

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478900 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi 126 pafta, 451 ada, 117 parsel, Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3308 ada, 2 parsel, Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, 464 ada, 70 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 153 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi 129 pafta, 468 ada, 22 parsel ile ilişkin itirazlar 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, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478900 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : a) Refik Türkay GÜRSÜRER’in 12.02.2025 tarih ve 2428182 sayılı itiraz dilekçesi
b) Aliye AKYÜZ’ün 12.02.2025 tarih ve 2428157 sayılı itiraz dilekçesi
c) Mustafa OĞUZ’un 12.02.2025 tarih ve 2428159 sayılı itiraz dilekçesi
d) Deniz GÜRSÜRER’in 13.02.2025 tarih ve 2430262 sayılı itiraz dilekçesi
e) Metin YAŞAR’ın 14.02.2025 tarih ve 2431145 sayılı itiraz dilekçesi
f) Remzi KOŞAR’ın 17.02.2025 tarih ve 2433007 sayılı itiraz dilekçesi
g) Enis AYBAR’ın 14.02.2025 tarih ve 2431973 sayılı itiraz dilekçesi
h) Özcan SAĞLAMER’in 18.02.2025 tarih ve 2435425 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Nebi BAYKAL’ın 18.02.2025 tarih ve 2435456 sayılı itiraz dilekçesi
i) Mehti KOÇ’un 18.02.2025 tarih ve 2435514 sayılı itiraz dilekçesi
j) Ayşe YILDIZ’ın 17.02.2025 tarih ve 2433618 sayılı itiraz dilekçesi
k) Mehmet DÖNMEZ’in 17.02.2025 tarih ve 2433611 sayılı itiraz dilekçesi
l) Burhan GİRİT’in 18.02.2025 tarih ve 2435532 sayılı itiraz dilekçesi
m) Harun YAVUZ’un 18.02.2025 tarih ve 2435872 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 117 parsel, Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3308 ada, 2 parsel, Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, 464 ada, 70 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 153 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 22 parsel yola terk yönünden ilgi dilekçeler ile **itiraz edilmiştir.**

İTİRAZ KONUSU:

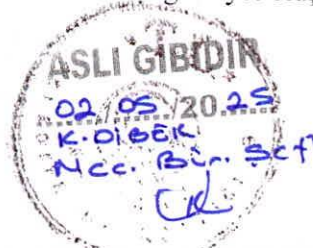
21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin;

1. İlgi (a), (b), (c), (d) dilekçeler ile Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, **451 ada, 117 parsel** ile ait projelerin onaylandığı, yapı ruhsatına ilişkin sürecin devam ettiği, bu süreçte onaylanan U.İ.P. kapsamında parselin bir kısmının yolda kaldığı belirtilmiş, yola terkin iptali talep edilerek itiraz edilmiştir.

2. İlgi (e), (f) dilekçeler ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, **3308 ada, 2 parsel** önünden geçmekte olan yolun E-5 karayolu ile bağlantısı kapatıldığından çıkmaz yol niteliği taşıdığı, bu nedenle 10 m. larak belirlenmesinin kamu yararı taşımadığı, ayrıca 2 parselde bulunan yapının yenilenmesi halinde söz konusu terkin taban oturumu ve inşaat kullanım alanının azalmasına neden olacağı belirtilmiş, yola terkin iptali talep edilerek itiraz edilmiştir.

3. İlgi (g), (h), (ı), (i), (j), (k) dilekçeler ile Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, **464 ada, 70 parsel** ile ait yapı ruhsatına ilişkin sürecin devam ettiği, bu süreçte onaylanan U.İ.P. kapsamında parselin bir kısmının yolda kaldığı, parselin yolda kalan alan büyüklüğünün komşu parsellerden daha fazla olduğu belirtilmiş, yola terkin iptali talep edilerek itiraz edilmiştir.

4. İlgi (l) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, **1432 ada, 153 parsel** in 2 cephesinde yer alan yola terk edilecek alanların arsayı küçülteceği ve bu durumun mağduriyet oluşturacağı belirtilmiş, olası kaybın telafisi talep edilerek itiraz edilmiştir.



5. İlgı (m) dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, **468 ada, 22 parselin** derinliğinin 10 m. olarak düzenlenen yol nedeniyle azalacağı, bu durumun yapının yenilenmesini engelleyeceği belirtilmiş, yola terkin iptali talep edilerek itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 117 parsel, Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3308 ada, 2 parsel, Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, 464 ada, 70 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 153 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 22 parsel şahıs mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

1. Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 117 parsel;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Ticaret Alanı"nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ile **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da **5 kat** yapılanma koşullu "**T2 Ticaret Alanı**"nda kalmakta olup U.İ.P. kapsamında yapı nizamı bitişik olarak belirlenmiştir. Söz konusu İmar Planları ile Fahrettin Kerim Gökay Caddesi yol genişliği **25 m. olarak belirlenmiştir.**

2. Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3308 ada, 2 parsel;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayırık nizam, 4 kat yapılanma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı"nda, kısmen de "Yol"da kalmakta iken,
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 425 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"na alınmış,
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen ayırık nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"a kısmen "Yol"a alınmıştır.

3. Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, 464 ada, 70 parsel;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda;
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 900 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"nda,
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kısmen "Yol"da kalmaktadır.

4. Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 153 parsel

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında parselin büyük bir bölümü ayırık nizam, 4 kat yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda, çok küçük bir kısmı ise "Yol"da kalmakta iken,
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 900 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"nda,
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen ayırık nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kısmen "Yol"da kalmaktadır.

5. Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 22 parsel;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, h:12.50 m. yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 900 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"nda,
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen bitişik nizam, 5 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kısmen "Yol"da kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgı dilekçeler ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına yapılan itirazlar incelenmiş olup;



1. Hasanpaşa Mahallesi, 126 pafta, 451 ada, 117 parselin bir kısmının içinde kaldığı Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'nin 25 m. yol genişliğinin 1/5000 ölçekli N.İ.P. doğrultusunda belirlendiği görülmektedir.
2. Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3308 ada, 2 parselin bir kısmının içinde kaldığı Köftüncü Sokak'ın 20 m. yol genişliğinin 1/5000 ölçekli N.İ.P. doğrultusunda, Hale Sokak'ın 10 m. yol genişliğinin ise 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." plan notu kapsamında belirlendiği, yine söz konusu U.İ.P. kapsamında **eski imar planına göre parselde 1 kat fazla yapılaşma koşulu verildiği** görülmektedir.
3. Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, 464 ada, 70 parselin kısmının içinde kaldığı Haşimbey Sokak'ın 7 m. yol genişliğinin 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu plan notu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin (c) bendi kapsamında belirlendiği, yine söz konusu U.İ.P. kapsamında **eski imar planına göre parselde 1 kat fazla yapılaşma koşulu verildiği** görülmektedir. Ayrıca bahsi geçen yol, 70 parsel karşısında yer alan ve planda kamuya ait "Ortaokul Alanı"nda kalan tescilli 464 ada, 19 parselin, plan altlığı olan halihazır haritada yer alan duvar sınırlarında planlanmıştır.
4. Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 153 parselin bir kısmının içinde kaldığı Ulusluk Sokak'ın 12 m. yol genişliğinin 1/5000 ölçekli N.İ.P. doğrultusunda, Morali İbrahimpaşa Sokak'ın 10 m. yol genişliğinin ise 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu plan notu kapsamında belirlendiği, yine söz konusu U.İ.P. kapsamında **eski imar planına göre parselde 1 kat fazla yapılaşma koşulu verildiği** görülmektedir.
5. Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 468 ada, 22 parselin kısmının içinde kaldığı Nazıfbey Sokak'ın 10 m. yol genişliğinin 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu plan notu kapsamında belirlendiği, yine söz konusu U.İ.P. kapsamında **eski imar planına göre parselde 1 kat fazla yapılaşma koşulu verildiği** görülmektedir.

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 numaralı plan notu yer almaktadır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ve yola terkin iptalini talep eden ilgi 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, Kadıköy ilçesi 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi 126 pafta, 451 ada, 117 parsel, Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 3308 ada, 2 parsel, Acıbadem Mahallesi, 130 pafta, 464 ada, 70 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, 139 pafta, 1432 ada, 153 parsel ve Hasanpaşa Mahallesi 129 pafta, 468 ada, 22 parsel ile ilişkin itirazlar 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)

