

Tarih: 11.09.2008
Sayı: 2008/736

**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI'NA**

Konu: İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2008 gün ve 1110 sayılı kararı ile onanan, 11.08.2008 tarihinde askıya çıkarılan, Kadıköy İlçesi, 151 pafta, 421 ada, eski 161, yeni 285-286 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine itirazlarımız.

İtiraza konu olan Kadıköy 151 pafta, 421 ada, eski 161, yeni 285-286 parseller Kadıköy ilçe sınırları içerisinde Tuğlacıbaşı mahallesinde yer almakta olup, maliye hazinesine kayıtlı bulunmaktadır. Söz konusu parseller 9.3.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planında kısmen yol, kısmen kültürel tesis alanı, kısmen konut alanı ve kısmen yol alanında kalmaktadır. Söz konusu imar planında parselin bütünü 165 parsel olarak görülmektedir. 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında ise 161 parsel kısmen (parsel numarası bulunmayan ve yeşil alan olarak terk edilen alan) park alanında, kısmen (yeni 286 parsel) 5 ve 4 metre yapı yaklaşma mesafesinde max.KAKS:1.50 yapılanma koşullarında sosyokültürel tesis alanında, kısmen (yeni 285 parsel) TAKS net parsel üzerinden KAKS brüt parsel üzerinden hesaplanarak uygulama yapılacaktır plan notu ile max TAKS:0.35, max KAKS:2.07 H:Serbest yapılanma koşullarında konut alanında ve kısmen yol alanında kalmaktadır.

9.3.2005 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının eski 161 (yeni 285-286) numaralı parselleri ile ilgili bölümü için Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından iptal davası açılmıştır. Davaya ilişkin İstanbul 4. İdare Mahkemesince resen atanan bilirkişi heyetince oluşturulan raporda "*dava konusu taşınmazın planda kısmen yüksek yoğunluk konut alanı, kısmen park ve dinlenme ile sosyokültürel alan fonksiyonuna ayrıldığı, toplam alan içinde konut alanlarının payının %38 olduğu, plan bütününde yol boyu ticaretin ağırlıklı olduğu, donatı alanlarının*

ise %11,78'e tekabül ettiği, planda taşınmazın %52.2'si yüksek yoğunlukta konut alanı olarak tanımlandığı halen pasif yeşil olan yaklaşık 23376m²'lik kısım yeşil alandan çıkarılıp yüksek yoğunlukta konut alanına dönüştürüldüğü, bunun da ek nüfus yoğunluğunun planlamaya yerleştirilmesi sonucunu doğurduğu, dolayısıyla bir yandan yeşil alanı azaltıcı diğer taraftan konut yoğunluğunu arttırıcı plan değişikliğinin şehircilik ilkeleri ve planlama tekniklerine uygun olmadığı" sonucuna ulaşılmıştır.

İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 11.1.2008 gün ve E-2006-2769 sayılı kararı ile dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. İstanbul 4. İdare Mahkemesinin kararının son bölümünde;

"Açıklanan nedenlerle, açıkça hukuka aykırı olan ve uygulanması halinde davacının giderilmesi güç zararlarına neden olabilecek nitelikte olduğu sonucuna varılan dava konusu işlemin davacı parseliyle ilgili kısmının yürütülmesinin teminatsız olarak dava sonuna kadar durdurulmasına kararın tebliğ tarihi izleyen 7 gün içinde Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz yoluna gidilebileceği hususunun taraflara bildirilmesine, 11.1.2008 tarihinde oybirliğiyle karar verildi" şeklinde değerlendirme yapılmıştır.

İstanbul 4. İdare Mahkemesince verilen yürütmeyi durdurma kararı öncesinde Kadıköy Belediye Başkanlığınca 151 pafta, 421 ada, eski 161 parselde ait imar durumu tanzim edilmiş, yapılan imar uygulaması sonucunda terkler yapılmış ve yeni oluşan 285 numaralı parseldeki A-B-C-D olarak tanımlanan bloklara 19.9.2007 gün ve 00479-07 sayı ile yapı ruhsat verilmiştir. İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından 11.1.2008 tarih ve 2006-2769 esas no ile verilen yürütmeyi durdurma kararı sonrasında Kadıköy Belediye Başkanlığınca hafriyat aşamasındaki inşaatlar mühürlenerek durdurulmuştur.

İstanbul 4. İdare Mahkemesini yürütmeyi durdurma kararı 151 pafta, 421 ada, eski 161, yeni 285-286 parseller için onaylanan 9.3.2005 tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planının imar mevzuatına uygun olmadığı, yapılan işlemde kamu yararı bulunmadığı gerekçesi ile alınmıştır. İdare mahkemesinin yürütmeyi durdura kararı bütün idareleri bağlayıcıdır. Nitekim bu kapsamda Kadıköy Belediyesi hukuka uygun şekilde inşaatları durdurmuştur. İdare Mahkemelerinin kararları İstanbul Büyükşehir Belediyesi için de geçerlidir. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin mahkeme kararlarına uymayacağı yönünde hukuk sisteminde düzenleme yoktur. Görülmektedir ki İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü de Hukuk Müşavirliğinin görüşlerini de dikkate alarak teklif edilen nazım imar planı

değişikliğinin İdare Mahkemesinin kararı nedeni ile görüşülemeyeceği yönünde görüş oluşturmuştur. Ancak bunlara rağmen İstanbul Büyükşehir Belediyesi plan değişikliğini onaylayarak mahkemenin yürütmeyi durdurma kararına rağmen hukuka aykırı işlem tesis etmiştir. Yapılan işlem yasalara ve yargı kararlarına aykırıdır ve suç işlenmiştir.

Plan değişikliği teklifi dilekçesinde ve Defterdarlık görüşlerinde mahkeme kararlarındaki gerekçeler göz önünde tutularak bu teklif hazırlanmıştır, şeklindeki müracaatlar doğruyu ifade etmemektedir. Bu aşamada mahkemenin yürütmeyi durdurma kararı varken herhangi bir idarece işlem tesis etmesi mümkün değildir. Mahkemenin kesin kararının beklenmesi yasal zorunluluktur. Ayrıca verilen teklifte İstanbul 4. İdare Mahkemesinin yürütmeyi durdurma kararındaki gerekçeler doğrultusunda bir plan teklifi de verilmemiştir. Bilakis bu şartlarda dahi yoğunluk arttırıcı bir düzenleme yapılmıştır ve 3194 sayılı İmar Kanununa aykırı olarak plan kademeleri zorunluluğu Belediye meclis kararı ile ortadan kaldırılmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi hukuku çiğneyerek yetkisini aşan takdir hakkı olmayan düzenlemeleri onaylamıştır.

Onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değerlendirildiğinde ise; teklif planın notlarında yer alan “...1/5000 ölçekli bu plan üzerinden Belediyesince onanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır....” hükmü İmar Mevzuatı ile tanımlanan “planların kademeli birlikteliği” ilkesine ve bu yöndeki yargı kararlarına aykırıdır.

Plan Notları'nın 4 numaralı maddesinde yer alan “Konut alanında birden fazla bodrum kat yapılabilir. Bodrum katları emsal haricidir. Ancak birden fazla bodrum kat İskan edilemez” hükmü, 11.05.2006 tarihinde onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri ile çeliştiği, bununla beraber iskan edilen bodrum katların emsale dahil edileceğine ilişkin İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 6.09.1 no'lu maddesine de aykırıdır. Bu haliyle, askıdaki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, çevre yapılanma koşullarını tanımlayan ilgili Plan kararları ile Yönetmelik hükümlerine aykırılığı nedeniyle “ayrıcalıklı imar hakkı” talebini yansıtmaktadır.

Sonuç olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2008 gün ve 1110 sayılı kararı ile onanan, 11.08.2008 tarihinde askıya çıkarılan, Kadıköy İlçesi, 151 pafta, 421 ada, eski 161, yeni 285-286 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yukarıda detayları ile açıkladığımız hukuki ve teknik gerekçeler çerçevesinde yasal bir işlem değildir. Söz konusu plan değişikliğinin iptal edilerek İstanbul 4. İdare Mahkemesi kararlarına

uyulması ve yapılan plan değişikliğinin iptal edilerek konunun tekrar değerlendirilmesi için gereğinin yapılması isteğimizi bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla;

Tayfun KAHRAMAN
řube Sekreteri