

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478856 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Yapılan 1302 Ada,3 Parsel itirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Nisan 2025 toplantılarının 08.04.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 28.03.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478856 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) Hatice ALEV'in 11.02.2025 tarih ve 2426957 sayılı itiraz dilekçesi
- d) Cemil TOKTAR'ın 12.02.2025 tarih ve 2428077 sayılı itiraz dilekçesi
- e) Şeyda ÖZ'ün 12.02.2025 tarih ve 2427913 sayılı itiraz dilekçesi
- f) Müjgan ÖZDOĞAN'ın 12.02.2025 tarih ve 2428363 sayılı itiraz dilekçesi
- g) Salim Efdal ARSLAN'ın 12.02.2025 tarih ve 2428593 sayılı itiraz dilekçesi
- ğ) Safiye Ecmel ÇELİK'in 12.02.2025 tarih ve 2428576 sayılı itiraz dilekçesi
- h) Ersel KAYAN'ın 12.02.2025 tarih ve 2428229 sayılı itiraz dilekçesi
- ı) Ali EREMRE'nin 13.02.2025 tarih ve 2429889 sayılı itiraz dilekçesi
- i) Filiz BEZİRCİOĞLU'nun 13.02.2025 tarih ve 2429466 sayılı itiraz dilekçesi
- j) Pınar PATIR'ın 13.02.2025 tarih ve 2429494 sayılı itiraz dilekçesi
- k) Fatih GÜRSU'nun 13.02.2025 tarih ve 2429491 sayılı itiraz dilekçesi
- l) Metin TİMUR'un 13.02.2025 tarih ve 2429553 sayılı itiraz dilekçesi
- m) Serap PALAZOĞLU'nun 13.02.2025 tarih ve 2429295 sayılı itiraz dilekçesi
- n) Şadiman BAYRAKTAR'ın 13.02.2025 tarih ve 2430257 sayılı itiraz dilekçesi
- o) Bilge YENER'in 13.02.2025 tarih ve 2430351 sayılı itiraz dilekçesi
- ö) Osman Melih SANALAN'ın 13.02.2025 tarih ve 2430307 sayılı itiraz dilekçesi
- p) Canan MUTLUOĞLU'nun 13.02.2025 tarih ve 2429928 sayılı itiraz dilekçesi
- r) Çetin TİMUR'un 13.02.2025 tarih ve 2429544 sayılı itiraz dilekçesi
- s) Fatma Hale YÜCEL'in 13.02.2025 tarih ve 2430379 sayılı itiraz dilekçesi
- ş) Kemal KARAGÜL'ün 13.02.2025 tarih ve 2429714 sayılı itiraz dilekçesi
- t) Neriman AKAR'ın 13.02.2025 tarih ve 2430385 sayılı itiraz dilekçesi
- u) Aydın ÖZEN'in 14.02.2025 tarih ve 2431159 sayılı itiraz dilekçesi
- ü) Ayten DANYAL'ın 14.02.2025 tarih ve 2431155 sayılı itiraz dilekçesi
- v) Emel DURUDOĞAN'ın 14.02.2025 tarih ve 2431158 sayılı itiraz dilekçesi
- y) Dilek ERBİL'in 14.02.2025 tarih ve 2431915 sayılı itiraz dilekçesi
- z) Kutlay BOZKURT'un 14.02.2025 tarih ve 2431578 sayılı itiraz dilekçesi
- aa) Gürol DEMİRKOL'un 14.02.2025 tarih ve 2431548 sayılı itiraz dilekçesi
- ab) Recep KANLI'nın 14.02.2025 tarih ve 2430987 sayılı itiraz dilekçesi
- ac) Müzeyyen ERKMEN'in 14.02.2025 tarih ve 2431276 sayılı itiraz dilekçesi
- aç) Nesli BAŞOĞLU'nun 14.02.2025 tarih ve 2431382 sayılı itiraz dilekçesi
- ad) Süheyla EĞİLMEZ'in 14.02.2025 tarih ve 2431572 sayılı itiraz dilekçesi
- ae) Aynur YILDIZ TOPALOĞLU'nun 17.02.2025 tarih ve 2433585 sayılı itiraz dilekçesi
- af) Ayşegül DALGIÇ ÇAVDAROĞLU'nun 17.02.2025 tarih ve 2433389 sayılı itiraz dilekçesi
- ag) Çağatay AYVALI'nın 17.02.2025 tarih ve 2433512 sayılı itiraz dilekçesi



- ağ) Recai ÇOKBAŞ'ın 17.02.2025 tarih ve 2432793 sayılı itiraz dilekçesi
ah) Ayhan ÇEVİK'in 18.02.2025 tarih ve 2434236 sayılı itiraz dilekçesi
ai) Nurdan ÇAVDAROĞLU'nun 18.02.2025 tarih ve 2435276 sayılı itiraz dilekçesi
aj) Salih Tamer TUNBİŞ'in 18.02.2025 tarih ve 2435594 sayılı itiraz dilekçesi
ak) Sibel YURDUNOL'un 18.02.2025 tarih ve 2435389 sayılı itiraz dilekçesi
al) Ayhan GÜLTEKİN'in 18.02.2025 tarih ve 2435297 sayılı itiraz dilekçesi
am) İzzet Özden İNCİRLİ'nin 18.02.2025 tarih ve 2435467 sayılı itiraz dilekçesi
an) Yeliz MORGİL'ün 18.02.2025 tarih ve 2434154 sayılı itiraz dilekçesi
ao) Yusuf EMES'in 18.02.2025 tarih ve 2434446 sayılı itiraz dilekçesi
ap) Sevim KIRKLAROĞLU'nun 18.02.2025 tarih ve 2434736 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde Acıbadem Mahallesi, 58 pafta, 1302 ada, 3 parselin malikleri tarafından ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao) dilekçeleri ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 58 pafta, 1302 ada, 3 parsel şahıs mülkiyetindedir.

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.

Söz konusu 1302 ada, 3 parsel **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulu 600 k/ha olarak belirlenmiştir.

İlgi (b) yazı 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), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao) dilekçeleri dilekçeleri ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu 1302 ada, 3 parsel; **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda "Konut Alanı" Max. TAKS: 0.30 KAKS: 1.20 iken, **21.10.2024** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında büyük bir kısmı "Konut Alanı" TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 10 kat yapılaşma koşullarında, bir kısmı da "Park Alanı"nda kalmaktadır.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçeler ile:

- Meri planda tamamı konut alanında kalan parselin, söz konusu planda bir kısmının park alanına alındığı belirtilerek, **park terkinin kaldırılması,**
- Aynı yapı adasında yer alan ve 1/5000 ölçekli planda aynı yoğunluk değerlerinin verildiği 1303 ada 1 parsel TAKS: 0.35 verildiği belirtilerek, itiraza konu parsel için belirlenen TAKS: 0.25 değerinin **TAKS: 0.35 şeklinde düzenlenmesi**

talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

DEĞERLENDİRME:

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



30.11.2022-17.01.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında belirtilen brüt yoğunluk değerleri (ki/ha) ve kişi başına düşen inşaat alanı miktarı dikkate alınarak; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları belirlenmiş olup 13.01.1973 onaylı “Sokullu Mevzi İmar Planı” içinde kalan ve itiraza konu 1302 ada, 3 parseli de kapsayan **yıldız bloklardan oluşan bölgede kat yükseklikleri korunarak; taban alanları (TAKS) tekrar düzenlenmiştir.** Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli imar planında 1302 ada, 3 parselin büyük bir kısmı TAKS: 0.25 Ayrık Nizam 10 kat yapılaşma koşullarında “Konut Alanı”, bir kısmı da “Park Alanı” olarak revize edilmiştir.

Plan bölgesinde 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları öncesinde onaylanmış mevzi imar planları bulunmaktadır. Mevzi imar planlarında brüt alan üzerinden verilen yoğunluklara göre yapılaşması gerçekleşmiş bu alanlarda, daha sonra aynı inşaat alanı net parsel üzerinden hesaplandığında farklı değerler ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca söz konusu alanların büyük bir kısmında; 01.08.1997 ve 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan şartlarının, mevcut ruhsatlı binalarına konu inşaat alanının da altında kaldığı belirlenmiştir. Bu durumdaki parseller içinde bulunan ve 1303 ada, 1-2 parseller ile 1302 ada, 3 parsel üzerinde mevcutta yer alan yıldız blokların ruhsat aldıkları projelerindeki **kat yükseklikleri korunup**, taban alan üzerinde de **aynı oranda artış yapılarak** (konut alanında kalan alan esas alınarak) **TAKS** oranı belirlenmiştir.

Dolayısıyla söz konusu 1302 ada, 3 parselin de ruhsata esas 1977 onaylı mimari projesindeki kat sayısı korunup, taban alanında artış yapılmış olup bu artış oranı ile terkin yapılması planlanan park alanı da göz önünde bulundurularak 21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

İtiraza konu TAKS: 0.25 değerinin **TAKS: 0.35 şeklinde düzenlenmesi** şeklindeki talep üst ölçekli nazım imar planında belirlenen brüt yoğunluk değerleri (ki/ha) ve kişi başına düşen inşaat alanı miktarı göz önüne alındığında itiraza konu **park alanının kaldırılması** talebi ise; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 3194 sayılı İmar Kanunu gereği üst ölçekli plan esaslarına göre çizilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen **donatı alanlarını azaltıcı** ve yerleşmenin kentsel dokusunu ve sosyal-teknik altyapı dengesini bozucu nitelikte olup 21.10.2024 onaylı **plan kararlarının korunması** gerekmektedir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bir kısmı “**Konut Alanı**”, bir kısmı da “**Park Alanı**”nda kalan 1302 ada, 3 parselin “**park alanının terkinin iptali**” ve “**TAKS artışı**”na yönelik ilgi (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h), (ı), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (ö), (p), (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), (z), (aa), (ab), (ac), (aç), (ad), (ae), (af), (ag), (ağ), (ah), (aı), (ai), (aj), (ak), (al), (am), (an), (ao) 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 1302 Ada, 3 parsel itirazı ile ilgili teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

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)

