

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2534744 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta, 1450 ada, 47 parsel 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-85812958-115.01.99-2534744 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) BİLFEN Eğitim Kurumları A.Ş. adına vekaleten Hakan TOKAN'ın 18.02.2025 tarih ve 2435369 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta, 1450 ada, 47 parsel yönünden askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta, 1450 ada, 47 parsel tüzel kişi mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) dilekçe ile;

“Anaokulu olarak işletmekte olduğumuz ... binamıza 1995 yılında dönemin imar planlarına uygun, yapı ruhsatı tanzim edilerek yapılmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Askıda bulunan uygulama imar planının binamızın yapıldığı tarihteki kazanılmış haklarımızı ihlal ettiğini tespit etmiş bulunmaktayız. Parselimiz özelinde müktesep haklarımızın korunarak askıda bulunan uygulama imar planının yeniden düzenlenerek, mevcut yapımızın haiz olduğu imar şartlarıyla yeniden değerlendirmesi” 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 01.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı Kararı ile tadilen uygun bulunarak, değerlendirilerek onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

02.01.2025 tarih ve E-91442078-105.04-2024.2469871 sayılı yazı ile de Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2024 tarih ve 1394 sayılı 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 Mahallesi, 155/2 pafta, 1450 ada, 47 parsel;

- 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Onaylı Planları Aynen Korunacak Alanlar” sınırı içinde “Özel İlköğretim ve Orta Öğretim Tesisleri Alanı”nda, 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Blok Nizam, Mehmet Akfan Sokak tarafından BL-3, Batuhan Çıkmazı Sokak tarafından BL-2 yapılanma koşullarında “Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı”nda kalmakta ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı arasında fonksiyon uyumsuzluğu olduğundan uygulama yapılamamakta iken;
- 30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli N.İ.Planında, parselin fonksiyonu “Eğitim Alanı”na alınmış olup parselin büyük bir kısmı “Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan” sınırı içerisinde yer almaktadır.
- 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile de “Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)” sınırları içinde Blok Nizam, Mehmet Akfan Sokak tarafından BL-3, Batuhan Çıkmazı Sokak tarafından BL-2 yapılanma koşullarında “Özel Anaokulu” olarak belirlenmiş olup plan notlarında “Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)” alanında kalan parsellere ilişkin özel hükümler yer almaktadır. Ayrıca parselin bir kısmı “Taşına Maruz Alan” sınırları içinde kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi (ç) İtiraz dilekçesinde yer alan talepler değerlendirildiğinde:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına 3194 sayılı 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 hazırlanmıştır.**

Söz konusu parsel daha önce yürürlükte olan 01.08.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alanlar**”da, 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise **BL-2/BL-3 yapılanma koşullarında “Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı”nda** kalmakta olup 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli U.İ.Planında da “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)**” alanı sınırları içine alınmış ve üst ölçekli plana da uygun olacak şekilde yapılanma koşullarının korunmasına yönelik plan kararları üretilmiştir.

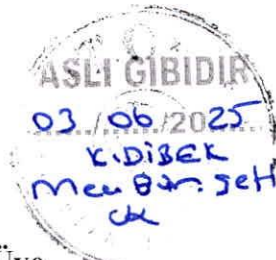
Aynı zamanda ilgi(ç) dilekçe ile talep edilen müktesep hakların korunması için **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının “**Genel Hükümler**” başlığı altında riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde **mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik “53” numaralı plan notu yer almaktadır.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ilgi(ç) 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 Planına Koşuyolu Mahallesi, 155/2 pafta, 1450 ada, 47 parsel ile ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)



Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(imza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(imza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(imza)

Üye
Burak ARIKKAN
(imza)