

KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR – MESKEN KENTSEL YENİLEME VE DOĞAL AFETLER KOMİSYONLARININ
MÜŞTEREK RAPORU

KONU : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507125 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parsel ile ilişkin itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK İNCELEMESİ : Kadıköy Belediye Meclisinin Mayıs 2025 toplantılarının 05.05.2025 tarihli 1. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonlarımıza müştereken havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507125 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) Baykal GÜNER'in 11.02.2025 tarih ve 2426626 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parsel “Park Alanı”na terk yönünden ilgi (d) dilekçe ile **itiraz edilmiştir.**

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parsel, şahıs mülkiyetindedir.

İTİRAZ KONUSU:

İlgi dilekçe ile Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parselin;

- 30.11.2022 onaylı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Alanı”nda kaldığı, ancak 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parseller ile birlikte bitişik blok nizam, 5 kat yapılanma koşullu “Konut Alanı”na alındığı,
- Yaklaşık 1013 m2 büyüklüğündeki 1 nolu parselin 597 m2lik bölümünün “Park Alanı”na, 416 m2lik bölümünün ise “Konut Alanı”na alındığı,
- 1 parsel yanında bulunan 8 parselin “Yol”a terki olduğu ve parselin inşaat yapılamayacak ölçülerde kalacak olması nedeni ile 1 parsel ile tevhid zorunluğu olacağı,

belirtilerek “Park Alanı” ve “Yol”a terkin iptali talep edilerek 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 Başkanca **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) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İtiraza konu Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parsel;

- **14.04.1999** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen **blok nizam, h:12.50** yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda, kısmen "Yol"da, kısmen de "Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanları"nda,
- Söz konusu parsel, **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 400 k/ha yoğunluklu "Konut Alanı"nda kalmaktadır.
- **21.10.2024** onaylı, 1/1000 ölçekli U.İ.P.'da kısmen **blok nizam, 5 kat** yapılanma koşullu "Konut Alanı"na kısmen de 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da 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 "Park Alanı" ve "Yol"a alınmıştır.

DEĞERLENDİRME:

İlgi dilekçe ile **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına yapılan itiraz incelenmiş olup;

- **21.10.2024** onaylı U.İ.P. kapsamında Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının niteliği, yer seçimi ve büyüklükleri, **inşaat alanı ve nüfus artışı doğrultusunda, bölge ihtiyacı da dikkate alınarak**, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile **30.11.2022-17.01.2024** onaylı 1/5000 ölçekli N.İ.P.'da yer alan 4 nolu plan notu doğrultusunda belirlenmiştir.
- Yaklaşık 1013 m2 olan 631 ada, 1 parselin; **21.10.2024** onaylı U.İ.P.'da yaklaşık 573 m2lik bölümünün "**Konut Alanı**"nda, yaklaşık 440 m2lik bölümünün ise "**Park Alanı**" ve "**Yol**"da kaldığı, fonksiyon büyüklükleri hesaplandığında **parselin donatı alanında kalan kısmının parselin tüm alanının %43.43'üne karşılık geldiği** görülmektedir. Bu oran 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde yer alan ve "düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol" ile "park" fonksiyonlarını da kapsayan "...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." ifadesine uygunluk taşımaktadır.
- Söz konusu parselin **14.04.1999** onaylı U.İ.P. kapsamında "Konut Alanı"nda kalan kısmı yaklaşık 529 m2, blok taban alanı **225 m2**, yapı yüksekliği **12.50 m.** iken; **21.10.2024** onaylı U.İ.P.'nda parselin konut fonksiyon alanı yaklaşık 573 m2, blok taban alanı **269 m2**, yapı yüksekliği **5 kat** olarak belirlenmiştir. Bu nedenle **parselin inşaat alanında artış olduğu görülmektedir.**
- Ayrıca ilgi (d) itiraz dilekçesinde yola terki olması nedeni ile inşaat yapamayacak ölçüde olduğu, bu nedenle 1 parsel ile tevhid zorunluluğu olacağı ifade edilen komşu 8 parselin dar cephesinin yaklaşık 11.45 m. olduğu, parselde planlanan yapı bloğunun en dar cephesinin ise 7.36 m olduğu, bu durumda parselin tek başına **yapılabilecek koşullarda olduğu görülmektedir.**



21.10.2024 onaylı U.İ.P. kapsamında konut fonksiyonunda kalan yapılaşmaya konu alanda 14.04.1999 onaylı uygulama imar planına kıyasla artış olduğu görülen 631 ada, 1 parselin yer aldığı 631 adanın ortasından (14.04.1999 onaylı U.İ.P. ile) geçmekte olan imar yolu; **21.10.2024** onaylı planda, herhangi bir parselde mahreç sağlamaması ve terkin işlemleri de yapılarak kullanıma açılmamış olması nedenleriyle iptal edilmiş olup **bölgenin yeşil alan ihtiyacı göz önünde bulundurularak**, gerekli görülmesi halinde **deprem toplanma alanı** olarak da **kamuya hizmet edebilecek “Park Alanı”** olarak **planlanmıştır**.

21.10.2024 onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parselle ilişkin “Park Alanı” ve “Yol”a terkin iptalini talep eden ilgi (d) itirazın; 3194 sayılı İmar Kanunun ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesi arz olunur.” denilmektedir.

KOMİSYONLAR MÜŞTEREK GÖRÜŞÜ : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 02.05.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2507125 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planına Hasanpaşa Mahallesi, 154 pafta, 631 ada, 1 parselle ilişkin itiraz ile ilgili teklifi komisyonlarımızca incelenmiş olup itiraz uygun bulunmamıştır.

Yüce Meclise arz olunur.

İmar Komisyon Başkanı
Tolga ŞAHLIOĞLU
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkanı
Ali İhsan DOĞAN
(İmza)

İmar Komisyon Başkan Vekili
Hüdayi DEMİR
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Başkan V.
Ayhan ÇAKAS
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
Çisel Ezgi DENİZ
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Nurhan ZABCI
(Bulunmadı)

İmar Komisyon Üyesi
Burak ARIKAN
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Arifhan Mehmet KIZILYALIN
(İmza)

İmar Komisyon Üyesi
İlke Beltinge SARIYER
(İmza)

Mesken Kent. Yen. ve Doğal Afet. Kom. Üyesi
Fahri TEKEŞİN
(İmza)

