

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478622 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1245 Ada, 17 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-85812958-115.01.99-2478622 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) Işık Seval ULUÇLAR'ın 18.02.2025 tarih ve 2434884 sayılı itiraz dilekçesi
 - d) Necati KOÇHİSARLI'nın 14.02.2025 tarih ve 2431897 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, 57/1 pafta, 1245 ada, 17 parsel ile ilgili (ç), (d) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 57/1 pafta, 1245 ada, 17 parsel şahıs 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'na onaylanmıştır.

Söz konusu 1245 ada, 17 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 500 k/ha olarak belirlenmiştir.

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) yazı ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 1245 ada, 17 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda max.TAKS: 0.30 KAKS: 1.20 yapılanma koşullarında “Konut Alanı” iken,



- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da 2 adet 18*32 mt. Boyutlarında Yençok:10 kat, Ayrık Blok Nizam yapılaşma koşullarında “MK” rumuzlu “Mevzi Konut Alanları” lejantına alınmış olup “MK” alanlarına ilişkin plan notları;

“MK” rumuzlu parsellerde; planda belirtilen blok ölçüleri ile kat adedinden gelen inşaat alanı (bodrum kat ve çıkımlar hariç) esas alınarak, parsel için belirlenen en yüksek kat adedi aşılmamak ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşulu ile blok şekli, yeri ve adedi değiştirilebilir. Bu koşullarda birden fazla blok yapılması halinde binalar arası mesafe meri imar yönetmeliğine göre belirlenecektir. Ancak plan üzerinde birden fazla blok verilen parsellerde; bloklarda ayrı ayrı uygulama yapılmak istendiğinde, plan üzerinde gösterilen blokların şekli, yeri ve kat adedine uyulacaktır. şeklinde belirlenmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) dilekçe ile:

- Söz konusu parsel için belirlenen yapılaşma koşullarının maliklerin sosyal yaşam standartlarına olumsuz etkisi olacağı nedeniyle **planın iptali talebi** ile 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

İlgi (d) dilekçe ile:

- Söz konusu parsel için **18*32 metre taban alanı ve 17 kat yükseklik talebi** ile 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar 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, Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa Mahalleleri ile Rasimpaşa Mahallesi'nin küçük bir kısmını kapsayan alana ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; üst ölçekli plan kararları ile ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda; planlama alanının mülkiyet yapısı, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin yanı sıra alana ilişkin daha önce yürürlükte olan ve uygulamanın yapıldığı plan kararları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Söz konusu maddeler gereğince **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak, onaylanmıştır.

İlgi (ç), (d) dilekçelere konu 1245 ada, 17 parsel; “T.İş Bankası A.Ş. Mensupları, Munzum Sosyal Güvenlik Yardımlaşma Sandığı Vakfı, İbrahimağa Toplu Konut Sitesi” içinde kalmakta olup **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'ndan önce yürürlükte olan mevzi imar planına göre yapılaşmıştır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında; 13.01.1973, 22.05.1973, 12.10.1987 onaylı mevzi imar planlarına göre yapılaşmış olan; aynı parselde farklı kat yüksekliğine sahip birden fazla blokun bulunduğu ve/veya parselasyon sebebiyle üzerlerinde aynı taban alanı ve yükseklikte bloklar bulunmasına rağmen aynı yapı yoğunluğuna sahip olmayan alanlar, “MK (Mevzi Konut Alanları)” lejantına alınmıştır.

“MK” rumuzlu Konut Alanlarının yapılaşma koşulları; onaylı ruhsatlı mimari projelerindeki blokların konumları ve kat yükseklikleri dikkate alınarak Ayrık Blok Nizam olarak belirlenmiş ve bu alanlara ilişkin yukarıda bahsi geçen **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notları “Genel Hükümler” başlığı altında bulunan **14** numaralı plan notu belirlenmiştir.

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- İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;



