

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478859 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Yapılan 984 ada, 13 Parsel; 483 Ada, 2 Parsel; 2950 Ada, 14 parsel; 625 Ada, 3 parsel; 622 Ada, 39 ve 41 Parseller; 472 ada, 20 Parsel; 1010 Ada, 136 Parsel; 253 Ada, 67 Parsel itirazı 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, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478859 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) S.S. Dışbank Mensupları Konut Yapı Kooperatifi adına Ali İPEK'in 13.02.2025 tarih ve 2429707 sayılı itiraz dilekçesi
d) Funda ŞENOL'un 13.02.2025 tarih ve 2429355 sayılı itiraz dilekçesi
e) Meltem AKMAN'ın 14.02.2025 tarih ve 2431588 sayılı itiraz dilekçesi
f) Mesut Çağatay TOK'un 14.02.2025 tarih ve 2431538 sayılı itiraz dilekçesi
g) Nevzer YÜCEL'in 14.02.2025 tarih ve 2431706 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) İhsan Çetin KARASU'nun 14.02.2025 tarih ve 2431702 sayılı itiraz dilekçesi
h) Aynur DALMIŞ'ın 13.02.2025 tarih ve 2430337 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Sedat GEDİK'in 18.02.2025 tarih ve 2434152 sayılı itiraz dilekçesi
i) Tuncay KAMIŞ'ın 18.02.2025 tarih ve 2435806 sayılı itiraz dilekçesi
j) Tülay ERDEM'in 18.02.2025 tarih ve 2434598 sayılı itiraz dilekçesi
k) Ferahnaz ÇETİN AKYILDIZ'ın 18.02.2025 tarih ve 2434217 sayılı itiraz dilekçesi
l) Metin TEMİZER'in 18.02.2025 tarih ve 2435305 sayılı itiraz dilekçesi
m) Deniz AKYILDIZ'ın 18.02.2025 tarih ve 2435610 sayılı itiraz dilekçesi
n) Makbule GÜVENÇ'in 18.02.2025 tarih ve 2435556 sayılı itiraz dilekçesi
o) İlknur KURT'un 18.02.2025 tarih ve 2435700 sayılı itiraz dilekçesi
ö) Sebahat ÖZTÜRK'ün 17.02.2025 tarih ve 2432897 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç) dilekçe ile Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 984 ada, 13 parselin; ilgi (d), (e), (f), (g), (ğ) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 142 pafta, 483 ada, 2 parselin; ilgi (h), (ı), (i) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 76 pafta, 2950 ada, 14 parselin; ilgi (j) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 625 ada, 3 parselin; ilgi (k), (l), (m), (n) dilekçeler ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 622 ada 39 ve 41 parsellerin; ilgi (o) ile Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 472 ada, 20 parselin; ilgi (ö) ile Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 253 ada, 67 parselin malikleri tarafından **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 984 ada, 13 parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 142 pafta, 483 ada, 2 parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 76 pafta, 2950 ada, 14 parsel; Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 625 ada, 3 parsel; Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 622 ada 39 ve 41 parseller; Hasanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 472 ada, 20 parsel; Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 253 ada, 67 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 ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak, değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

Söz konusu **984 ada, 13 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 400 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **483 ada, 2 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 950 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **2950 ada, 14 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 350 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **625 ada, 3 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 400 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **622 ada, 39 ve 41 parseller; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 400 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **472 ada, 20 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 950 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **253 ada, 67 parsel; 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 550 k/ha olarak belirlenmiştir.

İlgi (b) yazı 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 (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö) dilekçeleri ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu **984 ada, 13 parsel; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Ayırık Nizam 4 kat TAKS: 0.25 yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam 5 kat TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.

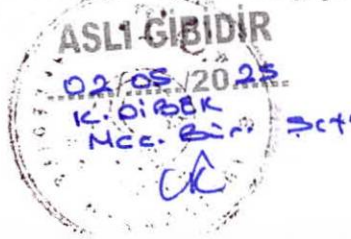
İtiraza konu **483 ada, 2 parsel; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam H: 9.50 yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **2950 ada, 14 parsel; 18.03.1991** onaylı 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı'nda Ayırık Nizam H: 9.50+1 kat yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam 5 kat TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **625 ada, 3 parsel; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Ayırık Nizam 4 kat TAKS: 0.25 yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam 5 kat TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **622 ada, 39 ve 41 parseller; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Ayırık Nizam 4 kat TAKS: 0.25 yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam 5 kat TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **472 ada, 20 parsel; 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam H:12:50 m. yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.



İtiraza konu **253 ada, 67 parsel; 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Ayırık Nizam 4 kat TAKS: 0.25 yapılanma koşullarında "Konut Alanı" iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam 5 kat TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö) dilekçeler ile;

- İtiraza konu parsellere "**ek kat(lar) verilmesi**" ve "**yoğunluk artışı**" talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

DEĞERLENDİRME:

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

İtiraz dilekçelerde "ek kat(lar) verilmesi" ve "yoğunluk artışı" talep edilmekte olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, 3194 sayılı İmar Kanunun 5. Ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak **belirlenmiştir**.

İtiraz dilekçelerine konu kat ve yoğunluk artışı talepleri söz konusu alana ilişkin **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna, ilave artış getirecektir**.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında "**yoğunluk artışı**"na yönelik yapılan ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö) 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 yapılan 984 ada, 13 parsel; 483 ada, 2 parsel; 2950 ada, 14 parsel; 625 ada, 3 parsel; 622 ada, 39 ve 41 parseller; 472 ada, 20 parsel; 1010 ada, 136 parsel; 253 ada, 67 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup 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)

