

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 07.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507415 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nce yapılan 252 ada, 15 parsel, 253 ada, 71 parsel, 976 ada, 117 parsel, 985 ada, 88 parsel itirazı 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, 07.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507415 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) Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nün 13.02.2025 tarih ve E-70311286-170.01-808490 sayılı yazısı

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d) yazı ile Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 252 ada, 15 parsel, Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 253 ada, 71 parsel, Acıbadem Mahallesi, 140 pafta, 976 ada, 117 parsel ve Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parsel ile ilişkin **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, **252 ada, 15 parsel** (yaklaşık 2101 m2) vakıf, Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, **252 ada, 15 A parsel** (yaklaşık 770 m2) maliye hazinesi, Acıbadem Mahallesi, 140 pafta, **976 ada, 117 parsel** (yaklaşık 253 m2) vakıf, Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, **985 ada, 88 parsellerin** (yaklaşık 3070 m2) vakıf, Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, **253 ada, 71 parsel** (yaklaşık 1264 m2) İstanbul Büyükşehir Belediyesi, vakıf, tüzel kişi ve şahıs mülkiyetindedir.

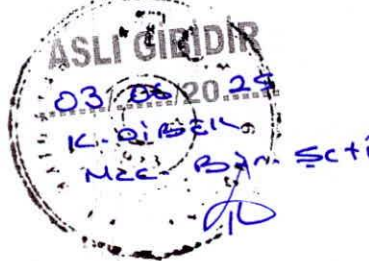
İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) yazı ile, İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nce aşağıda söz edilen 4 farklı taşınmazın “akar” niteliğinin korunmasına yönelik olarak yapılaşma fonksiyonu verilmesi amacıyla;

1. 253 ada, 71 parsel sayılı taşınmazın E:0.50 yapılanma koşullu “Ticaret Alanı”na alınmasının talep edildiği belirtilmekte olup, itiraz yazısında yazar hususlara ilişkin yapılan incelemede bahse konu parselin sehven 253 ada, 71 parsel olarak ifade edildiği, değişiklik talebinin Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, **252 ada, 15 parsel ile ilişkin olduğu anlaşılmaktadır.**
2. Söz konusu itiraz kapsamında Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, **253 ada, 71 parsel** sayılı taşınmazın tamamının Ayrık Nizam, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”na,
3. Acıbadem Mahallesi, 140 pafta, **976 ada, 117 parsel** sayılı taşınmazın Blok Nizam, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”na,
4. Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, **985 ada, 88 parsel** sayılı taşınmazın ise kısmen Ayrık Nizam, 5 kat yapılanma koşullu “Ticaret+Konut Alanı”, kısmen de “Katlı Otopark Alanı”na alınması talepleri belirtilerek 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, Hasaipaşa 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**.

1. Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 252 ada, 15 parsel;

- **14.04.1999** onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen **"Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları"** kısmen de **"Yol"**da kalmakta iken,
- 18.12.2007 onaylı "Haydarpaşa Numune Hastanesi Yol Düzenlemesi"ne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile **"Yol"** düzenlemesi yapılmıştır.
- 23.02.2011 onaylı 1/1000 ölçekli "İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planı"nda söz konusu parselin bir kısmı üzerinde yine **"Yol"** düzenlemesi yapılmış;
- 20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planında ise parsel üzerine "İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş (Avrasya Tüneli) Uygulama Alan Sınırı" ve "TC Karayolları Kamulaştırma Sınırı" eklenmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında **"Pasif Yeşil Alan"**nda,
- Bu plana uygun olarak hazırlanan **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da 15 ve 15A şekline dönüşen parselin 15 nolu kısmı **"Park Alanı"**nda kalmaktadır.

2. Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 253 ada, 71 parsel;

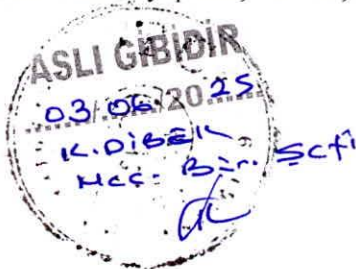
- **14.04.1999** onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen ayırık nizam, 4 kat yapılanma koşullu **"Konut Alanı"**, kısmen **"Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları"** kısmen de **"Yol"**da kalmaktadır
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da kısmen 550 k/ha yoğunluklu **"Konut Alanı"**na, kısmen **"Pasif Yeşil Alan"**, kısmen de **"Yol"**a alınmış,
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da parselin bir kısmı ayırık nizam, 5 kat yapılanma koşullu **"Konut Alanı"**na, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında **"Pasif Yeşil Alan"**da kalan kısmı **"Yol"**a, kısmen de 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." plan notu doğrultusunda **"Park Alanı"**na alınmıştır.

3. Acıbadem Mahallesi, 140 pafta, 976 ada, 117 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda ayırık nizam, TAKS:0.25, 4 kat yapılanma koşullarında **"Konut Alanı"**nda kalmakta iken,
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında **"İbadet Alanı"**na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da **"Cami Alanı"** olarak planlanmıştır.

4. Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parsel;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen ayırık nizam, TAKS:0.25, 4 kat yapılanma koşullu **"Konut Alanı"**, kısmen **"Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları"** kısmen de **"Yol"**da kalmakta iken,
- 21.06.2009 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planında parselin bir kısmı **"İstasyon Alanı"**na alınmış ve bu alan üzerinde **"Kalıcı Şaflar"** sembolü eklenmiştir.
- 23.02.2011 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planında söz konusu parselin bir kısmı üzerinde yol düzenlemesi yapılmış ve **"Yeşil Alan"** lejandı eklenmiş;



- 20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planında ise parselin “Yeşil Alan” ve “Yol”da kalan bölümleri yeniden düzenlenmiş, parsel üzerine “İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş (Avrasya Tüneli) Uygulama Alan Sınırı” ve “TC Karayolları Kamulaştırma Sınırı” ilave edilmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel kısmen 400 k/ha yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”na, kısmen “Park Alanı”na ve kısmen de “Genel Otopark Alanı”na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen ayırık nizam, TAKS:0.25, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”, kısmen “Park Alanı”, kısmen de “Genel Otopark Alanı” ve “Yol” olarak planlanmıştır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) yazı ile yapılan itirazlar incelenmiş olup,

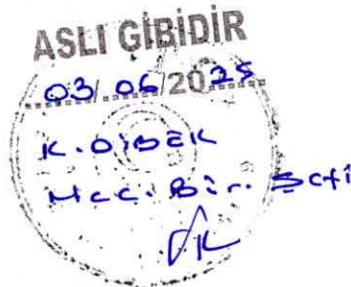
1. Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 252 ada, 15 parselle ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde; parselin büyük bir kısmının “Karayolu Kamulaştırma Sınırı” içinde kaldığı, ayrıca söz konusu parselin “Yol”a mahrecinin bulunmadığı görülmektedir. Ayrıca parsel fonksiyonu 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak “Park Alanı” şeklinde belirlenmiştir.

2. Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 253 ada, 71 parselle ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde; **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planında parsel kısmen 1/5000 ölçekli N.İ.P.’da yer alan 4 nolu plan notu ve daha önce yürürlükte olan 14.04.1999 onaylı uygulama imar planı doğrultusunda “Park Alanı”na alınmış olup, “Konut Alanı”nda kalan kısmının yapılanma koşullarında 14.04.1999 onaylı U.İ.P.’na göre **1 kat artış yapılmıştır.**

3. Acıbadem Mahallesi, 140 pafta, 976 ada, 117 parselin “Konut Alanı”na alınmasına ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde; parsel 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 Nazım İmar Planına uygun olarak “Cami Alanı” şeklinde belirlenmiştir.

4. Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parselle ilişkin yapılan itiraz değerlendirildiğinde; parsel 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 Nazım İmar Planına uygun olarak “Konut Alanı”, “Park Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” şeklinde belirlenmiş olup söz konusu parsel üzerinde bulunan fonksiyon alanlarının da mahrecinin sağlanabilmesi amacı ile 20.04.2016 onaylı ve ana ulaşım kararlarını içerir Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli N.İ.P.’da yer alan 4 nolu plan notu doğrultusunda parselin bir kısmı “Yol” a alınmıştır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü’nün ilgi (d) yazısında yer alan Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 252 ada, 15 parsel, Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 253 ada, 71 parsel, Acıbadem Mahallesi, 140 pafta, 976 ada, 117 parsel ve Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parselle 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 İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nce yapılan 252 ada, 15 parsel, 253 ada, 71 parsel, 976 ada, 117 parsel, 985 ada, 88 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

