

**Tarih:** 16.07.2008

**Sayı:** 2008/585

**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI  
PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

**Konu:** Kadıköy ilçesi Suadiye Mahallesi, 70 pafta, 870 ada, 67–94–95 parsellere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği

Kadıköy İlçesi Suadiye Mahallesi, 70 pafta, 870 ada, 67-94-95 parsellere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2008 tarih ve 659 sayılı kararı ile kabul edilip 17.03.2008 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanınca onaylanarak 16.06.2008 tarihinde Harita Müdürlüğü'nde askıya çıkarılmıştır.

Odamızca askı süresince yapılan incelemede, bahse konu nazım imar planı değişikliğine konu olan parseller 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy-Merkez E–5 Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı ve 11.05.2006 onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Bu imar planlarında;

-870 ada, 94 parselin denizden yüz alan cephesinde 40 metre derinliğine kadar yapılan yapılarda, Taks:0.25 hmax:9.50 metre, arka cephesinde Taks:0.25 hmax:12.50 metre yapılanma şartlarında turizm tesisi alanında

-870 ada 67-95 parseller de Taks:0.25 hmax:12.50 metre yapılanma şartlarında az yoğunluklu konut alanlarında kalmaktadır.

Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile parsellerin tamamına turizm tesisi alanı fonksiyonu verilmiş, yapılanma koşulları ise Taks:0.40 Kaks:2.07 hmax: serbest olarak tanımlanmıştır.

Onaylanan imar planı değişikliği ile 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy-Merkez E–5 Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planının ana ilkelerini değiştiren kararlar getirmiştir. Temel olarak planlarda sahil bandı için tanımlanan yoğunluk ve yükseklik değerleri aşılmıştır. Getirilen fonksiyon turizm tesisi olmakla birlikte bölge yoğunluk değerlerinin aşılması planlama ilkeleri açısından uygun değildir. Plan değişikliğinde tanımlanan “hmax:serbest” uygulaması silüet açısından olumsuz etki oluşturacaktır. Getirilen plan değişikliği ile silüetteki görüntünün nasıl oluşturulacağına dair herhangi bir projenin plan değişikliğine ek olarak onaya sunulmamış olmasından dolayı kıyı bandının silüetini olumsuz etkileyecek, telafisi mümkün olmayan ve geri dönüşü

imkânsız sonuçlara neden olabilecek durumların önüne geçilmesi olanaksız bir hal alabilecektir.

Kadıköy merkez planları sahil bütününde yukarıda tariflemeye çalıştığımız şekilde, siluet kararı çok temel bir planlama ilkesi olarak tanımlanmış ve uygulanmaktadır. Getirilen plan değişikliği bu planlama ilkesini ortadan kaldırmakta ve kötü örnek teşkil etmektedir. Yapılan düzenleme ile bodrum katlar hariç olmak üzere inşaat alanı yaklaşık 5500 m<sup>2</sup>'den yine yaklaşık 15000 m<sup>2</sup>'ye çıkarılarak ayrıcalıklı imar hakları kazandırılmaktadır.

3194 sayılı imar kanununun eki olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 3. maddesinde "*Plan değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan kamu yararını zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.*" şeklinde tanımlanmaktadır. 870 ada 67-95-94 parseller için onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yukarıdaki açıklamalarımız çerçevesinde görülmektedir ki imar mevzuatına aykırıdır. Yönetmeliğin plan değişikliklerini düzenleyen 27., 28., 29. ve 30. maddelerinde belirtilen zorunlu gerekçelerden hiçbiri söz konusu plan değişikliğinin gerekçeleri arasında yer almamaktadır. Bu açıdan da söz konu plan değişikliği ayrıcalıklı imar hakları kazandırılmasına da neden olmaktadır.

Sonuç olarak yukarıda açıkladığımız nedenler çerçevesinde imar kanuna aykırı, kamu yararı içermeyen ve plan ana kararlarını bozucu-emsal teşkil edici İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.03.2008 tarih ve 659 sayılı kararı ile kabul edilip 17.03.2008 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanınca onaylanarak 16.06.2008 tarihinde Harita Müdürlüğü'nde askıya çıkarılan ve Kadıköy ilçesi Suadiye Mahallesi, 70 pafta, 870 ada, 67-94-95 parsellere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliğinin itirazımız doğrultusunda düzeltilmesini, diğer yasal haklarımız saklı kalmak kaydı ile talep ederiz.

Saygılarımla,

Tayfun KAHRAMAN  
Şube Sekreteri