

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478807 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 3185 Ada, 60 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-85812958-115.01.99-2478807 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) Taşyapı İnşaat Taahhüt San. Ve Tic. A.Ş. adına Vekâleten Berkay AKYÜZLÜ'NÜN 13.02.2025 tarih ve 2430116 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 55 pafta, 3185 ada, 60 parsel tüzel kişi mülkiyetindedir.

PLAN BİLGİSİ:

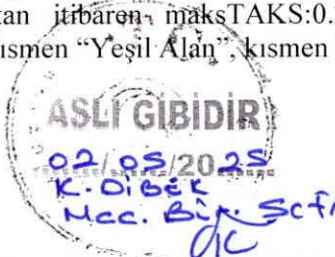
30.11.2022-17.01.2024 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi (a) Kararı ile tadilen uygun bulunarak değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye 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 3185 ada 60 parsel;

- 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planında kısmen “Az Yoğunluklu Konut Alanı”nda, kısmen “İSKİ Dere Islah Kamulaştırma Alanı”nda, kısmen “Yol”da, kısmen de “Park Alanı”nda;
- 01.08.1997 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı’nda kısmen “Yeşil Alan”da, kısmen “Yol”da, kısmen “Dere Kamulaştırma Alanı”nda, kısmen de Ayrık Nizam, TAKS:0.25, KAKS: 1.5 yapılanma koşullu “Konut Alanı”nda kalmakta olup "Bloklar yoldan ve dere kamulaştırma sınırından en az 10m çekilecektir. ..." şeklinde plan notu bulunmakta iken;
- 15.03.2006 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında inşaat uygulaması 1/5000 ölçekli plan üzerinden Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre yapılacak şekilde, zemin katta maks.TAKS:0.40, 1.normal kattan itibaren maks.TAKS:0.25 Emsal:3 H:Serbest yapılanma şartlarında “Otel+Turizm Tesis Alanı”, kısmen “Yeşil Alan”, kısmen “Dere Koruma Alanı”na alınmış,



- 16.09.2007 onaylı Nazım İmar Planı İlave Plan Notu Tadilatına göre plan fonksiyonu ve yapılanma şartları 15.03.2006 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndan, imar istikametleri 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan alınarak inşaat uygulaması yapılacak şekilde plan notu ilavesi yapılmış,
- 25.03.2011 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ile de ;
- "1- İSKİ görüşü doğrultusunda parsel kapsamında dere koruma kuşağında kalan alan, kamu adına bedelsiz terk edilecek olup, bu alan parselin emsal hesabına dahil edilecektir. 2- Açıklanmayan hususlarda parsel ile ilişkin yürürlükteki 16.09.2007 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir. 3- Kamu eline geçmesi gereken alanlar (Dere Koruma Bandı, Yol Alanı, Park Alanı) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Dere Koruma Bandı içerisinde kalan alan parselin emsal hesabına dahil edilecektir." şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.
- Ayrıca söz konusu parsel kısmen de **23.12.2011** tasdik tarihli "Marmaray Projesi Güzergahı 1 / 2Üsküdar-Kadıköy Arası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"nda "Geçiş Bölgesi"nde, kısmen de **20.04.2016** onaylı "İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta iken,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen 500 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**", kısmen **Yeşil Alan**, kısmen de yol olarak belirlenmiş olup parselin bir bölümü de "**Taşkına Maruz Alan**" sınırı içinde kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile:

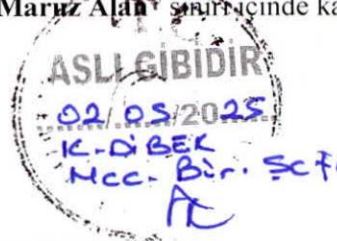
"...3185 Ada 60 numaralı parsel; 15.03.2006-16.07.2007 tasdik tarihli İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Koşuyolu Mahallesi 55 Pafta, 3185 Ada, 60 Parsel Nazım İmar Planı Değişikliği + İlave Plan Notu Değişikliği ile 25.03.2011 tarihli Plan Notu İlavesinde **Ayrık Nizam, Ön Bahçe Mesafesi=Min.10m, Arka Bahçe Mesafesi=Min 5m, Zemin Katta Max. TAKS=0,40, 1.Normal Kattan İtibaren Max. TAKS=0,25, Emsal=3,00** yapılaşma koşullarına sahip olacak şekilde "**Otel+Turizm Tesis Alanı**" ve "**Park Alanı**" olarak planlanmıştır.

....
Sonuç olarak; plan iptali ile başlayan süreçte inşaa faaliyetlerinin devam edememesi, alanın yakın çevresi için tehlike arz etmesine sebep olmaktadır. Bu nedenle otel kullanımı amacıyla yapı ruhsatına uygun olarak inşaa faaliyetlerine başlanmış fakat devam etme imkanı bulamayan alana yönelik 18.12.2021 tarihinde mahkeme tarafından lehimize verilen ve Danıştay tarafından onanarak kesinleşmiş olan mahkeme kararlarının da dikkate alınarak; ruhsat alınan yapılaşma şartlarının kazanılmış hakkımız olarak imar planlarına işlenmesini talep eder, bu kapsamda 20.01.2025-18.02.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na itirazımızın kabul edilmesini arz ederim."

şeklinde 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) 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 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 **üst ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında itiraza konu 3185 ada 60 parselin büyük bir kısmı (çevresi ile uyumlu olacak biçimde) **Ayrık Nizam 5 Kat, TAKS:0.25** yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**", "**Su Kanalları Koruma Kuşağı**"nın geçtiği küçük bir kısmı **Yeşil Alan**, çok küçük bir kısmı da yol olarak planlanmış olup olup parselin bir bölümü de "**Taşkına Maruz Alan**" sınırı içinde kalmaktadır.



21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ruhsat alınan yapılaşma koşullarının imar planlarına işlenmesine 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 Planı'na yapılan 3185 Ada, 60 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)

