

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 18.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2523326 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 58 pafta, 1300 ada 2 parsel itirazı 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-85812958-115.01.99-2523326 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) Güneş BAYRAM'a Vekaleten Av. Cumhuriyet TÜRÜNCÜBAŞI'nın 06.02.2025 tarih ve 2422190 sayılı itiraz dilekçesi
d) Gürbüz KURÇENLİ'nin 14.02.2025 tarih ve 2431140 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) ve (d) dilekçeleri ile itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta 1300 ada, 2 parsel ilgi(ç) dilekçe eki tapu belgesi örnekleri ve webtapu belgesine göre 3715.8 m2 olup şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (ç) ve (d) dilekçeler ile;

- 1300 ada, 2 parsel için belirlenen yapılaşma koşullarının hak kaybı oluşturduğu,
- Parselin yapılaşma koşullarının YK, TAKS:0.20-0.40, Yençok: 8 Kat olarak belirlendiği, söz konusu parselde bulunan mevcut yapının, 01.12.1986 tarih ve 28198 Başkanlık Onayı ile 0.00 kotu 28.50 olarak kabul edildiği, 28.50 kotuna göre projelendirilen yapıda açığa çıkan bodrumlar ve asma kat kullanımıyla, tabii zemin üstünde 11 kat kullanımının mevcut olduğu, İstanbul İmar Yönetmeliğine göre geliştirilecek projenin 0.00 kotunun yaklaşık 20.50 olacağı, yeni 0.00 kotu ile mevcut projede açığa çıkan bodrum katların geliştirilecek yeni projede açığa çıkarılamadığı, Yençok:8 Kat sınırlaması ile bodrum katlardaki ticari alanlarda hak kaybı yaşandığı, üst katlardaki konutlarda şerefiye kaybı yaşandığı,
- Yakın çevrede bulunan Sokullu Sitesi, İş Bankası Blokları, Sokullu Konağı gibi sitelere 18 kat üzeri imar hakkı tanındığı
- İstanbul İmar Yönetmeliği 5. Maddesi'nin 6. Fıkrasında "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez" denildiği, buna göre 905 m2'lik bir alan kaybı yaşandığı belirtilmiş;
- Parselin 01.12.1986 tarih ve 28198 Başkanlık Onayı ile kullanılan 0.00 kotunun (28.50), geliştirilecek yeni projede de kullanma hakkının tanınması.

ASLI GIBİDİR
03.06.2025
K. OİBİLİ
Mcc. Rn. / Sci
OK

- Yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilerek, mevcuttaki 11 kat hakkının korunması ve dönüşümü hızlandıracak müteahhit payı da düşünülerek 15 kat yapılaşma hakkının tanınması talep edilerek,

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.

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 (ç) ve (d) dilekçeler ile itiraz edilmiştir. İtiraz dilekçelerine konu **1300 ada, 2 parsel;**

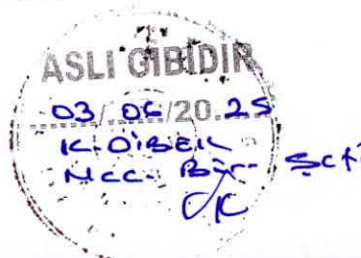
- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda KAKS: 1.50 ve Maksimum TAKS: 0.30, Ayrık Nizam, H: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktayken (**EK-2**), 3194 sayılı yasanın geçici 20. Maddesi gereği **bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için yükseklik belirlenmesine yönelik imar planı değişikliği** yapılması gerekmiştir.
- Ayrıca 2 nolu parselin küçük bir kısmı 20.04.2016 t.tli 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planında kaldığından Karayolları Genel Müdürlüğü'nden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında ise 500 k/ha brüt yoğunluklu "**Ticaret+Konut Alanı**"nda (**EK-3**),
- **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'nda küçük bir kısmı yolda, büyük bir kısmı "**Yoğunluğu Korunacak Alanlar (YK)**" lejandında (cephe aldığı yollardan yapı yaklaşma mesafeleri belirlenerek) **Yençok:8 Kat** yüksekliğinde "**Ticaret- Konut Alanı**"nda kalmakta olup "YK rumuzlu parsellerde; yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir." (**EK-4**) şeklinde plan notu bulunmaktadır. Ayrıca 2 nolu parselin yolda kalan kısmından "İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş (Avrasya) Uygulama Sınırı" geçmektedir.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (ç) ve (d) dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiştir.

İlgi dilekçelere konu itirazlar değerlendirildiğinde;

- **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.



- 13.01.1973 onaylı Sokullu Mevzi Planına göre yapılaşan, **taban alanında ticaret kullanımının yoğun olduğu** ve meri planda verilen koşulların mevcut ruhsatlı yapılarının altında kaldığı alanlara **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planında **“YK”** rumuzu verilerek; bu alanlarda yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir.” hükmü eklenmiştir.
- Planda TAKS değeri belirtilmediğinden, İstanbul İmar Yönetmeliği 5. maddesinin 6. fıkrasındaki “Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez.” hükmü esas alınacaktır.
- İtiraz dilekçesinde **“01.12.1986 tarih ve 28198 Başkanlık Onayı ile kullanılan 0.00 kotunun (28.50), geliştirilecek yeni projede de kullanma hakkının tanınması”** talep edilmekte olup yapılan arşiv taramasında söz konusu Başkanlık Onayı belgesine ulaşılamamıştır. Ancak 01.12.1989 onaylı mimari projenin vaziyet planının sol alt köşesinde **“01.12.1986 gün ve 28198 sayılı Başkanlık Onayı ile +0.00 =28.50 olarak kabul edilmiştir.”** ibaresi görölmekte olup mimari projesinde zemin + 7 normal kat ile birlikte 2 bodrum katın da ağığa çıktığı (EK-5), **YK lejantı doğrultusunda ruhsatlı binanın iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak şartıyla** konunun yeniden değerlendirilebileceği görölmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 1300 ada, 2 parselle ilişkin ilgi (ç) ve (d) 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 58 pafta, 1300 ada 2 parsel itirazı 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)

