

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2480410 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi 136 pafta, 493 ada, 11 parsel ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Nisan 2025 toplantılarının 08.04.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2480410 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi: a) Yasemin ÜNSAL KARAHASAN’ın 13.02.2025 tarih ve 2430164 sayılı itiraz dilekçesi
b) Mehmet ÖZDEMİR’in 10.02.2025 tarih ve 2424533 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 parsel yönünden ilgi dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçeleri ile 21.10.2024 onaylı Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 parseller yönünden askı süresi içinde itiraz edilmiş olup, itiraz edilen hususlar belirtilmemiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 parsel şahıs mülkiyetindedir.

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 01.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı Kararı ile tadilen uygun bulunarak, değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

02.01.2025 tarih ve E-91442078-105.04-2024.2469871 sayılı yazı ile de Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 17.10.2024 tarih ve 1394 sayılı 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 dilekçe ile **itiraz edilmiştir**.

Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli U.İ.P.’nda kısmen TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 4 kat yapılanma koşullarında “Konut Alanı”nda, kısmen de “Yol”da;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında 800 k/ha yoğunluklu “Konut Alanı”nda,



- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Ayrık Nizam, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”nda, kısmen de Nazım İmar Planının 4 nolu “...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.” plan notu gereği “Yol”da kalmaktadır.

Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 parsel;

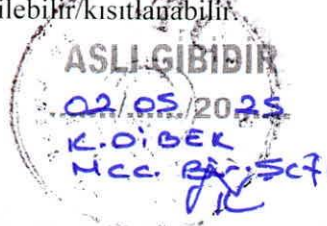
- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Bitişik Nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında “Konut Alanı”nda, kısmen de “Yol”da ve “18. Madde Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı” içinde kalmakta iken,
- 11.01.2010 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile “18. Madde Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı” iptal edilmiştir.
- İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 10.10.2001 tarih ve 6191 sayılı Kararı ile 493 adada yapı yüksekliği 6.50 m. olarak belirlenmiş, ancak 26.01.2005 tarih ve 197 sayılı, 11.02.2009 tarih ve 1653 sayılı, 24.03.2016 tarih ve 3516 sayılı Kararları ile söz konusu yapı adasında yapı yüksekliği 9.50 m. olarak yeniden düzenlenmiştir.
- 493 ada, 11 parsel, Kadıköy ilçesi Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında da 800 ki/ha yoğunluklu “Ticaret+Konut Alanı”na,
- 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 kısmen Bitişik Nizam, 9.50 m. yükseklikte “Ticaret+Konut Alanı” na, kısmen de Nazım İmar Planının 4 nolu “...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.” plan notu gereği “Yol”a alınmıştır.

Ayrıca Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 parselin de içinde bulunduğu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı” olarak belirlenmiş olup, 1/5000 ölçekli Plan Notlarında bu alan için;

- Plan onama sınırı içerisinde “Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı” içerisinde gösterilmiş alanda brüt yoğunluk değeri 800 k/ha’dır.
- Bu alan sınırı içerisinde gösterilmiş sosyal, teknik altyapı alanlarının büyüklüğü azaltılmamak koşuluyla yer değişikliği yapılabilir, ilave sosyal, teknik altyapı alanları planlanabilir.
- Bu alan sınırı içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile etaplama alanları belirlenebilir.
- Bu alanda uygulama imar planı ile umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarının kamu eline geçmesine ilişkin farklı uygulama araçları (toplulaştırma, takas vb.) belirlenebilir. Etaplar içerisinde kamuya geçmesi gereken alanlar, kamuya geçmeden uygulama yapılamaz. Uygulama imar planında, kent estetiği ve uygulama bütünlüğünü teşvik etmek amacıyla jeolojik ve jeoteknik etüt raporundan elde edilen veriler doğrultusunda gerekiyorsa yapı yoğunlukları nazım imar planındaki nüfus yoğunluğunu aşmamak koşuluyla kademelendirilebilir/kısıtlanabilir. Kademelenme yapılması durumunda bir yapı adasında kullanılamayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir. Bu imar haklarının değerlendirileceği yapı adaları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.”

hükümleri ile 1/1000 ölçekli Plan Notlarında bu alan için;

- “Plan onama sınırı içerisinde “Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı” içerisinde kalan alanlarda; sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alanların kamu eline geçmesine ilişkin farklı uygulama araçları (toplulaştırma, takas vb.) uygulanabilir.” hükmü yer almaktadır.
- Kent estetiği ve uygulama bütünlüğünü teşvik etmek amacıyla jeolojik ve jeoteknik etüt raporundan elde edilen veriler doğrultusunda gerekiyorsa, uygulama imar planında verilen yapı yoğunluğu ve yüksekliğini aşmamak koşuluyla kademelendirilebilir/kısıtlanabilir.



- Kademelenme yapılması durumunda bir yapı adasında kullanılamayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir.”

hükümleri yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçeleri ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 136 pafta, 493 ada, 11 parsel yönünden yapılan itirazlar incelenmiş olup; dilekçelerde **itiraz edilen hususlar belirtilmediğinden değerlendirme yapılamamaktadır.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde iletilen ve itiraz edilen hususların belirtilmediği ilgi 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 Planına Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta, 1338 ada, 271 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi 136 pafta, 493 ada, 11 parsel ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itirazlar uygun bulunmamıştır.

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)

