

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530457 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1305 ada 3 ve 4 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, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530457 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
ç) Hilal BAŞER'İN 10.02.2025 tarih ve 2424502 sayılı itiraz dilekçesi
d) Havva TAŞPINAR'IN 10.02.2025 tarih ve 2424532 sayılı itiraz dilekçesi
e) Hürrem IŞIK'IN 10.02.2025 tarih ve 2424203 sayılı itiraz dilekçesi
f) Ali Osman İSLAMOĞLU'NUN 10.02.2025 tarih ve 2424146 sayılı itiraz dilekçesi
g) Neşat YILDIZ'IN 10.02.2025 tarih ve 2424217 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Melek YILDIZ'IN 10.02.2025 tarih ve 2424228 sayılı itiraz dilekçesi
h) Melek YILDIZ'IN 10.02.2025 tarih ve 2424234 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Cevat İSLAMOĞLU'NUN 10.02.2025 tarih ve 2424373 sayılı itiraz dilekçesi
i) Mahmut AKCEBE'NİN 11.02.2025 tarih ve 2427002 sayılı itiraz dilekçesi
j) Ahmet DEMİRKAN'IN 12.02.2025 tarih ve 2428371 sayılı itiraz dilekçesi
k) Serhat ALKAN'IN 12.02.2025 tarih ve 2426313 sayılı itiraz dilekçesi
l) Suzan DENİZ'İN 13.02.2025 tarih ve 2430439 sayılı itiraz dilekçesi
m) Birgül DEMİRKIRAN'IN 12.02.2025 tarih ve 2428344 sayılı itiraz dilekçesi
n) Yusuf Erdoğan ŞİŞMAN'IN 17.02.2025 tarih ve 2433823 sayılı itiraz dilekçesi
o) Mustafa DEMİRÖZ'ÜN 18.02.2025 tarih ve 2435748 sayılı itiraz dilekçesi

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

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1305 ada 3 ve 4 parsel (2678 m2) şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d) dilekçeler ile:

1. Çiftlik Sokak üzerinde yer alan parsellere farklı kat ve imar hakkı tanındığı, ticari parsellere ayrıcalık tanındığı ve Çiftlik Sokak cepheli 1305 ada 3, 4, 7 ve 8 parsellere en az 8 kat hak verilmesi gerektiği, eğer 8 kat verilemiyor ise de Çiftlik Sokağın devamı olan Sokullu Sokaktan cephe alan parsellere verilen 7 kat imar hakkı ile aynı olması gerektiği ve Bağ Sokaktan cephe alan parsellerin de 8 katlı olması gerektiği,
2. Çiftlik Sokağın 1/1000 ölçekli plan ile 10 metreye çıkarıldığı ve yol genişliğinin mevcut hali ile korunması gerektiği ve yeterli olduğu,



3. 1305 ada 4 ve 5 parseller arasından geçen, 1978 yılından itibaren var olan ve çevresindeki parka ve cami alanına hizmet eden Efe Sokağın plan ile kaldırıldığı belirtilmekte olup, Efe Sokağın korunarak Deprem, Yangın, Sel vb doğal afet durumlarında ikmal alanı olarak acil durumlarda kullanılabilecek tuvalet, jenaratör odası, ilk yardım, yer altı su deposu, mutfak gibi acil durumlarda ihtiyaca karşılık verecek biçimde revize edilmesi gerektiği,

4. Plan Notlarının 5. Maddesinde yer alan "Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır ibaresinin kaldırılarak yerine Uygulama terk işlemlerinden önceki metrekare üzerinden yapılacaktır ibaresinin getirilmesi gerektiği,

5. 3194 sayılı kanunun 18'inci maddesinin 7. fıkrası dikkate alınmadan ve daha önce ruhsatlı bina inşa edilirken yapılan bedelsiz terk miktarının gözetilmeden tekrar bedelsiz terk alındığı,

İlgi (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) dilekçeler ile:

1. 1305 ada içerisinde yer alan parsellere farklı kat yüksekli tanımlandığı ve eşitlik ilkesinin gözetilmediği, 1305 ada 3 ve 4 parsellerin bitişik nizam iken ayrık nizam olarak planlandığı ve bu durumun parseller üzerindeki yapılar yıkılıp yeniden yapıldığında hak ihlali yarattığı, kazanılan hakların korunması gerektiği,
2. 14.11.2008 tarihinde yürürlüğe giren Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmeliğin 9.Maddesine atıfta bulunularak Revizyon imar planının eşitlik ilkesine aykırı ve kamu yararı düşünülmeden yapıldığı,
3. Park alanına gelen insanlara hizmet eden Efe Sokağın revizyon imar planında iptal edildiği ve bunun hak ihlali yarattığı,

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.

İtiraz dilekçelerine konu **1305 ada 3 parsel:**

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Emsal: 1.20 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**"nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen "**İbadet Alanı**"nda, kısmen de 500 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen "**Yol**"da, kısmen "**İbadet Alanı**"nda, kısmen de **18x20 metre genişliğinde taban alanına** sahip **Blok Nizam, Yencok: 6 kat** yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

İtiraz dilekçelerine konu **1305 ada 4 parsel:**



- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda Emsal: 1.20 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**"nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli -Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 500 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen "**Yol**"da, kısmen de **18x20 metre genişliğinde taban alanına** sahip **Blok Nizam, Yençok: 6 kat** yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) dilekçelerine konu 1 numaralı itirazlar değerlendirildiğinde:

- Söz konusu 1305 ada 3 ve 4 parseller 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde onaylanmış olan **26.07.1971 ve 13.01.1973** onay tarihli "**Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı ve Tadilatı**" kapsamında kalmaktadır.
- **Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda**, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmakta olup, söz konusu alanların büyük bir kısmında; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarına konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parsellerin, mevcutta tek tip blok olmasına rağmen parsel büyüklüklerinin ve dolayısıyla TAKS ve KAKS değerlerinin farklı olması sebebiyle; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşulları; mevcut dokusuna da uygun olarak bitişik parseller ile birlikte değerlendirilmiş ve **ruhsata esas mimari projelerindeki kat sayıları korunmuş olup blok taban alanlarında artış yapılmıştır.**
- 1305 ada 3 ve 4 parseller **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **KAKS: 1.20 ve TAKS: 0.30 H:Serbest** yapılaşma koşullarına sahipken, **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları; **18x20 metre genişliğinde taban alanına sahip Blok Nizam, Yençok: 6 kat** olarak belirlenmiştir.
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak **belirlenmiştir.** Çiftlik Sokağa cepheli parsellerin ve 1304 ada 3 ve 4 parsellerin 8 kat olması talebi bu doğrultuda **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna aykırılık oluşturmaktadır.**
- Aynı zamanda **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının "Genel Hükümler" başlığı altında **riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mevcut ruhsatlı binaların inşaat alanlarını korumaya yönelik "53" numaralı plan notu** yer almaktadır.

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) dilekçelerine konu 2 numaralı itirazlar değerlendirildiğinde:

- İlgi (ç) ve (d) dilekçelere konu Çiftlik Sokağın yol ölçüsü **3194 sayılı kanunu ve ilgi yönetmelikler gereğince 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **10 metre olarak** belirlenmiştir. Bununla birlikte 1/1000 ölçekli planda kamu kullanımına ilişkin fonksiyonlar (yol, donatı vb. alanlar) belirlenirken; üst ölçekli planda ayrılmış olan alanların yanı sıra; daha önce yürürlükte olan imar planları, güncel kullanımlar ve planla belirlenen nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak, **bölgenin ihtiyacına yönelik kamuya hizmet edecek alanlar oluşturulması amaçlanmıştır.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen yol ölçüleri ve istikametler; **30.11.2022 17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planının "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." şeklindeki 4 nolu plan notu ve ilgili kurum-kuruluş görüşleri doğrultusunda belirlenmiştir.

- Ayrıca ilgi (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) dilekçelerde 14.11.2008 tarihinde yürürlüğe giren Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmeliğin 9.Maddesine atıfta bulunularak Revizyon imar planının eşitlik ilkesine aykırı ve kamu yararı düşünülmeden yapıldığı ifade edilmekte olup mevzuatta bu isimde bir **yönetmelik bulunmamakla** birlikte, itiraz dilekçelerinde **bahsi geçen 9. maddenin** “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin” “Çevre Düzeni Planlarına Dair Esaslar” kısmında geçen **20. madde olduğu saptanmıştır.**
- **Çevre Düzeni Planları;** “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin 4. maddesinde “Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı” şeklinde tanımlanmış olup ölçeği gereğince Büyükşehir Belediyesi veya Bakanlık tarafından hazırlanan planlardır. **30.11.2022-17.01.2024 onaylı Nazım İmar Planı 3194 sayılı yasanın 5. ve 6. maddesi ve ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Maddesi gereği** üst ölçekli plan olan **Çevre Düzeni Planına** uygun olarak hazırlanmıştır.

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) dilekçelerine konu 3 numaralı itirazlar değerlendirildiğinde:

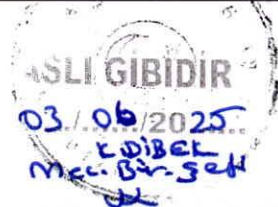
- İtiraz dilekçelerine konu “Efe Sokak”; **26.07.1971 ve 13.01.1973** onay tarihli Sokullu Sitesi Mevzi İmar Planı ve Tadilatında **“Çocuk Bahçesi”** fonksiyonunda, **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında **“Park Alanı”nda kalmaktadır.** Dolayısıyla ilgi itiraz dilekçelerinde “Efe Sokak” olarak tariflenen alan, eskiden beri imar planlarında **“Çocuk Bahçesi”** ve **“Park”** olarak belirlenmiş olup **“yol”** olarak görünmemektedir.
- İlgi (ç) ve (d) itiraz dilekçelerinde “Efe Sokağın korunarak Deprem, Yangın, Sel vb doğal afet durumlarında ikmal alanı olarak acil durumlarda kullanılabilecek tuvalet, jeneratör odası, ilk yardım, yer altı su deposu, mutfak gibi acil durumlarda ihtiyaca karşılık verecek biçimde revize edilmesi gerektiği” belirtilmektedir. **21.10.2024** onaylı plan notlarının “6-1-Park Alanları”na ilişkin hükmünde “Bu alanlarda; (İstanbul Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD) gibi) ilgili kamu kurumlarının görüşleri alınarak, afet döneminde kullanılmak üzere; afet harici normal durumlarda yeşil alan ve park kullanımını bozmadan, rekreatif kullanımı sürdürecektir bir tasarım ilkesi koşuluyla tahliye merkezi, toplanma alanı (TA), geçici barınma alanı (GBA), gıda ve temel ihtiyaç lojistik birimleri ile bu ihtiyaçların karşılanmasını sağlayacak (ilk tıbbi müdahale, haberleşme, elektrik, su, kanalizasyon vb.) alt yapı birimleri yer alabilir.” denilmekte olup **dilekçede belirtilen alanın planda “yol” olarak ayrılması talebi park alanının küçülmesine sebep olacaktır.**

İlgi (ç) ve (d) dilekçelerine konu 4 numaralı itirazlar değerlendirildiğinde:

- Plan notlarının “4” numaralı “Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır” notu 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022-17.01.2024** onaylı **1/5000 ölçekli plan doğrultusunda belirlenmiştir.**

İlgi (ç) ve (d) dilekçelerine konu 5 numaralı itirazlar değerlendirildiğinde:

- 3194 sayılı kanunun 18.Maddesinde itiraza konu fıkranın tam hali “...Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45’e kadar tamamlamak üzere ilâve düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir” şeklinde olduğundan **1305 ada 3 ve 4 parselin istikameti bu bağlamda 3194 sayılı kanuna uygun olacak biçimde belirlenmiştir.**



21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1305 ada 3 ve 4 parsellere ilişkin ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o) 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 1305 ada 3 ve 4 Parseller İtirazı 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)

