

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478886 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parsellere 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-85812958-115.01.99-2478886 sayılı yazısı;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- “İlgi : a) Egemen MEYVACI vekili Atilla Deniz ÇİFTÇİ’nin 03.02.2025 tarih ve 2417633 sayılı dilekçesi
b) Ayfer SAPMAZ’ın 31.01.2025 tarih ve 2415132 sayılı itiraz dilekçesi
c) Firuze Beste DUMBAR’ın 31.01.2025 tarih ve 2415479 sayılı dilekçesi
d) Faruk Koray SAPMAZ vekili Ayşe Dilek Meral SAPMAZ’ın 31.01.2025 tarih ve 2415512 sayılı dilekçesi
e) Ayşe Dilek Meral SAPMAZ’ın 31.01.2025 tarih ve 2415464 sayılı dilekçesi
f) Muzaffer YASITLI’nın 31.01.2025 tarih ve 2415486 sayılı dilekçesi
g) Ahmet Osman SAPMAZ’ın 31.01.2025 tarih ve 2415191 sayılı itiraz dilekçesi
h) Bünyamin DERMAN’ın 18.02.2025 tarih ve 2435264 sayılı dilekçesi
ı) Ümmühan Oya ÖZELGİN’in 18.02.2025 tarih ve 2435278 sayılı dilekçesi
i) Tanju ÖZELGİN’in 18.02.2025 tarih ve 2434794 sayılı dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parseller yönünden ilgi dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

İTİRAZ KONUSU:

- İlgi (a) dilekçe ile 486 ada, 41 parselin,
- ilgi (b), (c), (d), (e), (f), (g) dilekçeler ile 486 ada 43 parselin,
- ilgi (h), dilekçe ile 486 ada, 44 parselin,
- ilgi (ı), dilekçe ile 486 ada, 45 parselin,
- ilgi (i), dilekçe ile 486 ada, 47 parselin

bir kısmının “Park Alanı”na alınmasına ve yapı yüksekliğinin 6.50 olarak belirlenmesine ilişkin plan kararlarına itiraz edilmiştir. Ayrıca ilgi (h), (ı) ve (i) dilekçeler ile 486 ada, 44, 45 ve 47 parseller üzerindeki yapılara ait 2019 ve 2020 tarihli yapı kayıt belgelerinin bulunduğu, söz konusu belgelere konu mevcut yapıların da dikkate alınarak imar planının yeniden düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parseller 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**. İtiraza konu 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parseller;

- 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 **“Yeşil Alan”**da kalmakta iken,
- İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun **10.10.2001** tarih ve 6191 sayılı Kararı ile **06.06.2007** tarih ve 609 sayılı Kararı eki vaziyet planlarında **yapı yüksekliği 6.50 m.** olarak belirlenmiştir.
- 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parseller, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kısmen 800 ki/ha yoğunluklu **“Ticaret+Konut Alanı”**na, kısmen de **“Park Alanı”**na alınmış olup,
- Söz konusu N.İ.P. doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında da kısmen bitişik blok nizam, 6.50 m. yükseklikte **“Ticaret+Konut Alanı”** na, kısmen de **“Park Alanı”**na alınmıştır.

Ayrıca 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parsellerin 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 dilekçeler ile 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parseller yönünden yapılan itirazlar incelenmiş olup;

- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının, İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararlarına ve eki vaziyet planlarına uygun olarak **onaylandığı**,



- Ancak 27.04.2023 tarih ve E-85812958-622.02-1711030 sayılı yazımız ile söz konusu parselleri de kapsayan alana ilişkin Vaziyet Planlarının yeniden değerlendirilmesinin talep edildiği ve **sürecin devam ettiği**,
- Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yapı kayıt belgelerinin düzenlenmesine esas Geçici 16. Maddesinde "Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır." şeklinde ifade bulunduğu

görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Hasanpaşa Mahallesi, 137 pafta, 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parsellerin bir kısmının "Park Alanı"na alınmasına ve yapı yüksekliğinin 6.50 olarak belirlenmesine ilişkin 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, 137 pafta, 486 ada, 41, 43, 44, 45 ve 47 parsellere ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup kurul kararı gelmediğinden dolayı itiraz 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)

