

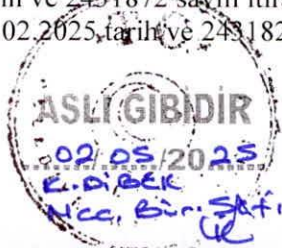
KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-24798864 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1303 Ada, 2 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-85812958-115.01.99-24798864 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
ç) Ahmet AKYILDIZ'ın 03.02.2025 tarih ve 2417387 sayılı itiraz dilekçesi
d) Reşat KURTULUŞ'un 05.02.2025 tarih ve 2420443 sayılı itiraz dilekçesi
e) Cemal DEMİRCİ'nin 05.02.2025 tarih ve 2420326 sayılı itiraz dilekçesi
f) Mehmet Nureddin KURTULUŞ'un 06.02.2025 tarih ve 2422140 sayılı itiraz dilekçesi
g) Abdurrahman SABUNCU'nun 06.02.2025 tarih ve 2422270 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Derya DEDE GÜN'ün 06.02.2025 tarih ve 2421640 sayılı itiraz dilekçesi
h) Tayfun KELEŞ'in 07.02.2025 tarih ve 2423196 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Hayrettin GÖKERKÜÇÜK'ün 07.02.2025 tarih ve 2423152 sayılı itiraz dilekçesi
i) Kerim AKAR'ın 07.02.2025 tarih ve 2423490 sayılı itiraz dilekçesi
j) Ahmet BAYATLI'nın 07.02.2025 tarih ve 2422869 sayılı itiraz dilekçesi
k) Semra ATEŞ'in 10.02.2025 tarih ve 2424902 sayılı itiraz dilekçesi
l) Sevim ÇALAPVERDİ'nin 10.02.2025 tarih ve 2424825 sayılı itiraz dilekçesi
m) Mefkûre DİNÇ'in 10.02.2025 tarih ve 2425621 sayılı itiraz dilekçesi
n) Abdurrahman SERBES'in 10.02.2025 tarih ve 2424497 sayılı itiraz dilekçesi
o) Selahattin UZUNAY'ın 11.02.2025 tarih ve 2426729 sayılı itiraz dilekçesi
ö) Kemal AKTEPE'nin 11.02.2025 tarih ve 2426911 sayılı itiraz dilekçesi
p) Hafize TINMAZLAR'ın 11.02.2025 tarih ve 2427453 sayılı itiraz dilekçesi
r) Atilla TINMAZLAR'ın 11.02.2025 tarih ve 2427463 sayılı itiraz dilekçesi
s) Özgür ARDAL'ın 12.02.2025 tarih ve 2427752 sayılı itiraz dilekçesi
ş) Nuray HASR'ın 12.02.2025 tarih ve 2428061 sayılı itiraz dilekçesi
t) Hüseyin REİSOĞLU'nun 12.02.2025 tarih ve 2427828 sayılı itiraz dilekçesi
u) Mahmut ÖZÇELİKEL'in 12.02.2025 tarih ve 2428191 sayılı itiraz dilekçesi
ü) Mahmut AKCEBE'nin 12.02.2025 tarih ve 2428579 sayılı itiraz dilekçesi
v) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428491 sayılı itiraz dilekçesi
y) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428515 sayılı itiraz dilekçesi
z) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428499 sayılı itiraz dilekçesi
aa) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428535 sayılı itiraz dilekçesi
ab) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428484 sayılı itiraz dilekçesi
ac) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428460 sayılı itiraz dilekçesi
aç) Saadet ÖZBAŞ'ın 12.02.2025 tarih ve 2428332 sayılı itiraz dilekçesi
ad) Hamide KURTULUŞ'un 13.02.2025 tarih ve 2429316 sayılı itiraz dilekçesi
ae) Ahmet İlhan SÜTUNÇ'un 13.02.2025 tarih ve 2430065 sayılı itiraz dilekçesi
af) Makbule Hilal ERTAN'ın 13.02.2025 tarih ve 2430381 sayılı itiraz dilekçesi
ag) Banu AKYÜREK SUMNER'in 14.02.2025 tarih ve 2431115 sayılı itiraz dilekçesi
ağ) Gökçen KAZAKLI ÇAVUŞ'un 14.02.2025 tarih ve 2431175 sayılı itiraz dilekçesi
ah) Eylül GÜMÜŞER'in 14.02.2025 tarih ve 2431910 sayılı itiraz dilekçesi
ai) Nermin SEKMEN'in 14.02.2025 tarih ve 2431865 sayılı itiraz dilekçesi
aj) Oktay YILDIZ'ın 14.02.2025 tarih ve 2431885 sayılı itiraz dilekçesi
ak) Özer YILDIZ'ın 14.02.2025 tarih ve 2431872 sayılı itiraz dilekçesi
ak) Süleyman REİSOĞLU'nun 14.02.2025 tarih ve 2431823 sayılı itiraz dilekçesi



- al) İbrahim REİSOĞLU'nun 14.02.2025 tarih ve 2431832 sayılı itiraz dilekçesi
am) Hediye EZGEÇ'in 14.02.2025 tarih ve 2431485 sayılı itiraz dilekçesi
an) Yahya KURTULUŞ'un 14.02.2025 tarih ve 2432106 sayılı itiraz dilekçesi
ao) Mahmut Cemil UZUNÖMEROĞLU'nun 17.02.2025 tarih ve 2432844 sayılı itiraz dilekçesi
aö) Ümran BÜKLÜM'ün 17.02.2025 tarih ve 2432565 sayılı itiraz dilekçesi
ap) Buryat ÇİLELİ'nin 17.02.2025 tarih ve 2433576 sayılı itiraz dilekçesi
ar) Meryem KURTULUŞ'un 17.02.2025 tarih ve 2432368 sayılı itiraz dilekçesi
as) Av. Seren ENGİN'in 18.02.2025 tarih ve 2435020 sayılı itiraz dilekçesi
aş) Canan PAMUKÇU'nun 17.02.2025 tarih ve 2434038 sayılı itiraz dilekçesi
at) Nemlihal KURTULMUŞ'un 18.02.2025 tarih ve 2435850 sayılı itiraz dilekçesi
au) Mahmut DEMİR'in 18.02.2025 tarih ve 2435451 sayılı itiraz dilekçesi
aü) Muharrem KURTULMUŞ'un 18.02.2025 tarih ve 2435742 sayılı itiraz dilekçesi
av) Hamza REİSOĞLU'nun 19.02.2025 tarih ve 2436103 sayılı itiraz dilekçesi
ay) Veli Ayhan MENTESİ'nin 19.02.2025 tarih ve 2436135 sayılı itiraz dilekçesi
az) Zafer SEBZECİLİ'nin 12.02.2025 tarih ve 2428465 sayılı itiraz dilekçesi
ba) Ayşe ÖZKAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2438987 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Acıbadem Mahallesi, 58 pafta, 1303 ada, 2 parselin malikleri tarafından ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (aı), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao), (aö), (ap), (ar), (as), (aş), (at), (au), (aü), (av), (ay), (az), (ba) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta, 1303 ada, 2 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 1303 ada, 2 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 600 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), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (aı), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao), (aö), (ap), (ar), (as), (aş), (at), (au), (aü), (av), (ay), (az), (ba) dilekçeleri ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 1303 ada, 2 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda max.TAKS: 0.30 KAKS: 1.20 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" iken,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında büyük bir kısmı TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 10 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı", bir kısmı da "Park Alanı"nda kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi itiraz dilekçeleri ile:

- Meri planda tamamı konut alanında kalan parselin, 1/5000 ölçekli plana aykırı olarak söz konusu planda bir kısmının park alanına alındığı belirtilerek, **park terkinin kaldırılması,**
- Aynı yapı adasında yer alan ve 1/5000 ölçekli planda aynı yoğunluk değerlerinin verildiği 1303 ada 1 parsel TAKS: 0.35 verildiği belirtilerek, itiraza konu parsel için belirlenen TAKS: 0.25 değerinin **TAKS: 0.35 şeklinde düzenlenmesi**

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 dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

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; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmiş olup 13.01.1973 onaylı “Sokullu Mevzi İmar Planı” içinde kalan ve itiraza konu 1303 ada, 2 parseli de kapsayan **yıldız bloklardan oluşan bölgede kat yükseklikleri korunarak; taban alanları (TAKS) tekrar düzenlenmiştir.** Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli imar planında 1303 ada, 2 parselin büyük bir kısmı TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 10 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”, bir kısmı da “Park Alanı” olarak revize edilmiştir.

Plan bölgesinde 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları öncesinde onaylanmış mevzi imar planları bulunmaktadır. Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca söz konusu alanların büyük bir kısmında; 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarına konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parseller içinde bulunan ve 1303 ada, 1-2 parseller ile 1302 ada, 3 parsel üzerinde mevcutta yer alan yıldız blokların ruhsat aldıkları projelerindeki **kat yükseklikleri korunup**, taban alan üzerinde de **aynı oranda artış yapılarak** (konut alanında kalan alan esas alınarak) **TAKS** oranı belirlenmiştir.

Dolayısıyla söz konusu 1303 ada, 2 parselin de ruhsata esas 1977 onaylı mimari projesindeki kat sayısı

korunup, taban alanında artış yapılmış olup bu artış oranı ile terkin yapılması planlanan park alanı da göz önünde bulundurularak 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

İtiraza konu TAKS: 0.25 değerinin **TAKS: 0.35 şeklinde düzenlenmesi** şeklindeki talep üst ölçekli nazım imar planında belirlenen brüt yoğunluk değerleri (ki/ha) ve kişi başına düşen inşaat alanı miktarı göz önüne alındığında itiraza konu **park alanının kaldırılması** talebi ise; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 3194 sayılı İmar Kanunu gereği üst ölçekli plan esaslarına göre çizilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen **donatı alanlarını azaltıcı** ve yerleşmenin kentsel dokusunu ve sosyal-teknik altyapı dengesini bozucu nitelikte olup 21.10.2024 onaylı **plan kararlarının korunması** gerekmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bir kısmı “Konut Alanı”, bir kısmı da “Park Alanı”nda kalan 1303 ada, 2 parselin “**park alanının terkinin iptali**” ve “**TAKS artışı**”na yönelik ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (ai), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao) 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 1303 Ada, 2 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)

