

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478442 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 469 Ada, 49 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Nisan 2025 toplantılarının 08.04.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyona havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478442 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) Burhan Tan'ın 05.02.2025 tarih ve 2420761 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 469 ada, 49 parsel ile (d) dilekçe ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 129 pafta, 469 ada, 49 parsel **İstanbul Büyükşehir Belediyesi 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 469 ada, 49 parsel **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında **kısmen yol, kısmen de “Park Alanı”** 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 (d) yazı ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 469 ada, 49 parsel; **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda **kısmen yolda, kısmen de “Park Alanı”nda** kalmakta iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında da **yol ve “Park Alanı”** olarak belirlenmiştir.



İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçe ile:

söz konusu parselde Cami için **tuvalet yapılmak istendiği belirtilerek** Hasanpaşa halkı ve esnafı adına söz konusu alanın **spor kulübünün toplanma alanı olması için prefabrik bir bina yapılması ve geri kalan kısmının yeşil alan olarak kalması talepleri 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 itiraza konu olan ve park alanında kalan 469 ada, 49 parsel "Park Alan"larına ilişkin plan notları ve mer'i İmar Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmelidir.

30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı "Özel Hükümler" başlığı altındaki **"5.1. Park ve Yeşil Alan"**a ilişkin plan notunda;

"Bölgenin park ve yeşil alan gereksinimini karşılayacak alanlardır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda (Dere yapı yaklaşma/Dere işletme bandı sınırları içerisindeki park alanları hariç) maksimum **Emsal:0,03 ve Yençok:4,50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), açık alan gerektiren spor faaliyetleri, çocuk oyun alanları vb. birimler** yer alabilir. Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunarak ilgili birimlerin uygun görüşleri doğrultusunda zeminaltı katlı otopark ve metro çıkış alanı olarak kullanılacak olup, uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

Afet döneminde kullanılmak üzere; afet harici normal durumlarda yeşil alan ve park kullanımını bozmadan, rekreatif kullanımı sürdürecektir bir tasarım ilkesi koşuluyla tahliye merkezi, Toplanma Alanı (TA), Geçici Barınma Alanı (GBA), gıda ve temel ihtiyaç lojistik birimleri kurgulanabilir.

Afetzedelerin geçici süreli barınma ihtiyaçlarının giderilmesi ve akut şokun atlatılmasını sağlayacak, temel ihtiyaçların (ilk tıbbi müdahale, haberleşme, elektrik, su, kanalizasyon vb.) karşılanmasını sağlayacak alt yapı birimleri, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapım aşamasında İstanbul Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD) görüşü alınmak koşuluyla, afet anında kullanılabilir olması adına afet öncesinde hazırlanacaktır.

469 adada yer alan Park alanında oturma alanı 100 m²'yi geçmeyen Zemin altı tuvalet ve Zemin üstü şadırvan düzenlenecektir." denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun hazırlanan **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notları **üst ölçekli plana uygun hazırlanmış** olup "Özel Hükümler" başlığı altında bulunan **"6.1. Park Alanı"** plan notu;

"Yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik, çocuk bahçeleri ve oyun alanları, oyun eğlence parkları, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), açık alan gerektiren spor faaliyetleri vb. birimler yer alabilir.

Dere yapı yaklaşma/Dere işletme bandı sınırları içerisindeki park alanları hariç, maksimum **Emsal:0,03 ve Yençok:4,50 metreyi geçmemek ve sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla kafeterya, çay bahçesi, büfe, wc, güvenlik kulübesi vb. yapılar yer alabilir.**

469 adada yer alan Park alanında oturma alanı 100 m²'yi geçmeyen zemin altı tuvalet ve zemin üstü şadırvan düzenlenecektir." şeklinde düzenlenmiştir.

Ayrıca mer'i İstanbul İmar Yönetmeliğinin 4. maddesinde "Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanları..." denilmektedir. Madde 19'da **"Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;... Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye ... yapılabilir"** denilmektedir.



21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen yol ve kısmen park alanında kalan 469 ada, 49 parselle **prefabrik yapı yapılmasına** ilişkin ilgi (d) itirazın; 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 Planına yapılan 469 ada, 49 parsel itirazı 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)

