

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
HUKUK – ULAŞIM VE TRAFİK İHTİSAS KOMİSYONLARININ
MÜŞTEREK RAPORU

KONU : Zabıta Müdürlüğünün, 04.07.2025 gün ve E-53431294-622.01-2574130 sayılı, karavan park alanı ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Temmuz 2025 toplantılarının 07.07.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda Komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Zabıta Müdürlüğünün, 04.07.2025 gün ve E-53431294-622.01-2574130 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

“İlgi : Kadıköy Kaymakamlığının 01.07.2025 tarihli ve 26369071-000-34975 sayılı yazısı.

Kadıköy Kaymakamlığının ilgi yazısına konu olan, Başta Yoğurtçu parkı civarı olmak üzere ilçemiz dahilinde uygunsuz yerlere park edilen karavan araçları ile ilgili çok fazla şikayetin alındığı, bu nedenle söz konusu uygunsuz olarak park edilen karavanların, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Belediyemiz tarafından uygun görülen karavan park alanlarına kaldırılması istenmektedir.

Karavan park alanı haricinde uygunsuz olarak park edilen Karavan sahipleri hakkında Yasal işlem yapılabilmesi için Belediyemiz Meclisince karar alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamınızca da uygun görülmesi halinde, gerekli kararın alınması için evrakın Belediye Meclisine havale edilmesi hususunu olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ : Zabıta Müdürlüğünün 04.07.2025 gün ve E-53431294-622.01-2574130 sayılı ve 04.07.2025 tarihli Kadıköy Kaymakamlığı’nın “ Karavan Parkı ile ilgili Meclis Kararı” alınması ile ilgili konu Komisyonlarımızca müştereken görüşülmüş **karavan park alanı haricinde uygunsuz olarak park edilen karavan araçlarının idarece uygun görülen karavan park alanlara kaldırılması** Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

Ulaşım ve Trafik İhtisas Kom.Başkanı
Burak ARIKKAN
 (İmza)

Hukuk Kom. Başkanı
Batuhan ERSOY
 (İmza)

Ulaşım ve Trafik İhtisas Kom.Başkan V.
Cem BAYRAM
 (İmza)

Hukuk Kom. Başkan V.
Çisel EZGİ DENİZ
 (İmza)

Ulaşım ve trafik İhtisas Kom. Üyesi
Selma KANBAK
 (İmza)

Hukuk Kom. Üyesi
Nesrin KILIÇ
 (İmza)

Ulaşım ve trafik İhtisas Kom.Üyesi
Emir ŞENTÜRK
 (İmza)

Hukuk Kom. Üyesi
Hüdayi DEMİR
 (İmza)

Ulaşım ve trafik İhtisas Kom.Üyesi
Eyüp ÖZBEY
 (İmza)

Hukuk Kom.Üyesi
İpek DEMİRTAŞ
 (İmza)



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

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 04.07.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2575064 sayılı, 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve değişikliklerine riskli yapılara ilişkin ilave edilen 16.03.2023 onaylı plan notunun revizyonu ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Temmuz 2025 toplantılarının 07.07.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 04.07.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2575064 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) Hukuk İşleri Müdürlüğünün 03.01.2025 tarihli ve E-16365209-641.04[2023/2015]-2378994 sayılı yazısı.
b) 13.05.2025 tarihli ve E-85812958-115.01.99-2518297 sayılı yazımız.
c) 26.05.2025 tarihli ve E-85812958-115.01.99-2525069 sayılı yazımız.
d) Kadıköy Belediye Meclisinin 04.06.2025 tarih 2025/114 sayılı kararı.
e) 13.06.2025 tarihli ve E-32823597-105.04-2548054 sayılı yazımız.
f) Hukuk İşleri Müdürlüğünün 04.06.2025 tarihli ve E-16365209-641.04[2023/2015]-2545160 sayılı yazısı.
g) 27.06.2025 tarihli ve E-85812958-622.01-2561422 sayılı yazımız.
h) Hukuk İşleri Müdürlüğünün 01.07.2025 tarihli ve E-16365209-622.01[2023/2015]-2570375 sayılı yazısı.
i) Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2025 tarih 537 sayılı kararı.

16.03.2023 onay tarihli "11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine; Riskli Yapılara İlişkin İlave Edilen 29.11.2021 onay tarihli Plan Notuna Yönelik 16.03.2023 onay tarihli İtiraz Değerlendirme Planı"nın plan notunun 1-b maddesindeki "2981 sayılı Af Yasası. (na) göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilemez." hükmüne yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin iptaline karar veren ilgi (a) yazı eki İstanbul 13. İdare Mahkemesinin 27.11.2024 tarih E:2023/2015, K:2024/2083 sayılı kararının gereğinin yapılması ve söz konusu 16.03.2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli İtiraz Değerlendirme Planının uygulamada çıkan sorunların giderilmesi amacıyla plan notu revizyonunun yapılması için ilgi (b) Başkanlık Oluru alınmıştır.

İlgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi hazırlanmış, ilgi (c) yazımız ile değerlendirilmek üzere Kadıköy Belediye Meclisine gönderilmiş, Kadıköy Belediye Meclisinin ilgi (d) kararı ile uygun bulunarak, ilgi (e) yazı ile tarafımıza iletilmiştir.

İlgi (f) yazı eki İstanbul Bölge İdare Mahkemesi, Dördüncü İdari Dava Dairesinin 15.05.2025 tarih E:2025/908, K:2025/1180 sayılı kararı ile söz konusu işlemin iptaline karar veren ilgi (a) yazı eki mahkeme kararının; dayanak alınan nazım imar planında gerekli değişikliğin yapılarak planlar arası uyumun sağlandığı, dava konusu işlemde kamu yararına ve hukuka aykırılık bulunmadığı iddialarıyla kaldırılmasına ve davanın reddine karar verilmiştir. Bu süreçte Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 29.11.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliğine İtirazlar Sonucu Oluşan 20.05.2024 Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin itirazlarını değerlendiren 15.05.2025 tarih ve 537 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile 2981 sayılı yasa kapsamında olan parsellerin bu plan notlarından yararlanmasına olanak sağlayacak şekilde düzenleme yapılmış ancak henüz askı ve dağıtım işlemleri tamamlanmamıştır.



16.03.2023 onaylı 1/1000 ölçekli plan notları revizyonuna ilişkin ilgi (i) Meclis Kararı sonrasında gelen ilgi (f) mahkeme kararına yönelik yapılacak işlemlere ilişkin ilgi (g) yazımız ile Hukuk İşleri Müdürlüğünden görüş istenilmiş, ve "...kararda yer bulan gerekçelerine uygun işlem tesisi için kesinleşme hususu beklenmeden 30 gün içinde işlem tesisi gerekmekte olduğu..." görüşü ilgi (h) yazı ile tarafımıza iletilmiştir.

Kadıköy Belediye Meclisinin ilgi (d) kararı ile uygun gördüğü 16.03.2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli Plan Notu Revizyonunun ilgi (a) yazı eki mahkeme kararı gereği (1-b) no'lu plan notunda yer alan "2981 Af Yasası ...(na) göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez." bölümünün kaldırılmasına yönelik kısmın son gelen ilgi (f) yazı eki mahkeme kararı nedeniyle tekrar değerlendirilmesi için söz konusu evrakımızın ve eklerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.

KOMİSYONLAR MÜSTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün 04.07.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2575064 sayılı yazısı ile iletilen Hukuk İşleri Müdürlüğünün 04.06.2025 tarihli ve E-16365209-641.04[2023/2015]-2545160 sayılı yazısı eki mahkeme kararı nedeni ile Kadıköy Belediye Meclisi'nin 04.06.2025 tarih 2025/114 sayılı kararı ile uygun gördüğü "11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Riskli Yapılara İlişkin İlave Edilen 16.03.2023 Onaylı Plan Notunun Revizyon Teklifi'nin "2981 Af Yasası'na göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez." bölümünün kaldırılmasına yönelik kısmı tekrar değerlendirilmiş ve **Kadıköy Belediye Meclisi'nin 04.06.2025 tarih 2025/114 sayılı kararının aynı şekli ile korunmasına** komisyonlarımızca karar verilmiştir.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Bşk.
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Hukuk Komisyon Bşk.
Batuhan ERSOY
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Bşk.
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Bşk. V.
Hukuk Komisyon Üyesi
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Hukuk Komisyon Bşk. V.
İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Bşk. V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKKAN
(İmza)

Hukuk Komisyon Üyesi
Nesrin KILIÇ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Hukuk Komisyon Üyesi
İpek DEMİRTAŞ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**TARİFE VE EKONOMİ KOMİSYONU RAPORU**

KONU : Fen İşleri Müdürlüğünün, 04.06.2025 gün ve E-91911546-622.01-2531865 sayılı, 2025 yılı tranşe birim fiyatları ve sınır elemanı fiyatlarının 2025 yılında yol ve tretuvar tahrip bedeli ve altyapı kazı ruhsat bedeli (tranşe) olarak uygulanması ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Temmuz 2025 toplantılarının 07.07.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Fen İşleri Müdürlüğünün, 04.06.2025 gün ve E-91911546-622.01-2531865 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

İçişleri Bakanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarının; 24 Aralık 2020 tarihli 31344 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 'Büyükşehir Belediyeleri Koordinasyon Merkezleri Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in MADDE 14/A – (1)'de 'İlçe belediyelerinin sorumluluğuna bırakılan cadde, bulvar, meydan ve sokaklarda yapılacak tüm kazılardan elde edilecek gelirler bu yerlere izin veya ruhsat veren ilçe belediyesince gelir olarak kaydedilir' denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Daire Başkanlığı Altyapı Koordinasyon Müdürlüğünce hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Altyapı Koordinasyon Merkezi (AYKOME)'nin 28.02.2025 tarihli toplantısında alınan; 2025/1-1 sayılı kararlarınca toplam '**2025 YILI TRANŞE BİRİM FİYATLARI**' belirlenmiştir. (EK1 ve EK2) Belirlenen bu fiyatlar belediyemizce altyapı kazı ruhsat işlemleri ile yol ve tretuvar tahrip ücretlerinde kullanılacaktır.

Ayrıca kaldırım sınırları boyunca beton ve demir sınır elemanları kullanılmaktadır. Yol ve tretuvar tahrip bedelleri hesaplarında kullanılmak üzere sınır elemanı ücretleri de belirlenmiştir. Sınır elemanları için fiyatlar, piyasadan alınan fiyatlar ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı poz analizlerinden alınan fiyatlara göre belirlenmiştir. Belirlenen fiyatlar ekteki tablolarda yer almaktadır. (EK3 ve EK4)

Tarafınızca da uygun görüldüğü takdirde ekli listede yer alan "2025 YILI TRANŞE BİRİM FİYATLARI Ve SINIR ELEMANI FİYATLARI"nın 2025 yılında; **Yol Ve Tretuvar Tahrip Bedeli** ve **Altyapı Kazı Ruhsat Bedeli (Tranşe)** olarak uygulanmasına ilişkin karar alınmak üzere yazımızın Belediye Meclis Başkanlığına havalesi hususunda gereğini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Fen İşleri Müdürlüğünün, 04.06.2025 gün ve E-91911546-622.01-2531865 sayılı, 2025 yılı tranşe birim fiyatları ve sınır elemanı fiyatlarının 2025 yılında yol ve tretuvar tahrip bedeli ve altyapı kazı ruhsat bedeli (tranşe) olarak uygulanması ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş ve Müdürlüğünden geldiği şekilde uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Vildan BALCI
(İmza)

Başkan Vekili
Emir KAYA
(İmza)

Üye
Fahri TEKEŞİN
(İmza)

Üye
Günay ÖNALAN
(İmza)

Üye
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
TARİFE VE EKONOMİ KOMİSYONU RAPORU

KONU : Özel Kalem Müdürlüğünün, 04.07.2025 gün ve E-73253999-622.01-2575876 sayılı, Çocuk Yuvaları ve Kreşlerin 2025-2026 eğitim öğretim döneminde uygulanacak ücret tarifesi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Temmuz 2025 toplantılarının 07.07.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Özel Kalem Müdürlüğünün, 04.07.2025 gün ve E-73253999-622.01-2575876 sayılı,

BAŞKANLIK MAKAMINA

“Müdürlüğümüze bağlı çocuk yuvaları ve kreşimizde 2025-2026 eğitim öğretim döneminde uygulanacak ücret tarifesi güncellenmiş olup yazımız ekinde sunulmuştur.

Makamınızca uygun görüldüğü takdirde karar alınmak üzere Belediye Meclisi'ne havalenizi arz ederim.” denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Özel Kalem Müdürlüğünün, 04.07.2025 gün ve E-73253999-622.01-2575876 sayılı, Çocuk Yuvaları ve Kreşlerin 2025-2026 eğitim öğretim döneminde uygulanacak ücret tarifesi ile ilgili teklifinin müdürlüğünden geldiği şekilde kabulüne karar verildi.

Yüce Meclise arz olunur.

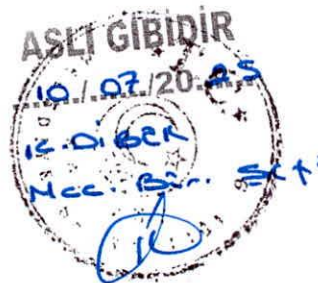
Başkan
Vildan BALCI
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Emir KAYA
(İmza)

Üye
Fahri TEKEŞİN
(İmza)

Üye
Günay ÖNALAN
(İmza)

Üye
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**TARİFE VE EKONOMİ KOMİSYONU RAPORU**

KONU : Afet İşleri Müdürlüğünün, 04.07.2025 gün ve E-58605044-020-2575957 sayılı, silindir numune basınç dayanım testi ücreti ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Temmuz 2025 toplantılarının 07.07.2025 tarihli 1. Birleşiminin 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Afet İşleri Müdürlüğünün, 04.07.2025 gün ve E-58605044-020-2575957 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

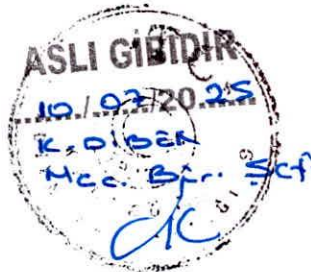
“ Kadıköy İlçesi sınırları içerisinde inşa edilecek yapıların beton kalitesinin artırılması, yapıların depreme dayanıklı olması ve vatandaşlarımızın can güvenliğinin sağlanması için kamu iç kontrol standartları tebliğinde yer alan; Standart: 6.Risklerin Belirlenmesi ve Değerlendirilmesi kapsamında Kadıköy Belediyesi Beton ve Zemin Laboratuvarında yeni yapılan inşaatlarda taze beton deneyleri yapılmaktadır. 4708 sayılı yapı denetim kanunun 4.maddesinde idaremize denetim ile ilgili tanımlanan görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir.

- (1) ilgili idare, Kanun ile ilgili mevzuat ile belirlenen görevlerini mevzuatta gösterilen süreler içinde tam ve zamanında yerine getirmek zorundadır.
- (2)Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni belgesini düzenleyen ilgili idare görevlileri, görevlerinin gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan her türlü yapı kusurundan ve böylece meydana gelen zararlardan dolayı, tabi oldukları mevzuat çerçevesinde sorumludurlar.
- (3)Yapı ruhsatı müracaatına esas olan ve ilgili yapı denetim kuruluşunun uygun görüş verdiği belgeler incelenerek eksiklik veya yanlışlık bulunmuyor ise yapı ruhsatı düzenlenir.

Yukarıda belirtilen 4708 sayılı yasanın 4.maddesinin 2.bendinden de anlaşılacağı üzere ileride doğacak her türlü yapı kusurundan ve böylece meydana gelen zararlardan dolayı belediyemizin sorumlu olacağı aşıkardır. Bu nedenle Beton ve Zemin Laboratuvarı şantiyelerde dökülen her betondan numune olarak beton kalitesinin artmasını ve kontrolünü sağlar.

TS13515/Mart:2025 standardına göre ilçemizde yapılan inşaatlarla beton basınç dayanım denetimi Beton ve Zemin Laboratuvarımız tarafından beton döküm yerinden nitelik denetimi amacıyla, numuneler yetkili personel tarafından TS EN 12350-1 'e uygun olarak farklı harman veya yüklerden, taze betondan rastgele seçilerek alınır. Şantiyeye aynı gün içerisinde yalnızca bir beton yükü teslim edilmişse, toplam 8 (sekiz) adet numune alınarak bunlardan 2 (iki) eden 7.günde, 6 (altı) adeti 28.günde deneye tabi tutulacaktır. Şantiyelerde beton kalitesinin artması ve kontrolünü sağlamak amacıyla tüm şantiyelerden temel, bodrum kat ve zemin kattaki yapı elemanlarından dökülen taze beton numune alınması ve bu işlem yapılırken de yapılan hizmetin karşılığı olarak ta uygulama yılına ait ücret tarifesinin silindir numune olarak ta eklenmesi gerekmektedir. Alınan silindir numunelerde hata payı, küp numunelere göre daha az olup, uygulamada da daha pratiktir. İlgili standart silindir numune almayı da tavsiye etmektedir.

Belirtilen nedenlerden dolayı 2025 yılı ücret tarifeleri listesine yeni bir tarife "Silindir Numune Basınç Dayanım Testi Ücreti" kalemi eklenmiş olup, tarife bedeli ekli listede tarafınıza sunulmuştur.



Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde "Silindir Numune Basınç Dayanım Testi Ücreti" tarifesinin 2025 yılı Ücret Tarifelerine eklenmesi ve uygulanması için yazımızın Belediye Meclisine havalesi hususunu olurlarınıza arz ederim." denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Afet İşleri Müdürlüğünün, 04.07.2025 gün ve E-58605044-020-2575957 sayılı, silindir numune basınç dayanım testi ücreti ile ilgili teklifinin müdürlüğünden geldiği şekliyle kabulüne karar verildi.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Vildan BALCI
(Bulunmadı)

Başkan Vekili
Emir KAYA
(İmza)

Üye
Fahri TEKEŞİN
(İmza)

Üye
Günay ÖNALAN
(İmza)

Üye
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 29.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2535196 sayılı, Bostancı Mah. 69 pafta, 364 ada, 19 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 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-85812958-115.01.99-2535196 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

- İlgi a) İBB Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğünün 22.05.2023 tarihli ve 760646 sayılı yazısı
b) İBB Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğünün 26.07.2023 tarihli ve 1165079 sayılı yazısı
c) İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 18.10.2024 tarih ve 1207565 sayılı yazısı
d) İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 15.10.2024 tarih ve 1875223 sayılı yazısı
e) İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 04.11.2024 tarih ve 2020487 sayılı yazısı.
f) İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değ.İl Müdürlüğünün 14.02.2025 tarih ve 11761736 sayılı yazısı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı kararı ile 09.03.2005 onanlı planda Yönetim Merkezi Alanı fonksiyon alanlarının mevcut ruhsatlı ve iskanlı yapılar yönünden tespit edilerek 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin yapılmasına karar verilmiştir.

Söz konusu 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisinin kararı gereğince, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan Bostancı Mahallesi 364 ada, 19 parselin bir kısmının "Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı Kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı, 07.06.2023- 06.07.2023 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, askı süresi içerisinde herhangi bir itiraz olmadığı ve kesinleştiği ilgi (a) ve (b) yazılar ile tarafımıza bildirilmiştir.

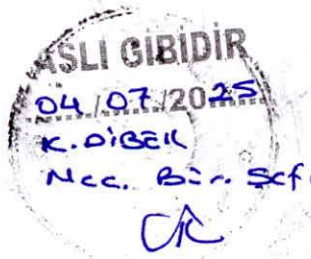
Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak, 17.05.2024 tarih ve 2014695 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parselin kısmen "Yönetim Merkezi Alanı"nda kalan kısmının iptal edilerek tamamının "Konut Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİSİ

Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parsel, hisseli şahıs mülkiyetinde olup 1858m² büyüklüğündedir.

MEVCUT DURUM

Bostancı Mahallesi, 69 pafta 364 ada 19 parsel üzerinde 1 bodrum+ zemin+12 katlı konut kullanımlı, 26 bağımsız bölümden oluşan bir yapı bulunmaktadır. Belediyemiz arşiv kayıtlarına göre; söz konusu taşınmaza ilişkin 1 Bodrum Kat+Zemin+12 Normal Kat olarak 12.10.1978 tarih ve 1978/4-36 sayılı Yapı Ruhsatı ve 07.12.1982 yılı 6142 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.



PLAN BİLGİSİ:

Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parsel,

- 09.02.1973 onaylı 1/1000 ölçekli tarihli Bostancı-Erenköy İmar Planında “İskan Sahası”nda kalmakta iken;
- 09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar planı ile kısmen “Yönetim Merkezi Alan”, kısmen de “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”,
- 11.05.2006 - 21.02.2017- 29.11.2021 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre; **kısmen maxTAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:12 kat yapılanma şartlarında “Yönetim Merkezi Alanı”** (yaklaşık 550m²), **kısmen Ayrık Nizam, maxTAKS:0.35, maxKAKS:2.07, hmax:15 kat yapılanma şartlarında “Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.
- Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan 13.01.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde **364 ada, 19 parselin tamamı “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.

İNCELEME:

Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı kararında “... 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli bölge planında Yönetim Merkezi lejantında kalıp üzerinde ruhsatlı ve iskanlı yapı bulunan parsellere ilişkin çalışma yapılarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli teklifin İBB Planlama Müdürlüğü tarafından İBB Meclis onayına sunulması ...” şeklinde belirtilmesi nedeniyle, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü'nün 02.09.2019 tarih ve 4964-117380 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 87 sayılı karar gereğinin yapılabilmesi için 09.03.2005 onanlı planda Yönetim Merkezi Alanı fonksiyon alanlarının mevcut ruhsatlı ve iskanlı yapılar yönünden tespit edilmesi istenilmiştir.

28.09.2019 tarih ve E.347042 sayılı yazımız ile incelememiz sonucu bu kapsamda bulunan 3 adet parsel (Kozyatağı Mahallesi, 1441 ada, 28 parsel ile Bostancı Mahallesi, 715 ada, 28 parsel ve 364 ada, 19 parsel) ilişkin bilgi ve belgeler iletilmiş, söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 93 sayılı kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı ilgi(a) yazı ile tarafımıza bildirilmiştir.

Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parselin tamamının “Konut Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 17.05.2024 tarih ve 2014695 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri kapsamında Başkanlığımızca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

Başkanlığımızca hazırlanan, Bostancı Mahallesi, 364 ada, 19 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifine ait alınan kurum görüşleri:

- **İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın** ilgi (c) yazısında 364 ada, 19 parsel içerisinde 0300MBB ve 0100BA atıksu hatlarının geçtiği, 09.03.1983 tarih ve 1384 yevmiye numarası ile İSKİ lehine irtifak hakkı bulunduğu, mevcut hatların geçtiği güzergâhların imar planları ile yol harici farklı bir fonksiyona alınması halinde hatların deplase edilmesi gerektiği belirtilmiş, mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetlerinin ilgisince karşılanması gerektiği belirtilmiş uygulama aşamasında yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla söz konusu 1/1000 ölçekli imar plan tadilatı teklifinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.



16.06.2025 2025/59 S-2

- **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün** ilgi(d) yazısında söz konusu alanın Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları' na göre; "ÖA5b" (Ayrılmış Kaya alanları), lejantlı alanda kaldığı belirtilmiş, söz konusu haritalara ait açıklama raporuna değinilerek "...1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir." şeklinde görüş belirtilmiştir
- **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün** ilgi (e) yazısında 364 ada 19 parselin batı yönünden meri 1/1000 ölçekli imar planında 10.00 m. en kesitli planlanan Selvi Sokaktan cephe aldığı, teklifin ilave trafik yükü oluşturacağı, hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için; yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması, yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden meri plandaki çekme mesafelerinin sağlanması ve bodrum katlarda da yollardan çekme mesafelerine uyulması gerektiği belirtilmiş "Konut Alanı otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır." plan notunun eklenmesi şeklinde görüş belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 24.04.2024 tarihli ve 680213 sayılı yazısı ile plan ve plan değişikliği taleplerine yönelik yürütülen iş ve işlemlerde usul ve esasları belirleyen 20.08.2004 tarihli S/89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ile S90 sayılı Başkanlık Olur'unun revize edildiği ve S-658863 sayılı "İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge"nin Büyükşehir Belediye Başkanınca 18.04.2024 tarihinde onaylandığı bildirilmiştir.

Söz konusu 18.04.2024 tarihli ve S-658863 sayılı Genelgenin "İlgili Kurum ve Kuruluş Görüşleri" başlıklı 7. maddesinde imar planı ve plan değişikliklerine dair görüşü alınacak kurum/kuruluşlar arasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarının yer almadığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuata uygunluk açısından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının veya İl Müdürlüklerinin görüşü alınmadan imar planı ve plan değişikliklerinin Belediye Meclisi onayına sunulmaması İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 27.11.2024 tarih ve E-20852321-305.01-11068626 sayılı yazısı ile bildirilmesi nedeniyle 09.12.2024 tarih ve 2347675 sayılı yazımız ile 364 ada 19 parsel ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifine ait görüş istenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 10.01.2025 tarihli ve E-25955148-115.01.02-2025.61025 sayılı yazısı ile 18.04.2024 tarih, S-658863 sayılı Genelge ile benzer mahiyette olan ilgili Bakanlıklar veya kurum kuruluşlarca yayımlanan genelge/yönetmelik/şartnamelerde her durumda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının/ İl Müdürlüğünün ve/veya herhangi bir başka kurumun görüşünün alınmasının şarta bağlandığına ilişkin herhangi bir hüküm/madde bulunmadığı belirtilmiştir.

- **İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün** ilgi(f) yazısında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı ancak yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı, donatı alanını azaltıcı ve emsal teşkil edici özellik taşıdığı, 05.12.2024 tarihli ve 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen 7. Madde'de "İmar planlarında umumî hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir." şeklinde belirtildiğinden söz konusu kanun hükümlerine uygun olmadığı belirtilmiştir.

ASLI GİBİDİR
04.07.2025
K. DİĞER
McC. B. S. S. S.
K. DİĞER

16.06.2025 2025/59 S-3

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parselle ilişkin Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, ilgi(f) görüş yazısı ile uygun görülmemekle birlikte 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak 5216 sayılı yasa kapsamında düzenlenmiş ve “Yönetim Merkezi Alanı” lejandı iptal edilerek, parselin tamamı Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Plan notları alınan kurum görüşleri doğrultusunda aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

1. Plan değişikliği onama sınırı, Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parseli kapsamaktadır.
2. Bostancı Mahallesi 69 pafta, 364 ada, 19 parsel max TAKS:0.35, maxKAKS:2.07, Yençok:15 kat, ayrık nizam yapılanma şartlarında Konut Alanıdır.
3. Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır.
4. Açıklanmayan hususlarda meri uygulama imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir

Başkanlığımızca hazırlanan Bostancı Mahallesi, 69 pafta, 364 ada, 19 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi yazımız ekinde olup konunun 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi komisyonumuzca incelenmiştir ve Bostancı Mahallesi 69 pafta, 364 ada 19 parsel ile ilgili teklifi 13.01.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak 5216 sayılı Yasa kapsamında düzenlenmiş ve “Yönetim Merkezi Alanı” lejantı iptal edilerek, konut alanı olarak planlanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

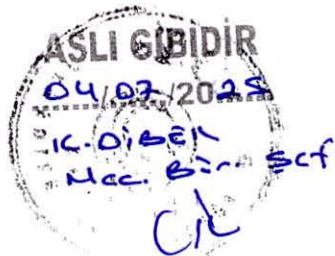
Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)



KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2518770 sayılı, Feneryolu (Tuğlacıbaşı) Mahallesi, 151 pafta 3104 ada 91 parsel 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, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2518770 sayılı yazısında;

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 06.05.2024 tarih ve E-25955148-105.04-2024.743807 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü yazısı
b) 17.07.2024 tarih ve E-25955148-115.01.02-2024.1227806 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü yazısı
c) 05.09.2024 tarih ve E-85812958-115.01.99-2246661 sayılı Başkanlık Oluru
d) İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 22.03.2018 tarih ve 2017/562 E. sayılı 2018/476 K. sayılı kararı
e) İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesinin 24.12.2018 tarih ve 2018/1817E. sayılı 2018/3030K. sayılı kararı
f) 21.10.2024 tarih ve e-85812958-115.01.99-2280523 sayılı yazımız
g) 24.10.2024 tarih ve E-11255029-000-1227875 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İSKİ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı yazısı
h) 16.12.2024 tarih ve E-62956595-952.01.04.05-2024.2330027 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü yazısı
ı) 27.12.2024 tarih ve E-21332969-210.02.99-2024.2449329 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü yazısı.
i) 22.01.2025 tarih ve E-85812958-622.01-2399759 sayılı yazımız.
j) 29.01.2025 tarih ve E-82842717-804.99-2025.203473 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı, Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğü yazısı
k) 24.10.2024 tarihli ve E-18232631-769-257719096 sayılı İl Sağlık Müdürlüğü yazısı

KONU: Mahkeme Kararı ile 1/5000 ölçekli imar planı iptal olan Feneryolu (Tuğlacıbaşı) Mahallesi 3104 ada 91 parselin “Ticaret ve Konut Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, 23.11.2023 tarih ve 2023/1214 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla aynen uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 30.11.2023 tarihinde onaylandığı ilgi (a) yazı ile tarafımıza bildirilmiş olup İlgi (b) yazı ile 30.11.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresinde itiraz olmadığı belirtilmiştir. İlgi (c) Başkanlık oluru ile 30.11.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

MÜLKİYET: Feneryolu (Tuğlacıbaşı) Mahallesi 151 pafta 3104 ada 91 parsel 1054 m² yüzölçümlü ve hisseli şahıs mülkiyetindedir.

MEVCUT DURUMU:Feneryolu (Tuğlacıbaşı) Mahallesi, 151 pafta, 3104 ada, 91 parselin yüzölçümü 1054 m² olup hisseli şahıs mülkiyetindedir.



PLAN BİLGİSİ:

Feneryolu (Tuğlacıbaşı) Mahallesi 151 pafta 3104 ada 91 parsel;

-09.03.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planında "Özel Sağlık Tesisleri Alanı"nda ,

-11.05.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve plan notu değişikliğinde TAKS:0.35 KAKS:2.07 Yençok:12 kat yapılaşma koşullarında "Özel Sağlık Tesisleri Alanı"nda ve "Yol Alanı"nda kalmakta iken İstanbul 6. İdare Mahkemesinin ilgi (d) kararı ile 09.03.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli ve 11.05.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarının 91 parsel yönünden iptaline karar verilmiş, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesinin ilgi (e) kararı ile iptal kararı kesinleşmiştir.

İptal kararı gerekçeleri; "...söz konusu parselin yakın komşuluğunda İstanbul il geneline hizmet veren sağlık tesisleri ve hastaneler... yer aldığı, mevcut bu kuruluşların alansal büyüklükleri ve hitap ettikleri nüfus göz önüne alındığında 91 nolu parselde verilen 'özel sağlık tesis alanı' fonksiyonunun; çevresi üzerinde yoğunluk, çevresel etkiler ve yapılaşma gibi unsurlar açısından belirgin bir etkisinin olmayacağı,dava konusu parselin üzerinde bulunan yapı nedeniyle kat mülkiyetine konu olması, yasal olarak mümkün olmakla birlikte uygulamada yaşanan problemler nedeniyle imar planlarının yapımında kentsel sosyal donatı alanlarının yer seçiminde boş parsellerin tercih edilmesi imar planının daha kolay uygulanabilirliğini sağladığı için kabul edilen bir yaklaşım olması, parselde verilen fonksiyonun özel sağlık tesis alanı fonksiyonu olması,kamulaştırma zorunluluğu getirilmişken, dava konusu planın yürürlüğe girdiği 2006 yılından beri hiçbir işlem yapılmamış ve ne kadar zaman zarfında gerçekleştirilebileceği belirli olmayan ancak üçüncü kişilerce satın alma yoluyla uygulanabilecek plan kararıyla; hak sahiplerinin tasarruf hakları kısıtlanmasına, mülklerinin satış değerinin düşmesine, dolayısıyla kişilerin mülkiyet haklarından biri olan mülkiyet hakkının süresiz belirsiz şekilde kısıtlanmasına ve mülkiyet hakkının ihlaline neden olunacağına dolayısıyla, dava konusu planların şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına uygun olmadığı sonucuna ulaşılmış, dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık bulunmamıştır..." şeklinde belirtilmiştir.

Plansız kalan Feneryolu (Tuğlacıbaşı) Mahallesi 151 pafta 3104 ada 91 parselde; Büyükşehir Belediye Başkanlığınca maxTAKS:0.35 maxKAKS:2.07 Yençok:15 kat yapılaşma şartlarında kısmen "Ticaret ve Konut Alanı", kısmen "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı", kısmen de "Yol Alanı" olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi 23.11.2023 tarih ve 2023/1214 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla aynen uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 30.11.2023 tarihinde onaylanmıştır.

30.11.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notları:

"1- Plan onama sınırı, Kadıköy İlçesi, Tuğlacıbaşı Mahallesi 3104 Ada 91 Parseli kapsamaktadır.

2- Plan onama sınırı içinde kalan alan Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı' ve 'Ticaret ve Konut Alanı' ile 'Yol Alanı'dır.

3- Jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

4- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan uygulama yapılamaz.

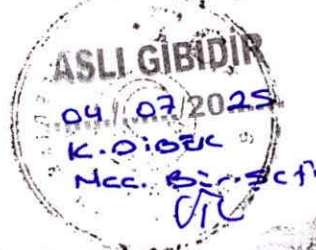
5- Açıklanmayan hususlarda; 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı ve plan notu değişiklikleri ile meri yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde belirlenmiştir.

30.11.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 17.05.2024-17.06.2024 tarihleri arasında Büyükşehir Belediye Başkanlığınca askıya çıkarılmış, askı süresinde itiraz olmadığı ilgi (b) yazı ile tarafımıza bildirilmiştir.

İlgi (c) Başkanlık Oluru doğrultusunda 3194 ve 5216 sayılı yasalar gereği 30.11.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak, ilgi (d) Mahkeme kararı ile plansız kalan Feneryolu (Tuğlacıbaşı) Mahallesi 151 pafta, 3104 ada, 91 parselde ilişkin, maxTAKS:0.35 maxKAKS:2.07 Yençok:15 kat yapılaşma koşullarında "Ticaret + Konut Alanı" ve "Yol Alanı" olarak 1/1000 ölçekli plan teklifi hazırlanarak, ilgi (f) yazımız ile ilgili kurum görüşlerine gönderilmiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (g) yazısında "... Kadıköy İlçesi Tuğlacıbaşı Mahallesi 3104 ada 91



parşel komşuluğundaki Fahrettin Kerim Gökay Caddesinden Vakıf Kayışdağı Suyu isale hattı geçmekte olup yapılacak her türlü çalışmalarda Vakıf Kayışdağı Suyu isale hattına zarar verilmemesi ve herhangi bir vakıfsu isale hattına rastlanması durumunda İdaremize bilgi verilmesi gerekmektedir. Netice olarak, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı İdaremizce uygun bulunmakta olup ..” şeklindeki uygun görüşü belirtilmektedir.

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün ilgi (h) yazısında “..Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli ‘Yerleşime Uygunluk Haritaları’na göre; “UA” (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı sınırlar içerisinde kalmakta olup, söz konusu haritalara ait açıklama raporunda, ‘UA’ (Uygun Alanlar) lejantlı alanlar; ‘genel olarak bu alanlarda morfolojik yapılardan kaynaklı sorunlar, sıvılaşma, zemin büyütmesi, heyelan ve diğer kütle hareketleri, sellenme, su baskını, karstlaşma, kabul edilebilir limitleri aşan oturmalar ve taşıma kapasitesi düşüklüğü gibi temel mühendislik problemleri beklenmemektedir. Ancak her ne kadar yapılaşmaya uygun alan olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle uygulama öncesi lokal bazda yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.” denilmektedir. Sonuç olarak, .. , 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.” şeklinde uygun görüşü bulunmaktadır.

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün ilgi (i) yazısında “...İstanbul 6.İdare Mahkemesi’nin 22.03.2018 tarih ve 2017/562 E. 2018/476 K. sayılı kararı ile iptal edilen, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesi’nin 24.12.2018 tarih ve 2018/1817 E. 2018/3030 K. sayılı kararı ile de iptal kararı kesinleşerek plansız alanda kalan, Kadıköy İlçesi, Tuğlacıbaşı Mahallesi, 3104 Ada 91 Parselin kısmen “Ticaret+Konut Alanı” kısmen de “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı” olarak planlanmasına yönelik onaylanan 30.11.2023 tt.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda kısmen TAKS:0.35 KAKS:2.07 Yençok:15 Kat yapılanma koşullu “Ticaret+Konut Alanı” kısmen “Yol Alanı” olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için;

- “Yollara gerekli terkler bedelsiz yapılacaktır.” plan notunun eklenmesi,
- Mer’i imar planına uygun olarak, parşelin cephe aldığı 25.00 m. genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmış olan Fahrettin Kerim Gökay Caddesinden 10 m. çekme mesafesi bırakılması ve yoldan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden zemin altında da bu mesafeye uyulması,
- Çevre yapılanma koşullarının aşılması,
- “Ticaret+Konut Alanı”nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parşeli içinde karşılanacaktır.” plan notunun eklenmesi,
- Uygulama projesi biten Üsküdar- Kadıköy - Maltepe Tramvay Hattı için Raylı Sistem Dairesi Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir.” şeklinde görüşü yer almaktadır.

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün ilgi (i) görüşü doğrultusunda Üsküdar- Kadıköy - Maltepe Tramvay Hattı için Raylı Sistem Dairesi Başkanlığından ilgi (i) yazımız ile istenilen görüş, İBB Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğünün ilgi(j) yazısı ile “..söz konusu parşelin tramvay hattının koruma bandının dışında kaldığı görülmüştür.” şeklinde tarafımıza bildirilmiştir.

İl Sağlık Müdürlüğünün ilgi (k) yazısı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderdikleri 12.04.2023 tarihli yazıları ve eki 05.04.2023 tarihli yazıları tarafımıza iletilmiş olup bahse konu alanda Özel Marmara Polikliniğinin C tipi statüsünde tıp merkezi olarak sağlık hizmeti verildiği ve konunun tarafımızca değerlendirilmesi hususunda gereği belirtilmiştir.

PLAN TEKLİFİ:

İlgi (c) Başkanlık Oluru doğrultusunda, ilgi (d) Mahkeme kararı gereği plansız kalan Feneryolu (Tuğlacıbaşı) Mahallesi 151 pafta, 3104 ada, 91 parşele ilişkin; 3194 ve 5216 sayılı yasalar gereği 30.11.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde; maxTAKS:0.35 maxKAKS:2.07 Yençok:15 kat yapılanma

ASLI GİBİDİR
04.07/2025
K. DİBER
Ncc. B.İ. Şcf.
CA

koşullarında "Ticaret + Konut Alanı" ve "Yol Alanı" olarak planlanmıştır. Kurum görüşleri de dikkate alınarak yeniden düzenlenen plan notları;

“1-Plan Değişikliği Onama Sınırı, Feneryolu (Tuğlacıbaşı) Mahallesi, 151 pafta 3104 ada 91 parseli kapsamaktadır.

2-Feneryolu (Tuğlacıbaşı) Mahallesi, 151 pafta 3104 ada 91 parsel "Ticaret + Konut Alanı" ve "Yol Alanı"dır.

3-Yollara gerekli terkler bedelsiz yapılacaktır.

4-Otopark ihtiyacı Çevre Ve Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır.

5-Yoldan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak ön görüldüğünden zemin altında da bu mesafeye uyulacaktır.

6-İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İski Genel Müdürlüğünün 24.10.2024 tarih ve E-11255029-000-1227875 sayılı görüşüne uyulacaktır.

7-İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 16.12.2024 tarih ve E-62956595-952. 01.04.05-2024.2330027 sayılı görüşüne uyulacaktır.

8-Açıklanmayan hususlarda 11.05.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Notları ve Tadilatları ile mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir..”şeklinde belirlenmiştir.

İlgi (c) Başkanlık Oluru doğrultusunda, Mahkeme kararı ile plan boşluğu bulunan Feneryolu (Tuğlacıbaşı) Mahallesi 151 pafta 3104 ada 91 parselin 30.11.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak "Ticaret + Konut Alanı" ve "Yol Alanı"na alınmasına yönelik Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi ekte olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisi'ne havalesi arz olunur. ." denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi komisyonumuzca incelenmiştir ve Feneryolu (Tuğlacıbaşı) Mahallesi 151 pafta, 3104 ada 91 parsel ile ilgili teklifi 30.11.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak “Ticaret + Konut Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

