

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2529759 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1304 ve 1305 Adalar Parsel Belirtilmemiş İtirazlar ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2529759 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) Emine Ümrân BUTAN'IN 06.02.2025 tarih ve 2421459 sayılı itiraz dilekçesi
d) Gönül ÖZULU'NUN 10.02.2025 tarih ve 2425381 sayılı itiraz dilekçesi
e) Funda ALPER'İN 10.02.2025 tarih ve 2425503 sayılı itiraz dilekçesi
f) Meryem BAĞOĞLU'NUN 11.02.2025 tarih ve 2427074 sayılı itiraz dilekçesi
g) Hasan Hüseyin YILDIZ'IN 13.02.2025 tarih ve 2430108 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Ayşe MERDE'NİN 14.02.2025 tarih ve 2431348 sayılı itiraz dilekçesi
h) Bilal DURAK'IN 17.02.2025 tarih ve 2432616 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Gamze LÖĞÜN'ÜN 18.02.2025 tarih ve 2434620 sayılı itiraz dilekçesi
i) Recep KOLCU'NUN 18.02.2025 tarih ve 2435198 sayılı itiraz dilekçesi
j) Orhan SEPET'İN 18.02.2025 tarih ve 2435192 sayılı itiraz dilekçesi
k) Nazım UÇMAZ'IN 18.02.2025 tarih ve 2434396 sayılı itiraz dilekçesi
l) İsmail KAHVECİ'NİN 17.02.2025 tarih ve 2436707 sayılı itiraz dilekçesi
m) Dursun Yaşar ALKAN'IN 10.02.2025 tarih ve 2424280 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), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m) dilekçeler ile itiraz edilmiş olup söz konusu dilekçelerde ada bilgisi 1304 ve 1305 olarak belirtilmiş ancak parsel bilgisi belirtilmemiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Söz konusu itiraz dilekçelerinde parsel belirtilmediğinden mülkiyet bilgisi verilememektedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m) dilekçeler ile:

1. 1304 ve 1305 adaların batısındaki 18 metre genişliğindeki Fatih ve Onur Sokaktan cephe alan parsellerin bir kısmının Bl-7, bir kısmının Bl-6 olarak, 10 metre genişliğindeki Sokullu sokaktan cephe alan parsellerin ise Bl-7 ve 8 olarak planlanması dolayısıyla ana arterdeki bina yüksekliklerinin daha fazla olması ve aynı sokaktan cephe alan parsellere aynı yapılaşma hakkının verilmesi gerektiği,

2. Fatih ve Onur Sokağın genişliğinin 18 metreye çıkarıldığı ve yol genişlemesinin ticaret alanlarına doğru olan tarafta değil konut alanlarının olduğu kısma doğru yapıldığı, mevcut ölçüsünün korunması veya yol genişleyecek ise de 1421 ve 14222 ada tarafından terk alınması gerektiği,

3. Vatandaşların mülkiyetlerinin yol genişlenmesi dolayısıyla küçülmesinin imar hakkını azalttığı belirtilerek 1304 adada Fatih Sokağa cepheli parsellere 8 veya 9 kat, 1305 adada Onur ve Fatih sokağa cepheli parsellerde 9 ya da 10 kat yapılaşma hakkı tanımlanması gerektiği,

4. 1304 ve 1305 adalar içerisinde yer alan parkın sınırlarının değiştirilerek ve park alanını çevreleyen parsellerin metrekarelerinin korunması kaydı ile parsel sınırlarının dikdörtgen ve kare şeklinde korunması, ada bazlı ya da belli bir metre kare büyüklüğünde tevhit ile oluşacak parsellerde teşvik edici kararlar alınması (örneğin tevhit sonucu 2000 metrekaare ve üzerindeki parsellerde 4.0 KAKS tanınması), yola terk olması halinde bedelsiz yola terk edilen kısımların emsal uygulamasında hesaba dahil edilerek inşaat hakkı tanınması ilkesi (imar transferi de olabilir); Plan Notlarının 5. maddesinde yer alan "Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır" ibaresinin kaldırılarak yerine Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekaare üzerinden yapılacaktır ibaresinin getirilmesi gerektiği,

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 Kağıtköy 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.

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m) **itiraz dilekçelerinde parsel belirtilmediğinden parsel ölçeğinde plan bilgisi verilememektedir.**

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçelere konu 1 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Söz konusu 1304 ve 1305 adalar 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde onaylanmış olan **26.07.1971 ve 13.01.1973** onay tarihli “**Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı ve Tadilatı**” kapsamında kalmaktadır.
- Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda**, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmakta olup, söz konusu alanların büyük bir kısmında; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarının iskana konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parsellerin, mevcutta tek tip blok olmasına rağmen parsel büyüklüklerinin ve dolayısıyla TAKS ve KAKS değerlerinin farklı olması sebebiyle; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ruhsata esas mimari projelerindeki (kot aldığı nokta da esas alınarak) **kat yükseklikleri korunmuş; blok taban alanları tekrar düzenlenmiştir.**
- Aynı zamanda **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.

İlgi dilekçelere konu 2 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Söz konusu Fatih ve Onur Sokağın yol ölçüsü 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı **1/5000 ölçekli plana uygun olarak 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **18 metre olarak** belirlenmiştir. Bununla birlikte 1/1000 ölçekli planda kamu kullanımına ilişkin fonksiyonlar (yol, donatı vb. alanlar) belirlenirken; üst ölçekli planda ayrılmış olan alanların yanı sıra; daha önce yürürlükte olan imar planları, güncel kullanımlar ve planla belirlenen nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak, **bölgenin ihtiyacına yönelik kamuya hizmet edecek yeni alanlar oluşturulması amaçlanmıştır.**
- 1304 ve 1305 adada Fatih ve Onur sokağa cepheli parseller 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da kısmen “Yol” alanında kalmakta olup, söz konusu 18 metrelik yol planlanırken; **yol aksının aynı doğrultuda devamlılığının sağlanması amaçlanmıştır.** Ancak 1421 ada 3 ve 4 parseller İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun sırasıyla 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı ile 28.01.2022 tarih ve 9006 sayılı kararları ile tescil edilmiş ve koruma grubu I (bir) olarak belirlenmiş (tarihi kalıntılar bulunmakta) olduğundan **parsel sınırları korunmuştur.**

İlgi dilekçelere konu 3 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak **belirlenmiştir.** 1304 adanın Fatih sokağa cepheli parsellerine 8 veya 9 kat, ve 1305 adanın Fatih ve Onur sokağa cepheli parsellerine 9 veya 10 kat yapılaşma hakkı tanımlanması gerektiği talebi **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna aykırılık oluşturmaktadır.**
- 14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı öncesinde “**Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı**”na göre yapılaşmış olan söz konusu parsellerin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşulları; mevcut dokusuna da uygun olarak bitişik parseller ile birlikte değerlendirilmiş ve ruhsata esas mimari projelerindeki **kat sayıları korunmuş olup blok taban alanlarında artış yapılmıştır.**



İlgi dilekçelere konu 5 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Park alanının ve parsel sınırlarının değiştirilebilmesi talep edilmekte ise de; yerleşik bir bölge olan itiraza konu alanda **21.10.2024** onaylı İmar Planı hazırlanırken, bugüne kadarki planlarla gerçekleşmiş olan mülkiyet sınırları esas alınmıştır.
- Ayrıca imar transferi veya imar hakkı aktarımı kavramı, 3194 sayılı yasanın 5. Maddesinde“ ... 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının unum ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle parsel üzerinde özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınması işlemidir.” şeklinde tanımlanmış olup söz konusu parsellerin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli plan kapsamında **yapılaşabildiği ve dolayısıyla imar transferine konu olmadığı** görülmektedir.
- Ada bazlı ya da belli bir metre kare büyüklüğünde tevhit ile oluşacak parsellerde teşvik edici kararlar alınması istenmiş ise de; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda “DK” rumuzlu alan haricinde plan bölgesinde maliklerin talebi halinde birleşme (tevhit) durumunu engelleyecek bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak parsel bazında birleşmeyi teşvik etmek amacıyla ilave yapılaşma verilmesi plan kapsamında **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna ilave artış getirecektir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1304 ve 1305 adalara ilişkin ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m) itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1304 ve 1305 Adalar Parsel Belirtilmemiş İtirazlar 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)

