

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-85812958-115.01.99-2508209 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 984 Ada, 29 Parsel ve 1413 Ada 7 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-85812958-115.01.99-2508209 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) As Çamlık Sitesi Yönetimi adına Vekaleten Burak TOKGÖZ'ÜN 10.02.2025 tarih ve 2424633 sayılı itiraz dilekçesi
e) As Çamlık Sitesi Yönetimi adına Vekaleten Burak TOKGÖZ'ÜN 17.02.2025 tarih ve 2432088 sayılı itiraz dilekçesi
f) Kadriye BİLDİRİCİ'NİN 18.02.2025 tarih ve 2435364 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), ilgi (e) ve ilgi (f) dilekçeler ile itiraz edilmiş olup, ilgi (d) ve ilgi (e) dilekçelerde ada/parcel bilgisi olmamasına karşın "Koşuyolu Mahallesi Şevket Kaftancı Sokak No:10 adresinde bulunan As Çamlık Sitesi" nde ikamet edildiği belirtildiğinden bahsi geçen adres bilgisinin Kurumumuz sisteminde 984 ada 29 parselde tekabül ettiği belirlenmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Koşuyolu Mahallesi, 270 pafta 984 ada 29 parsel ve 270 pafta 1413 ada 7 parsel şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) ve ilgi (e) dilekçeler ile;

- 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında 984 ada 29 parselin TAKS değerinin 0,20 olduğu, Koşuyolu mahallesi genelinde TAKS değerinin 0.25 olarak belirlendiği ve bu doğrultuda plan bölgesinde TAKS ölçüleri yönünden dengesizlik olduğu belirtilmiş olup; 984 ada 29 parselin TAKS 0,20 değerinin 0,25 olarak belirlenmesi veya TAKS değerinin 0.20 kalması halinde de kararın gerekçesinin bildirilmesi, ayrıca söz konusu 984 ada 29 parselin cephe aldığı Şevket Kaftancı Sokak'ın imar planındaki konumunun güncellenmesi, sitenin ortasından geçen yol bölümünün siteye dahil edilerek düzenleme sonrasında oluşacak alanın belediye tarafından kamu yararına kullanabileceği bir alana dönüştürülmesi gerektiği belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına **askı süresi içinde itiraz edilmiştir.**

İlgi (f) dilekçe ile;

- 1 /1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında 1413 ada 7 parselin TAKS değerinin 0,25 olduğu ve kat karşılığı modeli ile dönüşüm yapılabilmesi adına diğer plan koşulları sabit tutularak TAKS değerinin 0,30 olması gerektiği 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 Plan 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 (d), ilgi (e) ve ilgi (f) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Eski 984 ada 9 parsel Kadıköy Belediye Encümeninin 01.04.1986 tarih 38/6 sayılı Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun **16. maddesine istinaden yapılan uygulama sonucunda Yeni 984 ada 29 parsel ve Yeni 1413 ada 7 parsel olarak tescil olmuştur.**

İtiraz konusu 984 Ada 29 parsel:

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda "**Az Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **01.08.1997** tasdik tarihli 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,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise çok küçük bir kısmı "**Park Alanı**"nda, büyük bir kısmı 400 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise **TAKS: 0.20 Ayrık Nizam 5 kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

İtiraz konusu 1413 ada 7 parsel:

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanpaşa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda "**Az Yoğunluklu Konut Alanı**"nda
- **01.08.1997** tasdik tarihli 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
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 400 k/ha "**Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**"nda,
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise **TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 5 katlı** "**Konut Alanı**"nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

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

Plan bölgesinde (söz konusu 984 ada 29 parsel ve 1413 ada 7 parselin de içinde yer aldığı) 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları öncesinde onaylanmış mevzi imar planları bulunmaktadır. İtiraz dilekçelerine konu "**As Çamlık Sitesi**"nin **03.09.1982** onay tarihli Mevzi İmar Planına göre yapılaştığı görülmekte 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** onaylı Nazım İmar Planında belirlenen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı esas alınarak, belirlenmiştir.**

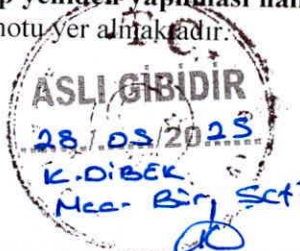
Bu doğrultuda;

- **984 ada 29 parsel** 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Ayrık Blok Nizam h:12.50** yapılanma koşullu "**Konut Alanı**" iken; 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli planda **Ayrık Nizam 5 kat TAKS:0.20** yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak,

- **1413 ada 17 parsel** ise 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Ayrık Blok Nizam h:12.50** yapılanma koşullu "**Konut Alanı**" iken; 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli planda **Ayrık Nizam 5 kat TAKS:0.25** yapılaşma koşullarında "**Konut Alanı**" olarak belirlenmiştir.

Ayrıca söz konusu 984 ada 29 parsel ve 1413 ada 7 parselin **TAKS değerleri** 01.08.1997 onay tarihli 1/1000 ölçekli planda belirlenmiş olan **blok ve parsel ölçüleri esas alınarak hesaplanmış** olup, **21.10.2024** tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bu doğrultuda **taban alanı korunmuştur.** İtiraz dilekçelerine konu TAKS değerinin artırılması talebi söz konusu alana ilişkin **üst ölçekli planda belirlenen nüfus yoğunluğuna ilave artış getirecektir.**

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.



İtiraz dilekçelerine konu **Şefket Kaftancı Sokak**; 984 ada 29 parsel ile 1413 ada 7 parsellerin ifraz olmasını sağlayan 01.04.1986 tarih 38/6 sayılı Encümen Kararı ile **kamu alanı olarak ayrılmış** olup, halihazırda **terkine konu fonksiyona uygun bir biçimde yol alanı olarak kullanılmaktadır**. Ayrıca itiraza konu parseller ile birlikte; 1413 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller ile 984 ada 14, 25, 26 ve 17 parseller **Şefket Kaftancı Sokaktan mahreç almaktadır**.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan TAKS değerlerinin artırılması ve Şefket Kaftancı Sokağın konumunun değiştirilmesi talebine ilişkin ilgi (d), ilgi (e) ve ilgi (f) itirazların; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.”denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜSTEREK GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2508209 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 984 Ada, 29 Parsel ve 1413 Ada 7 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

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)

