

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478414 sayılı Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı-Hasanpaşa Mahallesi Muhtarlığı ve 482 Ada, 4-7-36-37-39 Parseller 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-85812958-115.01.99-2478414 sayılı yazısı;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“ İlgı : a)İstanbul Valiliği, Kadıköy Kaymakamlığı, Hasanpaşa Mahallesi Muhtarlığı’nın 18.02.2025 tarih ve 2435179 sayılı yazısı.

b)Halil SANDIKÇI’nın 12.02.2025 tarih ve 2428433 sayılı itiraz dilekçesi

c)İrfan ÖCALAN’ın 13.02.2025 tarih ve 2429160 sayılı itiraz dilekçesi

d)Zeki EKŞİ’nin 12.02.2025 tarih ve 2428547 sayılı itiraz dilekçesi

e)Bayram TAZE’nin 13.02.2025 tarih ve 2429874 sayılı itiraz dilekçesi

f)Kadir KARA’nın 13.02.2025 tarih ve 2430213 sayılı itiraz dilekçesi

g)Gülhanım ARPACI’nın 17.02.2025 tarih ve 2433955 sayılı itiraz dilekçesi

h)Hidayet TAZE’nin 17.02.2025 tarih ve 2432713 sayılı itiraz dilekçesi

i)Mustafa CEYLAN’ın 18.02.2025 tarih ve 2434892 sayılı itiraz dilekçesi

j)Ergun AKAN’ın 17.02.2025 tarih ve 2433884 sayılı itiraz dilekçesi

k)İlyas TELCİ’nin 18.02.2025 tarih ve 2435403 sayılı itiraz dilekçesi

l)Habil KUŞCU’nun 18.02.2025 tarih ve 2435787 sayılı itiraz dilekçesi

m)Fuat ÖZTOSUN’un 17.02.2025 tarih ve 2433176 sayılı itiraz dilekçesi

n)Kadıköy Belediye Meclisi’nin 01.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı Kararı

o)İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 02.01.2025 tarihli ve E-91442078-105.04-2024.2469871 sayılı yazısı.

p)İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 17.10.2024 tarih ve 1394 sayılı Kararı

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına;

• Hasanpaşa Mahallesi Muhtarlığı’nın ilgi (a) yazısı ile; Hasanpaşa Mahallesi, 459 Ada, 13 ve 50 parsellere, 468 Ada, 30-60-61 parsellere, 472 Ada, 14-15-16-17-18-19-20-21-22-28 parsellere, 482 Ada, 1-4-7-8-23-24-25-26-35-36-37-39 parsellere, 624 Ada, 2 ve 10 parsellere, 1342 Ada, 7 ve 16 parsellere, 445, 446, 447 ve 448 Adaların Ahmet Rasim Sokak’tan cephe alan parsellere,

• İlgı (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m) dilekçeler ile de ilgi (a) dilekçeye de konu olan Hasanpaşa Mahallesi, 482 Ada, 4-7-36-37 parsellere askı süresi içinde **itiraz edilmıştır**.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa (İkbaliye) Mahallesi, 142 pafta, 482 Ada, 1, 4, 7, 8, 23, 24, 26, 35, 36, 37 ve 39 parseller şahıs mülkiyetindeyken; 25 parsel İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin mülkiyetindedir.

Hasanpaşa (İkbaliye) Mahallesi, 142 pafta, 1342 ada, 7 ve 16 parseller şahıs mülkiyetinde,

Hasanpaşa (Osmaniye) Mahallesi, 153 pafta, 624 ada, 2 ve 10 parseller şahıs mülkiyetinde,

Hasanpaşa Mahallesi, 130 pafta, 459 ada, 13 ve 50 parseller şahıs mülkiyetinde,

Hasanpaşa (İkbaliye) Mahallesi, 138 pafta, 472 Ada, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 ve 28 parseller şahıs mülkiyetinde,



Hasanpaşa Mahallesi, 445 Ada, 1, 4, 5 ve 32 parseller şahıs mülkiyetinde,

Hasanpaşa Mahallesi, 446 Ada, 1, 2, 3 parseller şahıs, 446 ada 27 parsellin bir kısmı şahıs bir kısmı tüzel kişi (dernek) mülkiyetindedir.

Hasanpaşa Mahallesi, 447 Ada, 2 ve 5 parseller; 3 parsel şahıs ve tüzel kişi (sendika) mülkiyetinde; 4 parsel şahıs ve tüzel kişi mülkiyetinde; 37 parsel vakıf mülkiyetindedir.

Hasanpaşa Mahallesi, 448 Ada, 1 parsel şahıs ve tüzel kişi mülkiyetinde; 2 ve 5 parseller şahıs, 34 parsel şahıs ve tüzel kişi mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

Hasanpaşa Mahallesi Muhtarlığı'nın ilgi (a) yazısı ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin; 20.01.2025 tarihinde askıya çıkarılan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na itirazları ekte sunduğunu belirterek;

"Mahallemiz genelinde sokakların genişletilmesi amacıyla binaların ön cephelerinden yapılan geri çekmelerin tamamının iptal edilmesini talep ediyorum" şeklinde itiraz edilmiş ve ekte 10 maddelik itiraz listesi sunulmuştur:

" 1) 482 Ada (Berberbaşı Sokak)

a. 8 ve 7 Parsellerde bina arka cephelerinden geri çekmeleri 5 metreden 3 metreye çekilmesi

b. 36, 4, 37 ve 1 parsellerde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması. Binaların mevcut durumları inşaat alanı olarak arsanın tamamını kullanarak yapılmıştır. Bu 4 parseldeki binalar geriye çekilerek yapıldığında aşağı yukarı 50 daire mağdur etmektedir. Bu sorunun giderilmesi için çekmelerin iptal edilmesi gerekmektedir.

2) 1342 Ada (Berberbaşı ve Yeniduygu Sokak)

a. 16 parselde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması

b. 7 parsel üzerinde bulunan 18 bağımsız bölümden oluşan bina halihazırda parselin tamamını kullanmakta. Şuan ki planda 15 metre derinlikte inşaat alanı gözükmektedir. Tekrardan parselin tamamını kullanacak şekilde düzenleme yapılması.

3) 624 Ada (Boyacı Mehmet Sokak)

a. 2 ve 10 parselin mezarlıktan 2 metre yerine 1 metre çekmesi

4) 482 Ada (Borulu Maslak Sokak)

a. 23,24,25,26 ve 35 parsellerde yoldan 2 metre çekmenin iptal edilmesi

b. 39 parselin yoldan 3 metre çekmenin iptal edilmesi ve arka cephesinden yapılan çekmenin iptal edilmesi

5) 459 Ada (Hacı Necipusta Sokak)

a. 50 ve 13 parsellerde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması

6) 472 Ada (Mukbil Sokak)

a. 28 parselde Mukbil Sokak tarafından 3 metre geriye çekmenin iptal edilmesi (7 parsel tarafı)

7) 472 Ada (Nahit Sokak)

a. 14,15,16,17,18,19,20,21 ve 22 parsellerde arka bahçe 6 metre çekme 3 metreye indirilmesi

8) 468 Ada (Nazifbey Sokak)

a. 30 parselde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması. Arka bahçeye 2 metre çekmenin iptal edilmesi.

9) 468 Ada (Şair Sururi Sokak)

a. 60 ve 61 parsellerde inşaat alanı 15 metre derinlikten 17 metre derinliğe çıkarılması

10) Ahmet Rasim Sokak

a. Ahmet Rasim Sokak tek numaralarda yoldan çekmelerin iptal edilmesi."

şeklinde askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**



Ayrıca ilgi (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m) dilekçeler ile de ilgi (a) dilekçeye de konu olan Hasanpaşa Mahallesi, 482 Ada, 4-7-36-37 parsellere ilişkin **aynı taleplerle itiraz edilmiştir.**

PLAN BİLGİSİ:

Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerinin tamamı ve Rasimpaşa Mahallesi'nin 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.

Bahse konu **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği (EK-2) Doğrultusunda Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlanmış olup Kadıköy Belediye Meclisi'nin ilgi (n) Kararı ile tadilen uygun bulunarak değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (o) yazısı ile de Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (p) Kararı ile tadilen uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığına **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 (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir.**

3194 sayılı Kanunun 5. ve 6. Maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022** onaylı Revizyon Nazım İmar Planı ile bu plana askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesine ilişkin **17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli "Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin Revizyon 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.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

" 1) 482 Ada (Berberbaşı Sokak)

a. 8 ve 7 Parsellerde bina arka cephelerinden geri çekmeleri 5 metreden 3 metreye çekilmesi.

482 ada 7 ve 8 parseller; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen de yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat (B-5) yapılanma** koşullarında "Konut Alanı" ve kısmen yol olarak planlanmıştır (EK-4). 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parsellerde arka bahçede 5 m çekme mesafesi bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise bina derinliği 13 m olacak şekilde planlanmıştır.

b. 36, 4, 37 ve 1 parsellerde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması. Binaların mevcut durumları inşaat alanı olarak arsanın tamamını kullanarak yapılmıştır. Bu 4 parseldeki binalar geriye çekilerek yapıldığında aşağı yukarı 50 daire mağdur etmektedir. Bu sorunun giderilmesi için çekmelerin iptal edilmesi gerekmektedir.

482 ada 1, 4, 36 ve 37 parseller; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen de yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 1 parsel **Bitişik Blok Nizam 5 Kat (B-5) "Ticaret + Konut Alanı"**nda, 4-36 ve 37 parseller ise **Bitişik Blok Nizam 5 Kat (B-5)** yapılanma koşullarında "Konut Alanı" ve kısmen yol olarak planlanmıştır (EK-4)



14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parsellerde arka bahçede 3 m çekme mesafesi bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise 1, 4 ve 37 parseller parsel tamamında yapılacak, 36 parsel bina derinliği 13 m olacak şekilde planlanmıştır.

2) 1342 Ada (Berberbaşı ve Yeniduygu Sokak)

a. 16 parselde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması

1342 ada, 16 parsel: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen de yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 16 parsel **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Ticaret + Konut Alanı**" olarak planlanmıştır (EK-4).

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parselde 15m bina derinliği bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da 15m bina derinliği korunmuştur.

b.7 parsel üzerinde bulunan 18 bağımsız bölümden oluşan bina halihazırda parselin tamamını kullanmakta. Şuan ki planda 15 metre derinlikte inşaat alanı gözükmektedir. Tekrardan parselin tamamını kullanacak şekilde düzenleme yapılması.

1342 ada, 7 parsel: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen de yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 7 parsel **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak planlanmıştır (EK-4).

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parselde 15m bina derinliği bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da 15m bina derinliği korunmuştur.

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.**

3) 624 Ada (Boyacı Mehmet Sokak)

a. 2 ve 10 parselin mezarlıktan 2 metre yerine 1 metre çekmesi

624 ada 2 ve 10 parseller: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen de yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 2 ve 10 parseller **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak planlanmıştır (EK-4).

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 2 parselin yan bahçeden 2 m, 10 parselin yan bahçeden 1 m çekme mesafesi bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise 2 ve 10 parsellerin yan bahçe çekme mesafesi 2 m olacak şekilde planlanmış olup söz konusu parseller planda "Mezarlık Alanı"nda kalan tescilli 624 ada, 1 parselin komşuluğunda kalmaktadır.

4) 482 Ada (Borulu Maslak Sokak)

a. 23,24,25,26 ve 35 parsellerde yoldan 2 metre çekmenin iptal edilmesi

482 ada, 23, 24, 26 ve 35 parseller: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmakta olup 9 m bina derinliği bulunmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parseller **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**", bina derinliği 10 m ve ön bahçe çekme mesafesi 2 m olacak şekilde planlanmıştır (EK-4).

482 ada, 25 parsel ise: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmaktayken (EK-3); **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı ile "Belediye Hizmet Alanı"na alınmış olduğundan, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parsel Yençok:5 kat "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır (EK-4).

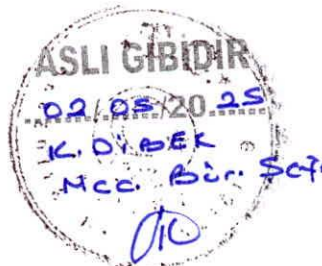
b. 39 parselin yoldan 3 metre çekmenin iptal edilmesi ve arka cephesinden yapılan çekmenin iptal edilmesi

482 ada, 39 parsel: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmakta olup 15 m bina derinliği bulunmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" 15 m bina derinliği korunarak ön bahçeden 3m çekme mesafesi planlanmıştır (EK-4).

5) 459 Ada (Hacı Necipusta Sokak)

a. 50 ve 13 parsellerde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması

459 Ada, 13 ve 50 parseller: 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmakta olup 13 m bina derinliği bulunmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak planlanmış ve 13 m bina derinliği korunmuştur (EK-4).



6) 472 Ada (Mukbil Sokak)

a. 28 parselde Mukbil Sokak tarafından 3 metre geriye çekmenin iptal edilmesi (7 parsel tarafı)

472 Ada, 28 parsel; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak planlanmıştır (EK-4).

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 28 parselin ön bahçeden 3 ve 5 m; yan bahçeden 2 m çekme mesafesi bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise ön bahçeden 3 m, yan bahçeden 3 m çekme mesafesi olacak olacak şekilde planlanmıştır.

7) 472 Ada (Nahit Sokak)

a. 14,15,16,17,18,19,20,21 ve 22 parsellerde arka bahçe 6 metre çekme 3 metreye indirilmesi

472 Ada, 14,15,16,17,18,19,20,21 ve 22 parseller; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak planlanmıştır.

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda parsellere ilişkin arka bahçeden 6m blok çekme mesafesi bulunmaktayken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise 13 m bina derinliği olacak şekilde planlanmış olup taban alanında küçülme bulunmamaktadır (EK-4).

8) 468 Ada (Nazifbey Sokak)

a.30 parselde inşaat alanı olarak arsanın tamamının kullanılması. Arka bahçeye 2 metre çekmenin iptal edilmesi.

468 Ada, 30 parsel; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" ve kısmen yol olarak planlanmıştır (EK-4).

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 30 parselde bina derinliği 12 m iken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise bina derinliği yerine arka bahçeden çekme mesafesi 2m olacak şekilde planlanmış olup taban alanında küçülme bulunmamaktadır

9) 468 Ada (Şair Sururi Sokak)

a. 60 ve 61 parsellerde inşaat alanı 15 metre derinlikten 17 metre derinliğe çıkarılması

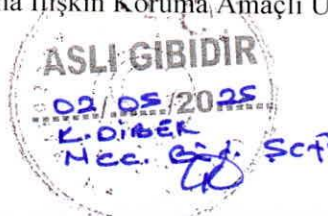
468 Ada, 60 ve 61 parsel; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam H:12.50 m** yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda ve kısmen yolda kalmaktayken (EK-3); **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda **Bitişik Blok Nizam 5 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" ve kısmen yol olarak planlanmıştır (EK-4).

14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 60 ve 61 parsellerde bina derinliği 15 m olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da bina derinliği korunmuştur.

10) Ahmet Rasim Sokak

a. Ahmet Rasim Sokak tek numaralarda yoldan çekmelerin iptal edilmesi."

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda (EK-4) bahse konu Ahmet Rasim Sokak 10 metre genişliğinde düzenlenmiş olup sokağın güneyinde yer alan parseller 22.12.2020-15.09.2023 onaylı "Kırbağlıdere-Hasanpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında



korunan istikamet olarak belirlendiğinden terkler itiraza konu, sokağın kuzeyinde yer alan tek kapı numaralı parsellerden yapılmıştır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m) dilekçelerinde yer alan talepler incelendiğinde; söz konusu parsellerin 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Bitişik Blok Nizam **H:12.50 m** yapılanma koşullarının; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile (14.04.1999 onaylı imar planında belirlenen) **blok alanlarında küçülme yapılmadan** Bitişik Blok Nizam **5 Kat** şeklinde düzenlenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak belirlenmiş olup itiraz dilekçelerine konu blok derinliğinin artırılması ve parsel tamamında yapılanma talepleri söz konusu alana **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna ilave artış getirecektir.**

Ancak **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 10 metre genişliğinde düzenlenen, 445, 446, 447 ve 448 adalarda bulunup Ahmet Rasim Sokak'tan cephe alan parsellere ilişkin talep değerlendirildiğinde; bölgenin jeolojik olarak (Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait "Mikrobölgeleme" çalışması kapsamında) "Önlemlili Alan-6A" olarak belirlenmesi ve yoğun eski eser yapı bulundurması sebebiyle ilave kat artışı verilemediği ile birlikte artırılan sokak genişliğinin de blok alanlarını küçülttüğü göz önünde bulundurularak; **Ahmet Rasim Sokak'tan** cephe alan 445 ada, 1-4-5-32 parseller, 446 ada, 1-2-3-27 parseller, 447 ada, 2-3-4-5-37 parseller, 448 ada, 1-2-5-34 parsellerin istikametinin, 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'ndaki haliyle, **korunan cephe olarak düzenlenebileceği görülmektedir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m) 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, Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı-Hasanpaşa Mahallesi Muhtarlığı ve 482 Ada, 4-7-36-37-39 Parseller İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup 10 m yol genişliğinin 9 m olacak şekilde revize edilmesi uygun bulunmuştur.

İtiraz dilekçesinin diğer hususları ile ilgili itirazlar komisyonumuzca uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisem Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

