

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR – MESKEN KENTSEL YENİLEME VE DOĞAL AFETLER KOMİSYONLARININ MÜŞTEREK
RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-020-2478334 sayılı, Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Nisan 2025 toplantılarının 08.04.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-020-2478334 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- “İlgi: a) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğünün 22.05.2023 tarihli ve E-25955148-105.04-2023.760646 sayılı yazısı
b) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü'nün 26.07.2023 tarihli ve E-25955148-115.01.02-2023.1165079 sayılı yazısı
c) İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 18.10.2024 tarih ve E-11255029-000-1207565 sayılı yazısı
d) İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2024.1875223 sayılı yazısı
e) İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 04.11.2024 tarih ve E-21362969-804.99-2024.2020487 sayılı yazısı
f) İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 10.02.2025 tarih ve E-20852321-299-11519897 sayılı yazısı
g) İBB Başkanlığı Raylı Sistem Daire Başkanlığı Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğünün 06.03.2025 tarih ve E-82842717-804.99-2025.470656 sayılı yazısı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı kararı ile 09.03.2005 onanlı planda Yönetim Merkezi Alanı fonksiyon alanlarının mevcut ruhsatlı ve iskanlı yapılar yönünden tespit edilerek 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin yapılmasına karar verilmiştir.

Söz konusu 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisinin kararı gereğince, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parselin "Ticaret+Konut Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı Kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı, 07.06.2023– 06.07.2023 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, askı süresi içerisinde herhangi bir itiraz olmadığı ve kesinleştiği ilgi (a) ve (b) yazılar ile tarafımıza bildirilmiştir.

Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak, 17.05.2024 tarih ve 2014695 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parselin “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parsel, hisseli şahıs mülkiyetinde olup 1134,75 m2 büyüklüğündedir.

MEVCUT DURUM:

Bostancı Mahallesi, 163 pafta ,715 ada, 28 parselde zemin+7 katlı, alt kat ticaret, üst kat konut kullanımlı bir yapı yer almaktadır. Belediyemiz arşiv kayıtlarına göre; söz konusu taşınmaz üzerinde 2 Bodrum Kat+Zemin+7 Normal Kat olarak 04.11.2003 tarih 2003-05-21 sayılı Yapı Ruhsatı ve 08.09.2005 gün ve 05/504447 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

PLAN BİLGİSİ:

Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parsel;



- 09.02.1973 onaylı 1/1000 ölçekli Bostancı-Erenköy İmar Planında “İskan Sahası”nda kalmakta iken;
- 09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar planı ile kısmen “**Yönetim Merkezi Alanı**”, kısmen yol;
- 11.05.2006 - 21.02.2017 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre kısmen maxTAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:12 kat yapılanma şartlarında “**Yönetim Merkezi Alanı**”, kısmen yol olarak planlanmıştır.
- Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan 13.01.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile “Yönetim Merkezi Alanı” lejandı iptal edilerek, kısmen “**Ticaret+Konut Alanı**” kısmen yol olarak düzenlenmiştir.

İNCELEME:

Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı kararında “... 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli bölge planında Yönetim Merkezi lejantında kalıp üzerinde ruhsatlı ve iskanlı yapı bulunan parsellere ilişkin çalışma yapılarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli teklifin İBB Planlama Müdürlüğü tarafından İBB Meclis onayına sunulması ...” şeklinde belirtilmesi nedeniyle, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü’nün 02.09.2019 tarih ve 4964-117380 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı karar gereğinin yapılabilmesi için 09.03.2005 onanlı planda Yönetim Merkezi Alanı fonksiyon alanlarının mevcut ruhsatlı ve iskanlı yapılar yönünden tespit edilmesi istenilmesi üzerine 28.09.2019 tarih ve E.347042 sayılı yazımız ile incelememiz sonucu bu kapsamda bulunan 3 adet parsel (Kozyatağı Mahallesi, 1441 ada, 28 parsel ile Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parsel ve 364 ada, 19 parsel) ilişkin bilgi ve belgeler iletilmiştir.

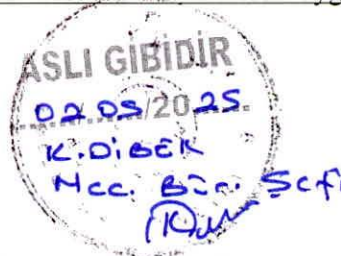
Bu kapsamda tespit edilen söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı Kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı ilgi(a) yazı ile tarafımıza bildirilmiştir.

Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parselin “Yönetim Merkezi Alanı”ndan “Ticaret+Konut Alanı”na alınmasına ilişkin 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 17.05.2024 tarih ve 2014695 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri kapsamında Müdürlüğümüzce 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

Başkanlığımızca hazırlanan, Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifine ait alınan kurum görüşleri:

- **İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’nın** ilgi (c) yazısı ekinde mevcut altyapı hatları iletilerek, her türlü mevcut tesisler ile işonu projesi taraflarına ulaşmayan, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerin zarar verilmemesi, mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetlerinin ilgisince karşılanması gerektiği belirtilmiş uygulama aşamasında yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla söz konusu 1/1000 ölçekli imar plan tadilatı teklifinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.
- **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün** ilgi(d) yazısında söz konusu alanın Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları’ na göre; “UA” (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı alanda kaldığı belirtilmiş, söz konusu haritalara ait açıklama raporuna değinilerek “...1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir



- **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün** ilgi (e) yazısında 715 ada 28 parselin kuzeydoğu yönünden meri 1/5000-1/1000 ölçekli imar planlarında 25.00 m.enkesitli planlanan Emin Ali Paşa Caddesinden cephe aldığı, "Üsküdar - Kadıköy – Maltepe Tramvay Hattı" projesine ilişkin Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğü'nden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir. "Konut+Ticaret Alanının otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır." plan notunun eklenmesi şeklinde görüş belirtilmiştir.
- **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Raylı Sistem Daire Başkanlığı Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğü'nün** ilgi(g) yazısında 715 ada, 28 parselin Emin Ali Paşa Caddesi üzerinden geçmekte olan ve proje çalışmaları tamamlanmış olan Üsküdar - Kadıköy – Maltepe Tramvay Hattı ile etkileşimde kaldığı belirtilerek yazı ekinde proje sınırları iletilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 24.04.2024 tarihli ve 680213 sayılı yazısı ile plan ve plan değişikliği taleplerine yönelik yürütülen iş ve işlemlerde usul ve esasları belirleyen 20.08.2004 tarihli S/89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ile S90 sayılı Başkanlık Olur'unun revize edildiği ve S-658863 sayılı "İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge"nin Büyükşehir Belediye Başkanınca 18.04.2024 tarihinde onaylandığı bildirilmiştir.

Söz konusu 18.04.2024 tarihli ve S-658863 sayılı Genelgenin "İlgili Kurum ve Kuruluş Görüşleri" başlıklı 7. maddesinde imar planı ve plan değişikliklerine dair görüşü alınacak kurum/kuruluşlar arasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarının yer almadığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuata uygunluk açısından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının veya İl Müdürlüklerinin görüşü alınmadan imar planı ve plan değişikliklerinin Belediye Meclisi onayına sunulmaması İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 27.11.2024 tarih ve 11068626 sayılı yazısı ile bildirilmesi nedeniyle 13.12.2024 tarih ve 2351433 sayılı yazımız ile 715 ada 28 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklifine ait görüş istenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 10.01.2025 tarihli ve E-25955148-115.01.02-2025.61025 sayılı yazısı ile 18.04.2024 tarih, S-658863 sayılı Genelge ile benzer mahiyette olan ilgili Bakanlıklar veya kurum kuruluşlarca yayımlanan genelge/yönetmelik/şartnamelerde her durumda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının/ İl Müdürlüğünün ve/veya herhangi bir başka kurumun görüşünün alınmasının şarta bağlandığına ilişkin herhangi bir hüküm/madde bulunmadığı belirtilmiştir.

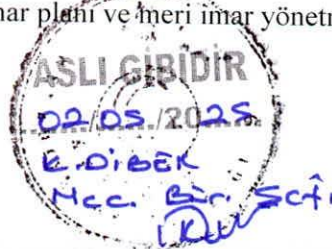
- **İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün** ilgi(f) yazısında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı, plan değişikliği teklifinin parsel bazında nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu, buna karşılık sosyal altyapı alanı azaltıcı nitelikte olduğu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8. maddesi (Ek:14/2/2020- 7221/12 md.) "...Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.(Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez" hükümleri yer aldığından, bahse konu plan değişikliği teklifinin anılan mevzuat hükümleri kapsamında uygun görülmediği belirtilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parsel ile ilişkin Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, ilgi(f) görüş yazısı ile uygun görülmemekle birlikte 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak 5216 sayılı yasa kapsamında düzenlenmiş "Yönetim Merkezi Alanı" lejandı iptal edilerek, kısmen "Ticaret+Konut Alanı", kısmen yol olarak planlanmıştır.

Plan notları alınan kurum görüşleri doğrultusunda aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

1. Plan değişikliği onama sınırı, Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parseli kapsamaktadır.
2. Bostancı Mahallesi 163 pafta, 715 ada, 28 parsel max TAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:15 kat, ayırık nizam yapılanma şartlarında Ticaret + Konut Alanı'dır.
3. Ticaret + Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır.
4. Açıklanmayan hususlarda meri uygulama imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi yazımız ekinde olup konunun 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Komisyonlarımızca incelenmiştir ve Bostancı Mahallesi, 163 pafta, 715 ada, 28 parsel ile ilgili teklifi 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak 5216 sayılı Yasa kapsamında düzenlenmiş “Yönetim Merkezi Alanı” lejandı iptal edilerek, kısmen “Ticaret+Konut Alanı”, kısmen yol olarak planlanması Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)

