

2007 / Nisan tarihinde tüm kat maliklerimizden gizlenerek
bilgimiz dışında yürütülen parselasyon işlemleri ile kat
maliklerimizin hissedar oldukları 108.526 m2 alanlı arsalarımız
ile ilgili olarak 2010 yılında başlattığımız hukuk mücadelesi
lehimize sonuçlanmıştır.

PERPA'YA HAYIRLI OLSUN



PERPA TİCARET MERKEZİ A BLOK KAT MALİKLERİ YÖNETİCİLİĞİ

PERPA TİCARET MERKEZİ A BLOK KAT MALİKLERİ YÖNETİM KURULU



Erol ERGEL
Başkan Yrd.



Hasan SEZGİN
Başkan



Cengiz ÖZCAN
Başkan Yrd.



Hasan ALKAN
Y.K. Üyesi



Cemil HABERDAR
Y.K. Üyesi



Gülüşah UÇAR
Y.K. Üyesi



Erol KARTAL
Y.K. Üyesi



İsmail BÖLÜK
Y.K. Üyesi



Kemal GAYGUSUZ
Y.K. Üyesi



Dursun TEKİN
Y.K. Üyesi



Nazım ERDEMİR
Y.K. Üyesi

A BLOK KAT MALİKLERİ DENETİM KURULU



İrfan Bilgin
D.K. Üyesi



Mert KIZILTEPE
D.K. Üyesi

ÜST KURUL DENETİM KURULU ÜYESİ



Fatih OĞUZ
Üst Kurul D.K. Üyesi

SAYIN KAT MALİKİMİZ

2007 / Nisan tarihinde tüm kat maliklerimizden gizlenerek bilgimiz dışında yürütülen parselasyon işlemleri ile kat maliklerimizin her birinin işyerleri alanları ölçeğinde hissedar oldukları 108.526 m2 alanlı arsalarımız ile ilgili olarak 2010 yılında başlattığımız hukuk mücadelesi, aleyhimize üretilen tüm haksız ithamları, aleyhte düşünceleri ykarcasına lehimize sonuçlanmıştır.

Kat maliklerimizin aleyhine hukuksal sonuç içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve anılan planlar dayanak alınarak hazırlanan parselasyon işlemleri

BÜTÜNÜYLE İPTAL EDİLMİŞTİR. HEPİMİZE HAYIRLI OLSUN.

Öncelikle ifade etmek isteriz ki, bu mücadele sürecinde en büyük pay sahibi sizlersiniz, keza tüm iftiraları bir kenara bırakıp genel kurullarda %90'lar düzeyinde destek vermek üzere bizlere sahip çıktınız.

2010 yılında Sayın Av. Atakan KAYRAK ile başlattığımız hukuksal sürecin geldiği bu noktada alt alta sıralamak gerekirse;

- a) Şişli Belediye Başkanlığınca tesis edilen parselasyon işlemine ilişkin olarak Yargı yerince verilen karar çerçevesinde "Geri Dönüşüm Cetvellerinin" hazırlanması hususunda 2577 Sayılı Yasa'nın 11. Maddesi uyarınca anılan Belediye'ye başvuruda bulunabilmek. (Geri Dönüşüm Cetvelleri tapuların Kat Maliklerimiz adına düzenlenmesi için ilgili belediyece yapılması zorunlu işlemdir.)
- b) Parselasyon işlemi ve dayanağı 1/5000 ve de 1/1000 ölçekli imar planlarının iptal edilmesi dolayısıyla Perpa Üst Kurul tarafından Sınırlı Sorumlu Karaköy Perşembe Pazarı Tüccarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi'ne devredilen arsamız üzerinde yer alan otoparklardan elde edilen ve 2009 yılından itibaren anılan, Kooperatifçe el konulan gelirlerin Perpa A Blok Yönetimi hesabına aktarımı için izlenecek başvuru ve açılması muhtemel davalar için,
- c) Şişli Belediyesi tarafından Geri Dönüşüm Cetvellerinin hazırlanmasında yargı kararına rağmen gecikmeye veya ötelemeye gidilmesi halinde anılan idare aleyhine açılması muhtemel idari davalar için her bir Kat maliklerimizce aşağıda ayrıca belirtilen şekle uygun VEKÂLETNAME 'ye ihtiyaç duyulmaktadır.

Dava masrafları ve Avukatlık vekalet ücreti, Kat Malikleri Genel Kurulunda alınan karar gereğince, Yönetim hesabından ödenecektir.

Bu çerçevede iş bu yazımızın siz Kat Maliklerimize ulaşmasını takiben en geç on beş (15) gün içerisinde ilgili vekâletnameyi hazırlatmanız, hazırlanan vekaletnamenin imza karşılığı elden yada posta aracılığı ile Yönetim Birimimize ulaştırmanız saygı ve önemle rica olunur.

KARAR

T.C.
İSTANBUL
7. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2014/1503
KARAR NO : 2016/239

DAVACILAR : 1-
2-
3-
4-
5-

VEKİLİ : AV. ATAKAN KAYRAK
Kartaltepe Mah. Limonçiçeği Sok. Çiğ Dem Apt. No:19 D:2
Bakırköy/İSTANBUL

DAVALI : 1- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ŞUĞLE KINIK (Aynı Adreste)

DAVALI : 2- ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLLERİ : AV. ERDİNÇ ZENGİN
Şişli Belediye Başkanlığı Şişli/İSTANBUL
AV. DERYA TUNA
Büyükdere Cad. No:100 K:10 Esentepe Şişli/İSTANBUL

MÜDAHİL : 1- TMMOB MİMARLAR ODASI (İSTANBUL BÜYÜKKENT ŞUBESİ)
(Davacı)

VEKİLİ : AV. ŞERAFETTİN CAN ATALAY
Kemankeş Caddesi No:31 Karaköy Beyoğlu/İSTANBUL

MÜDAHİL : 2- TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI (İSTANBUL ŞUBESİ) (Davacı)
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ
Cinnah Caddesi Farabi Sokak 38/4 Çankaya/ANKARA

DAVANIN ÖZETİ : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi, 279 pafta, 2152 ada, 174 sayılı parselde bulunan taşınmazın 3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesi uyarınca imar uygulamasına tabi tutulmasına ilişkin 22.05.2007 tarih ve 266 sayılı encümen kararı ile bu kararın dayanağı, 08.02.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Dolapdere Piyalepaşa Uygulama İmar Planının söz konusu taşınmaza ilişkin kısmının, 16.05.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve çevresi Revizyon Nazım İmar planının bahsi geçen taşınmaza ilişkin kısmı ile bu plana ilişkin 23.07.2010 tarihli plan notu değişikliğinin İmar Kanunu'na ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMA ÖZETİ : Davanın süresinde açılmadığı, esastan ise tesis edilen işlemlerin hukuka uygun olduğu sav ile davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMA ÖZETİ : Davanın süresinde açılmadığı, tesis edilen işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

MÜDAHİL TMMOB MİMARLAR ODASI İSTANBUL BÜYÜKKENT ŞUBESİ DİLEKÇE ÖZETİ : Dava konusu işlemlerde hukuka uygunluk bulunmadığı belirtilerek iptali istenilmektedir.

MÜDAHİL TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI İSTANBUL ŞUBESİ DİLEKÇE ÖZETİ : Dava konusu işlemlerin hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

KARAR

T.C.
İSTANBUL
7. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2014/1503
KARAR NO : 2016/239

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nce, Mahkememizin 17.11.2011 tarih ve E:2010/1598, K:2011/1934 sayılı kararının Danıştay Altıncı Daire Başkanlığının 23.06.2014 gün ve E:2013/6279, K:2014/4989 sayılı kararı ile davacılarından yönünden onanmasına, diğer davacılar yönünden bozulması üzerine, bozma kararına uyularak dava dosyası yeniden incelenmek suretiyle işin gereği görüldü:

Dava; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi, 279 pafta, 2152 ada, 174 sayılı parselinde bulunan taşınmazın 3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesi uyarınca imar uygulamasına tabi tutulmasına ilişkin 22.05.2007 tarih ve 266 sayılı encümen kararı ile bu kararın dayanağı, 08.02.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Dolapdere Piyalepaşa Uygulama İmar Planının söz konusu taşınmaza ilişkin kısmının, 16.05.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve çevresi Revizyon Nazım İmar planının bahsi geçen taşınmaza ilişkin kısmı ile bu plana ilişkin 23.07.2010 tarihli plan notu değişikliğinin iptalleri istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5.maddesinde; nazım imar planı, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hali hazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemleri ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen plan; uygulama imar planı ise, tasdikli hali hazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım plan esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli uygulama etapları ve diğer ayrıntıları ile gösteren planlar olarak tanımlanmıştır.

Aynı Kanununun 8.maddesinin (b) fıkrasında ise; imar planlarının nazım imar planı ve uygulama imar planından meydana geldiği belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni planı kararlarına uygun olarak belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanacak değişikliklerin de aynı usule tabi olduğu hükme bağlanmış olup, İmar Planı Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 3.maddesinin 6.fıkrasında, onaylı imar planı sınırları içinde arazi kullanışlarının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde, imar planı değişikliği yapılabileceği kuralı getirilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Arazi ve Arsa Düzenlemesi" başlıklı 18. maddesinde; "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

KARAR

T.C.

İSTANBUL

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/1503

KARAR NO : 2016/239

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez..." hükmü yer almakta, 19. maddesinde ise; imar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe gireceği, bu planların bir ay müddetle ilgili idarede asılacağı, ayrıca mutad vasıtalarla duyurulacağı ve bu süre sonunda kesinleşeceği, tashihi edilecek parselasyon planları hakkında bu hükümlerin uygulanacağı kurallarına yer verilmiştir.

2891/3290 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Kanun'un Ek-1 maddesinde: "İmar planı olan yerlerde, 09/05/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları gözönünde bulundurulur kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir." hükmüne yer verilmiştir.

İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar" başlıklı 10. maddesinde; "İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

a. Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.

b. Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır.

c. Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmesi halinde, kullanılamaz" hükmüne, "Düzenleme Ortaklık Payı Oranlarına Ait Esaslar" başlıklı 11. maddesinde ise; "Düzenleme ortaklık payı oranı: Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranıdır.

Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay ayınmış olan arazi veya arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz.

Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785 - 1605 sayılı İmar Kanununun 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir." hükmüne yer verilmiştir.

Dosyadaki bilgi ve belgelerin incelenmesinden; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi, 279 pafta, 2152 ada, 174 sayılı parselde bulunan taşınmazın 3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesi uyarınca imar uygulamasına tabi tutulmasına ilişkin 22.05.2007 tarih ve 266 sayılı encümen kararı ile bu kararın dayanağı, 08.02.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Dolapdere Piyalepaşa Uygulama İmar Planının söz konusu taşınmaza ilişkin kısmının, 16.05.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve çevresi Revizyon Nazım İmar planının bahsi geçen taşınmaza ilişkin kısmı ile bu plana ilişkin 23.07.2010 tarihli plan notu değişikliğinin İmar Kanunu'na ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptalleri istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Uyuşmazlığın teknik yönünün açıklığa kavuşturulabilmesi için, Mahkememizce keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilerek 19.06.2015 tarihinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporunda özetle; "dava konusu edilen eski 174 parselin uyuşmazlık konusu imar uygulaması ile 3 adet tek parselden oluşan imar adalarına bölündüğü, 10616 ada 1 parsel, 10617 ada 1 parsel ve 10618 ada 1 parselin uygulama neticesinde oluşturulduğu görülmektedir.

KARAR

T.C.

İSTANBUL

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/1503

KARAR NO : 2016/239

Mevcutta fiili olarak yer alan PERPA Ticaret Merkezinin 10617 ada 1 parsel içinde kaldığı anlaşılmaktadır.

Ayrıca uygulamanın 18. Madde uygulaması yanı sıra 2981 sayılı Kanununun 3290-3366 sayılı kanunlar ile değişik 10/c maddesi ile Ek 1 ve 19. Maddesi çerçevesinde yapıldığı, dolayısıyla 3194 Sayılı İmar Yasası'nın 18. Maddesinin 2981 Sayılı İmar Affı Yasası'nın 10/c Maddesi ile Kombinasyonu yapıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık konusu edilen 16.05.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı'nda dava konusu taşınmaz MİA-4 işlevinde kalmaktadır.

2005 tarihli 1/5000 ölçekli Plan notunda "Merkezi iş alanları 1, 2, 3, 4 (MİA1, MİA2, MİA3, MİA4) de; iş merkezleri, banka ve finans gibi ticari fonksiyonların yönetim merkezleri, toptan-ticaret, ofis-büro, çarşı çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel, vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, kentsel donatım ve yeşil alan yer alabilir." Açıklaması yer almaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29/11/2007 tarih ve 2792 sayılı meclis kararı'nda "Şişli Belediye Başkanlığı'nın 28.2.2007 gün ve 2007/91 Ref:364302-S-127/4669 sayılı yazı ve ekleri ile tarafımıza iletilen 29.12.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planının 2 nolu plan paftasında "1.ve 2. Bodrum kat iskan edilebilir." Şeklindeki not tadili ile 16.4.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planının 2 nolu plan paftasında 22 nolu plan notuna "1.ve 2. Bodrum kat iskan edilebilir." Ve 33 nolu plan notuna MİA fonksiyonu tanımına "Rezidans (konut)" fonksiyonu ilavesi şeklinde hazırlanan teklifin; 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine aykırı olmamakla beraber meri 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının nüfus yoğunluğunu arttırıcı olduğu ve dolayısıyla trafik yoğunluğunu da arttırdığı, plan fonksiyonunu da değiştirdiğinden plan bütünlüğünü bozucu olduğu görülmektedir. " denildiği,

Komisyon tarafından "Şişli sınırları içinde yer alan meri nazım imar plan notları ile yönetmelik arasındaki çelişkinin giderilmesi için hazırlanan teklif plan notları incelenmiş olup ,

29.12.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı'nın 2 nolu plan paftasında not tadili 'nin müdürlüğüne iadesi,

16.04.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı'nın 2 nolu plan paftasında 22 nolu plan notuna ilavesinin müdürlüğüne iadesine ve ,

33 nolu plan notuna MİA fonksiyonu tanımına "Rezidans(Konut) fonksiyonu ilavesi teklifinin 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği ile uyumlu olduğu için komisyonumuzca uygun görülmüştür." Denildiği,

Bu çerçevede sadece 33 nolu plan notunda değişiklik yapılmasına ilişkin meclis kararının alındığı anlaşılmaktadır.

Dolayısıyla Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı'nın 33.nolu plan notunun tadili ile MİA-4 tanımı içinde kalan fonksiyonlara "REZİDANS (KONUT)" işlevi tadilen eklenmiştir. Buna göre;

Plan notu değişikliği ile "Merkezi iş alanları 1, 2, 3, 4 (MİA1, MİA2, MİA3, MİA4) de; iş merkezleri, banka ve finans gibi ticari fonksiyonların yönetim merkezleri, toptan-ticaret, ofis-büro, çarşı çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel, rezidans... vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, kentsel donatım ve yeşil alan yer alabilir." şeklinde düzenlendiği;

Dava konusu taşınmazın üzerinde yer alan ticaret merkezi işlevinin halen devam ettiği, bu işlevine bağlı olarak zeminde yapılaşmasını tamamladığı, bu haliyle de taşınmazın MİA-4 kapsamında ticaret kullanımının üst ölçekli İstanbul 1/100.000 ÇDP ile uyumlu olduğu; buna karşın ÇDP'nin dava konusu taşınmazın da içinde kaldığı 6 nolu bölge için meri planlardaki nüfusun azaltılmasına yönelik ilkesinin bulunduğu, buna karşın uyuşmazlık konusu plan değişikliği ile plan notlarının 33. Maddesine REZİDANS

KARAR

T.C.
İSTANBUL
7. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2014/1503
KARAR NO : 2016/239

(konut) işlevi eklenmesinin bölgenin nüfus yoğunluğunu arttırıcı bir özellik taşıdığı, gece nüfusunun azaltılmasına yönelik üst plan ÇDP ilkesi ile rezidans (konut) kararının çeliştiği, bu nedenle de üst plan ilkeleri açısından uyumsuzluk konusu plan değişikliği ile REZİDANS (konut) işlevi eklenmesinin üst ölçekli İstanbul 1/100.000 ÇDP'ye uygun olmadığı;

Dava konusu parsel ile ilgili olarak 1989 tarihinden buyana 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan süreçleri değerlendirildiğinde;

- 08.03.1989 t.t. 1/5000 ölçekli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları Revizyon Nazım İmar Planı'nda TT ile belirlenen Toptan Ticaret Alanı'nda (23.08.1985 t.t. Plana Göre Uygulama Yapılacak Alan'da)

- 09.05.1991 t.t. 1/1000 ölçekli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Kısmi Uygulama İmar Planı'nda da 23.08.1985 t.t. Plan Doğrultusunda Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacak Ticaret Alanı'nda,

-18.01.1994 t.t. 1/5000 ölçekli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planı'nda Ticaret alanı lejantında,

- 16.04.2005 t.t. 1/5000 ölçekli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı'nda MİA-4 ile belirlenen E=3 inşaat emsali yapılanma hakkı olan MİA alanında, MİA-4 alanı içinde ise "iş merkezleri, banka ve finans gibi ticari fonksiyonların yönetim merkezleri, toptan-ticaret, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel... vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, kentsel donatım ve yeşil alan" işlevlerinin yapılabileceği,

- 08.02.2007 t.t. 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere - Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda ise dava konusu parselin "E=3, H = Serbest yapılanma koşulları ile MİA - 4 Alanı"nda kalmakta olduğunu, plan notlarının Uygulama Hükümleri başlığı altında MİA - 4 kapsamında bulunan alanda;

"E=3'tür, H = Serbesttir"

Emsal brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır.

Toplam KAKS içinde kalmak kaydıyla TAKS serbesttir.

Bu alanlarda bodrum katlar emsal inşaat emsaline dahil edilemez.

Bu alanlardaki binaların kotları Darülaceze Caddesi'nden alınacaktır.

Uygulama avan projeye göre yapılacak ve avan proje İBB tarafından onaylanacaktır.

Darülaceze Caddesi'nden mahreç alan yeşil alan İBB'ye terk edilecektir. Yeşil alan ve yolun zemin altı katlı otopark olarak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda yapılacak binaların bodrum katlarında yer alan otoparklarda yer altından geçişler sağlanabilir.

Sosyal altyapı alanı (Sosyal tesis, dini tesis, sağlık tesisi, spor tesisi vb.) ve zemin altı katlı otopark alanı olarak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Sosyal altyapı alanı ve yer altı kat otopark alanına Piyalepaşa Bulvarı Abdullah Eraslan Caddesi tarafından giriş - çıkış avan projeye göre yapılacaktır.

18. Madde uygulaması yapılacaktır." hükümleri getirildiğini,

Yukarıdaki plan notlarında, taşınmaz üzerindeki yapılanma koşullarının belirlenmesinde; bodrum katların emsal dışı tutulması ile binaların kotlarının Darülaceze Caddesi tarafından alınma şartlarının birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. Şöyle ki; taşınmazın bulunduğu arazinin morfolojik yapısı Darülaceze Caddesi tarafında en yüksek noktaya, Piyalepaşa Caddesi tarafında en düşük kot noktasına sahiptir. Dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında eski 174 nolu parselin MİA-4 işlevine sahip üç farklı yapı adasına bölündüğü, her bir yapı adasının bir trafik yoluna cephelediği olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle, her bir yapı adası içinde kalan parsellerin cephe alabileceği bir yol alanının planda olduğu görülmektedir. Buna karşın plan notlarında yer alan "Bu alanlardaki binaların kotları Darülaceze Caddesi'nden alınacaktır." hükmü ile her bir yapı adasının yapılanma kotunun arazinin en üst noktası olan Darülaceze Caddesi seviyesinden belirlenecek olması, arazide yüksek kot farkı nedeniyle çok miktarda emsal dışı tutulan

KARAR

T.C.

İSTANBUL

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/1503

KARAR NO : 2016/239

bodrum kat nitelikli alanın ortaya çıkacağını göstermektedir. Sonuç olarak 1/1000 ölçekli imar plan notlarında yer alan "Bu alanlarda bodrum katlar emsal inşaat emsaline dahil edilemez" hükmü ile "Bu alanlardaki binaların kotları Darülaceze Caddesi'nden alınacaktır." hükmü birlikte değerlendirildiğinde yapı ve nüfus yoğunluklarını arttıracığı bu nedenle de şehircilik ilkelerine plan yapım yöntem ve tekniklerine uygun olmadığı;

Uyumsuzluk konusu plan değişikliği ile dava konusu taşınmazın mevcut MİA-4 olan fonksiyonuna rezidans (konut) işlevinin eklenmesinin;

Yoğunluk tanımı içinde yapı+konut+nüfus yoğunluklarını arttırdığı,

Öngörülen konut işlevi için gerekli olan donatı alanlarının hizmet etki alanı içinde kalmak kaydı ile yapılan plan değişikliği ile öngörülmediği,

Bu nedenle herhangi bir donatı alanı öngörülmeden, konut-rezidans işlevinin plan tadilatına konu edilmesinin donatı alanları olmadığından yoğunluk artırıcı bir niteliği bulunduğu, sosyal ve teknik altyapı ölçülerine uyulmadan hazırlandığı gerekçesiyle şehircilik ilkelerine, plan yapım yöntem ve tekniklerine uygun olmadığı;

Şişli Belediye Encümeni'nin 22.05.2007 tarihli ve 266 kararı ile yapılan imar uygulaması incelendiğinde, uygulamanın 18. Madde uygulaması yanı sıra 2981 sayılı Kanununun 3290-3366 sayılı kanunlar ile değişik 10/c maddesi ile Ek 1 ve 19. Maddesi çerçevesinde yapıldığı, dolayısıyla 3194 Sayılı İmar Yasası'nın 18. Maddesinin 2981 Sayılı İmar Affı Yasası'nın 10/c Maddesi ile Kombinasyonu yapıldığı; 18.madde ile 2981 yasa hükümlerinin birlikte ele alınmasına yönelik bir dayanak bulunmaması yönüyle, işlemin şehircilik ilkelerine, plan yapım yöntem ve tekniklerine, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. Maddesinin ve Uygulama Yönetmeliğine uygun olmadığı;

Tüm bu hususlar dahilinde; Rezidans (konut alanı) işlevinin yapı, nüfus ve konut yoğunluğu artırıcı bir özelliği bulunması, buna karşın 6 nolu alt bölge için nüfus azaltımı öngören üst ölçekli plan ÇDP ilke ve prensiplerine aykırı olması nedeniyle planlama esaslarına uygun olmadığı,

Herhangi bir donatı alanı öngörülmeden rezidans (konut alanı) işlevi düzenlenmesinde gerekli teknik ve sosyal donatı ölçüleri yerine getirilmediğinden plan yapım yöntem ve tekniklerine uygun olmadığı,

1/1000 ölçekli imar plan notlarında yer alan "Bu alanlarda bodrum katlar emsal inşaat emsaline dahil edilemez" hükmü ile "Bu alanlardaki binaların kotları Darülaceze Caddesi'nden alınacaktır." hükmü birlikte değerlendirildiğinde yapı ve nüfus yoğunluklarını arttıracığı bu nedenle de şehircilik ilkelerine plan yapım yöntem ve tekniklerine uygun olmadığı,

Uyumsuzluk konusu encümen kararında 18.madde ile 2981 yasa hükümlerinin birlikte ele alınmasına yönelik bir dayanak bulunmaması yönüyle, imar mevzuatına ve plan yapım yöntem ve tekniklerine uygun olmadığı" yönünde görüş ve kanaat belirtildiği anlaşılmıştır.

Anılan bilirkişi raporu Mahkememizce hükme esas alınabilir nitelikte bulunarak taraflara tebliğ edilmiş, davalı tarafça bilirkişi raporuna yapılan itiraz raporu kusurlandırıcı nitelikte bulunmamıştır.

Bu durumda, Rezidans (konut alanı) işlevinin yapı, nüfus ve konut yoğunluğu artırıcı bir özelliği bulunması, buna karşın 6 nolu alt bölge için nüfus azaltımı öngören üst ölçekli plan ÇDP ilke ve prensiplerine aykırı olması nedeniyle planlama esaslarına uygun olmadığı, herhangi bir donatı alanı öngörülmeden rezidans (konut alanı) işlevi düzenlenmesinde gerekli teknik ve sosyal donatı ölçüleri yerine getirilmediğinden plan yapım yöntem ve tekniklerine uygun olmadığı; 1/1000 ölçekli imar plan notlarında yer alan "Bu alanlarda bodrum katlar emsal inşaat emsaline dahil edilemez" hükmü ile "Bu alanlardaki binaların kotları Darülaceze Caddesi'nden alınacaktır." hükmü birlikte değerlendirildiğinde yapı ve nüfus yoğunluklarını arttıracığı bu nedenle de şehircilik ilkelerine plan yapım yöntem ve tekniklerine uygun olmadığı; uyumsuzluk konusu encümen kararında 18.madde ile 2981 yasa hükümlerinin birlikte ele alınmasına yönelik bir dayanak bulunmaması yönüyle, imar mevzuatına ve plan yapım yöntem ve tekniklerine uygun olmadığı anlaşıldığından, dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığı sonuç ve kanaatine ulaşılmıştır.

KARAR

T.C.
İSTANBUL
7. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2014/1503
KARAR NO : 2016/239

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemlerin iptaline, aşağıda dökümü yapılan toplam 3.266,26-TL (2.998,40-TL yargılama gideri ile 198,50-TL temyiz yargılama gideri ve 69,36 TL karar düzeltme yargılama gideri) yargılama giderlerinin ve karar tarihinde yürürlükte olan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.000,00-TL vekalet ücretinin davalı idarelerden alınarak kendisini vekille temsil ettiren davacılara verilmesine, müdahil TMMOB Mimarlar Odası tarafından yapılan toplam 273,50-TL yargılama giderinin (51,30-TL yargılama gideri ve 222,20 TL temyiz yargılama gideri) davalı idarelerden alınarak müdahile verilmesine, müdahil Şehir Plancıları Odası tarafından yapılan 51,30-TL yargılama giderinin davalılardan alınarak müdahile verilmesine, davalı idareler tarafından yapılan karar düzeltme yargılama giderlerinin davalılar üzerinde bırakılmasına, artan posta ücreti avansının kararın kesinleşmesinden sonra taraflara iadesine, kararın taraflara tebliğ tarihini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay Başkanlığı nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere, 29/01/2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
HASAN HACİGÜL
37910

Üye
TAYFUN KUTBAY
101118

Üye
FATİH HAKAN POLAT
165754

<u>YARGILAMA GİDERLERİ</u>	
Başvurma Harcı	: 17,15 TL
Karar Harcı	: 17,15 TL
Y.D. Harcı	: 28,15 TL
Y.D İtiraz Harcı	: 53,00 TL
Vekalet Harcı	: 13,75 TL
Keşif Harcı	: 129,20 TL
Bilirkişi Ücrati	: 2.490,00 TL
Posta Gideri	: 250,00 TL
TOPLAM	: 2.998,40 TL

<u>TEMYİZ YARGILAMA GİDERLERİ(Davacı):</u>	
T.Başvurma Harcı	: 90,00 TL
T.Karar Harcı	: 38,20 TL
T.Y.D. Harcı	: 30,30 TL
T.Posta Gideri	: 40,00 TL
TOPLAM	: 198,50 TL

<u>TEMYİZ YARGILAMA GİDERLERİ</u> <u>(Müdahil-Mimarlar Odası Davacı)</u>	
T.Başvurma Harcı	: 103,50 TL
T.Karar Harcı	: 43,90 TL
T.Y.D. Harcı	: 34,80 TL
T.Posta Gideri	: 40,00 TL
TOPLAM	: 222,20 TL

<u>MÜDAHİL YARGILAMA GİDERİ (TMMOB-ŞPO):</u>	
Başvuru Harcı	: 18,40 TL
Vekalet Harcı	: 2,90 TL
Posta Gideri	: 30,00 TL
TOPLAM	: 51,30 TL

<u>MÜDAHİL YARGILAMA GİDERİ (mimar.odası):</u>	
Başvuru Harcı	: 18,40 TL
Vekalet Harcı	: 2,90 TL
Posta Gideri	: 30,00 TL
TOPLAM	: 51,30 TL

<u>K.DÜZELTME YARGILAMA GİDERİ(Şişli):</u>	
Karar Düzeltme Harcı	: 50,45 TL
Posta Gideri	: 18,70 TL
TOPLAM	: 69,15 TL

<u>K.DÜZELTME YARGILAMA GİDERİ(İBB):</u>	
Karar Düzeltme Harcı	: 50,45 TL
T.Yd Harcı	: 40,00 TL
Posta Gideri	: 18,70 TL
TOPLAM	: 109,15 TL

<u>K.DÜZELTME YARGILAMA GİDERİ(Davacı):</u>	
Karar Düzeltme Harcı	: 50,45 TL
Posta Gideri	: 18,90 TL
TOPLAM	: 69,36 TL

VEKALET ÖRNEĞİ

VEKİL :[İSTANBUL] Barosu'na kayıtlı,
Av. [ATAKAN] [KAYRAK] [14744485962]
Adres : [Limon Çiçeği sokak Çiğdem apt.No.19 D.2 İncirli BAKIRKÖY
/ İSTANBUL]

Leh ve aleyhimde açılmış veya açılacak bilumum dava ve takiplerden dolayı T.C. Mahkemelerinin meclislerinin, daire ve kurumlarının her bölüm ve derecesinde her sıfat tarik ve suretle beni temsile, haklarımı korumayı temin, müdafaa ve muhafazası için uygun göreceği bütün işlemleri takip etmeye, sonuçlandırmaya, dava açmaya, gerektiğinde yeniden dava açmaya, gereken dilekçe ve belgeleri yazıp imzalayarak ilgili olduğu daire ve kuruma vermeye, tebliğ ve tebellüğe, kararların açıklanmasını ve düzeltilmesini istemeye, davayı temyize, Yargıtay, Danıştay ve diğer idari, mali ve yargı kurumlarında temsile ve duruşma talebinde bulunmaya, karar düzeltilmesi talebinde bulunmaya, tanıkları dinletmeye ve şikayette bulunmaya, Anayasa Mahkemesinde bireysel başvuru hakkımı kullanarak dava açmaya, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde dava açmaya, bu davaları takip etmeye, sonuçlandırmaya, bilirkişi, muhasip, hakem tayin ve reddine, keşif talebine, raporlara itiraza, tespit yaptırmaya, ihtarname, ihbarname, protesto çekmeye ve cevap vermeye, ilamlar ve kararların tamamının uygulanmasını sağlamaya, duruşma dışı tutulma talebinde bulunmaya, ihtiyati ve icrai haciz ve tedbir kararları almaya, tedbir ve haciz koydurmaya, icra takiplerinde pey sürmeye, AHZU KABZ'a, benim dışımda devam edecek duruşmalara katılmaya, CMK'nun ilgili maddeleri uyarınca uzlaşmaya, uzlaşmaları kabul veya redde, CMK gereğince hükmün açıklanmasının geri bırakılmasını ve ertelenmesini talep etmeye, yabancı ülkelerden verilmiş mahkeme kararlarının tanınması ve tenfizini istemeye, adli sicil kaydımı ve arşiv bilgilerimi talep edip almaya, mal beyanında bulunmaya, sulh olmaya, Hakimleri redde, davanın tamamını ıslah etmeye, yemin teklif etmeye, yemini kabul iade ve redde, haczi kaldırmaya, iflasımı istemeye, tahkim ve hakem sözleşmesi yapmaya, konkordato veya sermaye şirketleri ve kooperatiflerin uzlaşma yolu ile yeniden yapılandırılması teklifinde bulunmaya ve bunlara muvafakat vermeye, alternatif uyuşmazlık çözüm yollarına başvurmaya, arabuluculuk yoluna başvurmaya, takip ve sonuçlandırmaya, davadan veya kanun yollarından feragat etmeye, feragati kabule, karşı tarafı ibra ve davasını kabul etmeye, yargılamanın iadesi yoluna gitmeye, hakimlerin fiilleri sebebi ile devlet aleyhine tazminat davası açmaya, İzale'i Şuyu Satış Memurluklarında satış talebinde bulunmaya, teminat yatırmaya, pey sürmeye, teminatı iade almaya, satış talebinden vazgeçmeye, Noterliklerden Mirasçılık Belgesi talep etmeye, teslim almaya,**Sınırlı Sorumlu Karaköy Perşembe Pazarı Tüccarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi ünvanlı kooperatifi üyeleri ortak gelir hesabında toplanılan otopark gelirlerinin Perpa Ticaret Merkezi A Blok Kat Malikleri Yöneticiliği Ortak hesabına aktarımı hususunda gerekeni yapmaya,takip,ikmal ve sonuçlandırmaya,adıma imza kullanmaya,, bu yetkilerin bir kısmı veya tamamı ile başkalarını tevkil, teşrik ve azle, [işlemSüresiBitişTarihi] [vekaletinKullanımŞekli] mezum ve yetkili olmak üzere [İSTANBUL] Barosu'na kayıtlı [14744485962] T.C. kimlik numaralı Av. [ATAKAN] [KAYRAK] tarafımdan vekil tayin edildi.**

BİLGİLENDİRME TOPLANTISI

11 MAYIS 2016 ÇARŞAMBA
SAAT 14:00'DE
A BLOK KONFERANS
SALONUNDA
BİLGİLENDİRME TOPLANTISI
YAPILACAKTIR.
KATILIMINIZ ÇOK ÖNEMLİDİR!

MUTLAKA KATILINIZ!

PERPA TİCARET MERKEZİ A BLOK KAT MALİKLERİ YÖNETİCİLİĞİ
www.perpa.com