

**KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**  
**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

**KONU:** Plan ve Proje Müdürlüğünün, 26.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530647 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 29, 52 ve 53 parseller ve terkinli alana ilişkin itirazlar 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, 26.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530647 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  
d) Nurşen DEMİR v.d.'nin 24.01.2025 tarih ve 2407294 sayılı itiraz dilekçesi  
e) Nurşen DEMİR v.d.'nin 05.02.2025 tarih ve 2419760 sayılı itiraz dilekçesi ve ekleri  
f) Selda TAŞDEMİR'in 17.02.2025 tarih ve 2433830 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), (e) ve (f) dilekçeler ve ekleri ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 29, 52 ve 53 parseller ve terkinli alan yönünden itiraz edilmiştir.

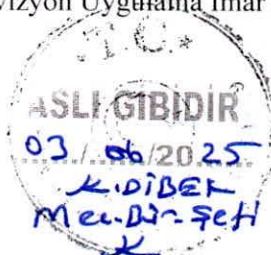
**MÜLKİYET BİLGİSİ:**

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 629 ada 29 parsel (yaklaşık 1488 m2), 52 parsel (yaklaşık 1394 m2), 53 parsel (yaklaşık 675 m2) şahıs mülkiyetindedir.

**İTİRAZ KONUSU:**

- İlgi (d) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 29, 52 ve 53 parsellerin komşuluğunda yer alan ve halihazırda Pınar Sitesi kullanımında bulunan yeşil alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Park Alanı” olarak planlandığı, bu alanın site içi bütünselliğinin kaybolmasına sebep olduğu, “Park Alanı” niteliğinde olmadığı, ayrıca çevredeki toplu yapı siteleri, özel mülkiyet ve Özel Acıbadem Hastanesi bahçelerinin yer alması nedeni ile söz konusu “Park Alanı”nın mahalle geneline hizmet edecek şekilde kullanıma açılmasına ihtiyaç olmadığı belirtilmiş; “Park Alanı”nın “Konut Alanı” olarak düzenlenmesi talebi ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**
- İlgi (e) itiraz dilekçesi ve ekleri ile kooperatif aşamasında 629 ada, 2 numaralı kök parsel olan Pınar Sitesi'nin yaklaşık %50'sini kapsayan bir kısmının “Yol” ve “Yeşil Alan” olarak terk alındığı, bu oranın çevre parseller ile kıyaslandığında yüksek olduğu ve İmar Kanunu'na aykırı olduğu, bu durumun söz konusu site parsellerinde imar haklarının azalmasına neden olduğu, 0.35 TAKS, 5 kat şeklindeki yapılanma koşullarının mevcut kullanımın altında olduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda;
  - Dilekçe ekinde işaretlenen A ve C Blok arası yeşil alan ve D ve E Blok arası yeşil alanların daraltılarak kamu terkinin çevre emsal parsellerdeki seviyeye indirilmesi (en çok %35),
  - A ve B Blok arka cephesinin yeni projede düzgün bina oturumu verecek şekilde düzleştirilmesi
  - Gömeç Sokak yol genişliğinin 10 m olarak bırakılması
  - TAKS oranının çevre parsellerde verilen en yüksek orana çıkarılması
  - Kat adetlerinin ruhsatlı, devam eden 5+1 bodrum yerine kentsel dönüşüme imkan vermesi için 6 kat olarak verilmesi

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





• İlgi (f) itiraz dilekçesi ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 52 parselin bir önceki Uygulama İmar Plan yapılaşma koşullarının blok nizam, H:12.50 yapılanma koşullarında “Konut Alanı”nda, 21.10.2024 onaylı Revizyon Uygulama İmar Planında ise TAKS:0.35, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı” olarak planlandığı, ancak mevcut bina TAKS değerinin 21.10.2024 onaylı İmar Planı TAKS değerinden daha büyük olduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda söz konusu 52 parsel yapılaşma koşullarının TAKS:0.45, 5 kat şeklinde düzenlenmesi talep edilerek 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 Plan 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 dilekçeler ve ekleri ile **itiraz edilmiştir.**

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 29, 52 ve 53 parseller ve terkinli alana ilişkin plan bilgisi incelendiğinde;

- **13.07.1978-01.08.1997** onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Planında terkinli alan kısmen “**Park Alanı**”, kısmen de “**Yol**”da, **29, 52 ve 53** parseller ise “**Konut Alanı**”nda kalmakta olup **01.08.1997** onaylı uygulama imar **plan notlarında blok ölçüleri** yaklaşık **15.20 m.x19.40 m.** olacak şekilde **belirlenmiş** ve blok üzerinde girinti alanları gösterilmiş; ancak aynı planın **plan paftasında blok ölçüleri belirtilmeden**, (4.50 m., 5 m. ve 7 m. şeklinde) **bahçe mesafeleri belirtilmiştir.**
- Söz konusu parseller, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında **29-52-53 parseller** 450 k/ha yoğunluklu “**Konut Alanı**”, **terkinli alan “Park Alanı”** olarak,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da **29-52-53 parseller** (bahçe mesafeleri 5 m. ve 4 m. olarak belirlenen) **Ayrık Nizam, 5 kat, TAKS:0.35** yapılanma koşullarında “**Konut Alanı**” olarak, **terkinli alan** da kısmen “**Park Alanı**” olarak planlanmıştır.

#### DEĞERLENDİRME:

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

- İlgi (d) ve (e) dilekçeler ile “Konut Alanı”na alınması talep edilen “**Park Alanı**”nın 29.11.1978 tarihli ve 1666-32293 sayılı Encümen Kararı gereği **kamuya terkinli olduğu,**
- 629 ada, 29, 52 ve 53 parsellerin de içinde yer aldığı mevzi planlar doğrultusunda uygulamanın yapıldığı alanlarda, 01.08.1997 onaylı imar planında Blok Düzen ve 4 kat olan yapılaşma koşulları; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli U.İ. Planında **Ayrık Nizam, 5 kat, TAKS:0.35** olarak belirlenmiştir. Belirlenen **TAKS değerleri** 01.08.1997 onay tarihli 1/1000 ölçekli planda verilmiş olan **blok ve parsel ölçüleri esas alınarak hesaplanmış** olup, bu doğrultuda **taban alanı korunması** amaçlanmıştır.
- Dilekçelere konu parseller üzerinde bulunan **blok ölçülerinin** 01.08.1997 onaylı Uygulama İmar Plan paftası ve notlarında **farklı olduğu,** **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planında belirlenen “**TAKS**” değerinin 01.08.1997 onaylı **plan paftası üzerinde belirlenen ölçüler esas alınarak verildiği,** ancak söz konusu parseller üzerinde yer alan **mevcut yapı ebatlarının,** aynı planın **plan notlarında belirtilen ve daha büyük m2 içeren blok ölçüleri ile uyumlu olduğu görülmektedir.**
- İtirazlara konu 29, 52 ve 53 parsellerin **onaylı mimari projesi** ve 01.08.1997 onaylı imar **plan notlarında** yer alan **blok ölçüleri** ile sistemde yer alan parsel büyüklükleri birlikte incelendiğinde, 21.10.2024 onaylı planda 0.35 olarak verilen **TAKS değerleri;**

ASLI GİBİDİR  
03.06.2025  
K. DİBEL  
Mec. Bün. Seti  
JK

- 29 parselde yaklaşık 0.37,
- 52 parselde yaklaşık 0.40,
- 53 parselde ise yaklaşık 0.41 olarak hesaplanmaktadır.

- Ayrıca 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlığı altında riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik 53 nolu plan notu düzenlenmiştir.

**21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 29, 52 ve 53 parsellerin yapılaşma koşulunun değişmesi ve komşuluğundaki “Park Alanı”nın bir kısmının “Konut Alanı”na alınması talebine ilişkin ilgi (d), (e) ve (f) 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 Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 629 ada, 29, 52 ve 53 parseller ve terkinli alana ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

**Başkan**  
**Tolga ŞAHLIOĞLU**  
(Bulunmadı)

**Başkan Vekili**  
**Hüdayi DEMİR**  
(İmza)

**Üye**  
**Çisel Ezgi DENİZ**  
(İmza)

**Üye**  
**İlke Beltinge SARIYER**  
(İmza)

**Üye**  
**Burak ARIKKAN**  
(İmza)

