

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478744 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1421 Ada, 5 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-85812958-115.01.99-2478744 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) Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi Mensupları Munzap Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakıf'ı adına Vekaleten Durusu Sıla SARIÖZ'ÜN 03.02.2025 tarih ve 2416912 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi Mensupları Munzap Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakıf'ı adına Vekaleten Durusu Sıla SARIÖZ tarafından ilgi (d) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 296/1 pafta, 1421 ada, 5 parsel vakıf mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesinin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı **30.11.2022** tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.11.2021 tarihli ve 1516 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin yasal askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisince görüşüldüğü ve Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin de 11.01.2024 tarihli ve 65 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak **17.01.2024** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanmıştır.

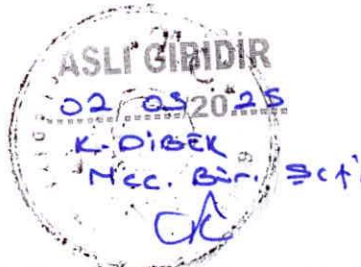
Bahse konu **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul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

İtiraza konu 1421 ada, 5 parsel;

- **14.04.1999** tasdik tarihli **1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında** Hmax=6.50 Avan projeye uygulama yapacak “Açık Spor Alanı”nda kalmaktadır.
- **11.05.2006** tasdik tarihli **D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı Plan Notu Tadilatı** ile 18. Madde Uygulaması sonucu oluşan 1421 ada 1 parsel ifraz edilerek bir miktar yeşil alana ve 5 ve 6 parsellere ayrılmıştır.



- **21.01.2007** tasdik tarihli **1/1000 Uygulama İmar Planı Tadilatı** ile de 5 parsel; TAKS=0.30, KAKS=0.60, Hmax.=6.50m Ayrık Nizam yapılanma şartlarında “Akaryakıt İstasyonları Alanı”na alınmıştır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında KAKS: 0.25 Yençok:7.50 yapılaşma koşullarında “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak belirlenmiş olup parselin tamamı “Taşına Maruz Alan” sınırı içinde kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile:

1. “...Askıya çıkarılan imar planında 1421 ada 5 Parsel’in sınırlarına dahil edilen yol köşe kırıklarının, parsel sınırlarının dışından geçecek şekilde yeniden düzenlenmesi ve askı plan ile ortaya çıkan ilave terk alanlarının kaldırılması,”
2. “1421 ada 5 Parselde emsal değerinin meri imar planlarında olduğu gibi 0.60 olarak düzenlenmesi”

talepleri 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) dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

1. Askıya çıkarılan imar planında 1421 ada 5 Parsel’in sınırlarına dahil edilen yol köşe kırıklarının, parsel sınırlarının dışından geçecek şekilde yeniden düzenlenmesi ve askı plan ile ortaya çıkan ilave terk alanlarının kaldırılması önerisi değerlendirildiğinde; 1421 ada 5 parselin cephe aldığı Dinlenç Caddesi ve Onur Sokak’ın yol ölçüleri, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde belirlenmiştir. Söz konusu parselin güneyinde kalan yol ise 1/5000 ölçekli planda 15 metre olarak düzenlenmişken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda 10 metre olarak düzenlenmiştir. Ayrıca iki yoldan cephe alan köşe başı parsellerde yolun dik kesişen kısımları araç, yaya trafiğinin kullanımını ve dönüşleri kolaylaştıracak biçimde düzenlenmiştir.

2. 1421 ada 5 Parselde emsal değerinin meri imar planlarında olduğu gibi 0.60 olarak düzenlenmesi önerisi değerlendirildiğinde; bahse konu parsel; 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 Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli imar planında KAKS=0.25 Yençok= 7.50 metre yüksekliğinde “Akaryakıt ve Servis İstasyonları Alanı” olarak belirlenmiş olup, parselin tamamı “Taşına Maruz Alan” sınırı içinde kalmaktadır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan yol istikametinin yeniden düzenlenmesi ve KAKS değerinin 0.60 olarak revize edilmesine ilişkin ilgi (d) itirazın; 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 1421 Ada, 5 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 ARIKKAN
(İmza)

