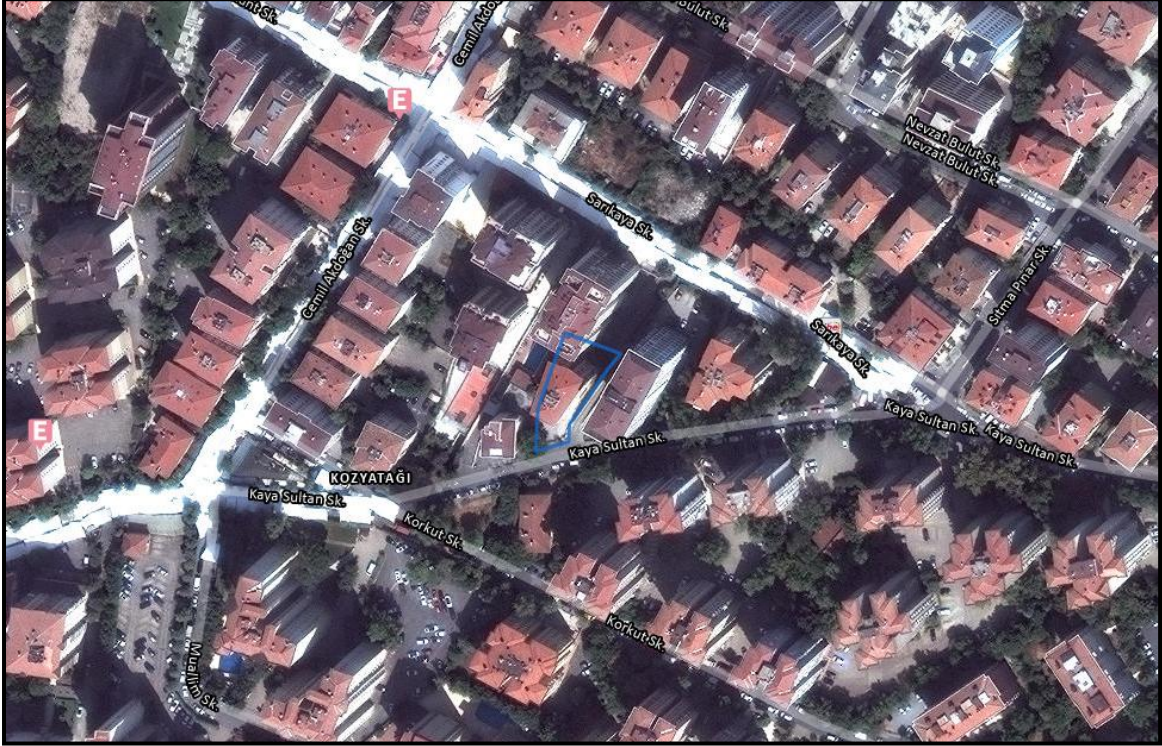




KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, KOZYATAĞI MAHALLESİ,
171 PAFTA, 1441 ADA, 28 PARSELE YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şubat 2025

21/10/2015
güne Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.
Nuri ASLAN
Büyükşehir Belediye Başkanı

KADIKÖY İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

ALİ İHSAN DOĞAN
Mesken Kentsel Yenileme ve
Doğal Afetler Kom. Bşk.

Mesut KÖSEDAĞI
Kadıköy Belediye Başkanı

Mahmut Sedat ÇİZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

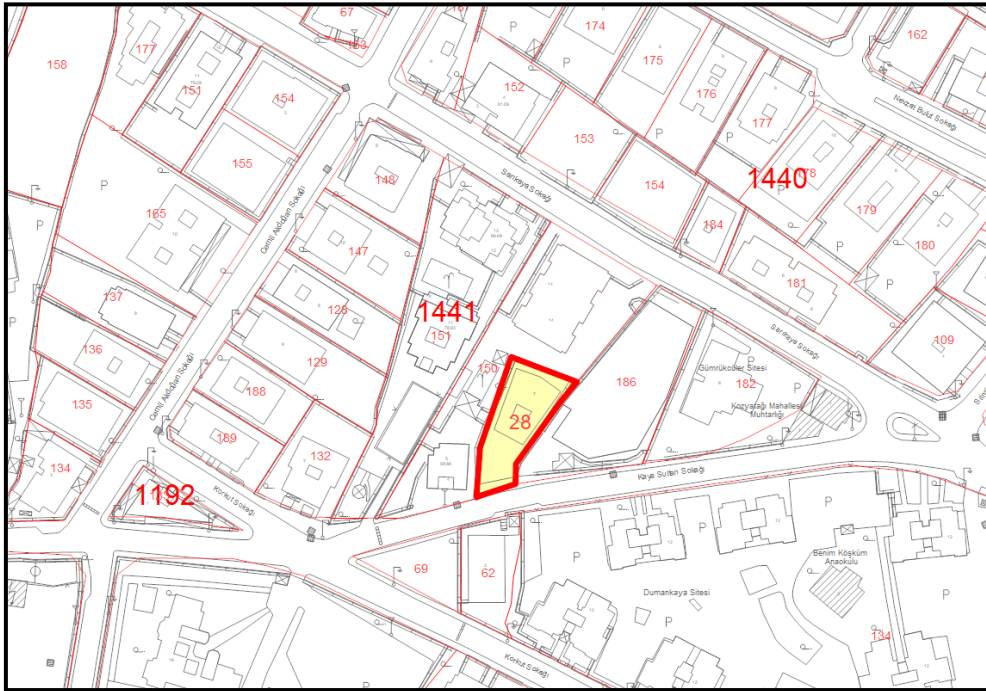
Sİİ ÇUHACIOĞLU
Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI
2. KONUM VE MEVCUT DURUM
3. MÜLKİYET DURUMU
4. MERİ PLAN DURUMU
 - 4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
 - 4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ
6. KURUM GÖRÜŞLERİ
 - 6.1. İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ
 - 6.2. İBB BAŞKANLIĞI DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ
 - 6.3. İBB BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ
 - 6.4. İSTANBUL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ
7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ
PLAN NOTLARI
8. EKLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

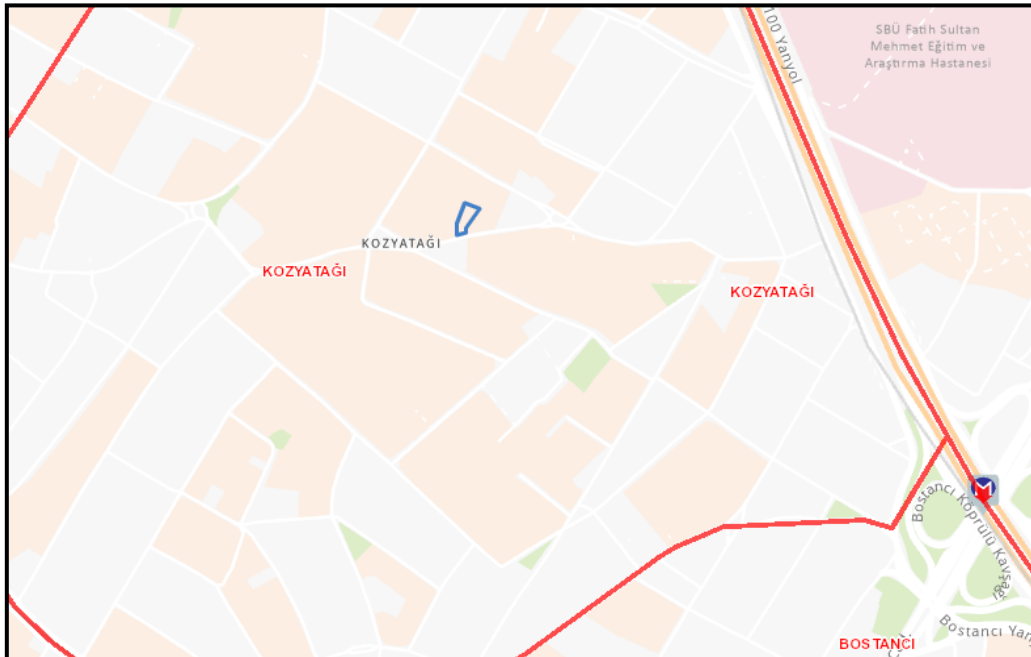
Planlama alanı, Kadıköy İlçesi, Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta 1441 ada 28 parseli kapsamaktadır.



Şekil 1: Kozyatağı Mahallesi, 1441 ada, 28 parselin Kadastral Durumu

2. KONUM VE MEVCUT DURUM

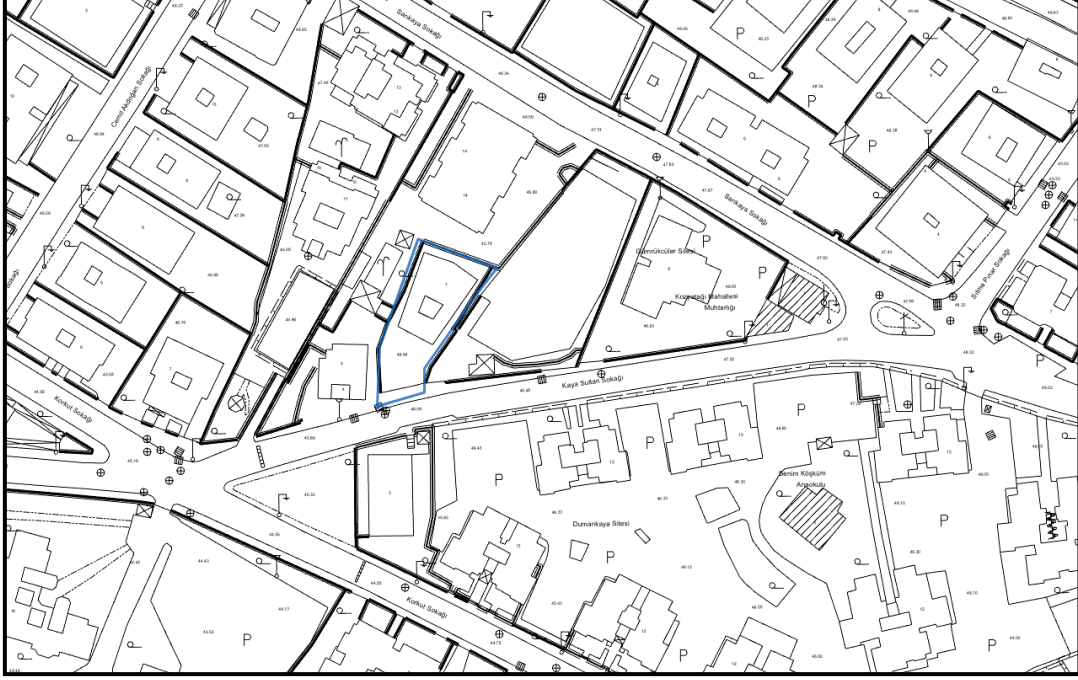
Kadıköy ilçesi, 171 pafta 1441 ada 28 parsel, Kozyatağı Mahallesinde yer almakta olup D-100 karayolu ile minibüs caddesi arasında yer almaktadır.



Şekil 2: Kozyatağı Mahallesi, 1441 ada, 28 parselin Konumu

İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, KOZYATAĞI MAHALLESİ,
171 PAFTA, 1441 ADA, 28 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada 28 parsel olup Kaya Sultan Sokağına cepheli olup üzerinde zemin+6 katlı konut kullanımlı, 12 bağımsız bölümden oluşan bir yapı bulunmaktadır.



Şekil 3: Kozyatağı Mahallesi, 1441 ada, 28 parselin Halihazır Durumu

Belediyemiz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; söz konusu taşınmaz üzerinde 1 Bodrum Kat+Zemin+6 Normal Kat olarak 16.12.1991 gün ve 991-15-3 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu ancak Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmadığı anlaşılmıştır.



Fotoğraf: Kaya Sultan Sokak'tan ön ve yan cephe

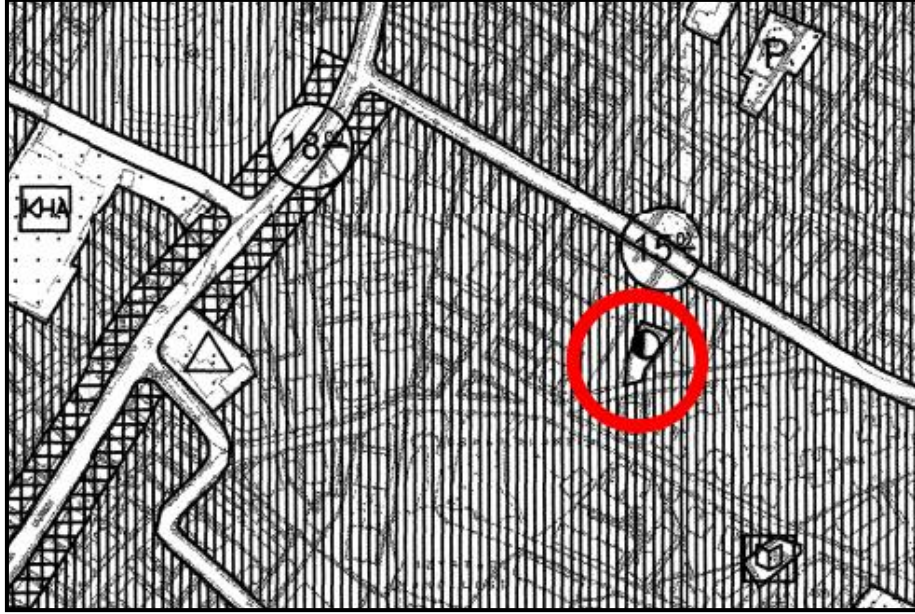
3. MÜLKİYET DURUMU

Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parsel, hisseli şahıs mülkiyetinde olup 681 m² büyüklüğündedir.

4. MERİ PLAN DURUMU

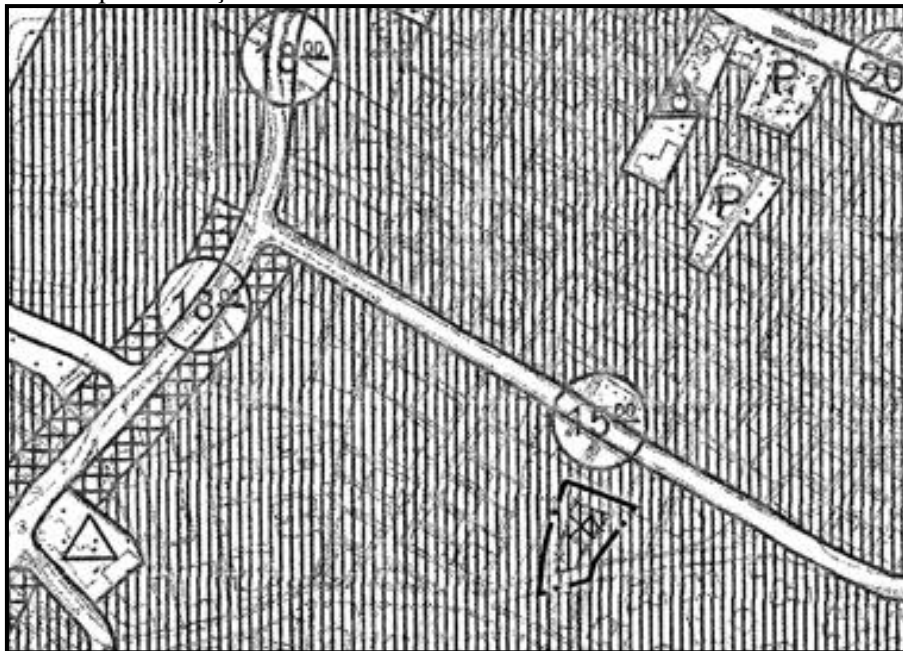
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parsel, 09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar planında “Yönetim Merkezi Alan”nda kalmakta iken;



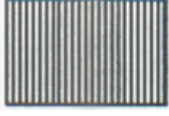
Şekil 4: 09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı” olarak planlanmıştır.



Şekil 5: 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

- 09.03.2005-29.11.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yüksek Yoğunluklu Konut Alanına ilişkin B.1.1. maddesinde;



B.1.1. Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı

Yüksek yoğunluklu konut alanlarında maksimum TAKS:0.35, maksimum KAKS:2.07, hmaksimum:serbest olarak uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25'in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Maksimum kat alanı kullanımı 0.35'dir.

29.11.2021

- 09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yönetim Merkezlerine ilişkin B.3.1. maddesinde;



B.3. Kentsel Çalışma Alanları

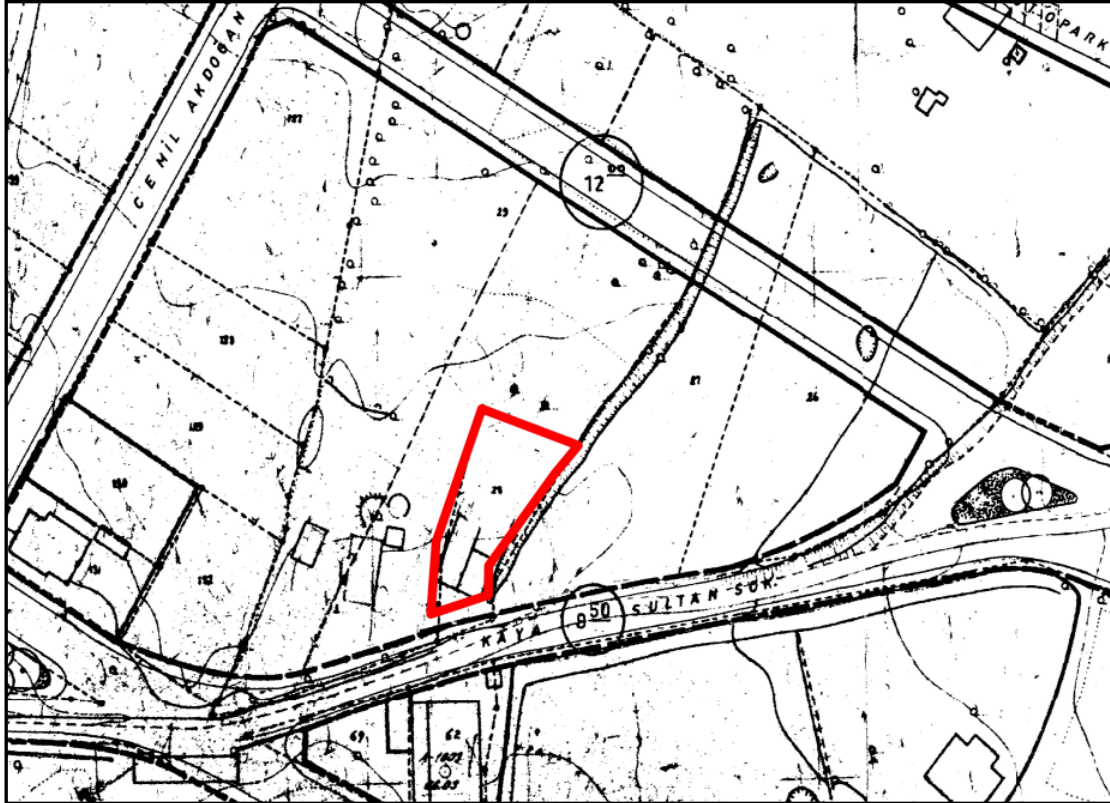
B.3.1.Yönetim Merkezleri

Bu alanlarda maksimum TAKS:0.35 olmak üzere dahil olduğu yapı adasının KAKS ve hmaksimum değerlerine göre muhtarlık, resmi kurum şube ya da temsilcilikleri ve bunun gibi kullanışlar yer alabilir. Avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesince onandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

denilmektedir.

4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parsel, 09.02.1973 onaylı 1/1000 ölçekli tarihli Bostancı-Erenköy İmar Planında TAKS:0.25, KAKS:1.80, kısmen Ayrık Nizam yapılanma koşullu "İskan Sahası"nda kısmen de yolda kalmakta iken;



Şekil 6: 09.02.1973 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

11.05.2006 - 21.02.2017 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre maxTAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:15 kat yapılanma şartlarında “Yönetim Merkezi Alanı”nda kalmaktadır.



Şekil 7: 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

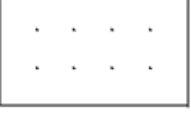
- 11.05.2006 – 21.02.2017 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yüksek Yoğunluklu Konut Alanına ilişkin B.1.1 maddesinde;

B.1.1. YÜKSEK YOĞUNLUKLULU KONUT ALANI

Yüksek yoğunluklu konut alanlarında max.TAKS:0.35, max.KAKS:2.07, Yençok=15 Kat olarak uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25 in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile max. TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. kat alanı kullanımı 0.35 tir.

- 11.05.2006 – 28.08.2008 – 29.11.2021 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yönetim Merkezlerine ilişkin B.2.1 maddesinde;

B.2.1.



YÖNETİM MERKEZİ ALANLARI
(dahil olduğu yapı adasının max.TAKS, max.KAKS ve Hmax yapılanma koşullarını alır.)
Bu alanda muhtarlık, resmi kurum şube ya da temsilcilikleri ve bunun gibi kullanışlar yer alabilir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak ayan projeye göre uygulama yapılacaktır.

28.08.2008

-Yükseklik sınırlaması belirtilmeyen (İbadet Yeri Dışındaki) donatı alanlarında; Sahil parsellerindeki yapılarda h=11.00m. yüksekliği, sahil adalarındaki ve %25 sınırı içinde kalan parsellerdeki yapılarda h=14.50m. yüksekliği, Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar ile E-5(D-100) Otoyolundan yüz alan ilk binalarda h=18.00m. yüksekliği geçemez. Bunun dışındaki alanlarda, Yençok (Hmax)=12 kattır.

29.11.2021

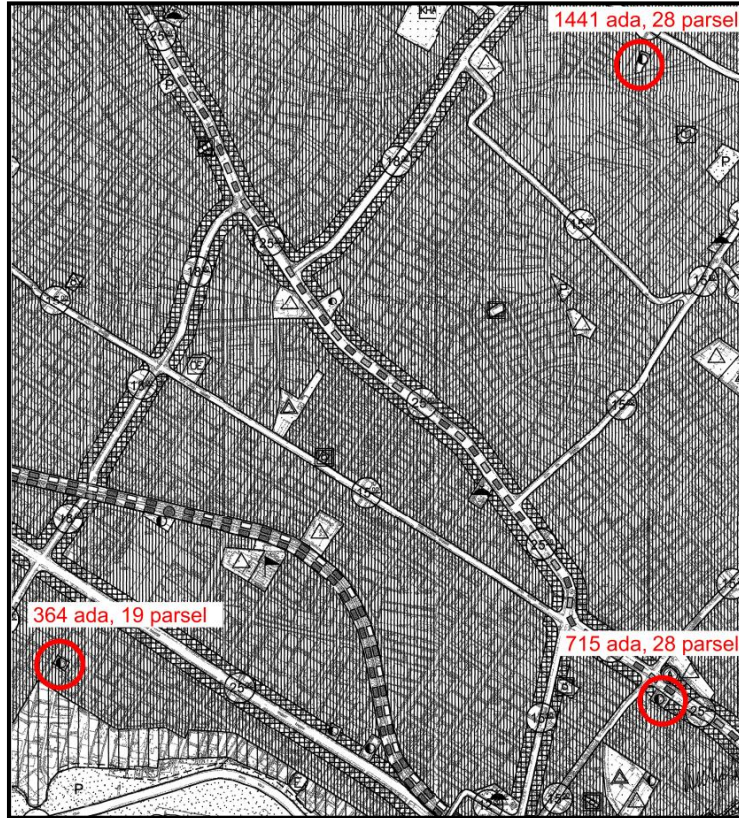
denilmektedir.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında “Yönetim Merkezi Alanı” fonksiyonunda kalan Göztepe Mahallesi, 501 ada, 21 parselin TAKS:0.35, E:2.07, Hmax:Serbest yapılanma şartlarında “Konut+Ticaret Alanı”na alınmasına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı kararı ile “Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 109 pafta, 501 ada, 21 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, plan notlarında ‘H:Serbest’ ibaresinin iptal edilerek kabul edilmesi ve bu kapsamda kalan 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli bölge planında Yönetim Merkezi lejantında kalıp üzerinde ruhsatlı ve iskanlı yapı bulunan parsellere ilişkin çalışma yapılarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli teklifin İBB Planlama Müdürlüğü tarafından İBB Meclis onayına sunulması ...” şeklinde tadilen uygun bulunmuştur.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü'nün 02.09.2019 tarih ve 4964-117380 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı karar gereğinin yapılabilmesi için 09.03.2005 onanlı planda Yönetim Merkezi Alanı fonksiyon alanlarının mevcut ruhsatlı ve iskanlı yapılar yönünden tespit edilmesi istenilmesi üzerine 28.09.2019 tarih ve E.347042 sayılı yazımız ile Kozyatağı Mahallesi, 1441 ada, 28 parsel, Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parsel ve Bostancı Mahallesi 364 ada, 19 parselle ilişkin bilgi ve belgeler iletilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü'nün 22.05.2023 tarih ve 760646 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan Kozyatağı Mahallesi, 1441 ada, 28 parselin ve Bostancı Mahallesi 364 ada, 19 parselin bir kısmının "Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı"na, Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parselin bir kısmının ise "Ticaret+Konut Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliklerinin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı Kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı tarafımıza bildirilmiştir.



Şekil 8: 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı kararı ile 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı kararları ve 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği gereğince, 17.05.2024 tarih ve 2014695 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri kapsamında Müdürlüğümüzce Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Başkanlığımızca hazırlanan, Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta 1441 ada 28 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifine ait alınan kurum görüşleri:

6.1 İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ

Kurumun 18.10.2024 tarih ve E-11255029-000-1207565 sayılı yazısı ile 1441 ada, 28 parselin kısmen Turşucu Deresi'nin taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı, 23.02.2024 tarih ve 20240246018 sayılı yazı ile iletilen taşkın görüşlerin geçerli olduğu, taşkın risk alanlarında kalan parsellerin imar planlarına işlenmesi ve taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 5.10 ve 18.3 Maddelerine göre uygulama yapılması gerektiği, yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alanın taşkın önlemleri yapılaşma alanı olduğu, mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetlerinin ilgisince karşılanması gerektiği belirtilmiş, plan notlarına; *"Plan değişikliği sahası kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanları dâhilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır."* şeklinde bir hükmün eklenmesi ve uygulama aşamasında belirtilen hususlara uyulması şartıyla söz konusu 1/1000 ölçekli imar plan tadilatı teklifinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.

6.2 İBB BAŞKANLIĞI DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2024.1875223 sayılı yazısında söz konusu alanın Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları' na göre; "UA" (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı alanda kaldığı belirtilmiş, söz konusu haritalara ait açıklama raporuna değinilerek "...1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir." şeklinde görüş belirtilmiştir

6.3 İBB BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ

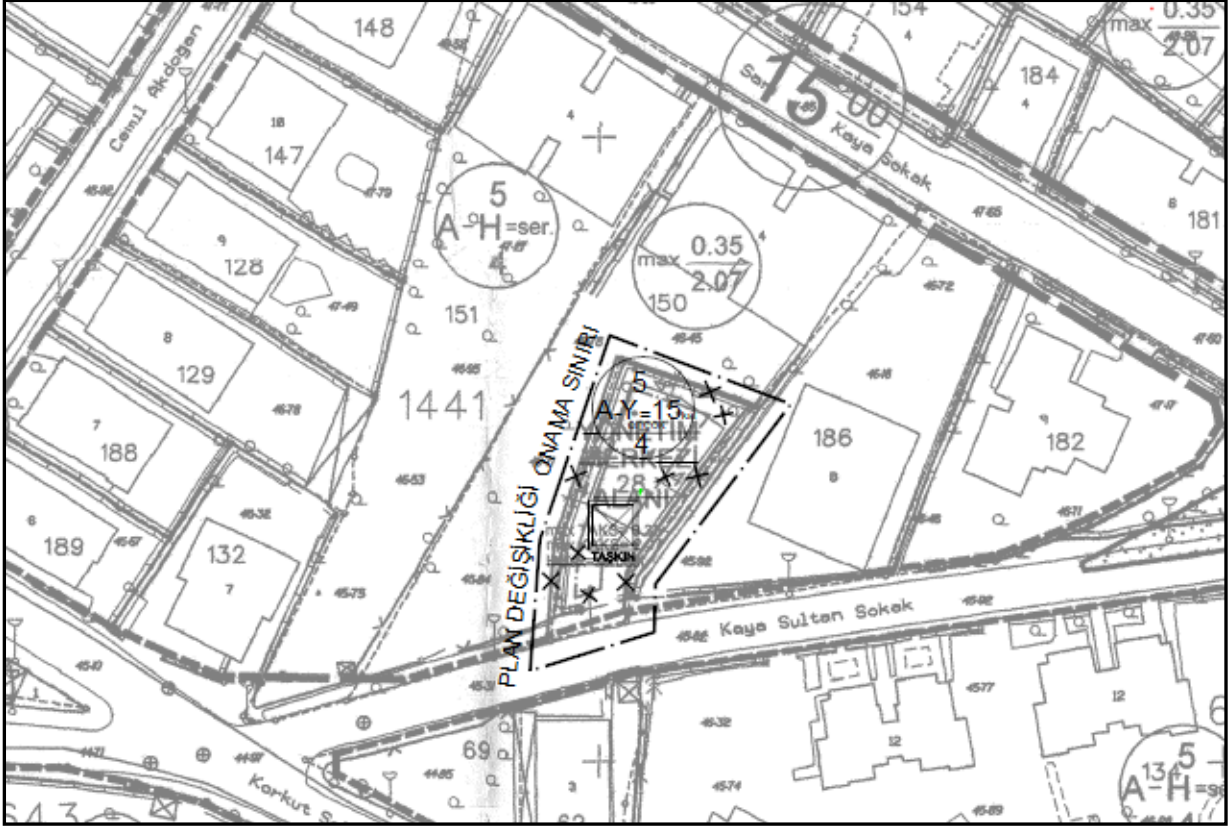
Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 04.11.2024 tarih ve E-21362969-804.99-2024.2020487sayılı yazısında 1441 ada 28 parselin güney yönünden meri 1/1000 ölçekli imar planında 10.00 m. enkesitli planlanan Kaya Sultan Sokaktan cephe aldığı, teklifin ilave trafik yükü oluşturacağı, hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için; yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması, yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden meri plandaki çekme mesafelerinin sağlanması ve bodrum katlarda da yollardan çekme mesafelerine uyulması gerektiği belirtilmiş "Konut Alanı otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır." plan notunun eklenmesi şeklinde görüş belirtilmiştir

6.4 İSTANBUL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ

Kurumun 10.02.2025 tarih ve E-20852321-622.02-11713119 sayılı yazısında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı, plan değişikliği teklifinin parsel bazında nüfus yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olduğu, buna karşılık sosyal altyapı alanı azaltıcı nitelikte olduğu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8. maddesi (Ek:14/2/2020- 7221/12 md.) "...Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.(Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez" hükümleri yer aldığından, bahse konu plan değişikliği teklifinin anılan mevzuat hükümleri kapsamında uygun görülmediği belirtilmiştir.

7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli plan değişikliğine uygun olarak Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmış olup Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parseldeki "Yönetim Merkezi Alanı" lejandı iptal edilerek, parselin tamamı Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.

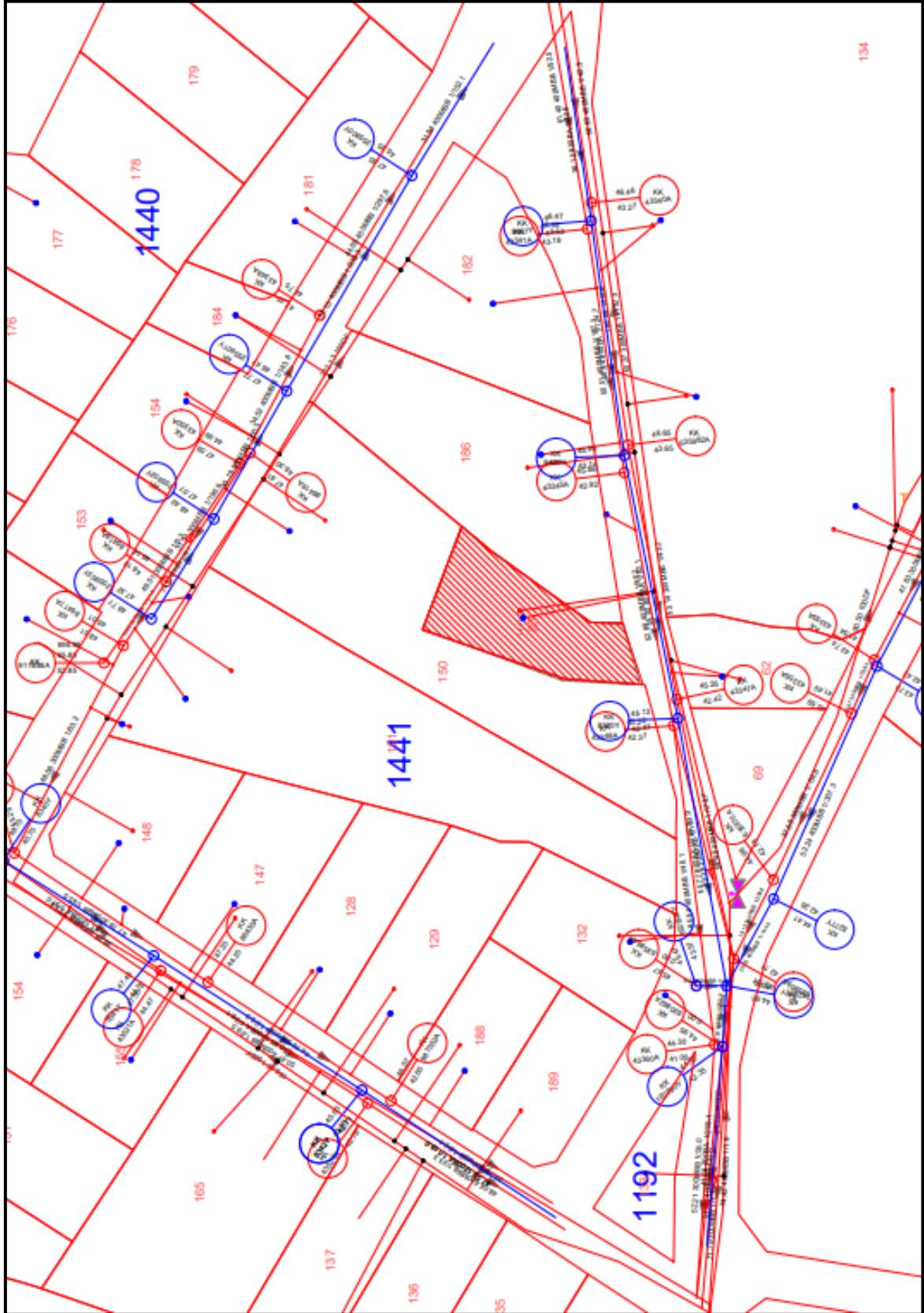


Şekil 9: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

PLAN NOTLARI

1. Plan değişikliği onama sınırı, Kozyatağı Mahallesi, 171 pafta, 1441 ada, 28 parseli kapsamaktadır.
2. Kozyatağı Mahallesi 171 pafta, 1441 ada, 28 parsel max TAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:15 kat, ayırık nizam yapılanma şartlarında Konut Alanıdır.
3. Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır.
4. İSKİ Genel Müdürlüğünün 18.10.2024 tarih ve E-11255029-000-1207565 sayılı görüşünde belirtilen hususlara uyulacak olup taşkın önlemleri yapılaşma alanları dahilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olacak şekilde belirlenecektir.
5. Açıklanmayan hususlarda meri uygulama imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

EK:2 İSKİ MEVCUT ALTYAPI HATLARI



EK:3 MİKROBÖLGELEME HARİTASI

