

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.

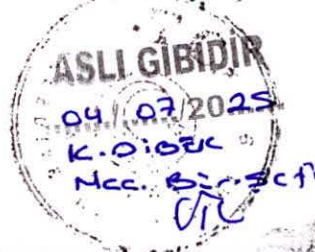
5- Açıklanmayan hususlarda; 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı ve plan notu değişiklikleri ile meri yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde belirlenmiştir.

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 aşılmaması,
- “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)

