşuyolu Mahallesi, 155 Pafta, 984 Ada, 1 Parsel, 13 Parsel; 270 Pafta, 984 Ada, 24 Parsele 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 1345 Ada 90 Parsel; 985 Ada 88 Parsel; 984 Ada 1, 13, 24 Parseller İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

