

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530036 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1304 Ada 16 Parsel 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, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530036 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) Hakan DİNÇ'İN 24.01.2025 tarih ve 2406540 sayılı itiraz dilekçesi
e) Erdoğan GEZMİŞ'İN 27.01.2025 tarih ve 2409359 itiraz dilekçesi
f) Naime GEZMİŞ'İN 29.01.2025 tarih ve 2412756 itiraz dilekçesi
g) Zübeyde GÜZEL'İN 29.01.2025 tarih ve 2412497 itiraz dilekçesi
h) Halit AÇIKELLİ'NİN 06.02.2025 tarih ve 2421619 itiraz dilekçesi
ı) Seydi Gazi PALIT'IN 10.02.2025 tarih ve 2425496 itiraz dilekçesi
i) Şerife AYVERDİ'NİN 18.02.2025 tarih ve 2435644 itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (ı) ve ilgi (i) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1304 ada 16 (1598 m2) parsel şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (ı) ve ilgi (i) dilekçeler ile:

- 1304 ada 16 parselin bir önceki onaylı plandaki yapılaşma koşullarına göre yapılaştığında 479,40 metre kare taban oturumu olduğu ancak 21.10.2024 onaylı planda ise blok ölçülerinin $20 \times 18 = 360$ metre kare olarak belirlenmesi sonucu taban oturumunun küçüldüğü, bitişindeki 17 parselde yüzölçümü açısından daha küçük olmasına karşın söz konusu 16 parsel ile aynı yapılaşma koşullarının verildiği ve yüz ölçümü farklı olan parsellere aynı ölçüde bina yapılmasının adil olmadığı, 17 parselde olduğu gibi 16 parselde yan bahçe 4 metre ve ön bahçe 5 metre mesafeleri gözetilerek $36 \times 23 = 828$ metre kare ya da $30 \times 23 = 690$ metre kare taban alanı verilmesi gerektiği,
- 1304 ada 16 parselin batısındaki 18 metre genişliğindeki Fatih Sokaktan cephe alan parsellerin bir kısmının Bl-7, bir kısmının Bl-6 olarak, 10 metre genişliğindeki Sokullu sokaktan cephe alan parsellerin ise Bl-7 ve 8 olarak planlanması dolayısıyla ana arterdeki bina yüksekliklerinin daha fazla olması ve aynı sokaktan cephe alan parsellere aynı yapılaşma hakkının verilmesi gerektiği,
- Fatih Sokağın genişliğinin 18 metreye çıkarıldığı ve yol genişlemesinin ticaret alanlarına doğru olan tarafta değil konut alanlarının olduğu kısma doğru yapıldığı, mevcut ölçüsünün korunması veya yol genişleyecek ise de 1421 ve 14222 ada tarafından terk alınması gerektiği,



4. 1421 ada 4 parsel TAKS:0.40 KAKS:1.75 Turizm şeklinde imar hakkı tanınırken sıradan vatandaşların mülkiyetlerinin yol genişlenmesi dolayısıyla küçülmesinin imar hakkını azalttığı belirtilerek 1304 ada 16 parsel için 8 ya da 9 kat yapılaşma tanımlanması gerektiği, yan ve ön bahçe mesafelerinin eski plandaki gibi korunması veya 17 parselin durumu dikkate alınarak 15 parsel tarafından 4 metre yan bahçe mesafesi verilerek yapılaşma tanımlanması gerektiği,
5. 1304 ada içerisinde yer alan parkın sınırlarının değiştirilerek ve park alanını çevreleyen parsellerin metrekarelerinin korunması kaydı ile parsel sınırlarının dikdörtgen ve kare şeklinde korunması, ada bazlı ya da belli bir metre kare büyüklüğünde tevhit ile oluşacak parsellerde teşvik edici kararlar alınması (örneğin tevhit sonucu 2000 metrekare ve üzerindeki parsellerde 4.0 KAKS tanınması), yola terk olması halinde bedelsiz yola terk edilen kısımların emsal uygulamasında hesaba dahil edilerek inşaat hakkı tanınması ilkesi (imar transferi de olabilir), 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,

belirilerek 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.

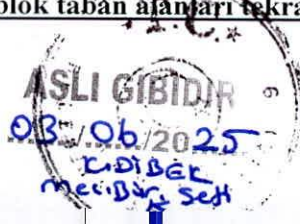
İtiraza konu 1304 ada 16 parsel:

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen de Emsal: 1.20 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında "**Ticaret-Konut Alanı**"nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen "Yol"da, kısmen 600 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut, Alanı**"nda, kısmen de "**Ticaret-Konut Alanı**"nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında **18x20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, Yençok: 6 kat** yapılaşma koşullarında "**Ticaret- Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçelere konu 1 ve 2 numaralı itiraz konuları değerlendirildiğinde:

- Söz konusu 1304 ada 16 parsel 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde onaylanmış olan **26.07.1971 ve 13.01.1973** onay tarihli "**Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı ve Tadilatı**" kapsamında kalmaktadır.
- **Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda**, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmakta olup, söz konusu alanların büyük bir kısmında; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarının iskana konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parsellerin, mevcutta tek tip blok olmasına rağmen parsel büyüklüklerinin ve dolayısıyla TAKS ve KAKS değerlerinin farklı olması sebebiyle, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ruhsata esas mimari projelerindeki (kot aldığı nokta da esas alınarak) **kat yükseklikleri korunmuş; blok taban alanları tekrar düzenlenmiştir.**



- Bu doğrultuda 1304 ada 16 parsel **29.01.1975** tarihli imar durumu ile onaylı mimari projesine göre **12x20** metre genişliğinde taban alanına sahip **H:15.50** Blok Nizam yapılaşma koşullarındayken, **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **KAKS: 1.20** ve **TAKS: 0.30** **H:Serbest** olarak belirlenmiş ve mevcut ruhsatlı binalarının iskana konu inşaat alanının altında kalmış; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise **18x20 metre genişliğinde taban alanına** sahip **Blok Nizam, Yençok: 6 kat** yapılaşma koşullarında **“Ticaret- Konut Alanı”** olarak belirlenmiştir.
- Aynı zamanda **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik “53” numaralı plan** notu yer almaktadır.

İlgi dilekçelere konu 3 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Söz konusu Fatih Sokağın yol ölçüsü 3194 sayılı İmar Kanununun 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. Bununla birlikte 1/1000 ölçekli planda kamu kullanımına ilişkin fonksiyonlar (yol, donatı vb. alanlar) belirlenirken; üst ölçekli planda ayrılmış olan alanların yanı sıra; daha önce yürürlükte olan imar planları, güncel kullanımlar ve planla belirlenen nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak, **bölgenin ihtiyacına yönelik kamuya hizmet edecek yeni alanlar oluşturulması amaçlanmıştır.**
- 1304 ada 16 parsel **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da kısmen **“Yol”** kısmında **“Ticaret-Konut Alanı”**nda kalmakta olup, söz konusu 18 metrelik yol planlanırken; **yol aksının aynı doğrultuda devamlılığının sağlanması amaçlanmıştır.** Ayrıca 1421 ada 3 ve 4 parseller İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun sırasıyla 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı ile 28.01.2022 tarih ve 9006 sayılı kararları ile tescil edilmiş ve koruma grubu I (bir) olarak belirlenmiş **(tarihi kalıntılar bulunmakta)** olduğundan **parsel sınırları korunmuştur.**

İlgi dilekçelere konu 4 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- 1421 ada 4 parsel; **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile **13.12.2013** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına göre, max TAKS:0.40, max KAKS:1.75, Ayrık Nizam Turizm Tesis Alanında kalmakta olup 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 plana uygun olarak 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında TAKS: 0.40 KAKS: 1.75 Yençok:6 kat yapılaşma koşullarında **“Otel Alanı”** olarak belirlenmiştir.
- **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.** 1304 ada 16 parselin kat sayısının 8 veya 9 kat olması talebi üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna aykırılık oluşturmaktadır.
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı öncesinde **“Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı”**na göre yapılaşmış 1304 ada 16 parselin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşulları; mevcut dokusuna da uygun olarak bitişik parseller ile birlikte değerlendirilmiş ve ruhsata esas mimari projelerindeki **kat sayıları korunmuş** olup **blok taban alanlarında artış yapılmıştır.**

İlgi dilekçelere konu 5 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Park alanının ve parsel sınırlarının değiştirilebilmesi talep edilmekte ise de; yerleşik bir bölge olan itiraza konu alanda **21.10.2024** onaylı İmar Planı hazırlanırken, bugüne kadarki planlarla gerçekleşmiş olan mülkiyet sınırları esas alınmıştır.



- Ayrıca imar transferi veya imar hakkı aktarımı kavramı, 3194 sayılı yasanın 5. Maddesinde“ ... 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle parsel üzerinde özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınması işlemidir.” şeklinde tanımlanmış olup söz konusu parsellerin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli plan kapsamında **yapılaşabildiği ve dolayısıyla imar transferine konu olmadığı** görülmektedir.
- Ada bazlı ya da belli bir metre kare büyüklüğünde tevhit ile oluşacak parsellerde teşvik edici kararlar alınması istenmiş ise de; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda “DK” rumuzlu alan haricinde plan bölgesinde maliklerin talebi halinde birleşme (tevhit) durumunu engelleyecek bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak parsel bazında birleşmeyi teşvik etmek amacıyla ilave yapılaşma verilmesi plan kapsamında **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna aykırılık oluşturmaktadır.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1304 ada 16 parselle ilişkin ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (ı) ve ilgi (i) itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1304 Ada 16 Parsel 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)

