

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478866 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 840 Ada, 44 Parsel; 847 ada, 36 parsel İtirazı 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-85812958-115.01.99-2478866 sayılı yazısı;

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) Kemal TİRİNDİAZ'IN 11.02.2025 tarih ve 2426437 sayılı itiraz dilekçesi
e) Kemal TİRİNDİAZ'IN 11.02.2025 tarih ve 2426414 sayılı itiraz dilekçesi

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

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 155/1 pafta 840 ada 44 parsel, 155/1 pafta 847 ada 36 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 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.

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 (d) ve ilgi (e) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

İtiraz dilekçelerine konu;

- **840 ada 44 parsel:** 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda “**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alan**”da, kısmen “Yol”da, kısmen “**Konut Alanı**”nda, 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda **12 metre derinliğinde Blok Nizam 3 kat** yapılanma koşullarında “**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**”nda kalmakta ve bu alan için “Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır.” plan notu bulunmakta iken; 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise “Yol”da, kısmen 200 kişi/ha yoğunluklu “**Ticaret-Konut Alanı**”nda ve “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan**” sınırı içerisinde kalmaktadır.



• **847 ada 36 parsel** 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "Onaylı Planları Aynen Korunacak Alan"da, 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nda **12 metre derinliğinde Blok Nizam 2 kat** yapılanma koşullarında "Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı"nda kalmakta ve bu alan için "Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır." plan notu bulunmakta iken; 30.11.2022-17.01.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ise "Yol"da, kısmen 200 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"nda ve "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan" sınırı içerisinde kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile:

- 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında ön bahçe mesafesinin düşürülmesine itiraz edildiği ve bir önceki planda belirlenen bahçe mesafesinin verilmesi gerektiği,

İlgi (e) dilekçe ile:

- Mevcutta 847 ada 36 parselin 3.25 metre ön bahçe mesafesi olduğu ve 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında ön bahçe mesafesinin 2 metre olarak verildiği ve 2 metre ölçüsünün minimum çekme mesafesi koşulunun altında olduğu ve tekrar değerlendirilmesi gerektiği,

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) ve ilgi (e) dilekçeler dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmıştır. Bu doğrultuda 840 ada 44 parsel "Mevcut dokusu Korunacak Alan" sınırı içerisinde ve yapılanma koşulları 12 metre genişliğinde Blok Nizam 3 katlı (H: 11 metre) "Ticaret-Konut Alanı" olarak, 847 ada 36 parsel ise "Mevcut dokusu Korunacak Alan" sınırı içerisinde ve yapılanma koşulları 12 metre genişliğinde Blok Nizam 2 katlı (H: 7.50 metre) "Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

Ayrıca 01.08.1997 onaylı İmar Planında ön bahçe mesafesi plan üzerinde belirtilmemiş parseller için "Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır." plan notu geçerliken, 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında çevre yapılanma koşullarıyla uyumlu olması ve dokunun devamlılığının sağlanması amacıyla 840 ada 44 parselin ön bahçe mesafesi "4 metre" ve 847 ada 36 parselin ön bahçe mesafesi "2 metre" olarak belirlenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ön bahçe mesafelerine ilişkin ilgi (d) ve ilgi (e) 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 840 Ada, 44 Parsel; 847 ada, 36 parsel İtirazı 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 ARIKAN
(İmza)

