

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

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507865 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 840 ada, 28 parsel ve Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 852 ada, 79 ve 80 parsellere ilişkin itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2025 toplantılarının 05.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507865 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) Kemal TİRİNDAZ'ın 11.02.2025 tarih ve 2426429 sayılı itiraz dilekçesi
e) Vekaleten Halil İbrahim TÜTENYURD'un 18.02.2025 tarih ve 2435191 sayılı itiraz dilekçesi
f) Dayıoğlu Petrol Ürünleri Sanayi Dağıtım Pazarlama ve Ticaret Limited Şirketi'nin 18.02.2025 tarih ve 2434973 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Koşuyolu Mahallesi, **155/1 pafta, 840 ada, 28 parsel** ve Koşuyolu Mahallesi, **155 pafta, 852 ada, 79 ve 80** parseller yönünden ilgi (d), (e) ve (f) dilekçeler ile askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

- Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 840 ada, 28 parsel web tapu belgesine göre 145 m2 olup şahıs mülkiyetinde,
- Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 852 ada, 79 parsel web tapu belgesine göre 320 m2 olup şahıs mülkiyetinde olup,
- Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 852 ada, 80 parsel web tapu belgesine göre 323 m2 olup tüzel kişi mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

- İlgi (d) dilekçe ile Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 840 ada, 28 parselin ön bahçe mesafesinin eski haline getirilmesi talebiyle,
- İlgi (e) ve ilgi (f) dilekçeler ile Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 852 ada, 79 ve 80 parsellerdeki 7 m blok cephesi ölçüsünün iptal edilerek blok yan bahçe mesafesinin 3 m olarak tanımlanması talebiyle, tekrar düzenleme yapılması yönünde 21.10.2024 onaylı 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.



İlgi (b) yazı 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), (e) ve (f) dilekçeler ile **itiraz edilmiştir**.

İtiraz dilekçelerine konu;

- **840 ada 28 parsel;**
- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda "**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alan**"da kısmen "Yol"da, kısmen "**Konut Alanı**"nda (EK-2);
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda **12 metre derinliğinde Blok Nizam 3 kat** yapılanma koşullarında "**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**"nda kalmakta ve bu alan için "Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır." plan notu bulunmakta (EK-3);
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında kısmen 200 kişi/ha yoğunluklu "**Ticaret- Konut Alanı**"nda, kısmen de yolda kalmaktadır (EK-4).
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise "**Mevcut Dokusu Korunacak Alan**" sınırı içinde, ön bahçe mesafesi 4 metre olan **12 metre derinliğinde Blok Nizam 3 kat (H:11 metre)** yapılanma koşullarında "**Ticaret-Konut Alanı**", küçük bir kısmı da yol olarak belirlenmiş olup plan notlarında (DK) alanında kalan parsellere ilişkin özel hükümler yer almaktadır (EK-5).
- **852 ada, 79 parsel;**
- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alan**"da (EK-2),
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nda **12 metre derinliğinde Blok Nizam 2 kat** yapılanma koşullarında "**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**"nda kalmakta ve bu alan için "Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır." plan notu bulunmaktayken (EK-3);
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı**" içinde "Konut Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir (EK-4).
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise "**Mevcut Dokusu Korunacak Alan**" sınırı içinde, ön bahçe mesafesi 4,5 metre olan 12 metre derinliğinde, 7 metre genişliğinde Blok Nizam 2 katlı (H: 7.50 metre) "**Konut Alanı**" olarak belirlenmiş olup plan notlarında (DK) alanında kalan parsellere ilişkin özel hükümler yer almaktadır (EK-5).
- **852 ada, 80 parsel;**
- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "**Onaylı Planları Aynen Korunacak Alan**"da (EK-2),
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nda **12 metre derinliğinde Blok Nizam 2 kat** yapılanma koşullarında "**Gelişim Dokusu Korunan Konut Alanı**"nda kalmakta ve bu alan için "Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır." plan notu bulunmaktayken (EK-3);



- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında “**Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan Sınırı**” içinde “Konut Alanı”nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 200 k/ha olarak belirlenmiştir (EK-4).
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise “**Mevcut Dokusu Korunacak Alan**” sınırı içinde, ön bahçe mesafesi 4,5 metre olan 12 metre derinliğinde, 7 metre genişliğinde Blok Nizam 2 katlı (H: 7.50 metre) “**Konut Alanı**” olarak belirlenmiş olup plan notlarında (**DK**) alanında kalan parsellere ilişkin özel hükümler yer almaktadır (EK-5).

DEĞERLENDİRME:

İlgi (d), (e) ve (f) dilekçeler ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 840 ada, 28 parsel ile Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 852 ada, 79 ve 80 parseller yönünden yapılan itirazlar incelenmiş olup; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; daha önce yürürlükte olan imar planları da dikkate alınarak, 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.

Ayrıca **01.08.1997** onaylı Uygulama İmar Planında ön bahçe mesafesi plan üzerinde belirtilmemiş parseller için “Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır.” plan notu geçerliken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yol genişliklerinde düzenleme yapılmış olup çevre yapılanma koşullarıyla uyumlu olması ve dokunun devamlılığının sağlanması amacıyla 840 ada 28 parselin ön bahçe mesafesi “**4 metre**” ve 852 ada 79 ve 80 parsellerin blok cephesi “**7 metre**” olarak belirlenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan ön bahçe mesafesi ve blok cephe ölçüleri itirazlarına ilişkin ilgi (d), (e) ve (f) itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.”denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507865 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 840 ada, 28 parsel ve Koşuyolu Mahallesi, 155 pafta, 852 ada, 79 ve 80 parsellere ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

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)

