

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğünün, 09.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2512268 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan 985 ada, 88 parsele ilişkin itiraz 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, 09.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2512268 sayılı yazısında;

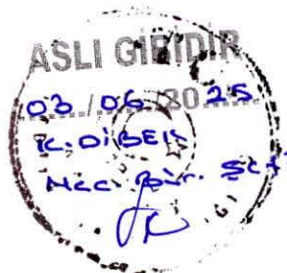
BAŞKANLIK MAKAMINA

- “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)Aslıhan KAHRAMAN'ın 11.02.2025 tarih ve 2427442 sayılı itiraz dilekçesi
d)Işık DEMİRTAŞ'ın 11.02.2025 tarih ve 2427375 sayılı itiraz dilekçesi
e)Melih ŞAHİNLER'in 11.02.2025 tarih ve 2427379 sayılı itiraz dilekçesi
f)Emine Ufuk DERİNSU'nun 11.02.2025 tarih ve 2427367 sayılı itiraz dilekçesi
g)Esen Güzin AĞABEYOĞLU'nun 11.02.2025 gün ve 2427363 sayılı itiraz dilekçesi
ğ)Serdar ARIKAN'ın 13.02.2025 gün ve 2429605 sayılı itiraz dilekçesi
h)Yüksel DEMİRTAŞ'ın 17.02.2025 gün ve 2432600 sayılı itiraz dilekçesi
ı)Saffet Esin COŞKUNTUNA'nın 12.02.2025 gün ve 2431875 sayılı itiraz dilekçesi
i)Hamit Olgun COŞKUNTUNA'nın 12.02.2025 gün ve 2431901 sayılı itiraz dilekçesi
j)Püzant SELEKMAN'ın 18.02.2025 gün ve 2435381 sayılı itiraz dilekçesi
k)Güzide ERDEN'in 17.02.2025 gün ve 2433671 sayılı itiraz dilekçesi
l)Gülbeyaz KARACAN'ın 17.02.2025 gün ve 2433674 sayılı dilekçesi
m)Emine Ufuk DERİNSU'nun 18.02.2025 gün ve 2435616 sayılı itiraz dilekçesi
n)Melih ŞAHİNLER'in 18.02.2025 gün ve 2435620 sayılı itiraz dilekçesi
o)Mehmet KAYA'ya vekaleten Salih ÖZDEMİR'in 18.20.2025 gün ve 2435773 sayılı itiraz dilekçesi
ö)Haydar GÖZÜAÇIK'ın 18.02.2025 gün ve 2435387 sayılı itiraz dilekçesi
p)Haydar GÖZÜAÇIK'ın 18.02.2025 gün ve 2435396 sayılı itiraz dilekçesi
r)Hazar Berk BÜYÜKTUNCA'nın 18.02.2025 gün ve 2435282 sayılı itiraz dilekçesi
s)Hazar Berk BÜYÜKTUNCA'nın 18.02.2025 gün ve 2435324 sayılı itiraz dilekçesi
ş)Aslıhan KAHRAMAN'ın 18.02.2025 gün ve 2435308 sayılı itiraz dilekçesi
t)Nezaket KARAHAN'ın 17.02.2025 gün ve 2433994 sayılı itiraz dilekçesi
u)Püzant SELEKMAN'ın 18.02.2025 gün ve 2435394 sayılı itiraz dilekçesi
ü)Nezaket KARAHAN'ın 17.02.2025 gün ve 2434001 sayılı itiraz dilekçesi
v)Nezaket KARAHAN'ın 17.02.2025 gün ve 2434012 sayılı itiraz dilekçesi
y)Turan KARADENİZ'in 17.02.2025 gün ve 2433265 sayılı itiraz dilekçesi
z)Emine Ufuk DERİNSU'nun 18.02.2025 gün ve 2435616 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), (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) dilekçeler ile Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parsele ilişkin **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, **985 ada, 88 parsel** webtapu belgesine göre 3070 m2 olup vakıf mülkiyetindedir.



İTİRAZ KONUSU:

İlgi (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) dilekçeler ile

- 985 ada 88 parselin TAKS: 0.25 olan değerinin TAKS: 0.50'ye çıkarıldığı,
- Söz konusu parselin kısmen 400 ki/ha yapılaşma koşullarında Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen de Genel Otopark Alanı olarak revize edildiği,
- Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Boyacı Mehmet Sokak'ın iptal edildiği,
- Konut alanı ile park alanı arasına 5 m genişlikte servis yolu düzenlemesi yapıldığı ve bunun planlama ilklerine göre uygun olmadığı belirtilerek;
- 985 ada, 88 parselin tamamının Park Alanına dönüştürülmesi, Boyacı Mehmet Sokak'ın mevcut hali ile korunması, kısmen Konut Alanı'nın ortadan kaldırılması,
- İmar değişikliği sonucu ortaya çıkacak betonlaşma ve nüfus artışı nedeniyle iklim krizi etkileri azaltılması için söz konusu parselin yeşil alan ve deprem toplanma alanı olarak değerlendirilmesi talepleriyle 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 dilekçeler ile **itiraz edilmiştir**.

Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, **985 ada, 88 parsel**;

- **14.04.1999** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planında kısmen ayırık nizam, TAKS:0.25, 4 kat yapılanma koşullu "**Konut Alanı**", kısmen "**Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları**" kısmen de "**Yol**"da kalmakta iken,
- 21.06.2009 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Uygulama İmar Planında parselin bir kısmı "İstasyon Alanı"na alınmış ve bu alan üzerinde "Kalıcı Şaflar" sembolü eklenmiştir.
- 23.02.2011 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planında söz konusu parselin bir kısmı üzerinde yol düzenlemesi yapılmış ve "Yeşil Alan" lejandı eklenmiş;
- 20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planında ise parselin "Yeşil Alan" ve "Yol"da kalan bölümleri yeniden düzenlenmiş, parsel üzerine "İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş (Avrasya Tüneli) Uygulama Alan Sınırı" ve "TC Karayolları Kamulaştırma Sınırı" ilave edilmiştir.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel kısmen 400 k/ha yapılaşma koşullarında "Konut Alanı"na, kısmen "Park Alanı"na ve kısmen de "Genel Otopark Alanı"na alınmış,
- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen ayırık nizam, TAKS:0.25, 5 kat yapılanma koşullu "Konut Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen de "Genel Otopark Alanı" ve "Yol" olarak planlanmıştır.

DEĞERLENDİRME:

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itirazlar incelenmiş olup Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parselle ilişkin yapılan **itiraz değerlendirildiğinde**;

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda itiraza konu 985 ada, 88 parselin "Konut Alanı", "Park Alanı", "Genel Otopark Alanı" şeklindeki **plan fonksiyonları**; 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 belirlenmiştir.



- **21.10.2024** onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da kısmen (çevre yapılanma koşulları ile uyumlu) ayırık nizam, **TAKS:0.25**, 5 kat yapılanma koşullu “**Konut Alanı**”, kısmen “**Park Alanı**”, kısmen de “**Genel Otopark Alanı**” ve “**Yol**” olarak planlanmış olup söz konusu 88 parselde **TAKS:0.50** şeklinde bir yapılanma koşulu bulunmamaktadır.
- **30.11.2022-17.01.2024** onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak “Konut Alanı”, “Park Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” şeklinde belirlenen söz konusu parsel üzerinde bulunan **fonksiyon alanlarının da mahrecinin sağlanabilmesi** amacı ile **ana ulaşım kararlarını içeren 20.04.2016 onaylı Uygulama İmar Planı** ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda yer alan **4 nolu plan notu doğrultusunda** parselin bir kısmı “Yol” a alınmıştır.
- Ayrıca **21.10.2024** onaylı Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 8.2. maddesinde söz konusu parselin içinde kalan **yol alanlarının da belirlendiği 23.02.2011-20.04.2016 onaylı İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümlerinin geçerli olduğu** belirtilmiştir.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Acıbadem Mahallesi, 154 pafta, 985 ada, 88 parsel ile 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, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı’na yapılan 985 ada, 88 parsel ile ilişkin itiraz 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)

