

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2523607 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 13, 15, 16 ve 18 parsellere ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Haziran 2025 toplantılarının 02.06.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1.Oturumunda komisyonomuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2523607 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) Asiye Onur DOKUZKARDEŞ v.d.'nin 17.02.2025 tarih ve 2432903 sayılı itiraz dilekçesi ve eki
e) Hülya NEVŞEHİRLİ v.d.'nin 17.02.2025 tarih ve 2432840 sayılı itiraz dilekçesi ve eki
f) Berna KILIÇOĞLU v.d.'nin 17.02.2025 tarih ve 2432862 sayılı itiraz dilekçesi ve eki
g) Bedia Tülay ATASOY v.d.'nin 17.02.2025 tarih ve 2432819 sayılı itiraz dilekçesi ve eki

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), (e), (f) ve (g) dilekçeler ve ekleri ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 13, 15, 16 ve 18 parseller yönünden itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 13 parsel (yaklaşık 7955 m2) şahıs ve kooperatif, 15 parsel (yaklaşık 6656 m2) şahıs, 16 parsel (yaklaşık 3316 m2) şahıs, 18 parsel (yaklaşık 1487 m2) şahıs mülkiyetindedir.

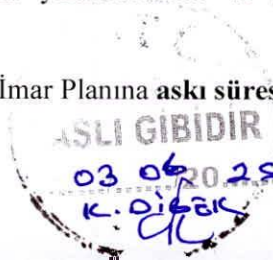
İTİRAZ KONUSU:

- İlgi (d) dilekçe ve eki ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 13 parselde 8 katlı A Blok ile 7 katlı B, C, D ve E Blok yapılarının yer aldığı,
- İlgi (e) dilekçe ve eki ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 15 parselde 8 katlı F, G ve H Bloklar ile 7 katlı I Blok yapılarının yer aldığı,
- İlgi (f) dilekçe ve eki ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 16 parselde 8 katlı J ve K Blok yapılarının yer aldığı,
- İlgi (g) dilekçe ve eki ile ise Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 18 parselde 8 katlı L Blok yapısının yer aldığı,

21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile bölgede yer alan diğer parsellerinin inşaat alanlarının yaklaşık %25 oranında artırılırken söz konusu parselde bu oran yaklaşık %2 olduğu, ayrıca blok alanı içinde yangın holü vb. alanların da yer alması gerektiğinden bağımsız bölüm alanının küçüldüğü belirtilerek; “Tüm bu nedenlerden ötürü parselimize verilen blok ölçülerinin;

- “Yeni yönetmelik kapsamında 8 katlı binalarda çıkma yapılamaması nedeniyle her yönde 1.5 mt kapalı çıkma yapılmış gibi artırılarak düzenlenmesini,
- Revizyon İmar Planında yer alan içinde bulunduğunuz bölgenin artış oranları göz önünde bulundurularak eşitlik ilkesi ile değerlendirilmesini,
- Yangın merdiveni, yangın güvenlik holü ile asansör boşluğu vb alanların inşaat alanına ilave edilerek belirlenmesini,
- Yukarıda belirtilen hususların plana yansıtılmasını ve plan notunun MK rumuzlu 14. Maddeye eklenmesini talep etmekteyiz.”

şeklinde 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 dilekçeler ve ekleri ile itiraz edilmiştir.

İtiraz konusu Acıbadem Mahallesi, 154 pafta 626 ada 626 ada, 13, 15, 16 ve 18 parsellere ilişkin plan bilgisi incelendiğinde;

- **22.05.1973-01.08.1997** onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Planında "**Konut Alanı**"nda kalmakta olup plan notları:
 - "Ayrıca çekme ve çatı katı yapılamaz.
 - Meyilden kat kazanılmaz.
 - Kotlar blokların oturduğu tabi zemin ortalamasından alınacaktır.
 - İmar kanununun 35-28 maddelerine tabidir.
 - Kamu yararlı yeşil sahalar bila bedel terk edilecektir.
 - Blok şekilleri şematiktir.
 - Emsal (kat alanı katsayısı) 1'dir.
 - Emsal hesabına planlanan alanın tümü dahildir.
 - Zemin kullanma katsayısı (TAKS) % 15'dir.(yol, otopark hariç.)
 - Emsale kapalı çıkmalar dahildir."

şeklinde belirtilmiştir.

- Söz konusu parseller, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında 600 k/ha yoğunluklu "**Konut Alanı**"nda,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise Blok Nizam Yençok: 8 kat yapılanma koşullarında "**MK (Mevzi Konut Alanları)**" Rumuzlu "**Konut Alanı**"nda kalmakta olup MK Rumuzlu alanlara ilişkin plan notları; "**MK**" rumuzlu parsellerde; planda belirtilen blok ölçüleri ile kat adedinden gelen inşaat alanı (bodrum kat ve çıkmalar hariç) esas alınarak, parsel için belirlenen en yüksek kat adedi aşılmamak ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşulu ile blok şekli, yeri ve adedi değiştirilebilir. Bu koşullarda birden fazla blok yapılması halinde binalar arası mesafe meri imar yönetmeliğine göre belirlenecektir. Ancak plan üzerinde birden fazla blok verilen parsellerde; bloklarda ayrı ayrı uygulama yapılmak istendiğinde, plan üzerinde gösterilen blokların şekli, yeri ve kat adedine uyulacaktır." şeklinde belirlenmiştir.

DEĞERLENDİRME:

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

- 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapılaşma koşulları, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı esas alınarak belirlenmiş olup
 - **7 katlı yapılarda** blok ölçüleri **20.5x22 m.** olarak belirlenmiş ve **1 kat ilavesi verilmiş.**
 - **8 katlı yapılarda** blok ölçüleri ise **21.5x24 m.** olarak belirlenerek **kat sayısı korunmuş ve blok taban alanı büyütülmüştür.**

ASLI GIBİDİR
03/06/2025
K. O. B. EK
Mcc. B. B. S. Ç. 1
[Signature]

- Dilekçeler ekinde iletilen inşaat alanı hesaplarının **kapalı alanlar ile birlikte kapalı ve açık çıkmaları kapsadığı** anlaşılmakta olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile belirlenen **blok ölçüleri** ise **kapalı ve açık çıkmaları içermemektedir**. Söz konusu blok alanlarına ek olarak **yürürlükteki İmar Yönetmeliği kapsamında** açık ve/veya kapalı çıkma yapılabilecektir.
- İtiraza konu parsellerde **22.05.1973-01.08.1997** onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Plan Notlarında “ **Ayrıca çekme ve çatı katı yapılamaz.**” ve “**Meyilden kat kazanılmaz.**” hükümleri yer almakta iken **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında belirlenen çatı arası piyesi ile açığa çıkması halinde iskan edilebilen bodrum katlar da ek yapılaşma hakkı **sağlanmaktadır**.
- Ayrıca “**MK**” rumuzlu alanlara ilişkin plan notunda yer alan “...parsel için belirlenen en yüksek kat adedi aşılmamak ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşulu ile blok şekli, yeri ve adedi değiştirilebilir” ifadesi gereği blok taban alanlarının ve kat adetlerinin değiştirilebileceği görülmektedir.
- İtiraz dilekçelerinde yangın merdiveni, yangın güvenlik holü ile asansör boşluğu vb. alanların inşaat alanına ilave edilmemesinden söz edilmekte olup plan onama sınırı içinde blok nizam yapılanma koşullarına sahip parsellerde; İmar Yönetmeliği’nin 20. maddesine göre taban alanına dahil olmayan ve “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik”te belirtilen alanlara yönelik olarak; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik’in gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik hollerinin blok alanına dahil edilmemesine ilişkin plan notunun eklenmesi hususunun değerlendirilmesi uygun olacaktır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 13, 15, 16 ve 18 parsellerin yapılaşma koşulunun değişmesi ve plan notu ilavesi talebine ilişkin ilgi (d), (e), (f) ve (g) itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı’na Yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 626 ada, 13, 15, 16 ve 18 parsellere ilişkin itirazlar ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup plan genel hükümlerine “Blok Nizam parsellerde onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir” notunun eklenmesine karar verilmiş; diğer hususlar bakımından ise 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)

