

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2538818 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parsel ile ilişkin itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2538818 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) Fikret AKBAŞ'ın 17.02.2025 tarih ve 2433383 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) dilekçe ile Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parsel ile ilişkin itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parsel webtapu belgesine göre 7198 m2 olup şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) dilekçe ile;

- “7198 m2 tapu alanlı parselin 2239m2’sinde “Yapılaşma Olmayacak Alan” ibaresinin bulunduğu, bu durumun EK Pafta-1’de belirtilen iskan edilebilir yapı stoğunun, EK Pafta-3’te görüleceği gibi %6.53 oranında eksilttiği, dairelerin şerefiye değerlerini düşürdüğü,
- “Yapılaşma Olmayacak Alan” ibaresi olmasa dahi EK Pafta-2’de görüleceği gibi iskan edilebilir alandaki artışın yalnızca %3.84 oranıyla kısıtlı olduğu,
- Yenilenmenin gerçekleşmesi için en az %20 oranında mülkiyet sahiplerinin haklarından feragat etmeleri ve %20 imar artışı gerekmekte olduğu
- EK Pafta-4’te teklif plan tadili önerisi olduğu” belirtilerek talepleriyle 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

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.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü’nün ilgi (b) yazısı 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 dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parsel;

01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planında Ayrık Nizam, maxTAKS:0.25, H:12.50m “Konut Alanı”nda kalmaktayken, bir kısmı 23.12.2011 onaylı 1/1000 ölçekli “Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar- Kadıköy Arası Uygulama İmar Planı” kapsamında “Üstte Yeni Yapılaşma Olmayacak Alan” lejantına alınmış olup “Üstte yeni yapılaşma olmayacak alanlarda Marmaray Projesine ait yapılar dışında herhangi bir yeni inşaat yapılamaz.” şeklinde plan notu bulunmakta ve DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü ve Karayolları Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel 500 k/ha yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”nda kalmakta olup parselden “Demiryolu Hattı” geçmekte ve plan notlarında “7.2. Demiryolları: Marmaray Projesi kalıcı inşaat sınırları kapsamında belirlenen alanda uygulama imar planı aşamasında Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünden görüş alınacaktır. Bu alandaki uygulamalar ilgili kurumun plan ve projeleri kapsamında yapılacaktır.” hükmü bulunmaktadır.
- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da büyük bir kısmı Ayrık Nizam, TAKS:0.25, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”nda, küçük bir kısmı da yolda kalmaktadır. Ayrıca parselin bir kısmı “Marmaray Projesi Üstte Yeni Yapılaşma Olmayacak Alan” sınırları içinde yer almakta olup plan notlarında “Üstte yeni yapılaşma olmayacak alanlarda Marmaray Projesine ait yapılar dışında herhangi bir yeni inşaat yapılamaz.” hükmü bulunmaktadır. Ayrıca plan notlarında “Planlama alanında yer alan “Marmaray Proje Alanı” içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda ilgili kamu kurum ve kuruluşları görüşleri alınacak ve bunlara uyulacaktır.” ve D-100 Karayoluna cepheli parsellerde “Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.” hükümleri yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itirazlar incelenmiş olup Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parsel ile ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde;

- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılanma kararları 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan 30.11.2022 onaylı Nazım İmar Planında belirlenen brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı esas alınarak belirlenmiştir.
- 21.10.2024 tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bu doğrultuda taban alanı korunmuş olup 1 kat ilavesi verilmiş olup ayrıca parselin “Marmaray Projesi Üstte Yeni Yapılaşma Olmayacak Alan” sınırları içinde yer alan kısmı da TAKS hesabına konu olmaktadır.
- Aynı zamanda ilgi(ç) dilekçe ile talep edilen müktesep hakların korunması için 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” numaralı plan notu yer almaktadır.
- Söz konusu parselin bir kısmı “Marmaray Projesi Üstte Yeni Yapılaşma Olmayacak Alan” sınırı içinde kaldığından, 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile belirlenen toplam inşaat alanı aşılmamak şartıyla ilgi(ç) dilekçe ekinde iletilen öneri vaziyet planlarının değerlendirilebileceği görülmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parsel ile ilişkin 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 Koşuyolu Mah., 55 pafta, 3185 ada, 64 parsel ile ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

AŞLI GİBİDİR
02.06.2025
KIDİBEL
Meclis Sek.
K

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)