

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 07.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508575 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1338 ada 271 parsel; 975 ada 202 parsel ve 1337 ada 269 parseller İtirazı 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-85812958-115.01.99-2508575 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) Mendüha MOL'ÜN 17.02.2025 tarih ve 2433067 sayılı itiraz dilekçesi
e) Kamuran ESER ve Ahmet Aytekin ESER'İN 12.02.2025 tarih ve 2427744 sayılı itiraz dilekçesi
f) Naciye OLÇAY'IN 12.02.2025 tarih ve 2428943 sayılı itiraz dilekçesi
g) Mehmet ÖZ'ÜN 13.02.2025 tarih ve 2429147 sayılı itiraz dilekçesi
h) Dursune AKPINAR'IN 13.02.2025 tarih ve 2430014 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Nuray ÇALIŞKAN'IN 17.02.2025 tarih ve 2432670 sayılı itiraz dilekçesi
i) Vehip Özcan ÖYE'NİN 18.02.2025 tarih ve 2434212 sayılı itiraz dilekçesi
j) İlknur KARAMIK'IN 18.02.2025 tarih ve 2435457 sayılı itiraz dilekçesi
k) Akın TOSUN'UN 17.02.2025 tarih ve 2433155 sayılı itiraz dilekçesi
l) Fatma YILDIRIM'IN 14.02.2025 tarih ve 2432105 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (ı), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir**.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 140 pafta 1337 ada 269 parsel, Hasanpaşa Mahallesi 140 pafta 1338 ada 271 parsel ve Acıbadem Mahallesi 140 pafta 975 ada 202 parsel **şahıs mülkiyetindedir**.

İTİRAZ KONUSU:

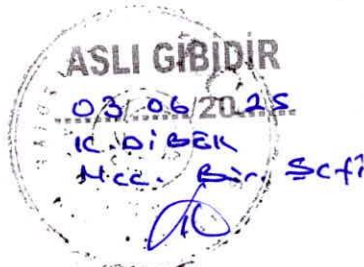
1338 ada 271 parsel ve 1337 ada 269 parsellere ilişkin ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (ı), ilgi (i), ilgi (j) ve ilgi (k) dilekçeler ile:

- Taban oturumunun 0.35'e çıkarılması ve yola terkin iptal edilmesi gerektiği,

975 ada 202 parsel ile ilgi (l) dilekçe ile:

- Söz konusu parseldeki yol terkinin iptal edilmesi, ulaşım ve trafik açısından bu yol terkinin zorunluluğunun bilimsel bir gerekçesi var ise de tarafıma bildirilerek mağduriyetin toplam inşaat alanında 93,99 m2 kayba karşılık brüt parsel üzerinden uygulama yapılmasına izin verilerek giderilmesi, ya da tabanda 15,665 m2 kayba denk gelecek şekilde parselimize TAKS: 0.26 şeklinde uygulama yapılmasına izin verilerek giderilmesi 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 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 (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir**.

İtiraz dilekçelerine konu;

- **975 ada 202 parsel:**

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "**Az Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 4 kat yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmakta iken;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 400 kişi/ha yoğunluklu "**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

- **1337 ada 269 parsel:**

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "**Az Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 4 kat yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmakta iken;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ise 400 kişi/ha yoğunluklu "**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

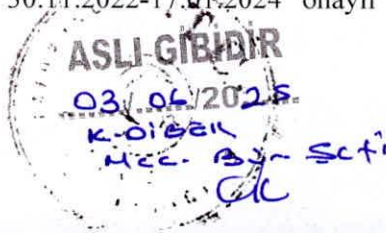
- **1338 ada 271 parsel**

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "**Az Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 4 kat yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmakta iken;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ise 800 k/ha yoğunluklu "**Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda ve "**Yeniden Düzenlenecek Alan**" sınırı içerisinde kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), ilgi (h), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan 30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmıştır.



- **975 ada 202 parsel** TAKS: 0.25 Ayırık Nizam 5 kat yapılanma koşullarında “**Konut Alanı**”nda,
- **1337 ada 269 parsel** TAKS: 0.25 Ayırık Nizam 5 kat yapılanma koşullarında “**Konut Alanı**”nda, küçük bir kısmı “**Yol**”da,
- **1338 ada 271 parsel** ise TAKS: 0.25 Ayırık Nizam 5 kat yapılanma koşullarında “**Konut Alanı**”nda, küçük bir kısmı da “**Yol**”da kalmaktadır.

02.06.2025 2025/39 S-3