

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 14.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2487371 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1259 Ada, 52 Parsel; 469 Ada, 60 Parsel; 3392 Ada, 1 Parsel; 461 Ada, 3 Parsel; 489 Ada, 1 Parsel; 244 Ada, 23 Parsel İtirazı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2025 toplantılarının 05.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, 14.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2487371 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) T.C. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 17.02.2025 tarih ve E-82683355-756.99-11752282 sayılı itiraz yazısı
e) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 12.03.2025 gün ve E.496754 sayılı yazı eki 17.02.2025 tarihli ve 11752344 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının itiraz yazısı

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine ilişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), (e) yazılar ile Acıbadem Mahallesi, 133 Pafta, 1259 Ada, 52 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 129 Pafta, 469 Ada, 60 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 135 Pafta, 3392 Ada, 1 Parsel; Acıbadem Mahallesi, 130 Pafta, 461 Ada, 3 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 138 Pafta, 489 Ada, 1 Parsel ve Koşuyolu Mahallesi, 56 Pafta, 244 Ada, 23 Parsele ilişkin **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 133 Pafta, 1259 Ada, 52 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 135 Pafta, 3392 Ada, 1 Parsel; Acıbadem Mahallesi, 130 Pafta, 461 Ada, 3 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 138 Pafta, 489 Ada, 1 Parsel; Koşuyolu Mahallesi, 56 Pafta, 244 Ada, 23 Parsel **Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.**
Hasanpaşa Mahallesi, 129 Pafta, 469 Ada, 60 Parsel **Maliye Hazinesi ve Vakıf mülkiyetindedir.**

İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d) yazı ile:

1. “Hazine hak ve menfaatinin korunması açısından; Hasanpaşa mahallesinde bulunan 1259 ada 52 parsel numaralı 1.084,00 m2 yüzölçümlü taşınmaza "Park Alanı" fonksiyonu verilen, taşınmaz Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına (Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü), Demiryolu Boğaz Tüp Geçiş Projesi (MARMARAY) kapsamında kullanılmak üzere tahsis edilmiş olup, tahsis amacı göz önünde bulundurularak uygun bir fonksiyon verilmesi,
2. Hasanpaşa mahallesinde bulunan 469 ada 60 parsel numaralı 279,62 m2 yüzölçümlü taşınmaza "Teknik Altyapı Alanı" fonksiyonu verilen, taşınmaz üzerinde dükkanların bulunduğu göz önünde bulundurularak , "Ticaret Alanı" olarak planlanması,



3. İkbaliye Mahallesi'nde bulunan 3392 ada 1 parsel numaralı 3.903,90 m2 yüzölçümlü taşınmaza verilen "Konut+Park Alanı" fonksiyonu verilen, taşınmaz üzerinde konut bulunduğu göz önünde bulundurularak, "Konut Alanı" olarak planlanması,
 4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılan değişikliklerden, Hazine adına kayıtlı; Hasanpaşa Mahallesi'nde bulunan, 461 ada 3 parsel numaralı, 126,00 m2 yüzölçümlü taşınmaza "Park Alanı" fonksiyonu verilen, "Konut Alanı" olarak planlanması,
 5. 489 ada 1 parsel üzerinde Emniyet Müdürlüğü Polis Merkezi bulunmakta olup, her ne kadar 1/5000 plana uymasa da fiili kullanıma dikkat edildiğinden İdari Tesis Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak düzenlenebileceği,
 6. Ancak, 244 ada 23 parselin tapu kayıtlarında İst. İl. Nolu Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün "Kültür ve Tabiat Varlıkları" belirtmesi ve "13 Adet Yetişkin Ağaç Anıtsal Varlıktır." belirtmesi bulunan taşınmazın Kadıköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 04/02/2005 tarih ve 2004/449 E. 2005/40 K. sayılı ilamı ile kamulaştırılan taşınmazın tüp geçit vasıflı olması ve Marmaray projesinde kullanılmak üzere Ulaştırma Bakanlığı Demiryolları Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü adına tahsis edilmiş olması nedeniyle, tahsis amacı göz önünde bulundurularak uygun bir fonksiyon verilmesi"
- talepleri belirtilerek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde **itiraz edilmiştir.**

Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin ilgi (e) yazısı ile de ilgi (d) itiraz dilekçesi tekrardan tarafımıza iletilerek 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının askıya çıkarılmasına yönelik iş ve işlemleri İlçe Belediyelerince yürütüldüğünden, konuya ilişkin değerlendirmenin Başkanlığımızca yapılması gerekmekte olduğu belirtilmiştir.

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 (d) yazı ile **itiraz edilmiştir.**

1. İtiraza konu 1259 ada, 52 parsel (1013 m2);

- **14.04.1999** onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen "**Park Alanı**" kısmen de "**Yol Alanı**"nda kalmaktadır.
- Parselin bir kısmı **23.12.2011** onay tarihli 1/1000 ölçekli "Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası Uygulama İmar Planı" sınırı içinde kalmaktadır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında "**Park Alanı**"nda,
- Bu plana uygun olarak hazırlanan **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da "**Park Alanı**"nda kalmaktadır.

2. İtiraza konu 469 ada, 60 parsel (271 m2):

- **14.04.1999** onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında "Tescilli Eski Eser Bina" olarak görülmekte olup



- Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığının 12.04.1980 tarih ve 11938 sayılı Kararıyla aynen korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen **Hasanpaşa Camisi** ve **çeşme** ile aynı kararlar tescil edilen **Sıbyan Mektebi** bulunmakta olup,
- 10.09.2015 tarih ve 3017 sayılı Kurul Kararıyla “Hasanpaşa Camii’nin koruma grubunun I (bir), Sıbyan Mektebinin koruma grubunun II (iki) olarak belirlenmesine...”,
- 26.08.2022 tarih ve 9852 sayılı Kurul Kararıyla “...Hasanpaşa camisini...Sıbyan Mektebini, tescilli Hasanpaşa (Hasan Hüsnü Paşa) çeşmesini ve ...içeren güncel rölövenin uygun olduğuna, restitüsyon tadilat projesinin, restorasyon projesinin...düzeltmelerle uygun olduğuna”,
- 12.06.2024 tarih ve 12344 sayılı Kurul Kararı ile de “...469 ada, 59-60 sayılı parsellerde bulunan,...Vakıf mülkiyetli Hasanpaşa Camisi yerleşkesindeki 59 parselde kalan I. grup korunması gerekli kültür varlığı olan Hasanpaşa Camisi’ne ilişkin kalemişleri restitüsyon ve restorasyon projeleri ile kalemişi renklendirme paftasının, kalemişi renk analiz raporuyla birlikte uygun olduğuna...” karar verildiği ve
- “469 ada, 59-60 parsellerde yer alan Hasanpaşa Camii ile Sıbyan Mektebi Restorasyonu ve Çevre Düzenlemesi İşi” ile ilgili olarak İstanbul Valiliği, Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığınca talep edilen **yapı ruhsatının (restorasyon) 20.03.2024 tarihinde düzenlendiği** ve bahse konu ruhsatta “Dini Eğitim” bağımsız bölümün yanı sıra “Ofis ve İşyeri” kullanımına sahip bağımsız bölümlerin de olduğu görülmektedir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “**İbadet Alanı**”nda,
- Bu plana uygun olarak hazırlanan **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da “**Cami Alanı**”nda kalmaktadır.

3. İtiraza konu 3392 ada 1 parsel (3904 m2):

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı'nda **18. Madde yapılacak alan sınırı** içinde Ayrik Nizam 4 kat, TAKS: 0.25 yapılanma koşullarında “**Konut Alanı**”nda, kısmen de “**Yol**”da kalmakta iken,
- **12.09.2003** onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planı Tadilatı ile “**18. Madde Yapılacak Alan**” sınırı tadil edilmiş,
- **Eski:** 496 ada 4, 5, 6, 7, 54, 55, 56, 57 parselleri kapsayan alanda, Kadıköy Belediye Encümeninin **07.02.2006** tarih **9/4** sayılı Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun **18. maddesine istinaden uygulama yapılmış**, 496 ada 4, 7, 55 ve 56 parseller 3194 sayılı İmar Uygulaması sonucunda **3392 ada 1 parsel olarak tescil olmuştur.**
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “**Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**”nda, kısmen de “**Park Alanı**”nda kalmaktadır.
- Bu plana uygun olarak hazırlanan **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen Ayrik Nizam 5 kat, TAKS:0.25 yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”, kısmen “**Park Alanı**”, kısmen de “**Yol**” olarak planlanmıştır.

4. İtiraza konu 461 ada 3 parsel (127 m2):

- Dava konusu 461 ada, 3 parsel, **01.08.1997** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Konut Alanı**”nda kalmakta iken,
- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “**Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları**” fonksiyonuna alınmıştır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında 461 ada, 3 parsel “**Konut Alanı**” içinde kalmakta.



- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ise 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan 4 nolu "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." plan notu ve daha önce yürürlükte olan 14.04.1999 onaylı Uygulama İmar Planı doğrultusunda parsel fonksiyonu "**Park Alanı**" olarak belirlenmiştir.

5. İtiraza konu 489 ada 1 parsel (199 m2):

- **14.04.1999** onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında Bitişik Nizam 5 kat yapılanma şartlarında "**Karakol**" alanında;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında, "**Ticaret-Konut Alanı**"nda kalmakta olup,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan 4 nolu "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." plan notu doğrultusunda **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında "**Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)**" olarak planlanmış olup, yapılaşma koşulları **Bitişik Nizam 6 kat** olarak belirlenmiştir.

6. İtiraza konu 244 ada, yeni: 23 parseli de kapsayan eski: 17 parsel:

- **14.04.1999** onay tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında KAKS: 0,75, max TAKS: 0,20, H:serbest Ayırık Nizam yapılanma şartlarında "**Konut Alanı**"nda kalmaktayken;
- Ulaştırma Bakanlığının eski 17 parselin bir kısmının kamulaştırılması işlemine ilişkin 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 04.02.2005 tarih ve E:2004/449-K:2005/40 sayılı Kararı gereğince **22 ve 23 parseller olarak tescil edilmiştir.**

244 ada, yeni 23 parsel (126 m2):

- **23.12.2011-15.10.2012** onay tarihli "Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" ve **23.12.2011** onay tarihli "Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"nda "**Yapılaşma İçin Kritik Kot Sınırlaması**" olan alanda kalmakta olup söz konusu parsel için fonksiyon tanımlanmamıştır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında 550 k/ha "**Orta Yoğunluklu Konut Alanı**"nda ve "**Taşkına Maruz Alan**" sınırı içerisinde yer almaktadır.
- **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise "**Park Alanı**" lejantında, "**Yapılaşma İçin Kritik Kot Sınırlaması**" ve "**Taşkına Maruz Alan**" sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ayrıca bahse konu **eski:17 yeni:23** parsele ilişkin;

- 21.03.1995 gün ve 3721 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile 244 ada, eski: 17 parselde bulunan **13 adet yetişkin ağacın anıt ağaç olarak tescil edilmesine,**



- 23.11.2005 tarih ve 590 sayılı Kurul Kararı ile 244 ada, **eski 17-yeni 23 parsel ile hemen önündeki yolda ortaya çıkan ve Bizans Dönemine tarihlendirilen (5-6. yy) kalıntıların korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine**; kalıntıların bulunduğu alan ile tünel giriş bacasının çakışması nedeniyle Üniversitelerin ilgili bölümlerinden alınacak teknik rapora göre kalıntıların en az zarar görecektir şekilde kaldırılarak, aynı yerde ve kotta ihya edilmesinin uygun olacağına; iletilen rölövenin yeterli olmadığına, tekniğine uygun hazırlanmış rölöve ve restorasyon projesi ve raporunun Kurulumuza iletilmesine; ayrıca kalıntıların planda kısmen yolda kaldığı anlaşıldığından, buna ilişkin plan tadilatı önerisinin de Kadıköy Belediyesince iletilmesine,
- Aynı Kurul'un 18.01.2006 tarih ve 652 sayılı kararı ile açığa çıkan Bizans dönemine ait kalıntıların yerinden kaldırılarak geçici olarak DLH Marmaray (İstanbul Bölge Müdürlüğüne ait Haydarpaşa'da bulunan sahada muhafaza edilmesine,
- 14.03.2012 tarih ve 393 sayılı Kurul Kararı ile Bizans dönemine ait sarnıç kalıntısının yerinde ihya edilmesi ve Marmaray tünelleri ile bina temellerinin çevresel etkilerden korunması için geçici olarak üstünün kapatılmasına ilişkin konunun yerinde incelenmesine,
- 13.04.2012 tarih ve 470 sayılı Kurul Kararı ile de **kalıntıların** İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü denetimi ve görüşü doğrultusunda **yerine konulmasına ve** kalıntıların yapılacak çalışmalardan olumsuz etkilenmemesi için kamu yararı ve Marmaray Projesinin bütünü kapsamında zorunluluk hususu dikkate alınarak **üzerinin geçici olarak kapatılabileceğine karar verilmiş** olup,
- İstanbul Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğünün 29.01.2013 tarih ve 92207046-160.02.01-2013-317 sayılı yazısı ve eki rapor ile de "Marmaray Projesi, Demiryolu Boğaz Tüp Geçişi Tüneller ve İstasyonlar İnşaatı (sözleşme BC1)" işi kapsamında; 244 ada, 23 parselde 13.04.2012 tarih ve 470 sayılı Kurul Kararı ve DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğünün 03.10.2012 tarih ve 3191 sayılı yazılarına istinaden uzman denetiminde 05.12.2012 tarihinde başlatılan **sarnıcın dolgu işlem çalışmalarının** 18.01.2013 tarihinde **tamamlanmış olduğu** belirtilmektedir.

Bu nedenlerle 244 ada, 23 parselde; İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile İlgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü ve İBB Anadolu Yakası Raylı Sistemler Müdürlüğü **görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.**

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi (d) yazı ile yapılan itirazlar incelenmiş olup,

1. **1259 ada 52 parsel ile ilişkin itiraz değerlendirildiğinde;** 52 parsel ile ilişkin **23.12.2011** onaylı 1/1000 ölçekli Marmaray Planında **plan fonksiyon kararı bulunmamakta** olup **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda itiraza konu parsel ile ilişkin **plan fonksiyonu**; 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 "Park Alanı" şeklinde belirlenmiştir.**

Ayrıca söz konusu parsel ile ilişkin İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **26.03.2025** tarihli ve **13711** sayılı Kararı ile "91 parsel sayılı, taşınmaz ve çevresi hakkında alınan Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca alınan **13.02.2025** tarihli ve **3495** sayılı kararına uyulmasına, Bizans yapı kalıntısının bulunduğu **1259 ada, 91 parsel ile 1259 ada, 50, 51, 52, 87, 82, 83 ve 84 parsellerin, öneri sit alanına yönelik tescil çalışmalarının başlatılmasına, ...** söz konusu parsellerde Kurulumuz izni alınmadan herhangi bir inşai faaliyetin yapılmamasına" karar verilmiş olup, bu doğrultuda Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

2. **469 ada 60 parsel ile ilişkin itiraz değerlendirildiğinde;** 60 parsel **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında "**İbadet Alanı**", 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesi gereği bu plana uygun olarak Başkanlığımızca hazırlanan **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planında da bitişiğinde bulunan 59 parsel ile birlikte "**Cami Alanı**" olarak planlanmıştır.

ASLI GİBİDİR
23.05.2025
K.D.BEK
Mcc. Bır Sct
CR

İlgi (d) yazı ile **21.10.2024** onaylı İmar Plan pafta ve raporunda söz konusu parselde bulunan **“Tescilli Yapı”** sembolünün, **hatalı bir biçimde “Teknik Altyapı Alanı” sembolü olarak değerlendirildiği anlaşılmıştır.** 469 ada, 60 parselin **“Cami Alanı” fonksiyonunun iptal edilerek “Ticaret Alanı”na alınması istenilmektedir.**

Ayrıca yukarıda da belirtildiği üzere; **“469 ada, 59-60 parsellerde yer alan Hasanpaşa Camii ile Sıbyan Mektebi Restorasyonu ve Çevre Düzenlemesi İşİ”** ile ilgili olarak İlgili Kurul Kararları ile restorasyon projeleri uygun bulunmuş ve **20.03.2024** tarihinde **yapı ruhsatı (restorasyon) düzenlenmiş** olup bahse konu ruhsatta **“Dini Eğitim”** bağımsız bölümün yanı sıra **“Ofis ve İşyeri”** kullanımına **sahip bağımsız bölümlerin de olduğu görülmektedir.** (EK-8)

Bununla birlikte; söz konusu 1/1000 ölçekli imar plan teklifine ilişkin Kadıköy Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğünün 23.03.2023 tarihli ve E-48976732-000-3582909 sayılı kurum görüşü yazısında da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında mevcut **“Dini Tesis”** olarak **tanımlı yerlerin korunması** hususu yer almaktadır.

3. **3392 ada 1 parselle ilişkin itiraz değerlendirildiğinde;** 1 parselin **07.02.2006** tarih **9/4** sayılı Kadıköy Belediyesi Encümen Kararı doğrultusunda 3194 sayılı yasa gereğince 18.madde uygulaması ile oluştuğu görülmekte olup uygulamada Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı %22 olarak belirlenmiştir. Ayrıca yapılan uygulamaya ilişkin dağıtım cetveli ve rölöve krokisi ile parsel üzerinde uygulama sırasında çok sayıda tapu tahsis belgeli işgalci bulunduğu tespit edilmiştir. (EK-9)

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma ve fonksiyon kararları (‘‘Park Alanı’’ kararı), 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 belirlenmiştir.**

Ayrıca **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planı ile 1 parselin bir kısmı ‘‘Park Alanı’’ olarak belirlenirken, ‘‘Konut Alanı’’ olarak ayrılan alana ilişkin daha önce yürürlükte olan 14.04.1999 onaylı uygulama imar planında ‘‘Ayrık Nizam 4 kat, TAKS: 0.25’’ olan yapılanma koşulları; ‘‘Ayrık Nizam 5 kat, TAKS:0.25’’olarak **revize edilmiştir.**

4. **461 ada 3 parselle ilişkin itiraz değerlendirildiğinde;** söz konusu 3 parselle ilişkin 21.10.2024 t.t.li 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Acıbadem Koşuyolu Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planının ‘‘dava konusu parsel yönünden’’ yürütmesinin durdurulması ve bilahare iptali istemiyle İstanbul 9. İdare Mahkemesinde Esas:2025/525 sayı ile dava açılmış olup 25.03.2025 tarihli karar ile de Başkanlığımızdan bilgi-belge talebinde bulunulmuştur.

461 ada, 3 parsel fonksiyonu; 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmeliklerde yer alan plan hiyerarşisine ve **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planının ‘‘...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.’’ şeklindeki 4 nolu plan notuna ve daha önce yürürlükte olan 14.04.1999 onaylı uygulama imar planına uygun olarak planlanmıştır.

Ayrıca 461 ada 19 ve 20 parsellerin bir kısmının **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda 28.09.2006 tarihli, 76/17 ve 76/18 sayılı Encümen Kararları ile **‘‘Yeşil Alan’’a terki gerçekleşmiş olup mahreci bulunmayan bu alanın Park Alanı olarak kullanılabilmesi için,** itiraza konu 3 parsel de aynı fonksiyonda **‘‘Park Alanı’’** olarak planlanmıştır. (EK-13)

461 ada 3 parselin bitişiğindeki 238 ada, 20 parsel de TCDD mülkiyetinde ve kısmen Marmaray Projesi kapsamında olduğundan; bu kısımdan da 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin (c) bendine göre **mahreç alınamayacak olup ada içi konumda kalan ve kamu mülkiyetinde olan 3 parsel kamu kullanımına ayrılmıştır.**



5. **489 ada 1 parselle ilişkin itiraz değerlendirildiğinde;** 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında söz konusu 489 ada, 1 parsel fonksiyonunun mevcuttaki kullanımı ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmeliklerde yer alan plan hiyerarşisine ve **30.11.2022-17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planının "...Fonksiyonel sınırlar ve detaylar (planda gösterilmeyen 12 m. ve 12 m.'den daha az genişlikteki araç ve yaya yolları ile ölçek gereği gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir." şeklindeki 4 nolu plan notu doğrultusunda, mevcut kullanım da göz önünde bulundurularak; **"Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)"** olarak belirlenmiştir.

İlgi (d) itiraz yazısında "parsel üzerinde Emniyet Müdürlüğü Polis Merkezi bulunmakta olup, her ne kadar 1/5000 plana uymasa da fiili kullanıma dikkat edildiğinden İdari Tesis Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak düzenlenebileceği" belirtilerek itiraz edilmiş ise de 489 ada, 1 parsel **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında zaten **"Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)"** olarak ayrılmıştır.

6. **244 ada 23 parselle ilişkin itiraz değerlendirildiğinde;** 21.03.1995 gün ve 3721 sayılı Kurul Kararı ile üzerinde tescil edilen **anıt ağaçlar** bulunan söz konusu **eski:17 parsel;**

- Kadıköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 04.02.2005 tarih ve 2004/449 E. 2005/40 K. sayılı ilamı ile **kamulaştırılan taşınmazın tüp geçit vasıflı olması ve Marmaray projesinde kullanılmak üzere** Ulaştırma Bakanlığı Demiryolları Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü adına **tahsis edilmiş,**
- Bu karar doğrultusunda **244 ada, 17 parsel, 22 ve 23 parseller olarak tescil edilmiş,**
- Daha sonra itiraza konu 23 parselde ortaya çıkan kalıntılar; **23.11.2005** gün **590** sayılı Kurul Kararı gereği **korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş,**
- **13.04.2012** gün **470** sayılı Kurul Kararı ile de parselden kaldırılan kalıntıların **yerine konulmasına,** yapılacak çalışmalardan olumsuz etkilenmemesi için **üzerinin geçici olarak kapatılabileceğine** karar verilmiş olup,
- İstanbul Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğünün 29.01.2013 tarih ve 92207046-160.02.01-2013-317 sayılı yazısı ve eki rapor ile de "Marmaray Projesi, Demiryolu Boğaz Tüp Geçisi Tüneller ve İstasyonlar İnşaatı (sözleşme BC1)" işi kapsamında söz konusu **işlemin tamamlandığı belirtilmiştir.**
- Ayrıca 244 ada, 23 parsel **23.12.2011** onaylı "Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"nda **"Yapılaşma İçin Kritik Kot Sınırlaması Getirilen Alan"**da kalmakta olup **23.12.2011** onaylı plan kararları; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında plan paftası, plan lejantı ve "Özel Hükümler" "8-Teknik Altyapı Alanları" başlığı altında da plan hükümlerine aktarılmıştır.
- 244 ada 23 parsel üzerinde tescilli anıt ağaçlar ve üzerinin geçici olarak kapatıldığı tescilli kalıntılar bulunması nedeniyle **"Yapılaşma İçin Kritik Kot Sınırlaması Getirilen Alan"** sınırı içinde, yeni yapılaşma hükmü içermeyen **"Park"** fonksiyonuna alınarak tescilli parsel taraması yapılmış ve **"Tescilli Tabiat Varlığı"** sembolü eklenmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan T.C. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (d) yazısında yer alan Acıbadem Mahallesi, 133 Pafta, 1259 Ada, 52 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 129 Pafta, 469 Ada, 60 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 135 Pafta, 3392 Ada, 1 Parsel; Acıbadem Mahallesi, 130 Pafta, 461 Ada, 3 Parsel; Hasanpaşa Mahallesi, 138 Pafta, 489 Ada, 1 Parsel ve Koşuyolu Mahallesi, 56 Pafta, 244 Ada, 23 Parsele ilişkin 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, 14.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2487371 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1259 Ada, 52 Parsel; 469 Ada, 60 Parsel; 3392 Ada, 1 Parsel; 461 Ada, 3 Parsel; 489 Ada, 1 Parsel; 244 Ada, 23 Parsel İtirazı 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)

