

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 24.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2530373 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1304 ada 15 parsel 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-85812958-115.01.99-2530373 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) Havva SOYER'İN 10.02.2025 tarih ve 2424399 sayılı itiraz dilekçesi
d) Havva TAŞPINAR'IN 10.02.2025 tarih ve 2424483 sayılı itiraz dilekçesi
e) Zorlukan TAŞPINAR'IN 10.02.2025 tarih ve 2424475 sayılı itiraz dilekçesi
f) Hilal BAŞER'İN 10.02.2025 tarih ve 2424486 sayılı itiraz dilekçesi
g) Hürrem IŞIK'IN 10.02.2025 tarih ve 2424201 sayılı itiraz dilekçesi
ğ) Melek YILDIZ'IN 10.02.2025 tarih ve 2424215 sayılı itiraz dilekçesi
h) Cevat İSLAMOĞLU'NUN 10.02.2025 tarih ve 2424379 sayılı itiraz dilekçesi
ı) Uğur PAMUKÇU'NUN 18.02.2025 tarih ve 2434172 sayılı itiraz dilekçesi
i) Recep BAKİ'NİN 17.02.2025 tarih ve 2433864 sayılı itiraz dilekçesi

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

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1304 ada 15 parsel (2678 m2) şahıs ve tüzel kişi mülkiyetindedir.

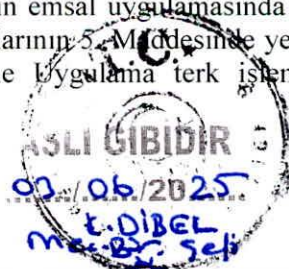
İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı) dilekçeler ile:

1. 18 metre genişliğindeki Fatih Sokaktan cephe alan 1304 ada 12 ve 13 nolu parsellerin Bl-7 kat, 16, 17, 18, 19, 20 ve 1 nolu parsellerin Bl-6 olarak, ancak aynı sokağa cepheli 1304 ada 15 parselin ise Bl-5 kat ve Özel Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmış olması dolayısıyla ana arter niteliğindeki yoldan cephe alan parsellere daha düşük kat tanımlanmış olduğu belirtilerek 1304 ada 15 parselin de içinde bulunduğu Fatih Sokak cepheli parsellere en az 9 kat yapılaşma hakkı verilmesi gerektiği,

2. Fatih Sokağın genişliğinin 18 metreye çıkarıldığı ve yol genişlemesinin ticaret alanlarına doğru olan tarafta değil konut alanlarının olduğu kısma doğru yapıldığı, mevcut ölçüsünün korunması veya yol genişleyecek ise de 1421 ve 14222 ada tarafından terk alınması gerektiği, 1421 ada 4 parselde TAKS:0.40 KAKS:1.75 Turizm şeklinde imar hakkı tanınırken sıradan vatandaşların mülkiyetlerinin yol genişlenmesi dolayısıyla küçülmesinin imar hakkını azalttığı belirtilerek 1304 adadaki parsellere çekme mesafesi uygulanarak 8 ya da 9 kat yapılaşma tanımlanması gerektiği,

3. 1304 ada içerisinde ada bazlı ya da belli bir metre kare büyüklüğünde tevhit ile oluşacak parsellerde teşvik edici kararlar alınması (örneğin tevhit sonucu 2000 metrekare ve üzerindeki parsellerde 4.0 KAKS tanınması), yola terk olması halinde bedelsiz yola terk edilen kısımların emsal uygulamasında hesaba dahil edilerek inşaat hakkı tanınması ilkesi (imar transferi de olabilir), 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,



İlgi (i) itiraz dilekçesi ile:

1. Fatih Sokağa cepheli parsellerin tamamının itiraz konusu planda Ticaret- Konut alanı olarak planlandığı ancak sadece 1304 ada 15 parselin Özel Kültürel Tesis Alanı olarak planlandığı, 1/1000 ölçekli İmar Planının Ticaret-Konut alanı ile alakalı plan notuna göre kurum görüşlerinin alınması kaydıyla Ticaret-Konut Alanlarının Özel Kültürel Tesis olarak kullanılmasının mümkün olduğu, söz konusu parselin Ticaret-Konut Alanı olarak ayrılrsa dahi Özel Kültürel Tesis olarak kullanılmasının meri plan hükümlerini aykırılık teşkil etmediği, aynı istikamette yer alan Ticaret-Konut alanlarının 1304 ada 15 parsel ile kıyasla inşaat alanı/yapılaşma koşulları ve kat yüksekliği açısından fazla hakka sahip olduğu ve bu durumun mağduriyet yarattığı belirtilerek 1304 ada 15 parselin Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması gerektiği,
2. 1304 ada içerisinde yer alan parsellerin her birine farklı yükseklik verilmesinin, 14 metre genişliğindeki Fatih sokağın 18 metreye çıkarılmasının ve yol genişlemesinin üzerinde ruhsatlı yapı bulunan 1304 ada 15 parselden karşılanması ile ruhsatlı yapının bir kısmının yol alanında kalmasının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı olduğu,
3. 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,
4. 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,
5. 1304 ada 15 parselin yapı yaklaşma mesafelerinin bitişik parsellerle birlikte değerlendirilmediği, bu sebeple ada bütünlüğü ve yapılaşma istikametinin bozulduğu

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 **1304 ada 15 parsel;**

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı’nda kısmen “Yol”da, kısmen de Emsal: 1.50 ve Maksimum TAKS: 0.30 H: Serbest yapılaşma koşullarında “**Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı**”nda,
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise kısmen “Yol”da, kısmen de “**Kültürel Tesis Alanı**”nda,
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen **5 metre yapı yaklaşma mesafesine** sahip **Taks: 0.30 KAKS: 1.50 Yencok: 5 kat** yapılaşma koşullarında “**Özel Kültürel Tesis Alanı**”nda, kısmen “Yol”da, küçük bir kısmı da “**Su Kanalları Koruma Kuşağı**” sınırında kalmaktadır.



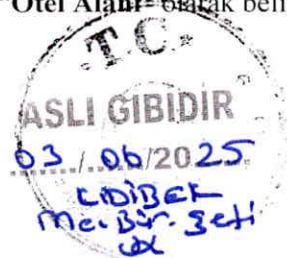
DEĞERLENDİRME:

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i) dilekçelerine konu **1** numaralı itirazlar değerlendirildiğinde:

- Söz konusu 1304 ada 15 parsel 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 yapılması 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 Planında ruhsata esas mimari projelerindeki (kot aldığı nokta da esas alınarak) kat yükseklikleri korunmuş; blok taban alanları tekrar düzenlenmiştir. **Ancak yukarıda bahsi geçen hususlar “Konut” ve “Konut-Ticaret Alanları” için geçerli olup**, söz konusu **1304 ada 15 parsel** onaylı eski imar planlarından itibaren **kültürel tesis alanı olarak hizmet etmek üzere planlanmıştır.**
- 1304 ada 15 parsel **07.02.1978** tarihinde alınan imar durumunda **h:5.50 + 12.50** yüksekliğinde “**Tiyatro Alanı**” fonksiyonunda kalmaktayken, **14.04.1999** onaylı 1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **KAKS: 1.50 ve TAKS: 0.30 H:Serbest “Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı”** olarak belirlenmiştir. **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise 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 plana uygun olarak, mevcut kullanım ve bir önceki plandaki durumu dikkate alınarak **5 metre yapı yaklaşma mesafesine** sahip **Taks: 0.30 KAKS: 1.50 Yençok: 5 kat** yapılaşma koşullarında “**Özel Kültürel Tesis Alanı**” olarak belirlenmiştir.
- 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) dilekçelere konu **2** numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- Söz konusu Fatih Sokağın yol ölçüsü 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 plana uygun olarak 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **18 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.**
- 1304 ada 15 parsel **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da kısmen “**Yol**” kısmen de “**Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı**”nda kalmakta olup, söz konusu 18 metrelik yol planlanırken; mevcut kullandaki yol aksının aynı doğrultuda devamlılığının sağlanması amaçlanmıştır. Ayrıca 1421 ada 3 ve 4 parsellerde İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun sırasıyla 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı ile 28.01.2022 tarih ve 9006 sayılı kararları ile tescil edilmiş ve koruma grubu I (bir) olarak belirlenmiş (**tarihi kalıntılar bulunmakta**) olduğundan **parsel sınırları korunmuştur.**
- 1421 ada 4 parsel; **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile **13.12.2013** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına göre, max TAKS:0.40, max KAKS:1.75, Ayrık Nizam Turizm Tesis Alanında kalmakta olup 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği **30.11.2022-17.01.2024** onaylı **1/5000 ölçekli plana uygun olarak 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında TAKS: 0.40 KAKS: 1.75 Yençok: 6 kat yapılaşma koşullarında “**Otel Alanı**” olarak belirlenmiştir.



- İlgi (i) itiraz dilekçesinde bahsi geçen ruhsatlı yapının bir kısmının yol alanında kalmasının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı olduğu ibaresi değerlendirildiğinde; söz konusu yol terki ancak parselin uygulama göreceği durumda gerçekleşeceğinden; 1304 ada 15 parsel **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planına göre **oluşan yeni istikamet doğrultusunda ve çekme mesafelerine uygun olarak yapılacaktır.**

İlgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i) dilekçelere konu 3 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli planda “DK” rumuzlu alan haricinde plan bölgesinde maliklerin talebi halinde birleşme (tevhit) durumunu **engellenecek bir hüküm bulunmamaktadır.** Ancak söz konusu 1304 ada 15 parsel “**Özel Kültürel Tesis Alanı**”nda kaldığından; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7. maddesinin 9. fıkrası gereği bitişindeki kullanım kararı farklı olan herhangi bir (Konut-Ticaret) parsel ile **tevhit olamamaktadır.**
- Ayrıca plan notlarının “4” numaralı “Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır” hükmü 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 (i) dilekçeye konu 4 numaralı itiraz konusu 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 ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir” şeklinde olduğundan **1304 ada 15 parselin istikameti 3194 sayılı kanuna ve 1/5000 ölçekli N.İ. Planına uygun olacak biçimde belirlenmiştir.**

İlgi (i) dilekçeye konu 5 numaralı itiraz konusu değerlendirildiğinde:

- 1304 ada 15 parsel 21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 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 plana uygun olarak ve bir önceki planındaki durumu dikkate alınarak “Özel Kültürel Tesis Alanı”** olarak planlanmış olduğundan yapı yaklaşma sınırı kararı bitişğinde bulunan Konut-Ticaret parselleri yerine **plan bölgesindeki diğer donatı alanları ile birlikte değerlendirilmiştir.**

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1304 ada 15 parsel ile ilişkin ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i) 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 1304 ada 15 parsel İtirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

Başkan
Tolga ŞAHLIOĞLU
(Bulunmadı)

Üye
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Üye
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Üye
Burak ARIKKAN
(İmza)

