

**KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**  
**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

**KONU** : Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478885 sayılı, 1/1000 Ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'na Yapılan 1343,1344 ve 1345 Ada ve 1345 ada 84 Parsel İtirazı 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, 03.04.2025 gün ve E-85812958-115.01.99-2478885 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) Saffet Esin COŞKUNTUNA'NIN 14.02.2025 tarih ve 2431884 sayılı itiraz dilekçesi  
e) Hamit Olgun COŞKUNTUNA'NIN 14.02.2025 tarih ve 2431898 sayılı itiraz dilekçesi  
f) Mehmet UZUN'UN 17.02.2025 tarih ve 2433926 sayılı itiraz dilekçesi  
g) Ayşe Güneş DERİCİOĞLU'NUN 18.02.2025 tarih ve 2435060 sayılı itiraz dilekçesi  
h) Birgül GÖZAÇAN'IN 18.02.2025 tarih ve 2435054 sayılı itiraz dilekçesi  
ı) Mehmet KAYA'NIN 18.02.2025 tarih ve 2435794 sayılı itiraz dilekçesi  
i) Turan KARADENİZ'İN 17.02.2025 tarih ve 2433253 sayılı itiraz dilekçesi  
j) Zeynep ÖZCAN'IN 17.02.2025 tarih ve 24332828 sayılı itiraz dilekçesi  
k) Ali Bego TAZE'NİN 17.02.2025 tarih ve 24332838 sayılı itiraz dilekçesi  
l) Hayriye Gülser SEYHUN'UN 17.02.2025 tarih ve 2432816 sayılı itiraz dilekçesi

Acıbadem, Koşuyolu ve Hasanpaşa Mahallelerine İlişkin 21.10.2024 onaylı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), İlgi (h), ilgi (ı), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

**MÜLKİYET BİLGİSİ:**

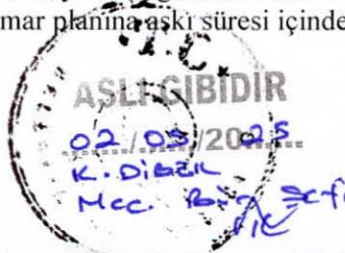
Acıbadem Mahallesi, 1343, 1344 ve 1345 adanın itiraza konu kısımları ve 1345 ada 84 parsel şahıs mülkiyetindedir.

**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.

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 (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), İlgi (h),



ilgi (i), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

1343, 1344 ve 1345 adaların itiraza konu kısımları ile 1345 ada 84 parsel;

- **01.08.1997** onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu Acıbadem Hasanağa Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen "Az Yoğunluklu Konut Alanı"nda
- **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda kısmen "Yol"da, kısmen Ayrık Blok Nizam h:12.50 yapılanma koşullu "Konut Alanı"nda kalmakta iken;
- **30.11.2022-17.01.2024** onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ise alanın küçük bir kısmı "Yol"da kalmakla birlikte,
- 1344 adanın tamamı 250 k/ha "Orta Yoğunluklu Konut Alanı"nda,
- 1345 adanın söz konusu 84 parselin de içerisinde olduğu büyük bir kısmı 250 k/ha "Orta Yoğunluklu Konut Alanı"nda, küçük bir kısmı da aynı yoğunluk değerinde "Konut-Ticaret Alanı"nda,
- 1343 adanın ise büyük bir bölümü 250 k/ha "Konut-Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.

#### İTİRAZ KONUSU:

İlgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), İlgi (h), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) dilekçeler ile /1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında 1343, 1344, 1345 adaların TAKS değerinin 0,20 olduğu, Acıbadem Mahallesi genelinde TAKS değeri 0.25 olarak belirlendiği halde 985 ada 88 parsel gibi bazı parsellerde TAKS ölçüsünün 0,25 değerinden 0,50'ye yükseltildiği, 1344 ada 4 parselde geçmişte yapılan mevzi imar planı sebebiyle diğer parsellere göre çok daha fazla inşaat hakkı tanındığı ve bu doğrultuda plan bölgesinde TAKS ölçüleri yönünden dengesizlik olduğu belirtilmiş olup; aynı ada içerisinde ve plan bölgesinde eşitlik ilkesi uyarınca 1343, 1344 ve 1345 adaların ve ilgi (j), ilgi (k), ilgi (l) dilekçelerde belirtilen 1345 ada 84 parselin, TAKS: 0,20 değerinin 0,25 olarak belirlenmesi gerektiği talebi ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

#### DEĞERLENDİRME:

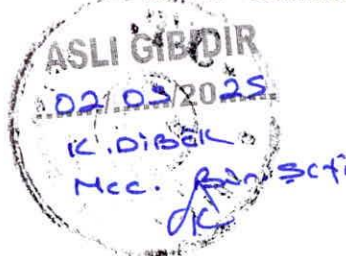
**21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilgi dilekçeler ile yapılan itiraz incelenmiş olup,

**21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma kararları; 3194 sayılı İmar Kanunun 5. ve 6. maddesi gereği üst ölçekli plan olan **30.11.2022 17.01.2024** onaylı Nazım İmar Planında verilen **brüt yoğunluk alanları ile kişi başına düşen inşaat alanı** esas alınarak belirlenmiştir.

1343, 1344 ve 1345 adaların itiraza konu kısımları ile 1345 ada 84 parsel **01.08.1997** onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı'nda Ayrık Blok Nizam h:12.50 yapılanma koşullu "Konut Alanı" iken; **21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli imar planında ise (Blok Nizam yapılanma koşulu değiştirilerek) 1344 ve 1345 adalar ile 1345 ada 84 parsel Ayrık Nizam, TAKS:0.20, 5 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı", 1343 ada Ayrık Nizam, TAKS:0.20, 5 kat yapılaşma koşullarında "Ticaret-Konut- Alanı" olarak planlanmıştır.

**21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında **kat artışı verilen parsellerde taban alanı korunmuş** olup itiraz konusu "TAKS:0.20" değeri 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli planda belirlenmiş olan **blok ölçüleri ile parsel büyüklüğü** baz alınarak belirlenmiştir.

**21.10.2024** onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan TAKS:0.20 değerinin 0,25 olarak belirlenmesine ilişkin ilgi (d), ilgi (e), ilgi (f), ilgi (g), İlgi (h), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k) ve ilgi (l) 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 1343,1344 ve 1345 Ada ve 1345 ada 84 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)

