

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-85812958-115.01.99-2508304 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1345 Ada, 84 Parsel İtirazı 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-85812958-115.01.99-2508304 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) Zeynep Doğa ÖZCAN'IN 17.02.2025 tarih ve 2432805 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 154/1 pafta, 1345 ada 84 parsel şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) dilekçe ile /1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında 1345 ada 8 parselin TAKS değerinin 0,20 olduğu, Acıbadem Mahallesi genelinde TAKS değeri 0.25 olarak belirlendiği halde 985 ada 88 parsel gibi bazı parsellerde TAKS ölçüsünün 0,25 değerinden 0,50'ye yükseltildiği, 1344 ada 4 parselde geçmişte yapılan mevzi imar planı sebebiyle diğer parsellere göre çok daha fazla inşaat hakkı tanındığı ve bu doğrultuda plan bölgesinde TAKS ölçüleri yönünden dengesizlik olduğu belirtilmiş olup; aynı ada içerisinde ve plan bölgesinde eşitlik ilkesi uyarınca 1345 ada 84 parselin, TAKS: 0,20 değerinin 0,25 olarak belirlenmesi gerektiği talebi ile 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 (d) dilekçe ile itiraz edilmiştir. Söz konusu 1345 ada 84 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
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen Ayrık Blok Nizam h:12.50 yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kalmakta iken;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen "Yol"da, kısmen de 250 k/ha "Orta Yoğunluklu Konut Alanı"nda kalmaktadır.



DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında verilen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak belirlenmiştir.

1345 ada 84 parsel **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Ayrık Blok Nizam h:12.50 yapılanma koşullu "Konut Alanı" iken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli imar planında ise (Blok Nizam yapılanma koşulu değiştirilerek) 1344 ve 1345 adalar ile 1345 ada 84 parsel Ayrık Nizam, TAKS:0.20, 5 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında **kat artışı verilen parsellerde taban alanı korunmuş** olup itiraz konusu "TAKS:0.20" değeri 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli planda belirlenmiş olan **blok ölçüleri ile parsel büyüklüğü** baz alınarak **belirlenmiştir**.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan TAKS:0,20 değerinin 0,25 olarak belirlenmesine ilişkin ilgi (d) itirazın; 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-85812958-115.01.99-2508304 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1345 Ada, 84 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonlarımızca görüşülmüş olup; başvurunun 16.05.2025 tarihli ve 2525288 sayılı dilekçesiyle itiraz geri çekilmiştir.

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)

