

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2534078 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 447 Ada, 5 Parsel; 446 Ada 1 Parsel; 450 Ada 40 Parsel; 451 Ada 49 Parsel; 449 Ada 65 Parsel; 445 Ada 20 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, 28.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2534078 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) Muharrem KURTULMUŞ'un 24.01.2025 tarih ve 2406544 sayılı itiraz dilekçesi
 d) Zihni ASLAN'ın 24.01.2025 tarih ve 2407300 sayılı itiraz dilekçesi
 e) Betül SEVİMLİ'nin 27.01.2025 tarih ve 2408932 sayılı itiraz dilekçesi
 f) Orhan ÖZCAN'ın 27.01.2025 tarih ve 2409099 sayılı itiraz dilekçesi
 g) Semra ÖZCAN'ın 27.01.2025 tarih ve 2409115 sayılı itiraz dilekçesi
 ğ) Filiz BİLGE'nin 10.02.2025 tarih ve 2424490 sayılı itiraz dilekçesi
 h) Niyazi AĞAOĞLU'nun 12.02.2025 tarih ve 2429071 sayılı itiraz dilekçesi
 ı) Yıldız YORULMAZ'ın 17.02.2025 tarih ve 2433528 sayılı itiraz dilekçesi
 i) İhsan Yavuz YORULMAZ'ın 17.02.2025 tarih ve 2433511 sayılı itiraz dilekçesi
 j) İhsan Yavuz YORULMAZ'ın 17.02.2025 tarih ve 2433481 sayılı itiraz dilekçesi
 k) Gökçe ERGİN ERTAŞ'ın 18.02.2025 tarih ve 2434416 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), (d), (e), (f), (g) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, **447 ada 5 parselin**; ilgi (ğ) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, **99 pafta 446 ada 1 parselin**; ilgi (h) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta **450 ada 40 parselin**; ilgi (ı), (j) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta 451 ada 49 parselin; ilgi (i) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta **449 ada 65 parselin**; ilgi (k) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta **445 ada 20 parselin** malikleri tarafından **itiraz edilmiştir**.

İlgi (ç) dilekçede ada/parsel bilgisi olmamasına karşın “Hissedarı bulunduğum taşınmaz Ahmet Rasim Sokak ve Ali Ferruh Sokaktan cephe almaktadır.” ibaresinde bahsi geçen adres bilgisinin Kurumumuz sisteminde 447 ada 5 parsel ile tekabül ettiği belirlenmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 99 pafta, 447 ada 5 parsel; 99 pafta 446 ada 1 parsel; 126 pafta 450 ada 40 parsel; 126pafta 451 ada 49 parsel; 126 pafta 449 ada 65 parsel; 99 pafta 445 ada 20 parsel şahıs mülkiyetindedir (EK-2).



İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g) dilekçeleri ile:

- Söz konusu planda 10 metre genişliği verilen Ahmet Rasim Sokak'ın mevcutta 9 metre olduğu, mevcut yapılaşma koşullarında yenilemenin zor olmasına rağmen artırılan sokak genişliğinin yenileme çalışmalarını zor duruma soktuğu ve yolun **mevcut halinin korunarak 9 metre olarak** düzenlenmesi,
- Mevcut yapının zemin katında 2 konut, 3 işyeri bulunduğu belirtilerek Plan Notları Özel Hükümler 3.2.2.notunun "Mevcut ruhsatlı projesine göre zemin ve bodrum katın **konut veya işyeri olarak karma** kullanıldığı parsellerde; talep edilmesi halinde zemin ve bodrum katlar konut olarak kullanılabilir." şeklinde düzeltilmesi,
- Söz konusu planda belirlenen Bitişik Nizam 5 katın, **Bitişik Nizam 6 kat** olarak **değiştirilmesi** veya **üst katlarda çıkma** hakkı verilmesi

talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

İlgi (ğ) dilekçe ile:

- Söz konusu plan ile 446 ada, 1 parselde gerçekleşecek bina yapımına ek kat verilmemesi için yapılan değişikliklere itiraz edildiği ve lehine karar verilmesi talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

İlgi (h) dilekçe ile:

- "...parselimde **B-4 (4 kat)** olarak yapılan değişikliklere **itiraz ediyorum ve lehime karar verilmesini** talep ediyorum." ifadesi ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

İlgi (i), (i), (j), (k) dilekçeleri ile:

- 21.10.2024 onaylı plan ile **riskli yapıların yenilenmesinin finansal olarak imkansız hale geleceği ve ekstra 1 kat ilave edilmesi talepleri** belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

PLAN BİLGİSİ:

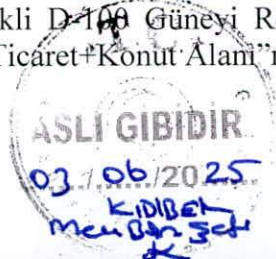
30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak, değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

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), (i), (j), (k) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

İtiraza konu 447 ada, 5 parsel (yaklaşık 274 m2);

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam H: 15.50 yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.



- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1000 k/ha olarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İtiraza konu 446 ada, 1 parsel (yaklaşık 219 m2);

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’nda Bitişik Nizam H: 15.50 yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmaktadır.
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1000 k/ha olarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İtiraza konu 450 ada, 40 parsel (yaklaşık 124 m2);

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’nda Bitişik Nizam H: 12.50 yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmaktadır.
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1000 k/ha olarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 4 kat yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İtiraza konu 451 ada, 49 parsel (yaklaşık 207 m2);

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’nda Bitişik Nizam 15 metre derinliğinde H: 15.50 yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmaktadır.
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1000 k/ha olarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 17 metre derinliğinde 5 kat yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İtiraza konu 449 ada, 65 parsel (yaklaşık 302 m2);

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’nda Bitişik Nizam 16 metre derinliğinde H: 15.50 yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmaktadır.
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1000 k/ha olarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 18 metre derinliğinde 5 kat yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı”nda kalmaktadır.



İtiraza konu 445 ada, 20 parsel (yaklaşık 189 m2);

- 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam 15 metre derinliğinde H: 15.50 yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.
- 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 1000 k/ha olarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 17 metre derinliğinde 5 kat yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

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

- İtiraz yazılarında yer alan "ek kat verilmesi" talebi değerlendirildiğinde;

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki yapılanma koşulları, 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 Revizyon Nazım İmar Planında belirtilen brüt yoğunluk değerleri (ki/ha) ve kişi başına düşen inşaat alanı miktarı dikkate alınarak belirlenmiştir.

1/1000 ölçekli plandaki fonksiyon ve yapılaşma kararları belirlenirken; alanın doğal / yapay eşikleri, mevcut yapı yoğunlukları ile kurum ve kuruluş görüşleri de göz önüne alınmıştır. Ayrıca Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Mikrobölgeleme Projesi Yerleşime Uygunluk Harita ve Raporları" doğrultusunda yerleşime uygunluk durumu plana işlenmiştir. Söz konusu parseller yerleşime uygunluk haritasında ÖA-6A (Ağır Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemlili Alanlar) lejantında kalmaktadır.

Bu doğrultuda zemin yapısı elverişli olmadığından, imar planında bu alanda blok derinlikleri, parsel boyutlarının el verdiği ölçüde genişletilebilmiştir.

445-446-447-448-449-451 adaların Fahrettin Kerim Gökay Caddesi ve Kurbağalıdere Caddesi'nden cephe alan ilk parseller; 30.11.2022 onaylı 1/5000 ölçekli N.İ.P. gereği 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da "T2 Ticaret Alanları"nın yapı yüksekliği 5 kat olarak belirlenmiş olup yapı adalarının "Ticaret+Konut Alanı"nda kalan parsellerinin kat yüksekliği belirlenirken bu (yapı adalarının bir kısmının kat yüksekliğinin üst ölçekli planda belirlenmiş olması) husus da dikkate alınmıştır.

Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2025 tarih ve 414 sayılı Kararı doğrultusunda İstanbul Geneli'nde Çatıların Bağımsız Birim Olarak Kullanımına Olanak Sağlayacak Plan Notu İlavesi teklifi uygun görülmüş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bu kapsamda onay süreçleri devam etmekte olup bu hususun ek kat verilmesine ilişkin itirazlar değerlendirilirken göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

- İlgi (ç), (d), (e), (f), (g) itiraz dilekçelerinde yer alan "Ahmet Rasim Sokak'ın mevcut halinin korunarak 9 metre olarak düzenlenmesi" talebi değerlendirildiğinde;

Ahmet Rasim Sokak'tan cephe alan parsellere yönelik Hasanpaşa Muhtarlığı'nın 18.02.2025 tarih ve 2435179 sayılı itiraz dilekçesine ilişkin alınan 07.05.2025 gün ve 2025/57 sayılı Kadıköy Belediyesi Meclis Kararı ile **"...10 m yol genişliğinin 9 m olacak şekilde revize edilmesi uygun bulunmuştur."** şeklinde karar alınmıştır.

Bahse konu sokaktan cephe alan parsellerin istikametlerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 2025/57 sayılı İlçe Meclis Kararı gereği plan değişikliği teklifi hazırlanacak olup değerlendirilerek karar alınmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilecektir.



İlgi (ç), (d), (e), (f), (g) dilekçelerine ait itiraz yazılarında yer alan “Plan Notları Özel Hükümler 3.2.2.notunun ‘Mevcut ruhsatlı projesine göre zemin ve bodrum katın konut veya işyeri olarak karma kullanıldığı parsellerde; talep edilmesi halinde zemin ve bodrum katlar konut olarak kullanılabilir.’ şeklinde düzeltilmesi” talebi değerlendirildiğinde;

30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret-Konut Alanları” lejantında kalan parsellerin bir kısmında, **mevcut ruhsatlı projesinde bina tamamının konut olduğu yapıların bulunması** nedeniyle; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı “Özel Hükümler”in “3.2. Ticaret+Konut Alanları” başlığı altında **“3.2.2.Mevcut ruhsatlı projesine göre zemin ve bodrum katın konut olarak kullanıldığı parsellerde; talep edilmesi halinde zemin ve bodrum katlar konut olarak kullanılabilir.”** şeklinde olan plan notu ilave edilmiştir. İtiraza konu 447 ada 5 parsel ait 25.03.1972 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi’nde zemin katta 3 adet dükkan, 2 adet daire olduğu görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (i), (j), (k) 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 447 Ada, 5 Parsel; 446 Ada 1 Parsel; 450 Ada 40 Parsel; 451 Ada 49 Parsel; 449 Ada 65 Parsel; 445 Ada 20 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(imza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(imza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(imza)

Üye
Burak ARIKKAN
(imza)

