

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478738 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1244 Ada, 41 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-85812958-115.01.99-2478738 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) Muzaffer ÖZTÜRK'ün 29.01.2025 tarih ve 2412463 sayılı itiraz dilekçesi
d) Öcal Fazıl ÜÇ'ün 30.01.2025 tarih ve 2413524 sayılı itiraz dilekçesi
e) Berkant ÖZSOY'un 30.01.2025 tarih ve 2414106 sayılı itiraz dilekçesi
f) Murat Serhat AVCU'nun 30.01.2025 tarih ve 2414113 sayılı itiraz dilekçesi
g) Sinem KORKMAZ ve Koray KORKMAZ'ın 31.01.2025 tarih ve 2414998 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Yılmaz ÖLMEZ'in 03.02.2025 tarih ve 2416246 sayılı itiraz dilekçesi
h) Süheyla YURDAKUL'un 03.02.2025 tarih ve 2417324 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Faruk ERGÜN'ün 06.02.2025 tarih ve 2421528 sayılı itiraz dilekçesi
i) Berrak PARLAK'ın 12.02.2025 tarih ve 2428990 sayılı itiraz dilekçesi
j) Hasibe KUK'un 14.02.2025 tarih ve 2431207 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, 1244 ada, 41 parselin malikleri tarafından ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir**.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 57/1 pafta, 1244 ada, 41 parsel şahıs mülkiyetindedir.

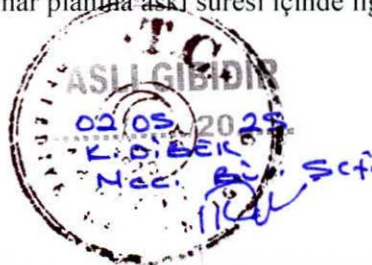
PLAN BİLGİSİ:

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'nca onaylanmıştır.

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), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir**.



İtiraza konu 1244 ada, 41 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda "**Dini Tesisler Alanı**" kalmakta iken,
- 1/5000 ölçekli plan tadilatları doğrultusunda **27.11.2006** t.t.li 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği ile parselin bir kısmı Yeşil Alan, kalan alan ise max.TAKS:0.30,KAKS:1.20, H:Serbest yapılanma koşullu "Konut Alanı"na alınmıştır.
- Söz konusu 41 parsel **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında da brüt yoğunluk değeri 500 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda kalmaktadır.
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında TAKS: 0.30 KAKS: 1.20 Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçe ile:

27.11.2006 onay tarihli İmar Plan Notlarına uygun olarak yapılan binanın yeniden yapılması durumunda söz konusu planda verilen yapılaşma değerleri ile **mevcut yapının yapılamayacağı**, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen **500 kişi/ha** ve kişi başına düşen **30 metrekare** baz alınarak **emsalin 1.50** olmasına yönelik **inşaat alanının artırılması** talebi belirtilerek 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. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olacak şekilde Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve **21.10.2024** tarihinde onaylanmıştır.

İtiraza konu 1244 ada, 41 parsel **26.09.1986** t.t.li 1/1000 ölçekli imar planında "**Camii + WC + Sağlık Alanında**", **14.04.1999** t.t.li 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında "**Dini Tesisler Alanı**"nda kalmakta iken yapılan 1/5000 ölçekli plan tadilatları doğrultusunda **27.11.2006** t.t.li 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği ile parselin **bir kısmı Yeşil Alan, kalan alan ise max. TAKS:0.30, KAKS: 1.20, H:Serbest yapılanma koşullu Konut Alanı** olacak şeklinde düzenlenmiştir.

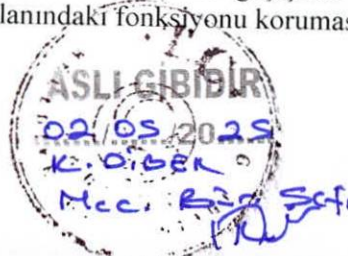
Yukarıda da belirtildiği gibi itiraza konu parsel; **27.11.2006** tarihli plan tadilatı ile "Dini Tesis Alanı"ndan "Konut Alanı", "Yeşil Alan"a alınmış ve özel plan hükümleri getirilmiştir.

21.10.2024 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında söz konusu 41 parselin yapılaşma koşulları; **27.11.2006** t.t.li 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinde belirlenen yapılaşma şartları ve onaylı ruhsatlı projesindeki kat yüksekliği dikkate alınarak 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;

53-1 "Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya



yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

53-1-1 Bitişik ve blok nizam parsellerde mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

53-1-2 Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır.

53-1-3 Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

53-2 Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

53-3 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 2981 sayılı af yasası ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez.

53-4 Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

53-5 Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
şeklindeki plan notu yer almaktadır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında TAKS: 0.30 KAKS: 1.20 Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"nda kalan 1244 ada, 41 parselin **inşaat alanının artırılmasına** yönelik yapılan ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j) 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 1244 Ada, 41 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)

