

Tarih: 15.05.2008

Sayı: 2008/375

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

Konu: İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.03.2008 tarih ve 585 sayılı kararı ile onanan, 16.04.2008 tarihinde askıya çıkarılan, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy (Barbaros) Mahallesi, 3343 ada, 6 ve 7 parsellere ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine itirazlarımız.

22.03.2007 tarihinde onaylı Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda, 6 no'lu parsel "Kültürel Tesis Alanı" kullanımında, 7 no'lu parsel ise "Spor Alanı" kullanımında kalmaktadır. 22.03.2007 tarihinde onaylı Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ise, 6 no'lu parsel E: 1.00 – H(Max): Serbest yapılanma koşullarında "Kültürel Tesis + Sosyal Tesis Alanı" kullanımında kalmakta iken, 7 no'lu parsel E: 0.15 – H(Max): Serbest yapılanma koşulları ile "Spor Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır.

12.03.2008 tarih ve 585 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile onanarak 16.04.2008 tarihinde askıya çıkarılan söz konusu parsellere ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile her iki parselin birlikte değerlendirilerek "Kültürel Tesis + Sosyal Tesis + Spor Alanı" karma kullanımları ile E: 0.80 ve H(Max): Serbest yapılanma koşullarının tanımlandığı görülmektedir.

Plan Değişikliği paftası üzerinde yer alan Plan Notları'nın 4 no'lu maddesi ile "Kültürel Tesis + Sosyal Tesis + Spor Alanı" karma kullanımında kalan söz konusu alanda ticari kullanımlara da izin verilmektedir. Birbirleriyle ilişkisi açısından farklı nitelikteki kullanımların birlikte yer almasını öngören Plan kararları, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlanan plan tekniklerine aykırı bir düzenlemedir. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ve eki olan imar planı lejantına göre, söz konusu kullanımlar ayrı tanımlanmakta olup, imar planları ile gerçekleştirilen alan düzenlemelerinde bu hususa dikkat edilmesi gerekmektedir.

Plan Notları'nın 5 no'lu maddesinde yer alan "1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir" hükmü, 22.03.2007 tarihinde onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine aykırı olduğu gibi, 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. Bu husus 3194 Sayılı İmar Kanunu, eki yönetmelikler ve ilgili yargı kararları ile sabittir.

Plan Notları'nın 6 no'lu maddesinde yer alan, "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatının onanmasına müteakiben; parsellerin yapılanma koşulları, fonksiyon dağılımı, yapı yaklaşma mesafeleri ve plan notları 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatından, imar istikametleri ise meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planından alınarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır." hükmü İmar Mevzuatı'na aykırıdır.

3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklere göre, 1/5000 ölçekli nazım imar planlarından ölçü alınması ve uygulama yapılması mümkün değildir. Oysa söz konusu Plan Notu ile

“yapılanma koşulları, fonksiyon dağılımı, yapı yaklaşma mesafeleri”nin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’na göre avan projeye aktarılması öngörülmektedir.

Bunun yanı sıra, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapıldıktan sonra 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nın da aynı doğrultuda hazırlanıp onaylanması ve avan proje düzenlemelerinin oluşturulması gerekmektedir. Oysa anılan Plan Notu ile, onaylanıp askıya çıkarılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmadığı gibi, “imar istikametleri”nin 22.03.2007 tarihinde onaylı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı’na göre belirlenmesi hükmü getirilmektedir. Diğer düzenlemeleri 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği ile iptal edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nın yalnızca “imar istikametleri” ile ilgili kısımlarının yürürlükte kalması söz konusu değildir. Yeni onaylanan üst ölçekli planın önceki alt ölçekli planı bu şekilde referans göstermesi ve uygulamanın buna göre yapılmasını öngörmesi İmar Mevzuatı ile tanımlanan “planların kademeli birlikteliği” ilkesine ve bu yöndeki yargı kararlarına aykırıdır.

Plan Notları’nın yine 6 no’lu maddesine göre, zemin oturumu ve kot alınacak noktanın avan projede belirleneceğine ilişkin hüküm de İstanbul İmar Yönetmeliği’nin 6.07 maddesine ve İstanbul genelindeki uygulamalara aykırıdır. Kot alınacak noktanın düzenleyici işlem olarak imar planları ile tanımlanması gerekmekte olup, ilgili yönetmeliklerde belirlenen koşulların dışında bir tanımlamanın imar planları ile öngörülmesi halinde, gerekçeleri ile birlikte plan açıklama raporlarında izah edilmesi gerekmektedir. Bu haliyle kot alınacak noktanın belirlenmesi hususunun avan projeye bırakılması belirsizlik yaratmaktadır.

İtiraz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmadan yapılmıştır. Plan Notları’nda da bu husus tanımsız bir ifadeyle, “ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınacaktır” biçiminde ifade edilmektedir. Nitekim, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün imar planına esas görüşünde, planlama alanının jeolojik yapısı aktarıldıktan sonra, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanacak zemin etüt raporundan sonra görüş verilebileceği belirtilmektedir. Dolayısıyla, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri tamamlanmadan hazırlanan ve onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği İmar Mevzuatı’na aykırıdır.

İtiraz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 22.03.2007 tarihinde onaylı imar planları ile öngörülen yapı yoğunluklarının üstünde bir yapılaşma öngörmektedir. 22.03.2007 tarihinde onaylı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı’na göre kısmen E: 1.00 ve kısmen E: 0.15 yapılanma koşullarında tanımlanan planlama alanında toplam inşaat alanı 42547 m<sup>2</sup> iken, itiraz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları ile tanımlanan E: 0.80 yapılanma koşulu ile toplam inşaat alanı 46175 m<sup>2</sup>’ye çıkarılmaktadır. Bunun yanı sıra, emsale dahil edilmemesi öngörülen iki bodrum katın inşaat alanları da eklendiğinde, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği’nin yapı yoğunluğunu gereksiz olarak arttırdığı açıkça görülmektedir.

Yukarıda açıkladığımız nedenlerle, tanımladığı fonksiyonlar ve yapılanma koşullarının yanı sıra plan tekniğine de aykırı olan söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği’ne itirazlarımızı sunar; yasal haklarımız saklı kalmak kaydıyla, plan değişikliğinin iptal edilerek konunun tekrar değerlendirilmesi için gereğinin yapılması isteğimizi bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,