

**KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**  
**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

**KONU** : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478858 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 2948 Ada, 5 ve 6 Parsel; 1345 Ada, 86 parsel, 1431 Ada, 281 Parsel; 1260 Ada, 72 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, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478858 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) Hüseyin TARHAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2434016 sayılı itiraz dilekçesi  
d) Hüseyin TARHAN'ın 17.02.2025 tarih ve 2434020 sayılı itiraz dilekçesi  
e) Torul Gayrimenkul İnşaat Anonim Şirketi adına Vekaleten Salih Beyazıt AKGÜL'ün 18.02.2025 tarih ve 2434503 sayılı itiraz dilekçesi  
f) Seyfettin ŞİMŞEK'in 31.01.2025 tarih ve 2415900 sayılı itiraz dilekçesi  
g) Kent Ticaret İnşaat ve Taahhüt Anonim Şirketi'nin 14.02.2025 tarih ve 2430800 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (ç), (d) dilekçeleri ile Hasanpaşa Mahallesi, 76 pafta, 2948 ada, 5 ve 6 parselin; ilgi (e) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 154/1 pafta, 1345 ada, 86 parselin; ilgi (f) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 139 pafta, 1431 ada, 281 parselin; ilgi (g) dilekçe ile Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1260 ada, 72 parselin malikleri tarafından **itiraz edilmiştir.**

**MÜLKİYET BİLGİSİ:**

Hasanpaşa Mahallesi, 76 pafta, 2948 ada, 5 ve 6 parsel; Acıbadem Mahallesi, 154/1 pafta, 1345 ada, 86 parsel; Acıbadem Mahallesi, 139 pafta, 1431 ada, 281 parsel; Acıbadem Mahallesi, 133 pafta, 1260 ada, 72 parsel şahıs 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.

Söz konusu **2948 ada, 5 ve 6 parsel 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 350 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **1345 ada, 86 parsel 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 250 k/ha olarak belirlenmiştir.

Söz konusu **1431 ada, 281 parsel 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 350 k/ha olarak belirlenmiştir.



Söz konusu **1260 ada, 72 parsel 30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Sağlık Alanı**” olarak belirlenmiştir.

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) dilekçeleri ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu **2948 ada, 5 ve 6 parsel; 18.03.1991** onaylı 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam, H: 9.50+1 kat, TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**” iken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam, 5 kat, TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **1345 ada, 86 parsel; 01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında Blok Nizam, H: 12.50 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**” iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam, 5 kat yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **1431 ada, 281 parsel; 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda “**Yol Alanı**” iken; **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında da “**Yol Alanı**”nda kalmaktadır.

İtiraza konu **1260 ada, 72 parsel; 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda 5 kat, TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**” iken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında “**Özel Sağlık Alanı**”nda kalmaktadır.

#### İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d) dilekçeleri ile:

- Söz konusu parselin “konumunun Akasya Alışveriş Merkezi'nin yanında, Uzunçayır Caddesi'nde bulunması çevresinde dükkan ve işyerlerinin olması sebebiyle **fonksiyonunun konut+ticaret** olarak yeni imar planında değiştirilmesi” talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

İlgi (e) dilekçe ile:

- “Maliki olduğum parselin, Vakıfların parselin hemen yanında, Okan Üniversitesi'nin parselinin ise hemen karşısında yer alması ve aynı sokak üzerinde konumlanması nedeniyle bizim parselimizin de **6 kat imarlı Özel Sağlık Alanı'na alınması**” talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

İlgi (f) dilekçe ile:

- “Yol Alanı”nda kalan söz konusu parselin “mağduriyetimi giderecek mahiyette **parselizasyon işleminin yapılması** veya bahse konu taşınmazın daha fazla zarar görmemesi açısından **tadilat ve kullanım ruhsatının verilmesi**” talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

İlgi (g) dilekçe ile:

- Söz konusu parselin “**Ayrık Nizam, TAKS: 0.30, 6 kat yapılaşma koşullarında Ticaret+Konut Alanı içerisine alınması**” talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir**.

#### DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan ilgi dilekçelere konu “**fonksiyon değişimi**” talepleri değerlendirildiğinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda itiraza konu parsellere ilişkin **plan fonksiyonu**; 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 plana uygun olarak belirlenmiştir.



21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “fonksiyon değişimi”ne yönelik yapılan ilgi (ç), (d), (e), (f), (g) 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 2948 Ada, 5 ve 6 Parsel; 1345 Ada, 86 Parsel, 1431 Ada, 281 Parsel; 1260 Ada, 72 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)

