

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2537851 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan Koşuyolu Mah., 155/2 pafta, 1726 Ada, 24, 25, 26 ve 28 Parsellerin 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, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2537851 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) Esra ŞAKI TİNTARU vd.'nin 17.02.2025 tarih ve 2432608 sayılı itiraz dilekçesi
d) Aysun GÜNAY ÖVEN'in 17.02.2025 tarih ve 2433650 sayılı itiraz dilekçesi
e) Eda YAKMAZ AYDIN vd.'nin 18.02.2025 tarih ve 2435656 sayılı itiraz dilekçesi
f) İrfan SEVER'in 18.02.2025 tarih ve 2435525 sayılı itiraz dilekçesi
g) Ali ŞEKERLİ'nin 17.02.2025 tarih ve 2433135 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Nihat GÜNEŞ'in 17.02.2025 tarih ve 2432993 sayılı dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta, 1726 ada, 24, 25, 26 ve 28 parseller ve kadastral boşluk yönünden ilgi (ç), (d), (e), (f), (g) ve (ğ) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta,
1726 ada, 24 parsel şahıs mülkiyetinde,
1726 ada, 25 parsel tüzel kişi (Sınırlı Sorumlu Paşabahçe Şişe Cam Örnek 2. Kısım Sigortalı Konut Yapı Kooperatifi),
1726 ada, 26 parsel şahıs mülkiyetinde,
1726 ada, 28 parsel şahıs mülkiyetindedir.

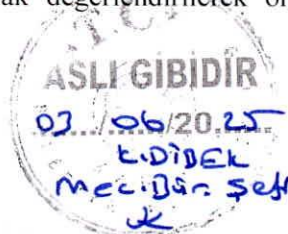
İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçeler ile:

- “1726/24 parsel ile 1726/25+26+28 numaralı parseller arasında daha önceki imar planında mevcut olmayan 7 m genişliğindeki yolun, imar planından çıkarılması,
 - Gömeç Sokak yol genişliğinin 10 m, Eminbey Sokak genişliğinin 12 m ve Özden Sokak'ın genişliğinin mevcut hali ile bırakılması
 - Yol genişliklerinin değiştirilmemesi üzerine yaptığımız talep uygun görülmez ise. Parsele komşu olan yeşil alanlardan parselin yol genişlemesinden kaynaklanan alan kaybı kadarının parseli verilmesi
 - Blok kat adetlerinin 6 kat olarak verilmesi”
- talepleriyle 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 dilekçeler ile itiraz edilmiştir. İtiraz dilekçelerine konu 1726 ada, 24, 25, 26 ve 28 parseller ve kadastral boşluğa ilişkin plan bilgisi incelendiğinde;

- 30.07.1979 - 01.08.1997 onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Planında; Kadastral boşluk kısmen "Park Alanı", kısmen de "Yol"da,
- 24, 26 ve 28 parseller ise "Konut Alanı"nda kalmakta olup 01.08.1997 onaylı uygulama imar plan notlarında blok ölçüleri "17.50 m.x17.50 m." olacak şekilde belirlenmiş; aynı planın plan paftasında blok ölçüleri belirtilmeden, (28 parsel: ön-yan-arka bahçe mesafesi:4.50 m., 24 ve 26 parseller: ön bahçe:3 m., arka-yan bahçe: 4,5 m. Olacak şeklinde) bahçe ve bloklar arası mesafeler (9 m.) belirtilerek H:12.50 m irtifalı bloklar plana işlenmiştir (EK-2).
- Ayrıca 25 parsel ise onaylı mimari projesinde yer alan vaziyet planında "Otopark" olarak gösterilmekle birlikte 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planında istikamet içine alınarak, "giriş-çıkış yapılacak ok işareti" gösterilmiş olup parselde fonksiyon ve yapılaşmaya ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır (EK-3).
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında parseller 450 k/ha brüt yoğunluklu "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" ve kısmen "Yol"; kadastral boşluk ise "Park" ve "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak, (EK-4),
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da 24, 25, 26 ve 28 parseller Ayrık Nizam, 5 kat TAKS:0,45 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" ve "Yol", kadastral boşluk da "Park" ve "Yol" olarak planlanmıştır. (EK-5)

DEĞERLENDİRME:

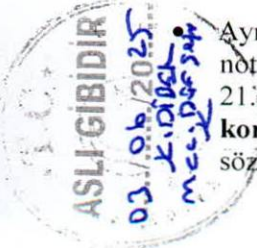
21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

Plan bölgesinde (söz konusu 1726 ada, 24, 25, 26 ve 28 parsellerin de içinde yer aldığı) 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları öncesinde onaylanmış mevzi imar planları bulunmaktadır. İtiraz dilekçelerine konu "Koşuyolu Örnek Sitesi"nin 30.07.1979 onay tarihli Mevzi İmar Planına göre yapılaştığı görülmekte olup 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılanma kararları 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan 30.11.2022 onaylı Nazım İmar Planında belirlenen brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı esas alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda;

- **1726 ada, 24, 26 ve 28 parseller;** 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Ayrık Blok Nizam h:12.50** yapılanma koşullu "Konut Alanı" iken; 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli planda **Ayrık Nizam, 5 kat TAKS:0,45 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"** olarak,
- 30.07.1979 onay tarihli Mevzi İmar Planında ve onaylı mimari projede yer alan Vaziyet Planında "Otopark Alanı" olarak gösterilen **1726 ada, 25 parsel ise;** 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda da yapılanmaya konu değilken, 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli **planda Ayrık Nizam, 5 kat TAKS:0,45 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"** olarak belirlenmiştir.

Ayrıca söz konusu **24, 26 ve 28 parsellerin TAKS değerleri** 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli plan notlarında belirlenmiş olan (17,50mx17,50m.) **blok ve parsel ölçüleri esas alınarak hesaplanmış** ve 21.10.2024 tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bu doğrultuda **taban alanı korunmuş** olup **1 kat ilavesi verilmiştir**. İtiraz dilekçelerine konu blokların 6 kat olarak verilmesi talebi söz konusu alana ilişkin üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna ilave artış getirecektir.



İtiraz dilekçelerinde Gömeç sokak yol genişliğinin 10 metre, Eminbey Sokak genişliğinin 12 metre ve Özden sokağın genişliğinin de mevcut hali ile bırakılması talep edilmekte olup **21.10.2024** t.t.li 1/1000 ölçekli planda belirlenen **yol genişlikleri**; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planı ve bu planın "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." şeklindeki 4 nolu plan notuna ve daha önce yürürlükte olan uygulama imar planı ve planla belirlenen ilave nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak **belirlenmiştir.**

İlgi dilekçelerde 1726/24 parsel ile 1726/25+26+28 numaralı parseller arasında daha önceki imar planında mevcut olmayan 7 m genişliğindeki yolun imar planından çıkarılması talep edilmekte olup **7 metrelik yol**; daha önce yürürlükte olan 01.08.1997 onaylı U.İ.Planında da "Yol" olarak ve "Park" olarak gösterilen **kadastral boşluk** olup **21.10.2024** onaylı U.İ.Planında; "Konut Alanı"na alınan 1726 ada, 25 parselin **mahreç almasını sağlamak amacıyla** (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak) 7 metre genişliğinde planlanmıştır.

Bununla birlikte İBB, Ulaşım Planlama Müdürlüğünün imar planına ilişkin E-21362969-210.02.99-2023.650564 sayılı yazısında belirtilen "Ulaşım bağlantıları arasındaki kademelenmenin ve yol akslarının devamlılığının sağlanması, çıkmaz yol oluşturulmaması" görüşü doğrultusunda bahse konu yolun **21.10.2024** onaylı U.İ.Planında Özden Sokakla bağlantısı sağlanmıştır.

Ayrıca Yol genişliklerinin değiştirilmemesi üzerine yaptığımız talep uygun görülmez ise. Parsele komşu olan yeşil alanlardan parselin yol genişlemesinden kaynaklanan alan kaybı kadarının parsele verilmesi talebi ise; 3194 sayılı İmar Kanunu gereği üst ölçekli plan esaslarına göre çizilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen (bölgenin yeşil alan ihtiyacı göz önünde bulundurularak, gerekli görülmesi halinde deprem toplanma alanı olarak da kamuya hizmet edebilecek) **yeşil alanları azaltıcı** ve sosyal-teknik altyapı dengesini bozucu niteliktedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1726 ada, 24, 25, 26 ve 28 parseller ve kadastral alana ilişkin ilgi (ç), (d), (e), (f), (g) ve (ğ) 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 Koşuyolu Mah., 155/2 pafta, 1726 Ada, 24, 25, 26 ve 28 Parsellerin İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisem Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

