

**T.C**

**KADIKÖY BELEDİYE MECLİSİ**

**KARARI**

**TOPLANTI DÖNEMİ : 5**

**TOPLANTI GÜNÜ : 09.10.2018 (Ekim 2018)**

**BİRLEŞİM : 7**

**OTURUM : 1**

**KARAR NO : 2018/122**

**GÖRÜŞÜLEN GÜNDEM MADDESİ 2. :** Plan ve Proje Müdürlüğünün, 31.08.2018 gün ve 85812958-310.01.04.01-E.49585 sayılı, Fenerbahçe Mah., 101 pafta, 710 ada, 3-25-26 parseller ile ilgili teklifi.

**KOMİSYON İNCELEMESİ :** Kadıköy Belediye Meclisinin Eylül 2018 toplantısının 04.09.2018 tarihli 2. Birleşiminin, 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 31.08.2018 gün ve 85812958-310.01.04.01-E.49585 sayılı yazısında;

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

**İlgi :** a) İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 15.05.2014 tarih ve E:2012/868, K:2014/815

sayılı kararı.

b) Danıştay Altıncı Dairesinin 05.04.2017 tarih ve E:2014/8919 K:2017/2314 sayılı

kararı.

c) Danıştay Altıncı Dairesinin 23.05.2018 tarih ve E:2017/5252 K:2018/5038 sayılı kararı

d) 29.06.2018 tarih ve 62956595.310.06/1050-151265-E.53197 sayılı İstanbul Büyükşehir

Belediye Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısı e) 29.06.2018 tarih

ve 11255029-045.01-E.20180337406.E.54573 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye

e) Başkanlığı, İSKİ Genel Müdürlüğü yazısı.

f) 18.07.2018 tarih ve 21362969-210.02.99/736194-844111-2148-164507-E.57946 sayılı

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı

**KONU**: 11.05.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında 710 ada 3 ve 25 parsellerden geçirilerek 26 parsele mahreç sağlayan 3 metrelik imar yolunun İstanbul 10. İdare Mahkemesinin ilgi (a) kararı ile 3 parsel yönünden iptal edilmesi ve Danıştay Altıncı Dairesinin 23.05.2018 tarih ve E:2017/5252 K:2018/5038 sayılı kararı ile kesinleşmesi üzerine Fenerbahçe Mahallesi 101 pafta 710 ada 3, 25 ve 26 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

**MÜLKİYET BİLGİSİ:** Fenerbahçe Mahallesi 101 pafta 710 ada 3 ve 25 parseller Şahıs mülkiyetinde, 710 ada 26 parsel Şahıs ve Şirket mülkiyetinde olup 3 parsel 1005 m2, 25 parsel

504 m2, 26 parsel 503 m2 dir.

**PLAN BİLGİSİ:**

Fenerbahçe Mahallesi 101 pafta 710 ada 3-25 ve 26 parseller;

- **17.08.1968** onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında maxTAKS:0.25 maxKAKS:2.07 H:Serbest yapılanma koşullu" İskan Alanı"nda kalmakta iken,

- **09.03.2005-16.02.2016** onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı ve Plan Notu Değişikliğinde maxTAKS:0.35 maxKAKS:2.07 Hmax:15 kat yapılanma koşullu "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"nda,

- **11.05.2006-21.02.2017** onanlı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Değişikliğinde, 3 ve 25 parsellerin bir bölümü ile 26 parselin tamamı maxTAKS:0.35 maxKAKS:2.07 Yençok:15 kat yapılanma koşullu Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı", 3 ve 25 parsellerin diğer bölümü 26 parsele mahreç sağlamak amacıyla açılan 3 metrelik imar yolunda kalmaktadır.

Fenerbahçe Mahallesi 101 pafta 710 ada 3 parsel hissedarları tarafından, 11.05.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında 710 ada 3 parselden geçirilen 3 metrelik imar yolunun, hukuka ve mevzuata aykırı olduğu ileri sürülerek imar planının parsele yönelik kısmının iptali istemi ile Başkanlığımız aleyhine İstanbul 10. İdare Mahkemesinde E:2012/868 sayı ile dava açılmıştır. İstanbul 10. İdare Mahkemesinin ilgi (a) kararı ile "*Uyuşmazlık konusu taşınmaz ile 25 sayılı parsel arasının çıkmaz sokak olarak belirlenmesinin amacının 26 sayılı ada içi parsele mahreç sağlanması amacıyla yapıldığı, bu anlamda imar mevzuatı ile uyumlu olmadığı, ada içi parsel konumundaki 26 parsele içinde bulunduğu bölgenin imar haklarından faydalanabilmesi için mahreç sağlanması amacıyla plan düzenlemesi yapılamayacağı, mevcut yapılaşma ve ulaşım dokusu düşünüldüğünde, ada içi parseli 18. madde uygulamasıyla yola cepheli hale getirmenin mümkün olmadığı açık olup, idarece tesis edilen dava konusu işlemde hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmamaktadır*. " şeklinde belirtilerek dava konusu işlemin iptaline ilişkin verilen karar; Danıştay Altıncı Dairesinin ilgi(b) kararı ile onanmış**,** Danıştay Altıncı Dairesinin ilgi (c) kararı ile kesinleşmiştir.

**KURUM GÖRÜŞLERİ** :

Söz konusu mahkeme kararı gereği; Fenerbahçe Mahallesi 101 pafta 710 ada 3 ve 25 parsellerden geçen ve 26 parsele mahreç sağlayan 3 metrelik imar yolunun olduğu kısım, maxTAKS:0.35 maxKAKS:2.07 Yençok:15 kat yapılanma koşullu "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"na alınacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulamam İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmış olup kurum görüşlerine gönderilmiştir.

Teklife ilişkin alınan;

**Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün** ilgi (d) yazısında " *Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında; ‘'UA (Uygun Alanlar)'' lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır.*

*Planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda, zemintemel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda, teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüd çalışmasında, bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölç. U.İ. Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir."*

**İSKİ Genel Müdürlüğü'nün** ilgi (e) uygun görüşü yer almaktadır.

**Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün** ilgi (f) görüş yazısında "*Kadıköy İlçesi Fenerbahçe Mahallesi 101 pafta 710 ada 26 parsele mahreç sağlanması için açılan 710 ada 3 ve 25 parsellerden geçen 3 metrelik imar yolunun İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 15.05.2014 tarih ve K:2014/815 sayılı kararı ile iptal edildiği ve bu alanın max TAKS:0.35, maxKAKS:2.07 Yençok:15 kat yapılanma şartlarında Konut Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; adadaki 26 parselin mahreç sorununun çözülmesi ve meri plandan gelen toplam inşaat alanının aşılmaması şartıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır*." şeklinde belirtilmektedir.

**DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:**

İlgi (f) Ulaşım Planlama Müdürlüğünün görüşünde belirtilen adadaki 26 parselin mahreç sorununun çözümü; 20.05.2018 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İstanbul İmar Yönetmeliğinin Madde 64/3 maddesinde belirtilen "*İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle tevhit imkanı kalmayan parsellerde irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; muvakkat yapı yapılabilir. Ancak, bitişiğinde bu parselle tevhidi mümkün olan yapılaşmamış parseller bulunuyor ise bu parsel diğer parsellerden herhangi biri ile tevhit edilerek yola cephe kazandırılmadıkça diğer parsellere de izin verilmez.*" hususlarına göre yapılabilecektir.

Fenerbahçe Mahallesi 710 ada 26 parselin, 710 ada 25 parselden irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunmaktadır.

Fenerbahçe Mahallesi 101 pafta 710 ada 26 parselin komşuluğunda bulunan;

\*710 ada 5 parselde, 10.08.2015 tarih ve 462-15 sayılı yapı ruhsatı

\*710 ada 2 parselde, 05.12.2016 tarih ve 957-16 sayılı yapı ruhsatı, 12.06.2017 tarih ve 159 sayılı yapı kullanma izin belgesi,

\*710 ada 25 parselde, 01.05.1991 tarih ve 91/5580 sayılı yapı ruhsatı ve 20.01.1993 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunan yapılar yer almaktadır.

Mahkeme kararı gereği, kurum görüşleri de dikkate alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi ile Fenerbahçe Mahallesi 101 pafta 710 ada 3 ve 25 parsellerden geçen, 26 parsele mahreç sağlayan ve mahkeme kararı ile iptal edilen 3 metrelik imar yolu, maxTAKS:0.35 maxKAKS:2.07 Yençok:15 kat yapılanma koşullu "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"na alınarak, plan notları;

"*1- Plan Değişikliği Onama Sınırı, Fenerbahçe Mahallesi 101 pafta 710 ada 3-25-26* parselleri *kapsamaktadır.*

*2- Plan Değişikliği Onama Sınırı içinde kalan alan, maxTAKS:0.35 maxKAKS:2.07 Yençok:15 kat yapılanma koşullu "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" dır.*

*3- Açıklanmayan hususlarda, 11.05.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Notu ve Tadilatları ile mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır*." şeklinde belirlenmiştir.

Mahkeme kararı gereği, Fenerbahçe Mahallesi 101 pafta 710 ada 26 parsele mahreç sağlayan 3 ve 25 parsellerden geçen 3 metrelik yolun iptaline ilişkin Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ekte olup konunun 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereği değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisi'ne havalesi arz olunur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ :** Kadıköy Belediye Meclisinin 04.09.2018 tarihinde komisyonumuz havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün, 31.08.2018 gün ve 85812958-310.01.04.01-E.49585 sayılı “ Fenerbahçe Mah., 101 pafta, 710 ada, 3-25-26 parseller hk” plan teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup mahkeme kararı doğrultusunda müdürlüğünden geldiği şekilde komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise arz olunur, şeklinde hazırlanan İmar Komisyonunun 28.09.2018 gün ve 2018/7 sayılı raporu, Kadıköy Belediye Meclisinin Ekim 2018 toplantısının 09.10.2018 tarihli 7. Birleşiminin 1. Oturumunda görüşülerek komisyondan geldiği şekilde oybirliği ile (işaretle oylama) kabulüne karar verildi.

**Toplantı Başkanı**

**Meclis 1. Başkan Vekili**

**Yener KAZAK**

**Katip Katip**

**Damla TOPRAK Aydoğan DÜLGER**

**GÖRÜLDÜ**

**.../10/2018**

**Aykurt NUHOĞLU**

**Belediye Başkanı**