

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2538188 sayılı, Caferağa Mah. 43 pafta, 961 ada, 73 parselin yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan 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-85812958-115.01.99-2538188 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : Etem AKKOCA'nın 27.05.2025 tarih ve 2535666 sayılı tarihli başvurusu.

Kadıköy İlçesi, Caferağa Mahallesi, 43 pafta, 961 ada, 73 parselin yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin 24.02.2025 onaylı 1/500 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 28.04.2025 – 27.05.2025 tarihleri arasında Başkanlığımızca askıya çıkarılmış olup askı süresi içinde söz konusu parselin bitişindeki 961 ada, 18 parsel maliki tarafından ilgi dilekçe ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Caferağa Mahallesi, 43 pafta, 961 ada, 73 parsel, şahıs mülkiyetinde olup 1190 m² yüz ölçümlüdür.

MEVCUT DURUM:

Caferağa Mahallesi, 43 pafta, 961 ada, 73 parselde mevcut durumda herhangi bir bina bulunmamakta olup daha önce taşınmaz üzerinde yer alan ve riskli yapı olarak belirlenen iki adet yapı 2022 tarihinde yıkılmıştır.

PLAN BİLGİSİ:

Caferağa Mahallesi, 43 pafta, 961 ada, 73 parsel;

- 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez İmar Planı'nda; kısmen Ayrık Blok Nizam, H=18.50 yapılanma şartlarında “İskan Sahası”nda, kısmen de yolda,

- 22.03.1994 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Nazım İmar Planı'nda 900-1200 kişi/ha değerinde "Orta Yoğunlukta Konut Alanı"nda kalmaktayken,

- 20.06.1997 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ile “Katlı Otopark+Çarşı” fonksiyonuna alınmış,

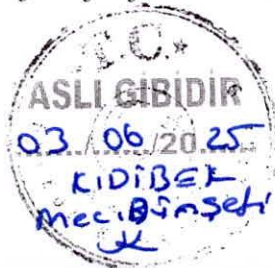
- 20.06.1997 onaylı 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin mahkeme kararı ile iptali üzerine hazırlanan 01.04.2003 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile de "Orta Yoğunlukta Konut Alanı" olarak planlanmıştır

01.04.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin plan notları;

“1- Kadıköy, Caferağa mah, 43 pafta, 961 ada, 73 sayılı parsel orta yoğunlukta konut alanıdır.

2- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan uygulama yapılamaz.

3-1/1000 ölçekli plan aşamasında jeolojik-jeoteknik etüd raporu hazırlanarak bu rapora uyulacaktır.” şeklindedir.



01.04.2003 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak ilgisince hazırlanan ve Kadıköy Belediye Meclisi'nin 02.09.2024 tarih ve 2024/87 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2025 tarih ve 2025/229 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 24.02.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu 961 ada, 73 parsel, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2022 tarih ve 9900 sayılı kararı ile belirlenen Kadıköy Geleneksel Çarşı ve Moda Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın Etkileşim Geçiş Alanı sınırı içerisinde kalmakta olup itiraza konu edilen 24.02.2025 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.06.2023 tarih ve 11016 sayılı ve 10.01.2024 tarih ve 11747 sayılı kararı ile iki blok arasında en az 8m boşluk bırakılması koşuluyla 2863 sayılı yasa açısından da uygun bulunmuştur.

24.02.2025 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin plan notlarında;

1. "Plan değişikliği onama sınırı, Caferağa mahallesi, 43 pafta, 961 ada, 73 parseldir.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan kısmen "Konut Alanı" kısmen de "Yol Alanı"dır.
3. Yapılaşma koşulları H: 18.50 metredir. Çekme mesafeleri: ön bahçe en az 5, yan ve arka bahçe en az 4 metredir. Çekme mesafeleri içerisinde iki blok arasında en az 8 m. mesafe bırakılacaktır. Parselde yeni yapılacak blokların taban alanı 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez Planı'nda verilen blokların taban oturumunu aşmayacaktır.
4. Uygulama imar planına göre, kamuya terk işlemleri bedelsiz yapılacaktır.
5. 11.04.2023 tarihli ve E-11255029-310.01-20230405449 sayılı, İSKİ Genel Müdürlüğünün görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluşların görüşü alınacak olup, bu görüşlere uyulacaktır.
7. Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı otopark yönetmeliği doğrultusunda fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.
8. Belirtilmeyen hususlarda 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez İmar Planı, mer'i imar yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir." denilmektedir.

24.02.2025 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 28.04.2025 – 27.05.2025 tarihleri arasında Başkanlığımızca askıya çıkarılmış olup askı süresinde söz konusu plana ilgi dilekçe ile itiraz edilmiştir.

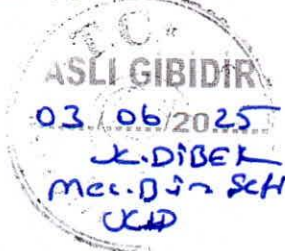
İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçe ile yapı adasının yoğunluğuna/dokusuna uymayarak öndeki parselde yapılacak yeni binanın yüksekliğinin 18.50m olarak belirlendiği, imar planı değişikliği ile planlanan yapı kütlelerinin yıkılan (daha önce parselde bulunan ve bugün yıkılmış olan) yapının iki katı büyüklüğünde olmasına ve yeni planlanan yapının adadaki diğer binalardan yüksek olmasına itiraz edilmiştir.

DEĞERLENDİRME:

İtiraz sahibi 961 ada, 73 parsel komşuluğunda yer alan 961 ada, 18 parsel maliki olup söz konusu parsel, 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez İmar Planı'nda; Ayrık Blok Nizam, H=15.50 yapılanma şartlarında "İskan Sahası"nda kalmaktadır.

Söz konusu 961 ada, 73 parsel ile ilgili 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez İmar Planı'nda verilen blokların toplam taban alanı (yaklaşık 395 m²) ve yüksekliği (H:18.50m), itiraza konu 24.02.2025 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile korunmuştur.



961 ada ve çevresindeki meri plan koşullarına göre, ana cadde boyunca bina yükseklikleri 18.50m, arka ve yan sokaklarda ise bina yükseklikleri 15.50-12.50m olarak planlanmıştır. Söz konusu 961 ada, 73 parsel, Albay Faik Sözdener Caddesinden cephe almakta olup bu cadde boyunca plan yükseklikleri 18.50m olarak belirlendiğinden plan tadilatı ile getirilen yükseklik çevre yapılanma koşullarına uygundur.

24.02.2025 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği notlarının 3. maddesinde "...parselde yeni yapılacak blokların taban alanı 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez Planı'nda verilen blokların taban oturumunu aşmayacaktır." denmiş olduğundan yapı büyüklüğü açısından da çevre yapılanma koşullarına aykırı değildir.

Kadıköy İlçesi, Caferağa Mahallesi, 43 pafta, 961 ada, 73 parselin yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin 1/500 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içinde ilgi dilekçe ile yapılan itiraz ekte olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur." denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, Caferağa Mah. 43 pafta, 961 ada, 73 parselin yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan itiraz 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)

