TMMOB
ŞEHİR PLANCILARI ODASI
İSTANBUL ŞUBESİ

XVI. DÖNEM ÇALIŞMA RAPORU

ŞUBAT 2020 - ŞUBAT 2022

ŞUBAT 2022

XVII. OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

1. GÜN | 5 ŞUBAT 2022

-Açılış
-Saygı Duruşu
-Başkanlık Divanı Seçimi
-Şube Yönetim Kurulu Başkanı'nın Konuşması -Konukların Konuşması
-Şube Çalışma Raporu'nun Sunulması
-Dilek ve Öneriler
-Şube Yönetim Kurulu Adayları ile Oda Genel Merkez Genel Kurul Delege Adaylarının Belirlenmesi
-Kapanış

2. GÜN | 6 ŞUBAT 2022

-Şube Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Merkez Genel Kurul Delegelerinin Seçimi

Sunarken...

Değerli Meslektaşlarımız,

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi olarak 2020-2022 yıllarını kapsayan XVI. çalışma dönemini tamamlamış bulunmaktayız. İstanbul Şube olarak XVI. Dönem içerisinde gerçekleştirilen çalışmaları, etkinlikleri ve takip ettiğimiz yasal süreçleri XVI. Dönem Çalışma Raporu aracılığıyla siz değerli üyelerimizle paylaşmaktan kıvanç duyuyoruz.

Covid-19 pandemisinin gölgesinde geçen bu dönem de TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın artık yarım yüzyılı geçen geçmişinde olduğu gibi, meslek alanımıza dair sözümüzü, iki yıl boyunca çekinmeden söyleyerek çalışmalarımızı 17. Dönem Şube Genel Kuruluna kadar sürdürdük. Bugün, yeni bir dönem için meslek alanımızda ve yeni afetlerle birlikte kentlerimizde her geçen gün katlanarak artan sorunlarımıza karşı sözümüzü daha gür bir sesle söylemeye hazırlanmaktayız.

Şubemizin bu dönemde de kamu yararından ödün vermeyen, meslek ahlakını bireysel çıkarların önünde tutan, somut ve bilimsel gerçeklerden şaşmayarak akıl ve bilimin ışığında yürüyen, günlük ve kısa vadeli politikalar yerine uzun vadeli politikaları benimseyen, paylaşımcı bir yönetim mirasını sürdürmesi ve bu mirasın geliştirilerek sürdürülmesi çabası çalışmalarımıza yön verdi. Bu anlamda verdiğimiz mesleki mücadelemizde akıl, bilgi, birikim, emek ve katkılarıyla yanımızda olan, bizlere güç veren ve yolumuza emin adımlarla devam etmemizi sağlayan, başta siz değerli meslektaşlarımız ve Şehir ve Bölge Planlama Bölümlerinde görev yapan öğretim üyeleri olmak üzere tüm katkı sağlayanlara teşekkürlerimizi sunuyoruz.

Geride bıraktığımız çalışma döneminde emekleriyle büyük katkılar sunan, Şubemiz Ofisinde görev alarak Yönetim Kurulumuzun başarılı bir dönem geçirmesini sağlayan Ömer Melikoğlu, Göktuğ Yeni, Hatice Aşkın, Dilek Tomoğlu, Elif Simay Dağ, Hakkı İlter ve Bedel Emre'ye sonsuz şükranlarımızı sunuyoruz.

Sevgi, saygı ve dayanışmayla…

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi
XVI. Dönem Yönetim Kurulu

TMMOB ŞPO İSTANBUL ŞUBESİ
XVI. ÇALIŞMA DÖNEMİ YÖNETİM KURULU

Başkan: Akif Burak ATLAR
II. Başkan: Pelin Pınar GİRİTLİOĞLU
Sekreter: Oktay KARGÜL
Sayman: Necati Caner ALTAY
Üye: İdil AKYOL KOÇHAN
Üye: Semih ERTÜRK
Üye: Şule TEKKOL
Üye: Ebru ÜLGEN ŞENDİL
Üye: Eray MORGÜL
Üye: Nagihan KAVAKLI
Üye: Murat ÖLMEZ
Üye: Gülşen Pelin OLCAY
Üye: Kerem Yavuz ARSLANLI
Üye: Irmak Çatalcalı

XVI. ÇALIŞMA DÖNEMİ SÜRESİNCE GÖREV ALAN ODA ÇALIŞANLARI

Şube Sekreter Yardımcıları
Elif Simay Dağ
(19 Aralık 2017 - 31 Mart 2021)
Bedel Emre
(2 Ocak 2019 - 30 Ocak 2021)
Hakkı İlter
(1 Mart 2021 - 7 Nisan 2021)
Ömer Melikoğlu
(20.05.2020 tarihinden itibaren)
Göktuğ Yeni
(20.05.2020 tarihinden itibaren)

Muhasebe Görevlisi
Hatice Aşkın
(17 Haziran 2011 tarihinden itibaren)

Büro Görevlisi
Dilek Tomoğlu
(2 Ekim 2017 tarihinden itibaren)

İÇİNDEKİLER

1. ÖRGÜTSEL ÇALIŞMALAR 6

1.1. XVI. DÖNEM OLAĞAN GENEL KURULU VE TEMSİLCİLİK SEÇİMLERİ 6

1.2. YÖNETİM VE DANIŞMA KURULU TOPLANTILARI 8

1.3. ŞUBE KOMİSYONLARI VE ÇALIŞMA GRUPLARI 8

1.4. PLAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME TOPLANTILARI 10

1.5. ÜNİVERSİTELERİN ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMLERİNE YAPILAN ZİYARETLER 11

1.6. YEREL YÖNETİMLERE YAPILAN ZİYARETLER 11

2. ETKİNLİKLER 12

2.1. DÜZENLEDİĞİMİZ ETKİNLİKLER 12

2.2. TMMOB VE BİRİMLERİ BÜNYESİNDE YAPILAN ETKİNLİKLER 15

2.3. KATILDIĞIMIZ SEMPOZYUM, PANEL VE ÇALIŞTAYLAR 16

2.4. PLANLAMA SÜREÇLERİNE DAİR İLGİLİ DİĞER BİRİMLER 18

3. YAYINLAR 19

3.1. PLANLAMA DERGİSİ 19

3.2. ÖLÇÜ DERGİSİ 19

3.3. KOMİSYON YAYINLARI 19

4. BASINDA ŞUBEMİZ 21

4.1.İSTANBUL PLANLAMA GÜNDEMİ 21

5. BASIN AÇIKLAMALARI ve PLAN İTİRAZLARI 30

5.1.BASIN AÇIKLAMALARI 30

5.2. PLAN İTİRAZLARI 45

6. DAVALAR 125

1. ÖRGÜTSEL ÇALIŞMALAR

1.1. XVI. DÖNEM OLAĞAN GENEL KURULU VE TEMSİLCİLİK SEÇİMLERİ

Şubemiz XVI. Genel Kurulu Gerçekleştirildi

Şubemiz XVI. Olağan Genel Kurulu, 15-16 Şubat 2020 tarihlerinde çoğunluksuz olarak gerçekleştirildi.

Genel Kurul 15 Şubat Cumartesi Günü TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi'nde gerçekleşti. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi XVI. Olağan Genel Kurul'u Oktay Kargül'ün konuşması ile başladı. Gündem gereği yapılan Divan seçimleri sonucunda divan başkanlığına İclal Dinçer, divan başkan yardımcılığına Elif Fındıkoğlu, yazmanlığına Bedel Emre ve Özgürgün Gürbüz getirildi.

İstanbul Şubesi XV. Dönem Yönetim Kurulu Başkanı Akif Burak Atlar'ın konuşmasının ardından konukların konuşmaları ile devam edildi. Odamız 30. Dönem Genel Başkanı Orhan Sarıaltun kürsüye davet edildi. XV. Dönem Şube Sekreterimiz Oktay Kargül, geçtiğimiz döneme ilişkin çalışma raporunun sunumunu yaptı.

Konukların dilek ve önerilerini belirtmek üzere yaptıkları konuşmaların ardından, Divan'a iletilen yönetim kuruluna aday üç adet listede yer alan adaylar ve bir adet bağımsız aday okundu ve tutanak altına alındı.

16 Şubat Pazar Günü Şubemizde gerçekleşen seçimler sonucunda Demokratik Katılım Grubu adayları, Şehir Plancıları Odası XVI. dönem yönetimine seçildiler.

Şubemiz XVI. Dönem Yönetim Kurulu Görev Dağılımını Gerçekleştirerek Çalışmalarına Başlamıştır

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi XVI. Olağan Genel Kurulu 15-16 Şubat 2020 tarihlerinde gerçekleşmiş bulunmaktadır. Genel Kurulumuzda yönetim kurulu seçimlerinde aday olan Demokratik Katılım grubu, XVI. Çalışma Dönemi için üyelerimiz tarafından görevlendirilmiştir. Yönetim Kurulumuzda görev alan meslektaşlarımızca görev dağılımları şu şekilde belirlenmiştir:

Başkan: Akif Burak ATLAR
II. Başkan: Pelin Pınar GİRİTLİOĞLU
Sekreter: Oktay KARGÜL
Sayman: Necati Caner ALTAY
Üye: İdil AKYOL KOÇHAN
Üye: Semih ERTÜRK
Üye: Şule TEKKOL
Üye: Ebru ÜLGEN ŞENDİL
Üye: Eray MORGÜL
Üye: Nagihan KAVAKLI
Üye: Murat ÖLMEZ
Üye: Gülşen Pelin OLCAY
Üye: Kerem Yavuz ARSLANLI
Üye: Irmak Çatalcalı

Odamız 31. Dönem Genel Kurulu Tamamlandı

Odamız 31. Dönem Genel Kurulu ve seçimleri pandemi dolayısıyla belirlenen tarihten daha sonra yapılmak zorunda kalmıştır. 19-20 Eylül 2020 tarihlerinde gerçekleştirilen 31. Oda Genel Kurulu'nda; Oda Yönetim Kurulu Üyeleri, Oda Onur Kurulu Üyeleri, Oda Denetleme Kurulu Üyeleri ile TMMOB Yönetim Kurulu üye adayları, TMMOB Yüksek Onur Kurulu üye adayı ve TMMOB Denetleme Kurulu üye adayı seçimi gerçekleştirilmiş ve seçimler sonucunda aşağıda belirtilen üyelerimiz 31. Dönem boyunca görev üstlenmişlerdir.

ODA YÖNETİM KURULU
Asıl Üyeler
Genel Başkan : Gencay Serter
II. Başkan : Dilek Karabulut
Genel Sekreter : Ayhan Erdoğan
Genel Sayman : Gözde Güldal
Üye : Pelin Pınar Giritlioğlu

Üye : Ceren Gamze Yaşar
Üye : Arzu Başaran Uysal

Yedek Üyeler
Pınar Yurdadön Aslan
Arif Erkan Çakır
Nihan Oya Memlük Çobanoğlu
Derya Kesik
Halil Serhan Saner
Ayşegül Altınörs Çırak
Necati Caner Altay

ODA ONUR KURULU
Asıl Üyeler
Ramize Esra Oğuz
Necati Uyar
Kumru Çılgın Çalış
Zeynep Şirin Enlil
Kübra Cihangir Çamur
Yedek Üyeler
Pervin Şenol
Ceyhan Yücel
Bülent Uçele
Gökhan Hüseyin Erkan
Mehmet Çağlar Meşhur

ODA DENETLEME KURULU
Asıl Üyeler
Çiğdem Ünal
Filiz Hekimoğlu
Ali Ulvi Ulubaş
Elif Gülay Önel
Demet Gürbüzler

Yedek Üyeler
Levent Sipahi
Cansın Mercanoğlu
Abdullah Sevinç
Yaser Gündüz
Yalçın Demirtaş

TMMOB YÖNETİM KURULU
Orhan Sarıaltun
Ceren İlter
Nursun Akıncı

TMMOB DENETLEME KURULU
Ümit Nevzat Uğurel (09.03.2021 vefat)

TMMOB YÜKSEK ONUR KURULU
Ümit Özcan

Kocaeli, Sakarya ve Tekirdağ İlleri Temsilci Atalamaları Yapıldı

Oda etkinliklerinin ülke genelinde yaygın olarak sürdürülmesi, üyeler ve yerel kuruluşlarla Oda arasında karşılıklı etkin iletişimin sağlanması amacı ile yapılan; Odamız 31. Dönem il temsilciliklerinin belirlenmesi kapsamında, Şubemiz faaliyet alanı içerisinde yer alan Kocaeli, Sakarya ve Tekirdağ İl Temsilciliği seçimleri gerçekleştirildi.

Odamız İl Temsilcilikleri Yönetmeliği'ne göre Şubemize bağlı Kocaeli, Sakarya ve Tekirdağ illerinde 31. Dönem temsilci ve temsilci yardımcılarının atamalarına dair liste aşağıda yer almaktadır. Yeni dönemde görev alan meslektaşlarımızı tebrik eder, başarılar dileriz.

Kocaeli:
Temsilci: Arda AYGÖREN
Temsilci Yardımcıları: Duygu KANIK, Arzu YİĞİT, Bahadır Yusuf AZİZOĞLU

Sakarya:
Temsilci: Oya ARAPOĞLU
Temsilci Yardımcıları: Özlem TÖMEKÇE, Melih ÜNLÜ

Tekirdağ:
Temsilci: İbrahim ÖZBAY
Temsilci Yardımcıları: Sadiye Aydeniz ÖZÜER, Kemal ERSOYLU
Şube Yönetim Kurulumuzda Yeni Görev Dağılımı Gerçekleşti

15-16 Şubat 2020 tarihlerinde gerçekleştirilen TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi XVI. Olağan Genel Kurulunda göreve gelen Yönetim Kurulumuzda 25 Şubat 2020 tarihinde yeni görev dağılımı gerçekleşmiştir. Buna göre, Şube Yönetim Kurulumuz XVI. Çalışma dönemine aşağıdaki görev dağılımıyla devam edecektir.

Başkan: Akif Burak ATLAR
II. Başkan: Pelin Pınar GİRİTLİOĞLU
Sekreter: Oktay KARGÜL
Sayman: Necati Caner ALTAY
Üye: İdil AKYOL KOÇHAN
Üye: Semih ERTÜRK
Üye: Şule TEKKOL
Üye: Ebru ÜLGEN ŞENDİL
Üye: Eray MORGÜL
Üye: Nagihan KAVAKLI
Üye: Murat ÖLMEZ
Üye: Gülşen Pelin OLCAY
Üye: Kerem Yavuz ARSLANLI
Üye: Irmak Çatalcalı

1.2. YÖNETİM VE DANIŞMA KURULU TOPLANTILARI

Şubemiz 1. Danışma Kurulu Toplantısı

Şubemiz XVI. Çalışma Dönemi 1. Danışma Kurulu Toplantısı, 2 Ocak 2021 tarihinde çevrimiçi olarak gerçekleştirildi. Toplantı kapsamında, Güngören, Fatih ve Avcılar ilçelerine yönelik plan notu değişiklikleri görüşüldü. Ayrıca, İstanbul geneli kentsel dönüşüm amaçlı plan notu değişikliği teklifi hakkında üyelerimizden görüş toplandı.

Şubemiz 2. Danışma Kurulu Toplantısı

16 Şubat 2021 tarihinde çevrimiçi olarak gerçekleştirilen, Şubemiz XVI. Dönem 2. Danışma Kurulu Toplantısı kapsamında, son dönemde İstanbul`da yürürlüğe girmeye başlayan kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik plan notu değişikliğini değerlendirildi ve üyelerimizle birlikte 1. Danışma Kurulu Toplantısı'ndaki tartışmalar devam ettirildi.

Şubemiz 3. Danışma Kurulu Toplantısı

30 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilen Şubemiz XVI. Çalışma Dönemi 3. Danışma Kurulu Toplantısında, son dönemde İstanbul`da yürürlüğe girmeye başlayan kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik plan notu değişikliğini değerlendirme gündemiyle gerçekleştirilen 1. ve 2. Danışma Kurulu Toplantısında yapılan değerlendirmeler ve tartışmalar karara bağlanarak, konu hakkında şube görüşü hazırlandı ve dava süreci başlatıldı.

Şubemiz 4. Danışma Kurulu Toplantısı

Şubemiz XVI. Çalışma Dönemi 4. Danışma Kurulu Toplantısı, yeni şube mekanı olarak kullanılmak üzere mülk satın alım sürecine dair gelişmeleri üyelerimize ve meslektaşlarımıza aktarmak amacıyla 23 Nisan 2021 tarihinde gerçekleştirildi.

Şubemiz 5. Danışma Kurulu Toplantısı

Şubemiz XVI. Çalışma Dönemi`nde geride bıraktığımız süreci değerlendirmek, yeni şube mekanımız hakkında bilgilendirme yapmak ve Marmara Denizi ve Adalar "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ilanını üyelerimiz ve meslektaşlarımız ile değerlendirmek amacıyla 23 Kasım 2021 tarihinde 5. Danışma Kurulu Toplantısı çevrimiçi olarak gerçekleştirildi.

1.3. ŞUBE KOMİSYONLARI VE ÇALIŞMA GRUPLARI

1.3.1.Plan İnceleme Komisyonu

Plan İnceleme Komisyonu 1. Toplantısı

Plan İnceleme Komisyon toplantısı 11 Kasım 2020 tarihinde çevrimiçi olarak gerçekleştirildi. Toplantıya, Yönetim Kurulu Üyelerimiz ile Plan İnceleme Komisyonu'nda yer almak isteyen üyelerimiz tarafından katılım gösterildi. Toplantı kapsamında aşağıdaki planlar incelendi:
1. Ataşehir İlçesi, Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (İstanbul Büyükşehir Belediyesi 25.09.2020 tarihli askısı)
2. Şişli ve Kağıthane ilçeleri, Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi ve Çevresi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı (İstanbul Bü-

yükşehir Belediyesi 25.09.2020 tarihli askısı)
3. İstanbul İli Güngören İlçesi Tozkoparan Riskli Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 02.10.2020 tarihli askısı)
4. İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe-Çavuşoğlu Mahallesi, Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 19.10.2020 tarihli askısı)
5. İstanbul İli, Kartal İlçesi, Soğanlık Mahallesi, 12636 ada 1 ve 2 parseller, 10384 ada 219 parsele ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 19.10.2020 tarihli askısı)
6. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen Tuzla, Beşiktaş ve Sarıyer`deki sit statüsü değişiklikleri

Plan İnceleme Komisyonu 2. Toplantısı

Plan İnceleme Komisyon toplantısı 24 Aralık 2020 tarihinde çevrimiçi olarak gerçekleştirildi. Toplantı kapsamında aşağıdaki planlar incelendi:
1. İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Büyük - Küçük Çamlıca Kentsel ve Doğal Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi Değişikliği (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 04.12.2020 tarihli askısı)
2. İstanbul İli, Güngören İlçesi, Gençosman Mahallesi 185, 12470, 183, 13231 ve 1322 Parselleri İçeren Rezerv Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 03.12.2020 tarihli askısı)
3. İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi 31,41 Ha.'lık Riskli Alana İlişkin (8C Bölgesi) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 18.12.2020 tarihli askısı)

1.3.2.Öğrenci Komisyonu

Şubemiz XVI. Çalışma Dönemi Öğrenci Komisyonu Oda ve Öğrenci Buluşması 13 Şubat 2021 Cumartesi günü çevrimiçi olarak gerçekleştirildi.

1.3.3.İşsizlik, Çalışma Koşulları ve Özlük Hakları Komisyonu Toplantıları

XVI. Çalışma Dönemi Çalışma Koşulları ve Özlük Hakları Komisyonu, meslektaşlarımızın işsizlik sorunu ve mevcut çalışma koşulları ile ilgili başlattığı çalışmaların ardından, belirlenen hedeflerin gerçekleştirilebilmesi için 23 Kasım 2020 tarihinden itibaren toplam 12 adet toplantı düzenledi.

XVI. Çalışma Dönemi İşsizlik, Çalışma Koşulları ve Özlük Hakları Komisyonu, meslektaşlarımızın işsizlik ve mevcut çalışma koşulları ile ilgili başlattığı çalışmaların ilk toplantısı 23 Kasım 2020 tarihinde çevrimiçi olarak gerçekleştirildi. Toplantıda ön plana çıkan başlıkların başında Covid-19 pandemisiyle birlikte yaşanmakta olan ekonomik kriz ve bunun meslek alanımıza da yansımaları olduğu belirtilmiştir. Bu sebeple Covid-19 pandemisi süresince çalışma koşullarının ne yönde değiştiğini anlamak yönünde çalışmaların

yapılmasının da elzem olduğu vurgulanmıştır. Toplantıda çalışma ve özlük hakları ile ilgili nasıl etkinliklerin

gerçekleştirilebileceği konuşuldu, konu ile ilgili yapılabilecekler listesi şu şekilde oluşturuldu:

- Çalışma Yaşamında Şehir Plancıları ve Özlük Haklarımız kitapçığının güncellenmesi;
- Mesleğin tanınırlığını, bilinirliğini, görünürlüğünü arttırıcı çalışmalar yapılması;
- Eğitim süreci tamamlandıktan sonra iş yaşamına atılan şehir plancılarına rehberlik etmesi açısından bir "Şehir Plancısı El Kitapçığı" hazırlanmasına;
- Kitapçıktaki bilgilerin sosyal medya postlarına dönüştürülmesi ve sonraki haftalarda ara ara paylaşılabilecek kurguya sokulması;
- SPOBİS üzerinde yer alan İş/Kariyer sekmesinin görünürlüğünün arttırılması, Odamız tarafından verilen hukuk danışmanlığı hizmetinin görünürlüğünün arttırılması.

1.3.4.Yarışmalar Komisyonu

Özellikle son dönemde İstanbul'un önemli meydanlarının yarışma yoluyla yeniden tasarlanmasının gündeme gelmesi ve yarışma süreçlerinde geçmişten farklı uygulamalara gidilmesi hem meslek odamızın hem de meslektaşlarımızın bu alandaki sorumluluklarını değerlendirerek özellikle kentsel tasarım disiplini ve uygulamalarını sahiplenmesi açısından bir fırsat olarak değerlendirilebilir.

Bu gelişmeler ışığında Yarışmalar Komisyonu 2020 yılının Kasım ayında TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi bünyesinde, İstanbul gündeminde yer bulan yarışma süreçlerini değerlendirmek amacı ile kurulmuştur. Meslektaşlarımıza yapılan açık çağrı üzerine ilgililerin katılımıyla gerçekleştiren on toplantı boyunca TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın ve meslektaşlarımızın yarışmalarda temsiliyeti, yasal çerçevenin getirdikleri, yarışma süreçlerinde şehir plancılarının tespit ettikleri sorunlar ve bu sorunlara yönelik çözüm önerileri tartışılmıştır. Komisyon gündeminde yer bulan çeşitli ve kapsamlı konulara dair atılabilecek adımlar değerlendirilirken öncelikli olarak meslektaşlarımızla bu alana dair bilgi paylaşımını sağlayabilecek bir doküman hazırlanması kararlaştırılmıştır.

1.3.4.Gayrimenkul Sektöründe Çalışan Şehir Plancıları Komisyonu

Çalışma dönemi içerisinde konut değerleme esasları, sektörün tanıtılması ve gayrimenkul politikaları gibi birçok başlıkta çalışmalarını sürdürdü.

1.3.5.Serbest Şehir Plancıları Komisyonu

Çalışma dönemi içerisinde, komisyonumuz, genel olarak Karne Yönetmeliği, değer artış payı ile ilgili sorunlar ve son yıllardaki şirket/büro istatistiklerinin çıkarılması konularında çalışmalar yürüttü.

1.4. PLAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME TOPLANTILARI

Şişli İlçesi Nazım İmar Planının ilk etabı olan Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevreleri Revizyon Nazım İmar Planı çalışmaları - TMMOB Bileşenleri Toplantısı'na Katılım Gösterildi

5 Mayıs 2021 tarihinde "afete duyarlı planlama, yetki alanları, büyük proje alanları, kentsel yenileme, finansman ve yapı modelleri, Kuştepe Gecekondu Önleme Bölgesi" gündemleri ile gerçekleştirilen Şişli İlçesi Nazım İmar Planı TMMOB Bileşenleri Toplantısı'na Şubemizi temsilen Pelin Pınar Giritlioğlu, Necati Caner Altay, İdil Akyol, Göktuğ Yeni ve Ömer Melikoğlu katılım gösterdi.

Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Nazım İmar Planı Toplantısı'na Katılım Gösterildi

Bakırköy İlçesi, Zuhuratbaba, Kartaltepe, Osmaniye, Zeytinlik Cevizlik, Yenimahalle, Sakızağacı mahallelerini içeren bölgede "Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Nazım İmar Planı" çalışmaları katılımcı süreci kapsamında TMMOB bileşenlerinin görüş ve değerlendirmelerini almak üzere 26 Mart 2021 Cuma günü çevrimiçi bir toplantı gerçekleşti. Toplantıya Şubemizi temsilen Pelin Pınar Giritlioğlu, Ece Özden Pak, Elif Koramaz, Kerem Koramaz, Caner Kılıç ve Hakkı İlter katılım gösterdi.

Fatih İlçesi Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Değişikliği ile ilgili Fatih Belediyesi ile Görüşüldü.

9 Şubat 2021 tarihinde Fatih Belediyesi ile Fatih Plan Notu Değişikliği hakkında görüşmeye Şubemizi temsilen Akif Burak Atlar, Pelin Pınar Giritlioğlu, Necati

Caner Altay, Ebru Ülgen Şendil ve Bedel Emre katılım gösterdi.

Gaziosmanpaşa İlçesi'nde Ev de Bizim Semt de Bizim Beton Değil İnsanca Yaşam İstiyoruz Etkinliğine Katılım Gösterildi

Gaziosmanpaşa Barınma Hakkı Meclisi'nin davetiyle yönetim kurulu üyelerimiz İdil Akyol Koçhan ve Eray Morgül 2021 Eylül ayında Yenidoğan, Yıldıztabya ve Pazariçi mahallelerinde askıya çıkarılan imar planları hakkında gerçekleştirilen bilgilendirme toplantısına katıldı. 28 Kasım 2021 Pazar günü Gaziosmanpaşa Sokak Kültür Merkezi'nde gerçekleştirilen toplantıda güncel planlar değerlendirilerek mahalleliler ile paylaşıldı.

Kent Konseyi Toplantıları

Yerel seçimlerin ardından, yerel yönetimler kent konseylerini oluşturmaya başladı. Kent Konseylerinde yer almak üzere Şubemiz adına görevlendirilen üyelerimiz aşağıdaki gibidir:

1.Beşiktaş Kent Konseyi, Başak İncekara
2.Kadıköy Kent Konseyi, Ahmet Kıvanç Kutluca
3.Şişli Kent Konseyi, Oktay Kargül
4.Avcılar Kent Konseyi, Oktay Kargül
5.Adalar Kent Konseyi, Semih Ertürk
6.Beyoğlu Kent Konseyi, Feyza Tolga
7.Çatalca Kent Konseyi, Vildan Kaya
8.Sarıyer Kent Konseyi, Didem Duman
9.Kartal Kent Konseyi, Dila Damla Öner
10.İstanbul Kent Konseyi, Akif Burak Atlar

1.5. ÜNİVERSİTELERİN ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMLERİNE YAPILAN ZİYARETLER

Gebze Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü İlk Mezunlarını Verdi

Şube yetki alanımızda içerisinde bulunan ve dört yıl önce şehir ve bölge planlama lisans programına öğrenci almaya başlayan Gebze Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, ilk mezunlarını verdi. Mimarlık Fakültesi Mezuniyet Ödül Töreni, 2 Ekim 2021 tarihinde Üniversite'nin Kongre ve Kültür Merkezi'nde gerçekleştirildi. Törende Şube Başkanımız Akif Burak Atlar ve Şube Sekreterimiz Oktay Kargül tarafından, derece alan meslektaşlarımıza ödülleri, tüm mezunlara ise "Mesleğe hoş geldiniz" belgeleri takdim edildi.

Şehir ve Bölge Planlama Bölümlerinin Mezuniyetlerine Katılım Gösterildi

Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi ve Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi'nin daveti üzerine mesleğe yeni atılan şehir ve bölge planlama bölümü mezunlarının mezuniyet törenlerine katılım gösterilerek "Mesleğe hoş geldiniz" belgeleri takdim edildi.

1.6. YEREL YÖNETİMLERE YAPILAN ZİYARETLER

Yerel yönetim ziyaretlerimiz kapsamında Avcılar Belediye Başkanı Turan Hançerli, Beylikdüzü Belediye Başkanı Mehmet Murat Çalık'ı ve belediye emekçisi meslektaşlarımızı ziyaret ettik. Ziyaretlerimiz boyunca,

mesleki temaslarımızın dayanışmayla artması ve katılımcı süreçlerle ilerlemesi konularına değinildi.

17 Eylül 2020 tarihinde ise Adalar Belediye Başkanı Erdem Gül ile Heybeliada Sanatoryumu hakkında görüşmeye Şubemizi temsilen Akif Burak Atlar katılım gösterdi.

2. ETKİNLİKLER

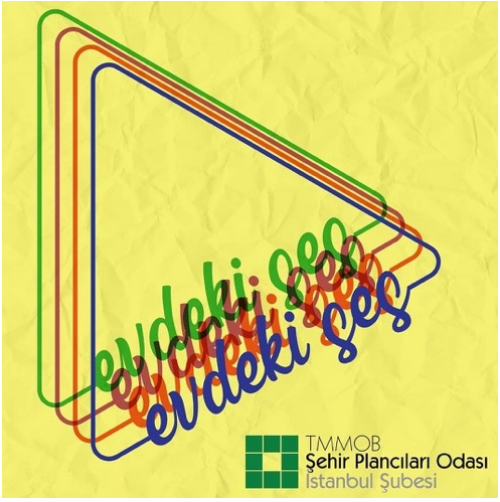
2.1. DÜZENLEDİĞİMİZ ETKİNLİKLER

Karantina Etkinlikleri

Covid-19 pandemisinin olumsuz yönlerini faydaya dönüştürmek amacıyla Genel Merkez ve Şubeleri tarafından kent gündemi ile alakalı uzmanlarla beraber 20'nin üzerinde çevrimiçi etkinlik düzenlendi.

Evdeki Ses

Covid-19 pandemisinin beraberinde getirdiği karantina günlerinin giderek uzadığı günlerde, Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi olarak gündemden biraz olsun uzaklaşmanın faydasını görebileceğimiz keyifli bir paylaşım serisine başlandı. Her hafta farklı bir meslektaşımızın katkısı ile oluşturulacak müzik listelerini Spotify, Deezer ya da alternatif başka mecralardan yayınlayacak şekilde üyelerimizin ve meslektaşlarımızın beğenisine sunuldu.



Kentsel Tasarımda Yeni Normal Webineri

22 Haziran 2020 tarihinde YereliZ derneği ile ortaklaşa gerçekleştirilen webinere Şubemizi temsilen Handan Türkoğlu, Tuba Çekiç İnal, Barış Göğüş katılım gösterdi.

Geleceğin Şehirleri ve Akıllı Şehirlerin Geleceği

Şubemiz ve NETCAD ortaklığında 2 Haziran 2021 tarihinde youtube üzerinden gerçekleşen etkinlikte,

Geleceğin Şehirleri ve Akıllı Şehirlerin bu gelecekte nerede konumlandığı tartışıldı.

14. İstanbul Buluşmaları I 5-6 Haziran 2021

2007 yılından itibaren her yıl belirli temalar çerçevesinde İstanbul gündemini takip etmeyi hedefleyen İstanbul Buluşmaları etkinliğinin on dördüncüsü 5-6 Haziran 2021 tarihlerinde "İstanbul'un B Planı" başlığıyla İstanbul Teknik Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi ve Şubemiz ortaklığında pandemi şartları sebebiyle çevrimiçi ortamda gerçekleştirildi.

Etkinlik çağrı metninde İstanbul'un B Planı için şunlar söylendi:

2020, akla gelebilecek her türden doğal ve beşeri sorunlarla boğuştuzumuz bir yıl oldu. Tüm dünyayı etkisi altına alan pandemi sürecine, bir de ekolojik, toplumsal, ekonomik ve jeolojik problemler, gerilimler eşlik etti; etmeye de devam ediyor. Zaman zaman unutur gibi olsak da deprem riski hala varlığını sürdürüyor. Ne yazık ki buna bir de yaklaşan iklim krizini ve kuraklık tehdidini eklemek durumundayız. Öte yandan inşaat sektörüne dayalı bir ekonomik büyüme modelinin de sonuna gelmiş görünüyoruz. Kişi başına düşen milli gelir giderek azalırken, genç işsizlik oranı rekor düzeylere ulaştı. Sanayinin teknolojik yeniden yapılanmasi yerine sanayisizleşme ve desantralizasyonu tercih eden politikalar yoksulluğu derinleştiriyor. Kentlerimiz ayrıştı ve birlikte yaşamaya tahammül edememeye başladık. Uzmanların ve yöneticilerin kentlilerin tamamını karar süreçlerine dâhil etmesi, hepimizi kapsayacak ve sorunları çözecek bir strateji geliştirilmesi de bu şartlarda güçleşiyor. Bu sorunlarla karşı karşıya olan toplumun üyeleri olarak endişeliyiz ama çaresiz de değiliz.

Akademi, STK'lar, İstanbullular, Uluslararası Örgütler, merkezi ve yerel yönetimler hızla değişen gündem karsisinda yasadığımız sorunların çözümüne yönelik alternatif çıkış yolları arıyor. Bu noktada "B planlarımiz" önem kazaniyor. Şüphesiz parçacıl çabaları kolektif ve demokratik süreçlerle entegre etmek mümkün. Tam da bu noktada soruyoruz: İstanbul'un nasıl bir B planı var? Gelin bunu İstanbul Buluşmaları 2021'i fırsat bilerek şu dört başlıkta birlikte tartışalım:

- Yok Ediyoruz Öyleyse Ekolojik Denge İçin B Planı
- Ayrışıyoruz Öyleyse Birlikte Yaşam İçin B Planı
- Sarsılıyoruz Öyleyse Riske Karşı Dirençlilik İçin B Planı
- Yoksullaşıyoruz Öyleyse Sosyo-Ekonomik Güçlenme İçin B Planı

Bu dört başlık etrafında şekillenen İstanbul Buluşmaları 2021, Zeynep Enlil ve Akif Burak Atlar'ın düzenleme kurulu adına yaptığı açılış konuşmaları ile başladı. Etkinliğin ilk gününün, "Yok Ediyoruz Öyleyse Ekolojik Denge İçin B Planı" başlıklı ilk oturumu Özdeş Özbay (Açık Radyo) moderatörlüğünde; Dr. Baran Alp Uncu(350.ORG TÜRKİYE), Kadıköy Kooperatifi, Dr. Akgün İlhan (Boğaziçi Üniversitesi), Prof. Dr. Doğanay Tolunay (İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa Orman Fakültesi) 'ın ve Öğrenci Atölyesi'nin sunumlarıyla gerçekleşti.

"Ayrışıyoruz Öyleyse Birlikte Yaşam İçin B Planı" başlıklı ikinci oturum, Dr. Öğr. Üyesi Erhan Kurtarır (Yıldız Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü) moderatörlüğünde; Sait Susin (İstanbul

Süryani Kadim Vakfı), Kemal Kadıoğlu (Göç Saha Çalışanı, Eczacı), Elmas Arus (Sıfır Ayrımcılık Derneği), Esra Akan (65+ Yaşlı Hakları Derneği), Cihan Hüroğlu (Sosyal Politika, Cinsiyet Kimliği ve Cinsel Yönelim Çalışmaları Derneği), Rahim Noz (Kadıköy Dayanışma Ağı), Mesut Tufan (Yönetmen)'in ve Öğrenci Atölyesi'nin sunumlarıyla gerçekleşti.

Etkinliğin ikinci gününde, Umut Dinçşahin (GEA Arama Kurtarma), Evren Aydoğan (Sağlam KOBİ – IDEMA), Prof. Dr. Şebnem Korur Fincancı (Türk Tabipleri Birliği Merkez Konseyi), Sevgi Çekiç (Mahalle Afet Gönüllüleri), Dr. Eray Çaylı (LSE European Enstitute)'nın panelistliği, Öğrenci Atölyesi sunumları ve Prof. Dr. Nilgün Okay (İstanbul Teknik Üniversitesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü) 'ın moderatörlüğünde üçüncü oturum gerçekleşti.

Dördüncü oturum, Prof. Dr. Besime Şen (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü) moderatörlüğünde, Bekir Ağırdır (KONDA Araştırma), Şengül Akçar (Kadın Emeğini Değerlendirme Vakfı), Gizem Morova (AHBAP Derneği), Sıla Erkan (Apartman Sahne) panelistliğinde ve Öğrenci Atölyesi'nin sunumlarıyla gerçekleşti.

İkinci günün sonunda, Dr. Öğr. Üyesi Melis Oğuz (Beykent Üniversitesi) moderatörlüğünde kapanış forumu gerçekleşti.

İki gün süren 14. İstanbul Buluşmaları Covid-19 pandemisi sebebiyle online ortamda gerçekleşti ve bu sayede yüksek bir katılım oranı görüldü. Buluşmaların video kayıtları Şubemizin youtube hesabına yüklenmiş olup, katılım gösteremeyen ilgililerin erişimine açılmıştır.

Staj Atölyesi

Pandemi döneminde planlama öğrencilerine staj imkanı sağlayan iş yerlerindeki fiziki çalışma kapasitelerin azalmasından dolayı oluşan mağduriyetlerinin giderilmesi ve öğrencilerin staj ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için İstanbul Teknik Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi planlama bölümlerinin ve Odamızın iş birliğiyle 6 Eylül – 1 Ekim 2021 tarihleri arasında bir Staj Atölyesi gerçekleştirildi. Staj Atölyesinde üç planlama bölümünden toplam otuz (30) öğrenci faydalandı. Dört hafta süren staj haftasında öğrenciler üçlü gruplara ayrılarak İstanbul Kent Almanağı'nın dokuz ay konusuna girdi sağladılar. Bunun yanı sıra, staj boyunca Meslek Etiği, Mega Projeler, Yerel Yönetimlerde Planlama Süreci, Katılımcı Planlama ve İPA-Vizyon 2050 projelerine dair uzmanlar ile beş adet seminer gerçekleştirildi.

Yeni Şube Mekanı Açılışı

Şubemiz 2011 yılından beri hizmet verdiği Beşiktaş Şube mekanından 9 Ağustos 2021 tarihinde taşındı. 25 Aralık Cumartesi Günü saat 15:00'da yapılan etkinlikle Yeni Şube Mekanının resmi açılışı üyelerimiz, Yönetim Kurulu üyelerimiz ve meslektaşlarımızla birlikte gerçekleştirildi.

2.2. TMMOB VE BİRİMLERİ BÜNYESİNDE YAPILAN ETKİNLİKLER

TMMOB İstanbul İKK CHP İstanbul İl Başkanlığı CHP İstanbul Milletvekilleri Toplantısı

TMMOB ve meslek odalarının yapısının değiştirilerek etkisiz hale getirme girişimlerine karşı, TMMOB İstanbul İl Koordinasyon Kurulu, CHP İstanbul İl Başkanlığı ve İstanbul Milletvekilleri 22 Mayıs 2020 tarihinde ortak bir toplantı düzenleyerek görüş alışverişinde bulundu. Toplantıya Şubemizi temsilen Şube Başkanı Akif Burak Atlar katılım gösterdi.

TMMOB İstanbul İKK Oda Başkanları Toplantısı

3 Kasım 2020 tarihinde gerçekleştirilen TMMOB İstanbul Oda Başkanları Toplantısı'na Şube Başkanımız Akif Burak Atlar katılım gösterdi.

EMO İstanbul Şube Kent Mekan ve Toplum Söyleşisi

27 Kasım 2020 Cuma Günü saat 20.00'de Şube Başkanımız Akif Burak Atlar ile Kent, Mekân ve Toplum başlıklı söyleşi gerçekleştirildi.

TMMOB - İBB Toplantısı

13 Kasım 2020 tarihinde İBB ve TMMOB Toplantısı gerçekleştirilmiş olup, Şubemizi temsilen Akif Burak Atlar katılım gösterdi.

TMMOB – İBB Ortak Masa Değerlendirme Toplantısı

30 Aralık 2020 tarihindeki TMMOB - İBB Ortak Masa Değerlendirme Toplantısına Akif Burak Atlar ve Oktay Kargül katılım gösterdi.

"İstanbul Kent Konseyi" Konulu İnternet Söyleşisi (Kent Konseyleri)

TMMOB İl Koordinasyon Kurulu Kent Konseyi Grubu tarafından, 28 Mart 2021 Pazar günü, saat 16:00'da, Kent Konseyleri "İstanbul Kent Konseyi" konulu internet söyleşisi gerçekleştirildi. Söyleşiye Şubemizi temsilen Yönetim Kurulu üyelerimiz, İdil Akyol Koçhan, Ülgen Şendil, Pelin Pınar Giritlioğlu katıldı.

TMMOB Genel Kurulu

TMMOB 46. Olağan Genel Kurulu, 31 Temmuz-1 Ağustos tarihlerinde TMMOB Teoman Öztürk Öğrenci Evi ve Sosyal Tesisi'nde gerçekleştirildi. Kurultaya Şubemizi temsilen Yönetim Kurulu üyelerimiz Pelin Pınar Giritlioğlu ve Necati Caner Altay katılım göstermiştir.

İKK – Kanal İstanbul Toplantısı

13 Nisan 2021 tarihinde İstanbul Kent Konseyi'nin 'Kanal İstanbul' toplantısına Şubemizi temsilen Pelin Pınar Giritlioğlu katılım gösterdi.

TMMOB 7. Kadın Kurultayı

TMMOB 7. Kadın Kurultayı 20-21 Kasım 2021 tarihlerinde Ankara`da İnşaat Mühendisleri Odası Teoman Öztürk Salonu`nda (Necatibey Caddesi No: 57 Kızılay/ANKARA) gerçekleştirildi. Kurultaya Şubemizi temsilen üyelerimizden katılım gösterildi.

TMMOB İKK - Emeğimize, Mesleğimize, Haklarımıza Sahip Çıkıyor, Sorunlarımıza Çözüm İstiyoruz!" Kampanyası

TMMOB İstanbul İl Koordinasyon Kurulu bileşenleri 18 Aralık 2021 tarihinde Kadıköy İskelesinde bir araya gelerek Türkiye'nin her yerinde İKK'larımız aracılığıyla gerçekleştirilen "Emeğimize, Mesleğimize, Haklarımıza Sahip Çıkıyor, Sorunlarımıza Çözüm İstiyoruz!" kampanyası için kitlesel bir miting düzenledi. Mitinge Şubemizi temsilen Şube Başkanı Akif Burak Atlar ve 2. Başkan Pelin Pınar Giritlioğlu katılım gösterdi.

2.3. KATILDIĞIMIZ SEMPOZYUM, PANEL VE ÇALIŞTAYLAR

2.3.1.Yerel Yönetimler, Kamu Kurumları ve Planlama Birimleri

Yarışmalara Dair Toplantılar

- Salacak Yarışması Toplantısı

15 Haziran tarihinde gerçekleşen Salacak Yarışması Toplantısı'na Şubemizi temsilen Pelin Pınar Giritlioğlu katılım gösterdi.

- Taksim Yarışması Sürecine Dair Toplantı

22 Ekim 2020 tarihinde gerçekleşen Taksim Yarışması Sürecine İlişkin Toplantı'ya Şubemizi temsilen Akif Burak Atlar katılım gösterdi.

- Büyükada Fayton Meydanı Kentsel Tasarım Yarışması Toplantısı

19 Aralık 2020 tarihinde gerçekleştirilen Büyükada Fayton Meydanı Kentsel Tasarım Yarışması Bilgilendirme Toplantısına Şubemizi temsilen Pelin Pınar Giritlioğlu ve Akif Burak Atlar katılım gösterdi.

İBB ve Odalar Yarışmalar Toplantısı

3 Kasım tarihinde gerçekleşen İBB ve Odalar Yarışmalar Toplantısı'na Şubemizi temsilen Akif Burak Atlar katılım gösterdi.

İPA – Vizyon 2050 Çalıştayları

İstanbul'un 2050 yılına dair vizyon ve misyonunun belirlenmesi kapsamında yapılan sivil toplum kuruluşu ve TMMOB bileşenli kentsel durum çalıştaylarına Şubemizi temsilen pek çok meslektaşımız görevlendirildi ve katılım gösterdi.

İBB- İstanbul Yaya Ulaşımı Ana Planı Odak Grup Toplantısı

21 Haziran 2021 tarihinde çevirimiçi ortamda gerçekleşen İstanbul Yaya Ulaşımı Ana Planı Odak Grup Toplantısı2na Şubemizi temsilen Göktuğ Yeni ve Ömer Melikoğlu katılım göstermiştir.

İBB - Beyoğlu Strateji Planı Paydaş Toplantısı

20 Ekim 2021 tarihinde gerçekleşen Beyoğlu Strateji Planı çalışmaları ve planlama temaların tartışıldığı Beyoğlu-Senin etkinlikleri kapsamında düzenlenen foruma Şubemizi temsilen Yönetim Kurulu üyemiz İdil Akyol Koçhan katılım gösterdi.

İPA - Validebağın Geleceği Çalıştayı

12 Ağustos 2021 tarihinde uzmanlar, yerel yönetimler ve sivil toplum kuruluşlarından yaklaşık 60 kişinin katılarak gerçekleştirilen "Validebağ Korusu'nun Geleceği Çalıştayı"na Şubemizi temsilen Eray Morgül katıldı.

İBB – "Birlikte Başardık" Değerlendirme Toplantısı

23 Haziran tarihinde gerçekleşen İBB "Birlikte Başardık" Değerlendirme Toplantısı'na Şubemizi temsilen Akif Burak Atlar katılım gösterdi.

İBB - İstanbul İçin Katılımcı Şehir Planlama Uygulamaları Modeli Çalıştayı

11 Temmuz 2020 tarihinde gerçekleştirilen İstanbul İçin Katılımcı Şehir Planlama Uygulamaları Modeli Çalıştayı'na Şubemizi temsilen Yönetim Kurulu üyemiz İdil Akyol Koçhan katılım gösterdi.

İstanbul Ulaşımının Geleceği Konulu Paydaş Çalıştayı

23 Haziran 2020 tarihinde gerçekleştirilen İstanbul Ulaşımının Geleceği Konulu Paydaş Çalıştayı'na Şubemizi temsilen Yönetim Kurulu üyemiz Semih Ertürk katıldı.

İBB - İstanbul Deprem Platformu 2. İstişare Toplantısı

24 Haziran 2020 tarihinde gerçekleştirilen İstanbul Deprem Platformu 2. İstişare Toplantısına Şubemizi temsilen Süleyman Balyemez ve Irmak Çatalcalı katılım gösterdi.

Fatih Belediyesi - Yedikule Hisar Çalıştayı

7 Ekim 2020 tarihinde gerçekleştirilen Fatih Belediyesi Yedikule Hisarı Çalıştayı'na Şubemiz adına Pelin Pınar Giritlioğlu katılım gösterecektir.

Avcılar Belediyesi - Çevreye Duyarlı Binalar Çalıştayı

4 Şubat 2021 tarihinde gerçekleştirilen Avcılar Belediyesi Çevreye Duyarlı Binalar Çalıştayına Şubemizi temsilen Pelin Pınar Giritlioğlu katılım gösterdi.

İBB - İstanbul Ekosistemleri Çalıştayı / Sivil Toplum Kuruluşları Çalışma Grubu

19 Şubat 2021 tarihinde İstanbul Ekosistemleri Çalıştayı'na Şubemizi temsilen Irmak Çatalcalı ve Semih Ertürk katılım gösterdi.

İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı - Meslek Odaları Ortak Seminer Etkinliği Toplantısı

15 Mayıs 2021 tarihinde gerçekleştirilen İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Meslek Odaları Ortak Seminer Etkinliği Toplantısına Akif Burak Atlar katılım gösterdi.

2.3.2. Üniversite ve Sivil Toplum Kuruluşları

Gezi 7 Yaşında Etkinlikleri

Taksim Dayanışması'nın 31 Mayıs 2020 saat 18.00'de düzenlediği "Gezi 7 Yaşında" etkinliği canlı yayın ile gerçekleşti. Şubemizi temsilen Akif Burak Atlar etkinliğe katılım gösterdi.

Ya Kanal Ya İstanbul Platformu

Platformunun Röportaj Belgeseli talebi için Oktay Kargül görev almış olup, görüş bildirerek belgesele katılım gösterdi.

ÇEDBİK&ARUP Değişen Dünyalar Değişen Planlama Anlayışı ve Yeni Yeşil Alanlar Semineri

13 Şubat 2021 tarihinde gerçekleşen Değişen Dünyalar, Değişen Planlama Anlayışı ve Yeni Yeşil Alanlar Seminerine Şubemizi temsilen Pelin Pınar Giritlioğlu ve Simay Dağ katılım gösterdi.

İstanbul Ulaşım Platformu – Bisiklet Komisyonu

İstanbul Ulaşım Platformu Bisiklet Komisyonu Toplantısına Şubemizi temsilen Murat Ölmez katılım gösterdi.

TÜSES - Kanal İstanbul Sempozyumu

8 Mayıs 2021 tarihinde Türkiye Sosyal Ekonomik Ve

Siyasal Araştırmalar Vakfı'nın düzenlediği Kanal İstanbul Sempozyumuna Şubemizi temsilen konuşmacı olarak Pelin Pınar Giritlioğlu katıldı.

Şişli Etfal Dayanışması - Etfal'den Bakışla Kent, Yaşam ve Sağlık Hakkı Paneli

17 Mayıs 2021 tarihinde Etfal'den Bakışla Kent, Yaşam ve Sağlık Hakkı Paneli gerçekleştirilmiş olup, Şubemizi temsilen Pelin Pınar Giritlioğlu konuşmacı olarak yer aldı.

İTÜ - İstanbulON İstanbulda Ulaşım Yoksulluğu Çalıştayı

İstanbulON ekibi tarafından çok paydaşlı olarak düzenlenen İstanbul'da Ulaşım Yoksulluğu Çevrimiçi Çalıştayı 22 Eylül 2021'de Zoom üzerinden gerçekleştirildi. Şubemizi temsilen çalıştaya Ömer Melikoğlu katıldı.

2.4. Planlama Süreçlerine Dair Diğer İlgili Birimler

Artı TV Kent ve Yaşam Programı, FOX TV Ana Haber Bülteni, Açık Radyo Açık Yeşil Programı

Pelin Pınar Giritlioğlu 19 Temmuz 2020 tarihinde Artı TV'ye, 20 Temmuz 2020 tarihinde FOX TV Ana Haber Bülten'ine katılarak Tarihi Bomonti Bira Fabrikası'nın yıkılması konusunda değerlendirmelerde bulundu. 24 Temmuz 2020 tarihinde de aynı konuyla ilgili olarak Kent ve Yaşam Programı'na katılım gösterdi. Akif Burak Atlar 20 Temmuz 2020 tarihinde Artı TV'ye, 21 Temmuz 2020 tarihinde Açık Radyo'ya katılarak Tarihi Bomonti Bira Fabrikası'nın yıkılması konusunda değerlendirmelerde bulundu. 22 Temmuz 2020 tarihinde de aynı konuyla ilgili olarak Açık Radyo'da Açık Yeşil Programı'na katılım gösterdi.

KRT TV Kent ve Yaşam Programı - Yarışmalar ve Taksim Meydanı Projeleri Üzerine Yorumlar

4 Ekim 2020 tarihinde gerçekleşen Yarışmalar ve Taksim Meydanı Projeleri Üzerine Yorumlar temasıyla KRT TV'de Kent ve Yaşam Programı'na Şubemiz adına Pelin Pınar Giritlioğlu katılım gösterdi.

Medyascope - Deprem Gerçekliğinde Kamusal Kent Siyasetinin İmkanları

8 Kasım tarihli Medyascope Canlı Yayını: Deprem Gerçekliğinde Kamusal Kent Siyasetinin İmkanları yayınına Şubemizi temsilen Pelin Pınar Giritlioğlu katılım gösterdi.

Komün TV - Kanalın Ekosisteme Etkileri

4 Kasım 2021 tarihinde Komün Tv'de Kanalın Ekosisteme Etkileri başlıklı panele Şubemizi temsilen Pelin Pınar Giritlioğlu katılım gösterdi.

TELE 1 - Gezi Parkının Mülkiyet Devri ile İlgili Görüşme

21 Mart 2021 tarihinde, TELE1 TV Hafta Sonu Ana Haber Bülteni'ne Gezi Parkı'nın Mülkiyet Devrine İlişkin Şubemizi temsilen görüş Akif Burak Atlar tarafından verildi.

3. YAYINLAR

3.1. PLANLAMA DERGİSİ

1986 yılından bu yana TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın meslek dergisi olarak yayın hayatını sürdüren Planlama Dergisi, Genel Kurul kararı ile 2013 yılından bu yana hakemli dergi statüsünde sizlerin de katkılarıyla okurlara ulaştı. 2014 yılında "Listing in Ulrich's" veri tabanına giren, 2015'ten beri de Üniversiteler Arası Kurul tarafından kabul edilen alan indekslerinden biri olan "Avery" dizininde taranan, 2017 yılında Web of Science "Emerging Sources Citation Index" (ESCI) taramasına alınan dergimizin TÜBİTAK ULAKBİM Sosyal ve Beşeri Bilimler Veri Tabanında taranmasına ilişkin başvurusu kabul edilmiştir.

3.2. ÖLÇÜ DERGİSİ

TMMOB İstanbul İl Koordinasyonu'nun süreli yayını Ölçü Dergisi yayın sürecine katkı konulmaya devam edilmiştir. XVI. Yönetim Döneminde, "Pandemi Döneminde Mühendis, Mimar ve Şehir Plancılarının Gözünden Kent ve Çalışma Hayatı", "Afet" ve "Planlamanın Emek, Ekoloji ve Toplum Üzerine Etkisi" gibi önemli ve güncel sorunlar için TMMOB çatısı altındaki Odaların ortak çalışmaları ile yazılar hazırlanmaya devam edilmiştir.

3.3. KOMİSYON YAYINLARI

3.3.1.ÇALIŞMA YAŞAMINDA ŞEHİR PLANCILARI: ÖZLÜK HAKLARIMIZ

İlk kez TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, XII. Dönem Çalışma Koşulları ve Özlük Hakları Komisyonu tarafından birçok farklı sektörde çalışan meslektaşlarımızın karşılaşabileceği düşük ücret, esnek çalışma, güvencesizlik, cinsiyet ayrımcılığı, siyasi ve ekonomik baskı gibi sorunlara karşı yasal/demokratik hakların bilinmesi ve kullanılabilmesi amacıyla Ağustos 2013'te hazırlanan Çalışma Yaşamında Şehir Plancıları Özlük Haklarımız kitapçığı, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, XVI. Dönem İşsizlik, Çalışma Koşulları ve Özlük Hakları Komisyonu tarafından Mart 2021'de güncellendi.

3.3.2.ŞEHİR PLANCILARI EL KİTAĞÇIĞI

XVI. Çalışma Dönemi Çalışma Koşulları ve Özlük Hakları Komisyonu, güncellenen Çalışma Yaşamında Şehir Plancıları: Özlük Haklarımız kitapçığı sonrası, öğrencilere ve yeni mezun şehir plancılarına rehber olması amacıyla Şehir Plancıları El Kitapçığı hazırlandı ve Şubat 2022'de yayınlandı.

3.3.3.YARIŞMALAR KOMİSYONU RAPORU

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi Yarışmalar Komisyonu tarafından hazırlanmış olan bu rapor bugün ağırlıkla kentsel tasarım yarışmaları üzerinden kurulan şehircilik ve yarışmalar ilişkisini farklı boyutlarıyla ele alarak yarışma süreçlerine dair sorun alanlarını ve bu sorunlara dair önerileri tartışmaya açmayı amaçlamaktadır. Meslektaşlarımızın deneyimlerinden yola çıkılarak ortaya konulan rapor plan-proje ilişkisi, meslek odalarının ve meslektaşlarımızın yarışma süreçlerindeki rolü ve daha demokratik, daha katılımcı süreçlerin organizasyonuna odaklanan çözüm önerilerini içermektedir. Hem yarışma süreçlerinde farklı rollerle yer alan meslektaşlarımıza hem de yarışma süreçlerinde söz sahibi karar vericilere yol göstermesi hedeflenen bu çalışmanın Türkiye`de şehircilik alanında organize edilen yarışmaların geleceği açısından bir başlangıç adımı olarak görülmesini; gelecekte yarışmalarla ilişkilenen farklı disiplinlerin, kurum ve kuruluşların bir araya gelerek bu alanı geliştirmeye dönük tartışmalara katkı sağlaması amaçlanmaktadır. .

4. BASINDA ŞUBEMİZ*

Kanal İstanbul

Erdoğan'ın bu üstenci tutumu kamuya büyük maliyetler ükleyecek

İktidarın 'çılgın projesi' Kanal İstanbul'a ilişkin Erdoğan'ın sözlerine ŞPO'dan tepki geldi: Cumhurbaşkanı'na seçilmiş olmanın üstenci bir dil ve üslupla icraat yapmak anlamına gelmediğini hatırlatıyor, bu tutumdan vazgeçmeye çağırıyoruz

© BirGün

AKP'li Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan'ın "Kanal İstanbul'a inadına yapacağız" sözlerine TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tepki gösterdi. Yapılan açıklamada, bilim insanları, meslek örgütlerini ve yerel yönetimleri görmezden gelmenin kamuya büyük maliyetleri yüklediği belirtildi.

Demokratik ülkelerin kentler, bilim ve hukukun işığında, yerel yönetimlerin önderliğinde yönetilmesi gerektiği belirtilen açıklamada, "Kentleri ve bölgeleri etkileyecek büyük ölçekli kamusal yatırımlar için de bu böyledir. Bu yatırımlar, fizibiletesi yapılarak, fayda ve zararları ortaya konularak, maliyeti hesaplanarak, yani bilimsel yöntem ve araçlar kullanılarak gerçekleştirilir. Yatırım yapan kamu idaresinin şeffaf ve hesap verebilir olması sürecin ön koşuluduır" ifadeleri yer aldı.

TMMOB'ın sözlerinin meslek örgütümüz tarafından kabul edilmesi mümkün değildir" denilen açıklamada şu ifadelere yer verildi: "Bu inadın kime ve neye karşı olduğu da anlaşılamamaktadır. Sayın Cumhurbaşkanı'na seçilmiş olmanın, otokratik zihniyetle, üstenci bir dil ve üslupla icraat yapmak anlamına gelmediğini, hukuku, yerel yönetimleri, bilim insanlarını, meslek örgütlerini görmezden gelmenin kamuya büyük maliyetler yüklediğini, telafisi imkansız durumlar yarattığını hatırlatıyor, kendisini bu tutumdan derhal vazgeçmeye çağırıyoruz."

■ **Haber Merkezi**

BirGün, 27 Şubat 2021

Kanal İstanbul'a bir dava daha

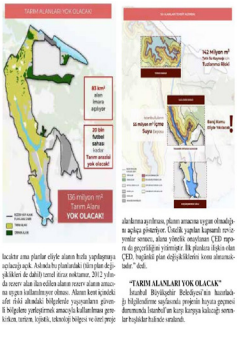
TMMOB'a bağlı meslek odaları, Kanal İstanbul Projesi rezerv yapı alanı nazım imar planının ve uygulama imar planlarının iptal edilmesi için dava açtı. Odaların, Kanal İstanbul'a karşı açtığı dava sayısı 15'e yükseldi

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne (TMMOB) bağlı meslek odaları tarafından Kanal İstanbul'le ilgili yürütülen yürütmesinin durdurulması ve iptalleri için iki ayrı dava daha açıldı. Böylece TMMOB'a bağlı oda/ünsen Kanal İstanbul'a karşı açılan dava sayısı 15'e yükseldi.

İstanbul İdare Mahkemesi'ne sunulan dava dilekçelerinde, "yürütmenin durdurulması" ve "planda yüksekliğinin iptali" talep edildi. Mahkemeye verilen dilekçeyi, imar planlarının yasal bildirimini, kamu yararına, planlama ilke ve teknikleriyle açıkyıldız tasoloji- vurgulanıyor. "Ekonomiyi ve sosyal varlıyı kıkkı bir biçimde etkileyecek ortaya projeler için, özellikle stratejik ÇED, sınır ötesi ÇED ve entegre ÇED dürüşlerinin özellikle başlatılmaya gerekmektedir." denildi.

Dilekçede, İstanbul'un eğer riski altında olduğu katıralanı, şu ifadeler yer verildi:

"Dünyanın ve ülkemizin içerisinden geçmekte olduğu pandemi sürecı, çıda ve ve aşısıdan kentlerin kendine yeter olabilmesinin önemini tüm açıklığı ile ortaya koymuştur. Tarım topraklarına, meraların, ormanı alanlarını ve ıslakalanı, sit alanlarını ülkemiz dışa bağımlı olmayan tarımsalda politikaların hatalan, bugün ey çarpıcı şekliyle ortadadır. Böylesi bir gerçekle açılıp yıl yüzü ödüşümemiz bu dönemde, ömrü 100 yıl olan bir suyolu projesi için ödenecek bedelin bilimsel ve insani bir karşılığı bulunmamaktadır."


TARIM ALANLARI YOK OLACAK
83 km² alan imara açılıyor
23 bin futbol sahası tadar Tarım arazisi yok olacak!
126 milyon m² Tarım Alanı YOK OLACAK!
İSTANBUL
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TMMOB
ŞPO İSTANBUL
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İSTANBUL SU VE KANALLARI İDAR

TMMOB: BÖLÜNMÜŞ KENT DEPREM SONRASINDA NASIL TEPKİ VERİR!

Kanal İstanbul uyarısı

TMMOB'ye bağlı Elektrik Mühendisleri Odası, İnşaat Mühendisleri Odası, Makina Mühendisleri Odası, Mimarlar Odası ve Şehir Plancıları Odası, 17 Ağustos depreminin 22. yıllı nedeniyle bir basın açıklaması yaptı. "Bugün geriye dönüp bakıldığında aradan geçen 22 yılda bir arpa boyu yol kat edilemediği görülmektedir" denilen açıklamada Kanal İstanbul hakkında da uyarıda bulunularak "Bölünmüş bir kentin deprem sonrasında nasıl tepki vereceği de büyük bir bilinmezliktir. Marmara'yı ve İstanbul'u yaşanmaz hale getirecek bu projeden vazgeçilmelidir" ifadeleri kullanıldı.

Açıklamada şunlar kaydedildi: "Gölcük depremi, ülkemizin depreme bakış açısının değişmesinde bir milat olarak kabul edilmektedir. 17 Ağustos depreminden çıkan ders, coğrafi riskler göz ardı edilerek kurulan şehirlerin, plansız-çarpık kentleşmenin ve mühendislik hizmeti almayan yapıların insanlar için büyük tehdit oluşturduğuydu. 1999'dan sonra, deprem sonrası müdahaleden çok deprem öncesi alınması gereken tedbirlerin düşünülmesi gerektiği tüm çevrelerce benimsendi. Ancak bugün geriye dönüp bakıldığında aradan geçen 22 yılda bir arpa boyu yol kat edilemediği görülmektedir."

● Haber Merkezi

Cumhuriyet, 17 Ağustos 2021

Çatısı çöken ülke

Ne bilime ne de doğaya kulak verdiler. Havaalanı, yol derken ucube ülke yaratıldı

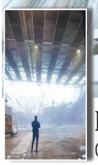
Çöken sadece havaalanının çatısı değil, iktidarın ranta dayalı yağmacı düzeni

TEK KELİMELİK SKANDAL

Doğalgaz bulup ekonomi açacakken yanıştılar ispanda, fabrikalarda üretim durdu. Uzaya çıkacakken ülkenin en büyük kenti ile hava, kara ve deniz ulaşımı kesildi. Yolcular, işçiler, turistler bulundukları yerlerde sabahladı. Saatlerce tek lif etmeyen Yıldız-mel İmamoğlu'ndan rüşvet yapma telaşıyla İstanbul'a geldi. AKP İktidarının anılı özelliğini taçyanı İçanbul Havaalanı'nda yolcular 40 saatlik esaret yaşadı. Otel isteyen turistler eylem yapınca karşılarında çevik kuvveti buldu.

İKTİDARIN FOTOĞRAFI

Çöken çatı, yoldaş kalan yolcu, otel isteyen turistin karşısına dikilen polis de AKP'nin yarattığı Türkiye'nin özeti niteliğinde. Rant hırsıyla hiçbir bilimsel veriye ve kurala dayanmayan yıkınmların faturası ortaya çıkmaya başladı. Tükenen besleme bir avuç yandaş zenginleşirken milyonlarca insan afet, yoksulluk ve krizde boğuşuyor. İtiraz edenin ise karşısına devletin zor gücü dikiliyor. İşte AKP devletinin fotoğrafı. Ülkenin büyük şehirlerini örten beyaz örtü bir kez daha "kral çıplak" dedirtti. **16'da**



Faciadan dönüldü

Yandaşlara 10,2 milyar avroya yaptırılan 'évüng'kayraağ' İstanbul Havalimanı'nda kar yağışı sonrasında yaşananlar ürettik. Havalimanı 40 saat ulaşıma kapanırken kargo binasının çatısı çöktü. Uzmanlar, "Havalimanının yer seçimi bilimsel verilere göre yapılmadı. Benzerleri yaşanacak" diye tepki gösterdi.

DHA

BirGün, 26 Ocak 2022

Depo Photos

Karın altından sorun yumağı çıktı

İstanbul'u vuran kar yağışının etkileri sürüyor. TEM'de terk edilen araçlar uyarılara rağmen alınmadı. İstanbul Havalimanı'nda durum 48 saat sonra normale dönebildi.

"Şehir plancısı Doç. Giritlioğlu, 'Plan 16 milyon nüfusa göre yapıldı. Oysa 20 milyon kişi var. Plansızlığın, TEM yolu üstündeki nüfus baskısının sonuçları görülüyor" dedi. **2'de**

Cumhuriyet, 27 Ocak 2022

Galataport

Acıklı bir telaşla çizilen kültür rotası

Şehir Plancısı Akif Burak Atlar, Galataport İstanbul için, "Tarihsel kimliğiyle uyuşmayan bir dokunun içinde yürüyoruz" diyor

İlk kadın makinist Burcu Karakaş ise Yeşilçam Sineması'nın taşınmasını şu sözlerle anlatıyor: "Ya kapatacaktık ya da AKM'ye taşınacaktık"

Filiz GAZİ

İDİOLİ bir gösterişle duyurulan "Beyoğlu Kültür Yolu Festivali" başladı. Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Beyoğlu Belediyesi desteğiyle düzenlenen festival 29 Ekim ile 14 Kasım tarihleri arasında AKM'den Galataport'a kadar 6,9 farklı kültür sanat rotasında gerçekleşecek çeşitli sanatsal faaliyetleri kapsıyor. Beyoğlu Kültür Yolu'nun ustanın Galataport, Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi, Atlas 1926 Sineması, Emek Sineması, Taksim Cazzi Kültür ve Sanat Merkezi, Atatürk Kültür Merkezi gibi yerler oluşturuyor.

Beyoğlu Kültür Yolu Festivalı'nin tanıtım toplantısı ise Galataport İstanbul'da gerçekleştirildi. Biz de Galataport'tan başlayarak "Kültür Yolu" rotalarının bugün nasıl göründüklerine baktık. Galataport İstanbul'un tanıtım sitesinde "Mahalle konseptinde tasarlanmış", "Bölgenin tarihi dokunuşlu uyum içinde" gibi akla yatan, hoş tutan ifadeler sıralanmış.

Projenin vaadi Karaköy Vapur İskelesi ile Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi arasındaki 1,2 km'lik alanı kapsayan sahil şeridindeki çeşitli düzenlemelerdi. Karaköy rıhtım girişinden uzun bir hat boyunca kayna ulaşmak halen mümkün değil. Sonrasında ise devasa ebatlarıyla liman bölgesi olarak yük gemilerine ayrılan yere geliniyor. O alana da gidilemiyor. Galataport, Tophane Meydanı'yla başlıyor.

Meydanın hemen sol tarafında Mimar Sinan'ın erken dönem yapılarından biri olan Kılıç Ali Paşa Camii ve hemen hınaz ileride ise Kritkor Balyan'ı ait Nusretiye Camii yer alıyor. Yine bölgeye adını veren yüksek duvarlı, kubbeli, kâgir Tophane-i Amire binası da burada bulunuyor. Bu derece tarihi bir bölgede yapılacak yeni yapıların tarihi dokuya uyum içerisinde olması beklenir. Ancak durum hiç öyle değil.

AVM KOMPLEKSİ OLMAMALIYDI

Şehir Plancısı Akif Burak Atlar'la tam da saat İstiklal'in orda buluşuyoruz. Adımlarımızı "projenin" olduğu alana attıyoruz. "Nasıl bulduınız?" diye soruyorum. "Binaz sindiriyim Önce" diyor. Açık hava alışveriş merkezi denilebilecek tarzda yapılmış, lüks mağazaların, yemiş içme mekânlarının olduğu kısı şeridinden yürüyüşümüze başlıyoruz.

"Bölgenin tarihsel kimliğiyle uyuşmayan bir dokunun içinde yürüdüğümüzü söylemiştim. Vapurla yanaşırken kurduğumuz ilişkinin dışında bir hissiyat var

Boğaz'dan Galataport görünümü.

Galataport AVM'den bir görüntü.

Fotoğraflar: BirGün

Taksim Atlas Pasajı

Şehir Plancısı Akif Burak Atlar.

üzerinde. Kısıyonunda tarihi yapı mada var. Ben İstanbul'a 1991'da geldim. Mimar Sinan mezunuyum. Şu an bulundığımız yerden ilk kez yürüyor, İstanbul'a ilk kez bundan buluşuyorum ama burak bir hissi var. Bu yıslı yıllarca duvarların arkasından yürüdük, Beyoğlu'nu kıyıyla buluşturan nokta aleladır bir AVM kompleksi olmamalıydı."

Atlar, yıllarca mesleki mücadele verdikleri yerin sarsıcı etkisinden sayıdıklarına sonra anlatmaya başlıyor: "Bunası projede 'karma kullanım" olarak sunuldu. Bu şu demek, birden fazla fonksiyonu tanımlasaya, geniş bir kullanım alanı tanımlıyorlar. Alanın fonksiyonunun belirlenmesi tamamen yatırımcıya bırakıldı."

"Kültürle anılan projenin başlangıç noktası olarak Galataport'un belirlenmesi tartışılır. Burası kentteki ıtı alanı. Sit alanının bağlı olduğu prosedürler delindi. Bakın şu an özel güvenlik gözetiminde İstiklal'de yürüyebiliyorsunuz (O esnada yanımızdan güvenlik geçiyor)."

"2004 yılında bununı özelleştirme kapsamına alındı. Liman projesi için imar planları yapıldı. Aynı kamuda yapılıkları düzenlemeyle Galataport'un önü açıldı. Şehir Plancıları Odası'nın ayrıca olduğu dava ile imar planları iptal edildi. 2013 yılında bu sefer özelleştirme idaresi tarafından yeni bir imar planı yapıldı. Ticaret fonksiyonu geliştirilmiş alışveriş mağazaları, restoranlar, hotel alanı gibi bir alan sunuldu. 2015'te açılışınız davada Danıştay tarafından yürütmesi durdurma kararı verilmişti. O dönem Erdoğan yürütmeyi durdurma kararı veren hâkimler hakkında vatan haini gibi bir ifade kullandı. Çok hesa bir süre içinde Danıştay'da bacı değişiklikler oldu. Sonra yürütmeyi durdurma kararı kaldırıldı."

Atlar, yürüyüşümüz bittiğinde "Bir daha büyük olasılık gelmem. Burası için mesleki mücadele vermişiz. Bu alan ve daha pek çok yere yapılan müdahaleler bizim açımızdan, evrensel kabuller açısından kentte karşı işlemiş suçlardır" diyor.

Hakikaten de bir gün bu şehirde deniz havası almak isteyenlerin müşteriye dönüşeceğini kim tahmin edecti?

GAZETESİNİ ALMAYAN OKURA BENZİYOR

Galataport'un sonraki durağı, 29 Ekim'de açılışı yapılan Atatürk Kültür Merkezi. Mimarî yapısıyla yıkılan AKM'nin hemen hemen aynısı olan binaya gördüğünde kötü bir manzarayla karşılaşıyorsunuz. Çağı için bu beşeniyi ifade etmek, Muhsin Ertuğrul Salonu, Vestiyer Tiyatrosu gibi pek çok kültür sanat alanı kapatılmıştır "hafızasızlık" olarak değerlendiriliyor.

Binanın mütehıdhi yandaş iş insanlarından Fettah Tamince, Mimarı ise Murat Tabanlıoğlu.

AKM'de Türkiye'nin ilk kadın makinisti Burcu Karakaş'la buluşuyoruz. 20 yıla yakındır İstiklal'de olan Yeşilçam Sineması'nda çalışan Karakaş'ın yeni adresi AKM binası. Nostaljik bir sinema mekânından içinde der bir kümrin olduğu, modern bir yapıya ancmezin nasıl bir his verdiğini seyri üzlemesini, sevmesini beklemek saldıllık olur. Ya kapatacaktık ya da burayı geleceğiz. İstiklal'e geleriz de değişti. Eski İstiklal sevdiğim bepsi Kadıköy'e gitti. Biz ne yapacaktık? Neye benziyor biliyor musun... Gazetesini almayan okura. Gazete ifâsı eşiğindeyken, 'kapansınız' denityor. E sen gazeteyi alıyor musun? Ülçalara gerçekçi yaklaşmak zorundayız. Bir şeyler değişti, değişebilir. Şimdi burada da aynı etkinlikler devam edecek. Film seçkimizde hiçbir değişiklik olmayacak ve umuzum burada bitçok insanla buluşuruz. Çünkü eski salonumuzu ona bir dönemdir gelen giden yokta."

VİRANE BİR AVM İÇİNDE EMEK

Bir sonraki durak AKM'den sonra yoluta, 2016'da Cercle d'Orient kompleksini sah altında Grand Pera projesi kapsamında AVM'ıcine taşınan Emek Sineması. İlk katta bilet satılıyor ama kimse yok. Bomboş, sanki ışıklarının söndürülmesinin unutulduğu bir AVM'ten ı, katında Emek Sinema'sı. "Akşam gösterim var, şimdi kimse yok" diye gülerek.

Sonraki durak, Kültür Yolu rotalarından biri olan Atlas 1926 sineması. Led ışıklandırmanın hakim olduğu sinema salonunun altı katı mesiyor Atlas Pasajı. "Eski ilişkilerle yürüyoruz. Yerli esnaf gitti zaten. Paraları da yok. Turistlerden para kazanıyoruz. Avro, dolar uçtu gitti. Onlar ayakta tutuyor bizi. Uygun, ucuz malar getiriyoruz artık" diyor bir esnaf. Bir başka esnafa yıkılan AKM'nin hemen hemen aynısı olan binaya gördüğünde kötü bir manzarayla karşılaşıyorsunuz. Çağı için bu beşeniyi ifade etmek, Muhsin Ertuğrul Salonu, Vestiyer Tiyatrosu gibi pek çok kültür sanat alanı kapatılmıştır "hafızasızlık" olarak değerlendiriliyor.

Binanın mütehıdhi yandaş iş insanlarından Fettah Tamince, Mimarı ise Murat Tabanlıoğlu.

AKM'de Türkiye'nin ilk kadın makinisti Burcu Karakaş'la buluşuyoruz. 20 yıla yakındır İstiklal'de olan Yeşilçam Sineması'nda çalışan Karakaş'ın yeni adresi AKM binası. Nostaljik bir sinema mekânından içinde der bir kümrin olduğu, modern bir yapıya ancmezin nasıl bir his verdiğini

BirGün, 6 Kasım 2021

Söğütlüçeşme Gar Sahası

SÖĞÜTLÜÇEŞME'DE "AVM" ISRARI SÜRÜYOR

İstanbul Valiliği, Söğütlüçeşme'deki TCDD arazinde yapılmak istenen "AVM tipi Gar" projesinde "ÇED gerekli değildir" kararını verdi. Proje hakkında kınuştuğumuz Dr. Melis Oğuz, Söğütlüçeşme'de AVM'ye ihtiyaç olmadığını ve bu alanın transfer merkezi olarak yeniden tasarlanması gerektiğini belirtiyor

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı geçtiğimiz yıl bir plan çalışma çalışmasıdır. Söğütlüçeşme'deki TCDD otosinin "Tropik Tayan Gar Salonu" olarak düzenlenmesi amacıyla Kadıköy Belediyesi, Mimarlar Odası ve Şehir Plancıları Odası'nın ürün ürün ortağı imar planları hakkında ilk olarak yürütmeyi durdurma kararı verdik ancak ilal ettiğimiz bu kararı yeniden yürütmeye çalıştık. Bu ile birlikte alana "AVM tipi Gar" yapılması kırılmıştırdı. Kadıköy Belediye Başkanı Şerdil Dara Odabaşı'nın yaptığı gözlemleyip proje hakkında bir gelişme daha yaşandı. İstanbul Valiliği projeye ilişkin "ÇED gerekli değildir" kararı verdiğini duyurdu.

Valiliğinin yaptığı açıklamanın ya ilmiden ve mevcutlik: "İstanbul İli Kadıköy İlçesi Hasanpaşa Mahallesi ve Zühtüpaşa Mahallesi Söğütlüçeşme Garagarnı 3453 Ada, 1 Parsel ve 3454 Ada 1 Parsel adresinde Fenerbahçe Tren İstasyonu ve Çevresi Kapsayan imar planlarının Söğütlüçeşme Yüksek Hızlı Tren İstasyonu ve Çevresi Kapsayan İmar Planı Çevre Yönetimi Merkezi" projesinin ilişkin olarak, Valiliğimizce 09.06.2020 tarih 2020/11/19 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir."

"AVM YAPMA, YTŞİŞİ İME DOKUNMA"

Kadıköy Belediyesi, Mimarlar Odası ve Şehir Plancıları Odası'nın ürün ortağı imar planlarına, Söğütlüçeşme Tren İstasyonu ve çevresindeki yeşil alanlara yıkılmaya yapılan yapılacaya direnecek olmadığı ifade edilirken, ya gösterişler yer verildiğ. Söğütlüçeşme'de planlanan AVM gösterimiyle gar binasının eyesi ikiye bedeli, Hayderpaşa Gar Binası ve Gülsuyunun'ne Erdoğan'ı Gar Binası ve Gülsuyunun'ne Erdoğan'ı Gar Binası'nın

Kalamış Yelken Kulübü'nün ALANI ÖZELEŞTİRİLECEK

Resmi Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Kalamış Yelken Kulübü'nün içinde bulunduğu Fenerbahçe Adası'ndaki üç dönümlük arazi özelleştirilecek. Doç. Dr. Pelin Pınar Giritlioğlu," İstanbul'da 20 yıldır işlenen kent suçlarına bir başka kent suçu daha eklendi" dedi

Erhan DEMİRTAŞ

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın Fenerbahçe-Kalamış Yat Limanı hakkında aldığı özelleştirme kararının ardından bir özelleştirme kararı da Fenerbahçe Adası'ndaki iç dönümlük arazi için verildi. 21 Mayıs 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne göre, milliyetli Maliye Hazinesi'nde olan Fenerbahçe Adası'ndaki 3 bin 311 metrekare büyüklüğündeki alan özelleştirilecek.

KARARDA NELER VAR?

Resmi Gazete'de "Zühtüpaşa Mahallesi, 427 ada 20 parselde bulunan taşınmazın özelleştirme kapsamı ve programına alınmasına, taşınmazın, kıramlama, gelir ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar, milliyetin gayri ayni haklarının tesisi veya işletme hakkının verilmesi yöntemlerinden biri veya birkaçının birlikte uygulanarak özelleştirilmesine ve özelleştirmenin 31/12/2025 tarihine kadar tamamlanmasına karar verildi" denildi.

"YENİ BİR KENT SUÇU"

Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi İkinci Başkanı Doç. Dr. Pelin Pınar Giritlioğlu özelleştirme kararı gazetemize değerlendirdi.

"İstanbul'da 20 yıldır işlenen kent suçlarına bir başka kent suçu daha eklendi" diyen Giritlioğlu, şöyle devam etti: "Tüm özelleştirme kararlarına gibi, Fenerbahçe Adası'ndaki 3 bin 311 metrekarelik araziyi kapsayan bu özelleştirme kararı da İstanbul'un kamusal alanlarını bir kez daha daraltan, halkın kıyı ile ilişkisini zayıflatan, kamusal hakları gasp eden, bu özellikleri nedeniyle Anayasa'ya da aykırılık teşkil eden bir karardır."

Fenerbahçe Adası'ndaki arazi için alınan özelleştirme kararının Fenerbahçe-Kalamış Yat Limanını özelleştirme planından ayrı düşünülemeyeceğini ifade eden Giritlioğlu, " Hemen yat limanının yanı başındaki arazi, yat limanı ile bütünlük teşkil etmektedir. Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin bir gerekçesi de bulunmadığından, bu kararın hangi amaca hizmet edeceği anlaşılmamaktadır. Fenerbahçe- Kalamış Yat Limanı Türkiye'nin en büyük yat limanıdır. Doğal ve arkeolojik sit özellikleri taşımaktadır. Bu liman daha da büyütülerek 438 bin metrekareye çıkarılmak isteniyor. Son özelleştirme kararının da bu niyetle ilişkisini kurmak, yanı özelleştirme kararını birlikte okumak ve değerlendirmek gerekir" diye konuştu.

"ÖZELLEŞTİRMELERİN DEVAMI GELECEK"

1980'li yıllardan bu yana özelleştirme uygulamalarının sistematik olarak hayata geçirildiğini hatırlatan Giritlioğlu, AKP iktidarı döneminde özelleştirme kararlarının sayısında büyük bir artışın yaşandığını da hatırlattı.

Giritlioğlu değerlendirmelerini şöyle sürdürdü: "2002'de AKP'nin iktidara gelmesinden bugüne kadar 280'e yakın kuruluşta hisse senedi ile varlık satışının ve devir işlemlerinin yapıldığı biliniyor. Bu kuruluşlardan yaklaşık 270'inde kamu payı kalmadı. 1986 yılında bugüne kadar yapılan 70 milyar doların üzerindeki özelleştirme uygulamasının sadece 8,2 milyar dolarlık bölümü AKP iktidarı döneminde alındı. Limanlar, elektrik dağıtım şirketleri, otoyol ve köprüler, haberleşme ve daha birçok hizmet, özelleştirmeye konu edildi. Bu hızla ve sistemsiz biçimde artan grafik, elbette elde ne kadığına geri kalan kamu arazilerinin de özelleştirmeye konu edileceğinin açık bir işaretidir. Kamu kaynaklarının adil ve rasyonel olmayan dağıtım ve paylaşım politikası, kaynağın tüketilmesini beraberinde getiriyor."

"KIYI ALANLARI HALKA KAPATILIYOR"

Kadıköy'ün, merkezi yönetim tarafından yapılan planlar ile dönüşütülmek istendiğini belirten Giritlioğlu, bu ifadesine şöyle açıklık getirdi: "Yerel yönetim, merkezi yönetime karşı bölgeyi savunmak üzere direnç gösteriyor. Sorumluluğu altındaki bölgenin büyük bir bölümü farklı bankalık ve idarelerin yetki alanında ve bu kurumların plan kararlarına tabidir. Planlama alanındaki bu farklılaşma, bölgedeki imar haklarında yoğunlaşmayı, nüfus yoğunluğunun büyük ölçüde artmasını, kamusal alanların daralmasını, kıyı alanlarının halka kapatılmasını beraberinde getiriyor. Aynı zamanda yükseldiği yoğunluklarla bölgeyi afet risklerine ve diğer kentsel risklere karşı da kırılgan hale getiriyor."

"Yeni özelleştirme kararları, bölgenin bir kısmını daha yerel yönetimin elinden kopararak Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na teslim edecek, kamu yararına kullanılabilecek alanların daha da fazla yok olmasına sebebiyet verecek. Bu sonuçları sadece Kadıköy halkı için değil, İstanbul halkı için de tekrar etmek gerekir. Bu son özelleştirme kararı, Fenerbahçe Yat Limanındaki özelleştirme kararı ile birlikte, İstanbul halkının kıyıyla ilişkisiliği ve nefes alabildiği son kamusal kıyı alanlardan olan bölgede ekolojik dengeye telafisi mümkün olmayan zararlar vereecektir."

KALAMIŞ YELKEN KULÜBÜ KULLANIYOR

Fenerbahçe Adası üzerinde, Fenerbahçe Parkı, Fenerbahçe Feneri ve Fenerbahçe Spor Kulübü Kemakevi yer alıyor. Özelleştirme kararı verilen üç dönümlük arazi ise 1954 yılında kurulan Kalamış Yelken Kulübü tarafından kullanılıyor. Ulusal ve uluslararası birçok başarıya imza attan kulüp, 1998 yılından itibaren şu an özelleştirme kararı verilen araziyi Milli Emlak'tan kiralayarak çalışmalarını burada sürdürdü.

İMZA KAMPANYASI SÜRÜYOR

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı da Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş.'ye ait Fenerbahçe-Kalamış Yat Limanı'nın 40 yıl süreyle özelleştirilmesine karar vermişti. Kararın iptal edilmesini isteyen Fenerbahçe-Kalamış Dayanışması geçtiğimiz ay change.org üzerinden imza kampanyası başlattı. Kampanyaya şu ana kadar 15 binin üzerinde kişi katıldı.

Gazete Kadıköy, 24 Temmuz 2020

Kalamış Limanı Koç'lara devredildi

Yaren ÇOLAK

Rekabet Kurulu, Fenerbahçe-Kalamış Yat Limanı'nın işletme hakkının 40 yıl süreyle Koç Holding'n bağlı ortaklığı Tek-Art Kalamış ve Fenerbahçe Marmara Turizm Tesisleri A.Ş. tarafından devralınması işlemini onayladı.

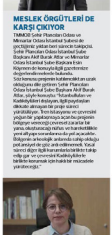
BirGün'e konuşan CHP'li Kadıköy Belediye Başkanı Şerdil Dara Odabaşı, "Süreç daha bitmedi" dedi. Odabaşı, "Özelleştirme için Cumhurbaşkanı'nın ihaleyi onaylaması gerekiyor. Konuya ilişkin daha önce açtığımız üç farklı dava var. Onlar devam ediyor. Bundan sonra da sürecin takipçisi olmaya, mücadele etmeye devam edeceğiz. Koç almış, 'a' almış 'b' almış fark etmez. Mesele betonlaşma ve kamu alanlarının özelleştirilmesi... Bu marinanın yenilenmesi gerekiyorsa biz buna karşı değiliz. Bizim karşı olduğumuz; marinanın içerisinde yeni betonlaşmaya gidilmesi, bu alana otel ve AVM yapılması. Ayrıca Kalamış Parkı'nın bir bölümünün de marinanın içerisine katılması..."

Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş.'ye ait Fenerbahçe-Kalamış Yat Limanı için aybaşında davet usulü düzenlenen ihalede, en yüksek teklifi 2 milyar 531 milyon lirayla TEK-ART Kalamış ve Fenerbahçe Marmara Turizm Tesisleri A.Ş. verdi.

Limanın özelleştirilmesiyle ilgili karar 2013'te Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş, ardından Kadıköy Belediyesi, mahalle sakinleri ve Mimarlar Odası ve Şehir Plancıları Odası kararın iptali için Özelleştirme Yüksek Kurulu'na itirazda bulunmuş ancak itirazlar reddedilmişti. Danıştay da benzer yönde başvuruları reddetmişti. Son dönemde Kadıköy Belediyesi yat limanının özelleştirilmesi yerine kendilerine satılması yönünde kampanya başlatmış, ancak sonuç değişmemişti.

MESLEK ÖRGÜTLERİ DE KARŞI ÇIKIYOR

TMMOB Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası İstanbul Şubesi de çeşitli basın yaptıkları sürecte özelleştirmeye karşı çıktıklarını ifade ediyor. Şehir Plancıları Odası İstanbul Şube Başkanı Akif Burak Altay, şöyle konuştu: "Kalamış Yelken Kulübü'nün İstanbul'un en büyük yat limanlarından biri olduğunu ve bu limanın bir parçası olan bu kulübün, İstanbul'un kamusal alanlarından biri olduğunu ve bu kulübün, İstanbul'un kamusal alanlarının daralmasına karşı direnen bir yapı olduğunu, Tersane Kulübü'nün de yaşadığı gibi yeniden bir özelleştirme ve yeniden satılan bir alan olmasına karşı çıktıklarını ifade ediyoruz. Yerel yönetimlerin, İstanbul'un kamusal alanlarının daralmasına karşı direnen bir yapı olduğunu ifade ediyoruz. Bu yapıyı ortadan kaldırmak, kamusal alanlarımızı daraltmak, halkın kıyıyla ilişkisini zayıflatmak, kamusal hakkın gasp edeceğini ifade ediyoruz."



MİMARLAR ODASI DAVA AÇTI

"CED'yi gerekli değildir" kararına karşı Mimarlar Odası İstanbul Şubesi'nin yürütmenin durdurulması talebiyle dava açtığını belirtiren Giritlioğlu, bu ifadesine şöyle açıklık getirdi: "Yerel yönetim, merkezi yönetime karşı bölgeyi savunmak üzere direnç gösteriyor. Sorumluluğu altındaki bölgenin büyük bir bölümü farklı bankalık ve idarelerin yetki alanında ve bu kurumların plan kararlarına tabidir. Planlama alanındaki bu farklılaşma, bölgedeki imar haklarında yoğunlaşmayı, nüfus yoğunluğunun büyük ölçüde artmasını, kamusal alanların daralmasını, kıyı alanlarının halka kapatılmasını beraberinde getiriyor. Aynı zamanda yükseldiği yoğunluklarla bölgeyi afet risklerine ve diğer kentsel risklere karşı da kırılgan hale getiriyor."

"Yeni özelleştirme kararları, bölgenin bir kısmını daha yerel yönetimin elinden kopararak Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na teslim edecek, kamu yararına kullanılabilecek alanların daha da fazla yok olmasına sebebiyet verecek. Bu sonuçları sadece Kadıköy halkı için değil, İstanbul halkı için de tekrar etmek gerekir. Bu son özelleştirme kararı, Fenerbahçe Yat Limanındaki özelleştirme kararı ile birlikte, İstanbul halkının kıyıyla ilişkisiliği ve nefes alabildiği son kamusal kıyı alanlardan olan bölgede ekolojik dengeye telafisi mümkün olmayan zararlar vereecektir."

KALAMIŞ YELKEN KULÜBÜ KULLANIYOR

Fenerbahçe Adası üzerinde, Fenerbahçe Parkı, Fenerbahçe Feneri ve Fenerbahçe Spor Kulübü Kemakevi yer alıyor. Özelleştirme kararı verilen üç dönümlük arazi ise 1954 yılında kurulan Kalamış Yelken Kulübü tarafından kullanılıyor. Ulusal ve uluslararası birçok başarıya imza attan kulüp, 1998 yılından itibaren şu an özelleştirme kararı verilen araziyi Milli Emlak'tan kiralayarak çalışmalarını burada sürdürdü.

İMZA KAMPANYASI SÜRÜYOR

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı da Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş.'ye ait Fenerbahçe-Kalamış Yat Limanı'nın 40 yıl süreyle özelleştirilmesine karar vermişti. Kararın iptal edilmesini isteyen Fenerbahçe-Kalamış Dayanışması geçtiğimiz ay change.org üzerinden imza kampanyası başlattı. Kampanyaya şu ana kadar 15 binin üzerinde kişi katıldı.

Gazete Kadıköy, 28 Mayıs 2021

BirGün, 28 Ekim 2021

Bomonti Bira Fabrikası

BOMONTİ FABRİKASI YIKILIYOR:

Bir kültür değeri ve kentin belleği ortadan kaldırılıyor

Fotoğraf: DHA

DİYANET İşleri Başkanlığına geçen yıl devredilen ve yıkımına karar verilen tarihi Bomonti Bira Fabrikası'nda geçtiğimiz günlerde yıkım çalışmaları başlatıldı. İki hafta içerisinde bitirilmesi planlanan yıkım sonrası alanda mescit, yurt ve otopark olacak dini kültür merkezinin yapımına başlanması bekleniyor. Bomonti Bira Fabrikası'nın kent tarihi açısından önemini ve yıkımın anlamını TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şube 2. Başkanı Doç. Dr. Pelin Pınar Giritlioğlu ile konuştuk. Yargı sürecinin hâlâ devam ettiğini vurgulayan Giritlioğlu, buna rağmen Çevre ve Şehircilik Bakanlığının devreye girmesiyle yıkımın alelacele gerçekleştirdiğini belirtti. Yapılanın hukuksuz olduğunun altını çizen Giritlioğlu, gelecekte kararın iptal edilmesi durumunda dahi yapılara geri dönüşü olmayacak biçimde zarar verilmiş olduğunu vurguladı.

Fotoğraf: Medyascope

SÜREN DAVAYA RAĞMEN YIKIM...

Fabrikanın hem İstanbul için hem de Şişli için önemli bir endüstri miras alanı olduğunu aktaran Giritlioğlu, "Üstelik erken dönem endüstri miras alanı. Dolasıyla kültür varlığı değeri de var. 19. yy yapısı. Bu anlamda da kültür varlığı olduğu açıktır. Hukuken de belli olan bir alandır. Alana yönelik yapılar üzerinde tescil kararları var. Ve bunlara rağmen burada bir kurul kararıyla tahsis yapılması, arkasından bu alanın Diyanete devredilmesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına Mimarlar Odasının açtığı davanın henüz sürüyor olması hukuka aykırılık teşkil ediyor. Hukuksuz durum söz konusu" diye konuştu.

'KENTİ ORTADAN KALDIRIR'

Giritlioğlu sözlerini şöyle sürdürdü: "Bomonti semti adını bile buradaki yapılardan almıştır. Bu alanların korunup geleceğe taşınması ve bir miras olarak aktarılması çok önemli, ancak ne yazık ki yıkılmak suretiyle kent belleğine geri dönüşü olmayan bir zarar verilmiş oldu. Bir kentin hafızasını kazımak, bir kentin tarihini de ortadan kaldırmak anlamına geliyor. Ama bunlara alışığız. Son yıllarda iktidar tarafından sık başvurulan bir yöntem. Bir kültür mirasının yıkılması ve kentin belleğinin ortadan kaldırılması söz konusu. Bakanlık tarafından kent suçu işlendiğini bize gösteriyor. Odalar olarak suç duyurusunda bulunacağız. Hukuken gerekli olan işlemleri sürdüreceğiz." **(İstanbul/EVRENSEL)**

Evrensel, 22 Temmuz 2020

BOMONTİ BİRA FABRİKASI YIKILIYOR

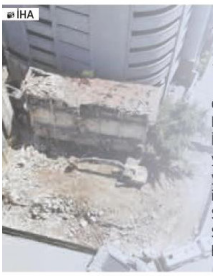
Bir tarih daha YOK EDİLİYOR

Diyanet İşleri Başkanlığı'na devredilen ve yıkılarak yerine mescit, yurt ve otopark yapılması planlanan tarihi Bomonti Bira Fabrikası'nın kalan binalarının, süren davalara rağmen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ruhsatıyla yıkımına başlandı.

Yıkım çalışmaları dün drone ile havadan görüntülendi. Yıkım sonrası, içerisinde mescit, yurt ve otopark olacak dini kültür merkezinin yapımına başlanması bekleniyor. Binanın aynı mimariyle yapılacağını dile getiren mimar Bülent Mendilli, "Bu bina aynı şekilde, aynı mimariyle kültür merkezi olarak yapılacak. Burada mescit, yurt ve altlarında otopark olacak. Burası Şişli İlçe Müftülüğü tarafından iş olarak bize verildi" dedi. Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) Şehir Plancıları Odası İstanbul Şube Başkanı Akif Burak Atlar, yıkıma sosyal medya hesabından yaptığı açıklama ile tepki gösterdi. Atlar, "Diyanet'e devredilen Bomonti Bira Fabrikası'nın binaları süren davalara rağmen belediyeyi devre dışı bırakan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ruhsatıyla yıkılıyor. İstanbul'un bir endüstri mirası daha siyasal İslamın hegemonya inşasına, beton ve ihale aşkıyla kurban ediliyor" diye tepkisini belirtti. 1890 yılında Feriköy'de kurulan Bomonti Bira Fabrikası ve ona ait binaları 1998 yılında İstanbul 1 No'lu Koruma Kurulu tarafından "korunması gereken kültür varlığı" statüsüne alınarak tescil edilmişti.

● **Haber Merkezi**

Cumhuriyet, 20 Temmuz 2020


İHA

Esas yıkılan İstanbul'un kent belleği

DİYANET İşleri Başkanlığı'na geçen yıl devredilen ve yıkımına karar verilen tarihi Bomonti Bira Fabrikası'ndaki yıkım sürüyor. İki hafta içerisinde bitirilmesi planlanan yıkım sonrası alanda dini kültür merkezinin yapımına başlanması planlanıyor. Konuya ilişkin Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi ile Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, "Bomonti Bira Fabrikası'nı yıkmak hukuku yok saymaktır" açıklaması yaptı. Odaların açıklamasında şu ifadelere yer verildi: "Dava süreçleri devam ediyor olmasına rağmen Bakanlığın yıkım izni vermesi yalnızca hukuka aykırı değildir. Bakanlık, kararıyla varlık sebebini reddetmektedir. İstanbul'un sanayi tarihinin önemli bir parçası olma niteliği taşıyan Bomonti Bira Fabrikası yapılarına karşı sürdürülen bu hukuk dışı faaliyet, iktidarın kentsel mekânı, ideolojik bir yaklaşımla yeniden şekillendirme hırs ve arzusunun son örneklerinden biridir. İstanbul'un geriye kalan sayılı endüstriyel miras yapılarından olan binaları gelecek kuşaklarımıza taşımak yerine yıkarak kentte son kalan izlerini de kazımaya çalışmak hukuksuz ve kamu yararını yok sayan bir işlemdir. Bizler, iktidarı uyarıyoruz ve hukuka, bilime, planlama ilke ve esaslarına uymaya davet ediyoruz. Sürecin takipçisi olacağımızı bildiriyoruz." ■ **Haber Merkezi**

BirGün, 22 Temmuz 2020

Ulaşım

Yol yapmak çözüm değil

İstanbul'un ulaşım sorununu BirGün'e değerlendiren uzmanlar, yeni yolla yapmanın ulaşım ve trafik sorununu çözmeyeceğini belirtti. Uzmanlar, raylı sistemlere ve deniz ulaşımına öncelik verilmesi gerektiğini vurgulad

Pandemiyle beraber artan araç kullanımı megaketin trafik yoğunluğunu artırdı. A

İsmail ARI

HIZLA genişleyen ve nüfusu artan megakent İstanbul'un kangrenleşen ulaşım sorununu uzmanlarla konuştuk. İstanbul Teknik Üniversitesi'nden (İTÜ) emekli Prof. Dr. Güngör Evren ile Prof. Dr. Haluk Gerçek ve TMMOB Şehir Plancıları Odası (ŞPO) İstanbul Şube 2'nci Başkanı Doç. Dr. Pelin Pınar Giritlioğlu, ulaşımı içinden çıkılmaz bir hale getiren hataları ve atılması gereken adımları anlattı. Uzmanlar, yeni yollar yapmanın ulaşım sorununu çözmeyeceğini, yapılan her yeni yolun yeni yapılaşmaları ve trafik yoğunluğunu da beraberinde getireceğini belirtti.

KENTLERİN BİR SINIRI VAR

İstanbul ulaşımının üzerinde büyük bir sanayi ve nüfus baskısı olduğunu da vurgulayan Prof. Dr. Güngör Evren, "Her kentin bir sınırı vardır. Bunu zorladığınız zaman, aştığınız zaman sorun çözümsüz hale gelir. Kent içindeki yolları istediğiniz kadar genişletmek, arttırmak olanağına sahip değilsiniz maalesef. Ancak, bizdeki anlayış nasıl daha fazla yol yaparız? Boğazı nasıl daha fazla köprüyle geçeriz? şeklindedir. Bu yol, yol değildir. Bu çıkmaz bir yoldur. İstanbul gibi kentlerde Önemli olan toplu taşımadır. 1970'li yıllara gelindiğinde de bu yolun çıkmaz olduğu ve sürdürülemez olduğu anlaşılmıştır" dedi.

"Yapılan her bir yeni bir yol kendi talebini de oluşturuyor ve dolayısıyla yaptığımız yolda bir süre tıkanıyor" diyen Prof. Dr. Evren, sözlerini şöyle sürdürdü:

"Eğer İstanbul planlı bir şekilde gelişseydi raylı sistemi çok daha yaygın olurdu. 1970'lere kadar dünya otomobil peşinde koştu ama 1970'li yıllara gelince neyin ne olduğu anlaşıldı. Otomobiller bu işin yürümeyeceği, kesinlikle etkin bir ulaşım sisteminin geliştirilmesi gerektiğinin farkına varıldı. Ayrıca, İstanbul'da yapılanlar deniz ulaşımı adına da tahlihsizliktir. 'Kent kıyılardan içerilere doğru yayılmıştır, deniz ulaşımının etkinliği kalmamıştır' deniyor ama bu doğru değil. Ulaşımda tek bir ulaşım türü iş yapmaz ki. Ulaşım türleri birbirlerini tamamlayacak şekilde, bir zincir içerisinde taşıma yaparlar.

DENİZ ULAŞIMI ZAYIF

Yani siz deniz yolunda bir gemiyi iskeleye getirdiğiniz zaman iskelede o gemideki yolcuları karşılayacak raylı sistem veya tekerlekli sistem olmalı. İstanbul gibi bir yerde nüfus artarken deniz ulaşımının azalması kolay açıklanabilir bir olay değil. Oysa İstanbul dünyanın çok özel kentlerinden biridir, denizle iç içe. Maalesef ulaşım anlamında İstanbul'da denizden yeterince yararlanılmıyor. Bu kentte maalesef Deniz ulaşımı ihmal edilmiştir."

YAYALARA ÖNEM VERİLMELİ

Ulaşım sorunun çevreye zarar verilmeden çözülmesi gerektiğinin altını çizen Evren, sözlerini şöyle tamamladı: "İstanbul'da maalesef yayalara da hiçbir saygı yok. Bir engellinin söylediği bir laf vardı. Diyor ki 'normal insanlar için kaldırımda yürümek küçük bir mucizedir, engelliler için ise çok büyük bir mucizedir.' Dünyada yeni bir anlayış var ve yayalığa büyük önem verilmesi gerekiyor. İnsanlar yürümekten keyif almalı. İnsanlar eğer ulaşım probleminin çözümünü arabalarıyla çok rahat hareket etmekte görüyorlarsa boşuna beklemesinler öyle bir dünya, öyle bir sistem yok."

BÜYÜK HATALAR YAPILDI

Ulaşım alanında yıllardır büyük hatalar yapıldığını vurgulayan TMMOB Şehir Plancıları Odası (ŞPO) İstanbul Şube 2'nci Başkanı Doç. Dr. Pelin Pınar Giritlioğlu da ulaşım sorunun çözümünün "Karayoluna yük bindirmeyi bırakıp denizyolu ve raylı sisteme ağırlık vermekten" geçtiğini belirtiyor. Yapılan bütün projelerin karayolu odaklı olduğunu belirten Giritlioğlu, "Erken cumhuriyet döneminde demiryoluna sahip çıkılan demiryolu 1950'lilerden sonra bir kenara bırakıldı ve karayolu ön plana çıkarıldı. Sonra da bu politika terk edilmedi. Yapılan tüm mega projelere ve büyük konut projelerine baktığımız zaman bunların tamamının demiryolu, raylı sistem veya deniz yolunu desteleye değil karayolunu destekleyen ve karayoluna yük bindiren projeler olduğunu görüyoruz" dedi.

KENT GENİŞLEDİ

Üçüncü Havalimanı, Üçüncü Köprü gibi devasa projelerin ulaşım altyapısı düşünülmeden hayata geçirildiğini belirten Giritlioğlu şunları söyledi:

"Devasa projeler mevcut karayolu yükünün üstüne kat ve kat yük bindirmeye devam ediyor. Üçüncü Köprü'de ısrar edildi ama transit trafiğin sadece yüzde 2'si veya 3'ü oradan geçiyor ama köprünün transit trafiği ötelemek için yapıldığı söylendi. İkinci Köprü'de de biz bu köprü trafiğe yeni yükler getirecek dedik. İkinci Köprü'den sonra bir Sultanbeyli ortaya çıktı. Bağlantı yolları çevresinde kent genişledi. Nerede bir yol açılırsa orada yapılaşma ortaya çıkar ve Üçüncü Köprü'de de böyle oluyor. Altyapısı hazırlandı, önce benzin istasyonları gelmeye başladı, arkalarına dinleme tesisleri yapılacak, sonra konut alanları yapılacak ve kalan son ormanları da bunlara teslim edeceğiz. Biz demiryolunu, denizyolunu ve karayolunu birlikte planlamadığımız sürece nüfus dengesini doğru kurmadığımız sürece bu trafikten kurtulmamız mümkün değil."

ARAÇ KULLANIMI ARTTI

Özellikle 1980'li yıllardan sonra İstanbul'un hızla büyüğünü, nüfusun, motorlu araç sayısının ve yapılaşmanın hızla arttığını belirten Prof. Dr. Haluk Gerçek ise "İstanbul 'ucu olmayan bir kent' haline geldi. Kent, doğal ve ekolojik sınırlarını aşarak, bu kadar büyütrken bir yandan da Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Kuzey Marmara Otoyolu, İstanbul Havalimanı ve Avrasya Tüneli gibi büyük ulaştırma yatırımları yapıldı. Otomobil trafiğini kışkırtıcı yatırımlarla kent trafiği daha da için içinden çıkılmaz hale geldi Pandemi döneminde toplu taşıma sisteminden kaçış nedeniyle otomobil kullanımı daha da arttı" diye konuştu.

RADİKAL ÖNLEM ALINIYOR

2019 yılı verilerine göre İstanbul'da toplu taşıma yolculuklar içinde deniz ulaşımının payının yüzde 3 civarında olduğunu da söyleyen Prof. Dr. Gerçek, sözlerini şöyle sürdürdü:

"Nüfusu 16 milyonu geçen bir kentte metro ağı, kuşkusuz ulaşım sisteminin ana omurgası olmalıdır. Yapımı süren ve planalanan metro projeleri için gerekli mali kaynaklar bulunmalıdır. Dünyada birçok kentte başarıyla uygulanmakta olan otobüs şeritleri İstanbul'da uygun ulaşım koridorlarında uygulanmalıdır. Minibüs hatları, raylı sistemi ve ana otobüs hatlarını besleyici güzergahlarda kullanılmalıdır.

Uluslararası trafik tıkanıklığı ölçütlerine göre, 2019 yılında, İstanbul günde trafikte kaybedilen ortalama 153 saat ile dünya kentleri arasında Bogota (Kolombiya), Rio de Janeiro (Brezilya) ve Mexico City (Meksika)'den sonra trafik tıkanıklığı en kötü dördüncü kent idi. İlk on kent arasında Roma, Paris ve Londra da yer alıyordu. Ancak Paris, Londra ve Moskova gibi Avrupa kentlerinde yaklaşık 400 kilometre dolayında yaygın bir metro ağları var . Ayrıca bu kentlerde otomobil sahipliği İstanbul'un iki katından fazla. Londra'da kentin merkez bölgesine giren ve belirli emisyon standartını sağlamayan araçlar çok büyük kirlilik fiyatları ödemek zorundalar. Çağdaş birçok kentte, otomobil trafiğini azaltmak, motorlu araçları kentin yaşam alanlarından uzaklaştırmak ve insanların kullanımına açmak için radikal önlemler alınıyor."

BirGün, 7 Ekim 2021

Kadıköy'ün bitmeyen çilesi!

Kadıköy'de Fenerbahçe'nin ev sahipliğinde oynanan maçlarda trafik durma noktasına geliyor. Çözüm için herkes kafa yoruyor

Murat İLTER - İSTANBUL

Dünyada da Türkiye'de de futbol stadyumlarının şehrin neresine yapılması gerektiği, kent içi ve kent dışı yapılan stadyumların avantaj ve dezavantajları tartışılıyor. Büyük kulüplerin statlarının şehir içinde olması trafiği olumsuz etkiliyor, taraftarlar açısından da stada girerek maç izlemeyi daha zorlu hale getiriyor.

Beşiktaş'ın da, Fenerbahçe'nin de, Mecidiyeköy'den taşındıktan sonra nispeten daha uzakta yer alsa da (Seyrantepe) Galatasaray'ın stadı da şehrin içinde yer alıyor. Dünya genelinde ise son 20 yılda yapılan en az 40 bin kapasiteye sahip statlar şehir merkezine ortalama 7 kilometre uzaklıkta inşa ediliyor. Özellikle Avrupa'da statların çoğu, konutların bittiği, yanında mutlaka boş bir alanın olduğu yerlere yapılıyor. Bunun en tipik örnekleri Almanya'da. İngiltere'de ise statlar şehrin içinde ancak hepsinin yanında izleyicilerin, taraftarların vakit geçirebileceği boş alanlar fazlasıyla mevcut. İstanbul'da da Şükrü Saraçoğlu Spor Kompleksi'nin yanındaki Yoğurtçu Parkı, Beşiktaş İnönü Stadı'nın yanındaki Maçka Parkı, Galatasaray'ın Seyrantepe'deki stadının yanındaki boş alanlar buna örnek gösterilebilir anca çok yetersiz olduğu bir gerçek.

YOLLAR KİLİTLENİYOR

Kadıköy'de de özellikle maç günlerinde Recep Peker Caddesi, Kördere ve Şefikbey sokakları kapatılıyor, stat yakınında bulunan ulaşım yollarının yetersiz olması nedeniyle E-5 karayoluna çıkan ve Bağdat Caddesi'ne ulaşan yollar kilit noktasına geliyor. Özellikle araç park alanlarının çok az olması, insanların araçlarını uygun olmayan yerlere bırakması da trafiği etkileyen, stat etrafında yaşayan insanları rahatsız eden bir durum.

PLANSIZLIK SIKINTISI

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şube Sekreteri Oktay Kargül, sorunun çözümünün, İstanbul'un çevre düzeni planında alınan kararların alt ölçekte doğru şekilde uygulanmasında görüyor.

Maç günlerinde yaşanan trafik sıkıntıları ve güvenlik problemlerinin de bu plansızlıktan kaynaklandığına değinen Kargül, "Kentlerimizi gelecek projeksiyonuna göre değil günümüz şartlarına ve geçmişte yaşanan problemlere göre inşa etmeye çalışıyoruz. Oysaki bu kentin 50 yıllık stratejilerini yapıp planlarını hazırlamalıyız. Nüfus projeksiyonuna bağlı olarak yoğunluk dağılımını yapıp yolların genişliklerini de buna göre belirlemeliyiz." dedi.

BOŞ ALANLAR OLMALI

Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü öğretim üyesi Doç. Dr. Tan Kamil Gürer, stadyumlarla ilgili yazdığı bir makalede, günümüzün modern arenaları olan stadyumların karma işlevleri destekleyecek şekilde tasarlanması gerektiğini söylüyor. İster kent içi, ister kent dışında yer seçilsin, öncelikle ve önemli olarak acil servis araçları dahil tüm seyircilerin emniyetli şekilde dolaşımını sağlayacak dış alanın bulunmasını zorunlu görüyor.

Dolaşımı sağlayacak dış alanlar stadın kentin içinde veya dışında olmasından bağımsız olarak ulaşım yollarının çok ve etkili olması şehir trafiğini rahatlatırken, kentte yaşayanların rahatsızlığını en aza indiriyor, taraftarların maçlara daha hızlı, konforlu ulaşmasını sağlıyor.

Tünaydın, 2 Mart 2020

Fatih - Tarihi Yarımada KANİP

11 bini Eminönü'nde olmak üzere 42 bin binanın bulunduğu Fatih'teki yapıların neredeyse tamamı 1999 depreminden önce yapılmış.

Tarihi yarımadada büyük dönüşüm

İstanbul'un Fatih ilçesinde, belediye meclisinde AK Partili ve CHP'li üyelerin oylarıyla 10 bin binanın hak kaybı olmadan yeniden yapılmasını sağlayacak 142 plan notu eki kabul edildi. 10 bin bina dönüşecek ve 7 kat aşılmayacak

Mert İnan
İstanbul

İstanbul'un kalbi Fatih ilçesi deprem riskinin en çok hissedildiği ilçelerin başında geliyor. 11 bini Eminönü'nde olmak üzere toplam 42 bin binanın bulunduğu ilçedeki yapıların neredeyse tamamı 17 Ağustos 1999 depreminden önce yapılmış. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin hazırladığı deprem kitapçığında, 7,5 büyüklüğündeki bir depremde binaların, yüzde 36'sının hafif, yüzde 23'ünün orta, yüzde 8'inin ağır, yüzde 5'inin de çok ağır hasar göreceği, 1,484'ün üzerinde can kaybı olacağı, 985 kişinin ağır yaralanacağı ve 3 bin 897 kişinin de hastane şartlarında tedavi göreceği vurgulanıyor.

10 bin binа yeniden yapılacak

Depreme bağlı yıkım riskine karşı, Fatih Belediye Meclisi'nde hem AK Partili hem de CHP'li üyelerin oylarıyla 10 bin binanın hak kaybı olmadan yeniden yapılmasını sağlayacak 142 plan notu eki kabul edildi. Ancak dönüşüm sürecinden, Eminönü bölgesinin tamamı, Fatih sınırlarındaki 19 yenileme alanı, tarihi eserler ile tescilli sivil mimarlık yapı örnekleri muaf tutulmuş durumda. Ayrıca kat mülkiyeti olmayan, imar barışına başvurmamış ve yapı ruhsatı olmayan mevcut binalar da dönüşümden yararlanamayacak. Yıkılıp yeniden yapılması talep edilen binalar için yetkili kurumlardan alınmış ve yapının deprem dayanıklı olmadığını gösteren rapor da şart koşuluyor.

Onay ve çekinceler

Plana göre dönüşümde ilçe genelinde yedi kattan daha yüksek bina yapılmasının da önüne geçilecek. Sur içi bölgesi için yüksekilik en fazla beş kat olarak belirlenirken, hak kaybı olmaması için imar durumuna bağlı olarak iki kat çıkılmasına izin verilecek. Ancak Kızlelma Caddesi gibi 8 - 9 katlı yapıların olduğu binalar yıkılıp, yeniden yapıldığında imar planı nedeniyle yedi katı geçemeyecek. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Kurulu tarafından da onaylanan plan, ilçe sakinleri tarafından olumlu karşılanırken, uzmanlar ise birtakım çekinceleri gündeme getirdi.

'Sıkıntılı bir süreç ama yenilenmesi lazım'

Fatih Belediye Meclisi CHP Grup Başkanvekili Kazım Kurtulan, "142 plan notu eknden faydalanmak için şimdiye kadar 100 bina için başvuru yapıldığı ve 21 binanın dönüşümü için ruhsat çıktığını öğrendik. Ruhsatlandırma yapılamayan eski binaların çoğunda kat malikleri arasındaki anlaşmazlıklar yaşandığı bilgisine ulaştık. İmar durumu bea kata izin veriyorsa, iki kat fazla çıkılabilecek. Sonuçta sur içinde en fazla beş kat artı iki kat izniyle yedi katın üzerine çıkılmayacak" dedi. Yasamabilecek olası sıkıntı ve tartışmalara da değinen Aksahın, "Tek sıkıntı Fatih İçesindeki nüfusun yaşlı olması. Kredi faizi oranları ve inşaat maliyetleri oldukça yüksek. 18 aylık kira yardımı da yetersiz kalacak. Kat karşılığı anlaşmak imkansız olacağından kat malikleri elini cebini sokmak zorunda kalacak. Emeklil maaşıyla geçinen insanlar borçlanmak zorunda kalacak. Bir diğer sorun da Fatih sokaklarının dar olması. Kamyon ve paletli araçların sokak aralarına girip çıkması kolay değil. Maliyet ve zaman açısından diğer yerlerden biraz daha sıkıntılı bir süreç olacak. Ancak ne olursa olsun ilçenin bir an önce yenilenmesi gerekiyor" diye konuştu.

Tarihi kalıntılar çıkması çekincesi

Bazı uzmanlar ise özellikle yıkılacak yapıların altından çıkması muhtemel tarihi ve arkeolojik kalıntılar nedeniyle itiraflı durumların yaşanabileceğine dikkat çekerken endişelerini dile getirdiler. Sehir Plancıları Odası İstanbul Şube Başkanı Akif Burak Atlar, ek plan notu değişikliğini yargıya taşıdıklarını belirterek, "Yapılacak dönüşüm modeli planlı biçimde değil, daha önce alınmış kentsel miras korumaya yönelik plan kararlarını bosa düşürren kazanımış hak üzerinden tanımlanan bir uygulama olarak karşımıza çıkıyor. Elbette kimsenin burnu bile kanamasın ve dayanıklı bir dönüşümü ilkesel olarak savunuyoruz. Ancak tarihi yanmada birinci derece sit alanı olarak değerlendirilip, tüm bileşenlerin sürece dahil edildiği bir dönüşüm modeliyle ele almalıyız. Yıkılan birçok binanın altından arkeolojik eserler çıkacak. Bu durumda inşaat ruhsatları dondurulacak ve karışıklıklar yaşanacak. Kapsamlı envanter yapılması gerekirdi. Finansman yükü de yurttaşa birakılmış vaziyette" dedi.

Mimarlar Odası İstanbul Şube Başkanı Esin Köymen de, mevcut plan notu ekinin kentsel planlama açısından bütüncül yaklaşım olmadığını altını çizerek, "Arkeolojik buluntular çıkarsa inşaat alanı koruma altına alınıp kamulaştırılmasın gündeme gelecek. Daire sahiplerine ne ölçerde ücret veya yer verilmesi gerekecek. Bu noktada sıkıntılar yaşanabilir. Kamunun elini taşın altına koymadığı dönüşüm modellerinde vatandaş mütehahhitlerin insafına da terk edilmiş olmuyor" ifadelerini kullandı.

'Fazladan iki kat ek nüfus demek'

İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şube Başkanı Nuret Suna da Fatih'teki nüfusun 350 bine çıkılmesi gerektiğini belirtirken, şu uyarılarda bulundu: "İlave iki kat diyerek bunu başarmamız imkansız. 10 dairelik binaların bir kısmı 14 daireye çıkacak. İçenin altyapı, elektrik, su, yeşil alan projeksiyonları yapıldı mı? En önemlisi trafik sorununu çözmeden mevcut nüfus üzerine ek nüfus gelme riski de sözü konusu. Temel kazılarında arkeolojik buluntular çıkacaktır. Bir bodrumdan fazla imar hakkı verilecek veya bina altına otopark yapalım dendiğinde tarihi eserlere rastlanılacaktır. Birçok inşaatın durduruluduğunu görebiliriz."

Milliyet, 6 Kasım 2021

Gezi Parkı ve Taksim Dayanışması

Cumhuriyet, 21 Mart 2021

Özel Çevre Koruma Kanunu

Marmara Denizi nasıl korunacak?

Marmara Denizi ve Adaları, Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edildi. Bu karar ile birlikte bedeldeyiz'dan yönelik yetkileri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Balanağı'na verildi. Kararı, Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şube Başkanı Esin Köymen ve ŞPO İstanbul Şubesi İkinci Başkanı Pelin Pınar Gürlioğlu ile konuştuk

Esinan Demirtaş

Marmara Denizi'ni Adası Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak seçti ve ilan edildi. Resmi Gazete'de yayımlanan karara göre, İstanbul ve Adalar ilçesi (Büyük Ada, Heybeli Ada, Burgaz Ada, Kınalıada) dahil olmak üzere bu ekosistemi ve ekosistem dahi olmayan bu ekosistemi ve kıyıyı kapsamak üzere Marmara Denizi'ne ait bütün kıyılar, bu bölgenin sınırlarıdır. Bu bölgede bu yeniden yapılandırılacak. Bölgedeki faaliyetlerin ilgili mülkiyetlerin alınması, kentsel ve çevresel yetkileri de Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na ait olacak.

Mimarlar Odası'nın Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi'nin kıyısının yapım kurallarıyla ilgili olarak yürütülmesi ve mevcutta yeşiyor olmak yıkmamı alınmasına ilişkin yaptığımız çalışmalarımızın sonucu ve elbette çok devam edecek. Bölgeyle ortaya çıkan yetkiyle ilgili olarak ne ve nasıl yapılacak, bu kıskaçlardan dünyayı tanıdıktan sonra yapacağımız çalışmalar.

"BAŞYONEL BİR AÇIKLAMASI YOK"

Düşündüğüm yıldızla Adalar'ı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ni ilgilendiren bir konu olacak.

Mimarlar Odası'nın ilkeleri ve kurumsal yetkileri ile ilgili bu kararı bu planın kimler yer alıyor. Kamu Mimarlar Odası'nın Adalar Belediyesi'nin Adalar İstanbul İkinci Başkanı Pelin Pınar Gürlioğlu'ya gün ilanı.

Pelin Pınar Gürlioğlu

Esin Köymen

o olan yıldızın ve mevcutlarda kullanılıyor diyşil, ne ve kullanıldığı.

Bu karar çerçevesinde bundan sonra bölgeyi yıldızcak bir ile ilan çalışmasının ilgili bakanlık tüm yetkilerini Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na devretmesi gerekiyor. Bu yetkiler ilçelerde alınmalıydı. Bu yetkiler ilçelerde alınmalıydı. Bu yetkiler ilçelerde alınmalıydı

TAKSİM DAYANIŞMASINDAN 21 MAYIS'TAKİ ÜÇÜNCÜ GEZİ DAVASI ÖNCESİ AÇIKLAMA:

Dayanışma, umut, emek yargılanamaz!

Taksim Dayanışması, 21 Mayıs'ta başlayacak Gezi davası sürecine ilişkin basın toplantısı düzenledi. Dosya kapsamında yargılanan isimler ile DİSK, KESK, TMMOB ve TBB Genel başkanlarının katıldığı toplantıda aynı suçlamalarda daha önce iki kez beraat kararı verildiği hatırlatıldı. Açıklamada, "İsterseniz 1000 kere yargılayın, söyleyeceğimiz söz aynıdır. Dayanışma, paylaşma, emek, yargılanamaz! Siz kararığı, biz Gezi'yi savunuyoruz" denildi.

Birleştirme kararı verilen Gezi davası 21 Mayıs'ta saat 10.00'da 30. Ağır Ceza Mahkemesinde görülecek.

İŞLER: BERAAT DIŞINDA HİÇBİR KARAR HUKUKİ OLAMAZ

Toplantıda ilk sözü Gezi davası avukatlarından Evren İşler aldı. Bir torba davanın başlangıcında olduklarını söyleyen İşler, "Gezi davasının istinaf kararı bize şunu söylüyor: 'Tamam delil bulamadınız o zaman şuraya da bakın, olmadı mı buraya da bakın. Orada da mı yok?' O dönem işlenen suçlar varsa, orazdan da bir şey çıkmaz. Yani mutlaka birilerine ceza verme amacı güden bir yaklaşım var. Gezi dosyası hiçbir delili içermeyen bir iddianame ile yürütülmeye çalışılıyor. İstedikleri kadar birleştirsinler, bu delilsizlik hali var olduğu sürece Gezi dosyasından beraat kararı dışında bir karar çıkması hiçbir şekilde mümkün olmayacaktır" dedi.

'MİLYONLARIN GEZİ'Yİ SAVUNDUĞUNU BİLİYORUZ'

Dosyada yargılanan Gezi direnişi sürecinde Şehir Plancıları Odası İstanbul Şube Başkanı olan Tayfun Kahraman, yargılanan isimlerin nezdinde Gezi'nin yarattığı değerlerin ve ortaya çıkan dayanışmanın yargılanmak istendiğini söyledi. Kahraman şöyle devam ettı: "Bugün 2 kez beraat ettiğimiz suçlamalardan 1 kez daha yargılanıyoruz. Biz mahkeme salonlarında Gezi'yi savunurken milyonların da Gezi'yi savunduğunu biliyoruz. Biz Gezi'de kamusal mekanlarımızı, kentimizi, ağacımızı korudığımız ve kendi taleplerri ile Gezi'ye gelen insanların anayasal haklarını savundığımız için yargılanıyoruz. Ve biliyoruz ki buradan da beraat ile çıkacağız."

'İSTERSENİZ 1000 KERE YARGILAYIN, BURADAYIZ!'

Davada yargılanan Yüksek Mimar Müccella Yapıcı, daha önce iki kez aynı suçlamalarla yargılandıklarını ve beraat ettiklerini belirterek, "Beni üçüncü kez yargılayorsunuz aynı iddianame ile. İstediğiniz kadar yargılayın, Gezi yargılanamaz, ancak yargılar. Şimdi bizi tekrar yargılıyorsunuz, yargılayın. Bu bizim için onurdur. Size mahkemeden önce şunu hatırlatmak isterim, korkacağımızı zannediyorsanız yanılıyorsunuz. Korkmuyoruz, susmuyoruz, istersenız 1000 kere yargılayın, söyleyeceğimiz söz aynıdır. Gezi bu ülkenin onurudur. Biz buradayız" diye konuştu.

'AKP TARİHİ YAZIM ÇABASI İÇİNDE'

Daha sonra davada yargılanan Avukat Can Atalay söz aldı. AKP'nin bir tarih yazımı çabası içerisinde olduğunu söyleyen Atalay, "İlk yemliğimi tattığı direnişi karalamak için uğraşıyor. Aynı zamanda geleceğe ilişkin olarak da en meşru itiraz organını, sokaklarımızı kapatma çabası. Hak talepleri için sokağı kullanmanın önüne geçmeye çalışıyor. Bunlara izin verilmemesi gerekiyor, bu geleceğe beton dökülmesi anlamına gelir" dedi.

'GEZİ UMUTTUR, UMUT YARGILANAMAZ!'

Hazırlanan ortak açıklamayı TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şube Başkanı Esin Köymen okudu.

Açılamada şu vurgular dikkat çekti: "Ülkemizin toplum, kent ve demokrasi tarihinin en parlak ve onurlu sayfalarından biri olan Gezi direnişi, hukuka ve gerçeğe aykırı iddialarla, 1 kez daha yargılanmak isteniyor. Gezi Direnişi, mesnetsiz ithamlarla 3'üncü kez karalanmak isteniyor.

Gezi direnişini suçla, terörle, darbeyle, kalkışmayla anılan bir eylleme dönüştürmenize asla izin vermeyeceğiz! Bu akıl ve hukuk dışı dava derhal geri çekilmeli, kurgu ithamlarla yargılanmak istenen arkadaşlarımız hakkındaki iddialar düşürülmeli, somut hiçbir delil olmadığı halde siyasi bir tutsak olarak tutuklluğu devam eden Mehmet Osman Kavala serbest bırakılmalıdır.

Dayanışma, paylaşma, emek, yargılanamaz! Siz kararığı, biz Gezi'yi savunuyoruz!

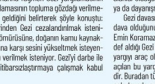
Çünkü biliyor ve inanıyoruz ki, Gezi birleştiriyor! Gezi umuttur, umut yargılanamaz!" **(İstanbul/EVRENSEL)**

Fotoğraflar: Evrensel

'TALEPLERİN BASTIRILMASININ ARACI YAPILMAK İSTENİYOR'

DAVA sürecine ilişkin bilgilendirme sonrası DİSK, KESK, TMMOB ve TBB Genel Başkanları söz alarak sürece ilişkin değerlendirmede bulundu.

DİSK Genel Başkanı Arzu Çerkezoğlu, DİSK'in Taksim Dayanışmasının parçası olduğunu söyledi. Çerkezoğlu, "Bu yargılama bugün de sendikasızlaştırmaya, asgari ücrete mahkum edilmeye ihracın bastırılması için kullanılıyor. Her türlü itirazın, hak talebinin bastırılmak istendiği bu yargılama karşısında Gezi'yi, Gezinin taleplerini savunuyoruz" dedi.



KESK Eş Genel Başkanı Ayşun Gezici beraat kararlarına rağmen Gezi yargılamasının yeniden başlamasının toplumu gözdağı verilmesi ve anlamına geldiğini belirterek şöyle konuştu: "Kişiler üzerinden Gezi cezalandırılmak isteniyor. Emek sömürüsüne, doğanın karnı kaynaklarının talanına karşı sesini yükseltmek istayenlere gözdağı verilmek istenıyor. Gezi'yi darbe ile eşitleyerek itibarsızlaştırmaya çalışmak kabul edilemez."

'YAN YANA DURMAYA DEVAM EDELİM'

Taksim Dayanışmasının yan yana durmayı, birlikte mücadele etmeyi, kolektif iradeyi ifade ettiğini söyleyen TTB Merkez Konseyi Başkanı Şebnem Korur Fincancı şöyle konuştu: "İşte iktidarın hedeflediği bu yan yana gelştir. Bugün İktidarlıda ya da başka talan ittikleri herhangi bir alanda da bu dayanışmadan korkukları için 'Özel hayatın gizliliği' kılıfı altına sığınarak görüntü alınmasını dahi engellemeye çalışıyorlar. Biz bu iktidar anlayışını, bu tek adam rejimini kabul etmiyoruz.

Bugün sağın idare etme davranışına bakmamızda asl korkulanın insanların yan yana durabilecekleri açık alanlar olduğunu görüyoruz. Biz yan yana olmaya da dayanışmaya da devam edeceğiz."

Gezi davasının ülkenin geleceğine açılmış bir dava olduğunu söyleyen TMMOB Genel Başkanı Emin Koramaz, "Siyasi iktidar her dofasında hedef aldığı Gezi davasından bir suç çıkarmak için yargıyı araç olarak kullanıyor. Kişiler üzerinden açılan bu yargılamada hedef Gezi'nin taleplerdir. Buradan tüm kamuoyunu 21 Mayıs'ta gördüğümüz gücü dayanışmayla ve ülkenin geleceğini simgeleyen Gezi'nin taleplerine sahip çıkmaya çağırıyorum" dedi.

Evrensel, 11 Mayıs 2021

Validebağ Korusu

Validebağ'da beton projesine mahkeme freni

İstanbul 11'inci İdare Mahkemesi, AK Partili Üsküdar Belediyesi'nin Validebağ Korusu'ndaki 'Bakım ve Rehabilitasyon Projesi'ni iptal etti. Hükmü duyuran Avukat Onur Cingil "Çok şükür Validebağ'ı koruduk. Belediyenin yapmış olduğu ihaleyi iptal ettirdik. İstanbul ve ülkemize armağan olsun" dedi. Karar, projeye karşı başlatılan nöbet eyleminin 157'ncı gününde geldi.

İstanbul'un Üsküdar İlçesi Altunizade Mahallesi'nde bulunan ve 1. derece doğal ve tarihi SIT alanı olan Validebağ Korusu'nda, AK Partili Üsküdar Belediyesi ve Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı tarafından 'Bakım ve Rehabilitasyon Projesi' başlatıldı. Bakanı Murat Kurum'un 21 Haziran Pazartesi günü çalışmaların başlayacağının duyurmasının ardından semi sakinleri 'nöbet eylemi' kararı aldı. Korunun 'Millet Bahçesi'ne çevrilerek betonlamaya açılacağını sanan vatandaşlar "Validebağ ne park ne bahçedir. Korudur, koru kalacak" diye seslendi. İhalenin iptali için korunda imza toplarınlarken TMMOB Mimarlar Odası ve Şehir Plancıları Odası İstanbul şubeleri, imar planlarının iptal edilmesi istemiyle dava açtı. İstanbul 11'inci Daire Mahkemesi ise Üsküdar Belediyesi'nin Validebağ Korusu'nda Rehabilitasyon Projesi'ni iptal etti. Kararı duyuran Avukat Onur Cingil "Çok şükür Validebağ'ı koruduk! Validebağ Korusu'nun talan anlamına gelen Üsküdar Belediyesi'nin yapmı-olduğu ihaleyi iptal ettirdik! Bünüşorum. Koç sıfır oldu Üsküdar Belediyesi? Üsküdar, İstanbul ve ülkemize armağan olsun! Validebağ koruduk; koru kalacak" ifadelerini kullandı. Karar, İstanbul'un nefes alma noktalarından Üsküdar'daki 354 dönümlük alana yayılan 1. derece doğa sit alanı olan Validebağ Korusu'nun yapılamaya açılmasına karşı başlatılan nöbet eyleminin 157'nci gününde geldi. Validebağ Gönüllüleri Twitter hesabından yapılan paylaşımda da "Duyduklarınız değil mi? Bk gündeu beri her şeydon haberi olan süler, mahalleli ve çeyrek asırdır pes etmeyen biler; hep birlikte çok yorucu 157. günün sonunda en büyük ödülü aldık, ihale iptal oldu. Bugüne kadar bizlerden desteğini eksik etmeyen hepinize binlerce teşekkürler" denildi. **AAMAR**

Karar, 25 Haziran 2021

VALİDEBAĞ'DA PLANLAR İPTAL

Millet Bahçesi projesi yargıdan döndü

Koru gönüllüleri, çöp toplayan işçiler ile koruya dağılarak "Validebağ koruduk, koru kalacak" sloganları attı.

TUĞBA ÖZER

Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum'un "Validebağ Korusu projesine 21 Haziran Pazartesi günü başlıyoruz" açıklaması üzerine başlayan nöbetin dördüncü gününde, direnen gönüllüleri sevindiren bir haber geldi.

Validebağ Gönüllüleri, Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası'nın koruya yapılacak olan Millet Bahçesi projesi planlarının iptali istemiyle açtıkları davada dün karar çıktı. İstanbul 6. İdare Mahkemesi yürütmeyi durdurma kararı verdi. Validebağ Gönüllüleri kararı sosyal medya hesabından "Bu andan itibaren koruda yapacağı her türlü uygulama hukuksuzdur, dayanaksızdır. Vazgeçmeyeceğiz, direnmeye, alanda nöbete devam edeceğiz" diyerek duyurdu.

Validebağ Korusu'nda dün sabahın erken saatlerinden itibaren hareketli bir gün yaşandı. Çimlerin biçileceği ve polisin koruya gireceği duyumu üzerine toplanan Validebağ Savunması ve Validebağ Gönüllüleri sabahın erken saatlerinde koruya geldi. İlerleyen saatlerde koruya polis ve çok sayıda işçinin gelmesinin ardından Üsküdar Belediyesi ile yapılan görüşmede, belediye yetkilisi, "Oranın tahsisi belediyede olduğu sürece bizim personelimiz her gün orada olmaya devam edecek" açıklamasında bulundu.

Validebağ gönüllüsü Arif Belgin, "Bakım yapılacak denliyor ancak biz bakımın ne olduğunu biliyoruz. 'Çöp toplayacağız' dediler ama zaten çöpler toplandı. Hâlâ 30 kişi buraya giriyorsa niyetin ne olduğu açık" diye konuştu.

Validebağ Gönüllülerı'nden Aslıhan Kahraman Eren, "Üsküdar Belediyesi burayı bir firmaya verdi. Firma yetkilileri her an koruya girip çimleri biçebilir. Bir ağaca değil, hiçbir çıme dokundurtmayacağız. İkizdere de bizimdir Validebağ da bizimdir. Direnmeye devam edeceğiz" dedi.

'İhale hukuksuz'

Direnişe destek veren İYİ Parkı Üsküdar Meclis üyesi Onur Çukurlu da "Burası 1'inci derece sit alanı. Böyle alanlarda ihale yapamazsınız. Proje diye gösterdikleri tanıtımda burada 80 bin metrekarenin serme çim olması ö ngörülüyor. Bunu bir parka yapabilirsiniz ama buranın zaten kendi doğal çimi var. Buranın sadece bakıma ihtiyacı var. Bu uygulama, burayı ranta açmanın başlangıcıdır" dedi.

Cumhuriyet, 25 Haziran 2021

Galata Kulesi

Depo Photos

Halkın sahil şeridiyle bağlantısı kesiliyor

Galata Kulesi'nin İBB'nin elinden alınıp bakanlığa devredilmesine yönelik tartışmalar sürüyor. Mimarlar Odası'ndan Esin Köymen, yaşananların Galataport'la başlayan sürecin devamı olduğunu vurguluyor: "Halkın sahille bağlantısı kesilmeye çalışılıyor"

Burak ABATAY

İSTANBUL Büyükşehir Belediyesi'nin mülkü olan Galata Kulesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na devredildi. Galata Kulesi için İBB'nin tahliye edilmesi kararının çıkmasına rağmen tapu için açılan dava şu ana kadar sonuçlanmadı.

İBB'nin Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne karşı tapu tesciline iptali istemi ile açtığı davada tarihi kulenin 3'üncü kişilere devredilmemesi için İhtiyati tedbir konulmuştu. Ana tapu davası sürerken tedbir kararına rağmen tahliye işlemi gerçekleştirildi.

Esin Köymen

Kamuoyunda büyük tepki toplayan süreç hakkında TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yönetim Kurulu Başkanı Esin Köymen de değerlendirmelerde bulundu.

TAHRİBATLAR KÜLTÜR AKSI SÖYLEMİYLE ÖRTÜLÜYOR

İnsanların denizle ilişkisinin kopartılmaya çalışıldığına dikkat çeken Köymen yaşananları şöyle değerlendirdi:

"Sermaye odaklı bir dönüşümün gerçekleştirildiği Galataport projesine karşı; Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi ile birlikte açtığımız pek çok davamız var. Kıyıları ve kültürel varlıkları büyük oranda tahrip eden bu projenin bir parçası olarak; Galataport'tan başlayıp Galata Kulesi, Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi ve Atlas Pasajı'nın bulunduğu güzergahtan geçerek, yeni yapılan Atatürk Kültür Merkezi'nde sona erecek olan "Beyoğlu Kültür Yolu Projesi" Kültür ve Turizm Bakanı tarafından da açıklanmıştı.

İnsanların denizle İlişkisini kopartan, sahil şeridini özel şirketlerinin kullanımına sunarak halka kapatan ve rant uğruna sosyal ve kültürel dokuyu bozan Galataport projesi kapsamında Galata Kulesi ve çevresiyle ilgili olarak da mülkiyetlerden kullanım şekillerine kadar çok farklı düzenlemelerin yapılmak istendiği anlaşılmaktadır.

Galata Kulesinin mülkiyetinin İBB'den alınarak vakıflara devredilmesi de bu sürecin bir parçasıdır. Özelleştirmeler ve yapılan uygulamalarla kültürel dokuda yaratılan büyük tahribatlar, "kültür aksı" söylemiyle örtülmeye çalışılmaktadır."

GELİRİN DE MERKEZİLEŞMESİ DEMEK

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şube Başkanı Akif Burak Atlar ise sürecin siyasi İktidarın yereldeki yetki ve tasarruflarını merkezileştirilmesi olarak yorumladı. Atlar değerlendirmesinde, "Yerel seçimlerin hemen ardından bu yönde oluşan beklentiler yavaş yavaş hayata geçiriliyor. Yakın zaman önce Boğaziçi alanı için de benzer bir niyet gündeme gelmişti. Yetki ve mülkiyetlerin merkeze devredilmesi sadece inisiyatifin değil, yerel yönetime ait gelirlerin de merkeze aktanlması anlamına geliyor. Yerel yönetimlere bu şekilde müdahale edilmesi demokratik teamüllerle kabul edilemez" ifadelerini kullandı.

A. Burak Atlar

BirGün, 15 Mayıs 2020

Deprem ve Deprem Toplanma Alanları

Kentin Soluğu
Uğur Sahin

Beton blokunuz batsın
toplanma alanı istiyoruz

İzmir'deki 6.9'luk sarsıntı, deprem ülkesi olduğumuz gerçeğini bir kez daha açığa çıkardı. Ancak bu gerçek yok sayılıyor, deprem toplanma alanları 'tarih' oluyor... İstanbul'un en değerli arazilerinden Marmara Üniversitesi Nişantaşı Kampusu DAP Yapı'ya peşkeş çekildi. Teşvikiyeliler, o gün bugündür deprem toplanma alanı olan araziye sahip çıkmak için mücadele ediyor: "Bize nefes aldıran yeşilliğin yerine, beton bloklar istemiyoruz!"

Türkiye bir deprem ülkesi... Bunu 84 yıattı yaşamı yaşamımıza neden olan 6.9'luk İzmir depreniyle bir kez daha hatırlattık. "Hatırlattık" dediyse, rant politikalarıyla ülkeyi deprem ve felaketler diyarına çevirenleri, yanlıklardan kaçıt etmiyorum. Neden mi? Zira, dünya genelinde bu yıl meydana gelen depremlerde 198 kişi yaşamını yitirdi; bunun 160'ı Türkiye'dir... İktidar, ofletleri "hatırlamakitarsa" umuturnan yeşiliyor, avanakları de sorumluluklarını gidermek için ise "kadere" bağlamaya İzahı mümkün olmayan bu tablıoyu yaratmak, korkunç bir yola girerk.

Peki bu noktaya nasıl geldik?

Biraz eskiye gidelim... 14 25 Eylül 1998. 2011 yılında Demirören Ailesi'nin satın almasıyla çöntrek değiştirinen, "eski" Millyet gazetesinin o günkü bir basloğı oldukça carpıcı: "Tayyip gelsi, yapa deretim ibtiz". Haberde, dönemin Insaat Mühendisleri Odası Başkanı Prof. Atila Ansalın görüşleri mevcut. Prof. Dr. Ansal'a göre, Refahlı Belediyeleri'nin İzmir, İstanbul'da proje bazında da olsa 'yapı denetimi' yapıyorcu. Prof. Dr. Ansal, ancak Tayyip Erdoğan'ın "İstanbul'a" gelmesinden sonra yapılan binalar gibi bu durumun geçerli olmadığı görüşünde. Denetimin olmadığına soyluyor ve İstanbul'un "İzmeszce" deprem bekleddiğine işaret ediyoruz.

Bugüne dönelim. Deprem yokmuşcasına siniesel eden bir siyasi anlayışla karşı karşıyayız. Deprem vergilerini affet için değil, başka başka alanlarda harcayan, kentsel dönüşüm yerine rantsal dönüşümü "tercih" eden, yapılar denetlemeyen, affı ismi "Imar Barışı" olan kacak yapıdan yasal hale getiren affa fıdıkeb kaçı arazıyan bir iktidar... İşte bu yüzden Millyet'te yayımlanan 22 senelik önce haber hâlâ güncelliğini koruyor. Kuşkusuz ki "onların" anlayışı değiymiyor, yurttaşın da gerekiyor bekleyişi...

TANIDIK ŞİRKET

Ülke böyle bir sürecten geçerken deprem toplanma alanlarına sahip çıkmak için mücadele edenler de mevcut. Kentin Soluğu'nda bu hafta İstanbul'un en lüks semtlerinden Nişantaşı Teşvikiye sokakları ile ilgileniş var.

Meşalesiyle en değerli bölgelerinden biri olan eski Marmara Üniversitesi'nin Nişantaşı Kampusu'nun 26 dönümlük arazisinin imar planı, tam iki yıl önce değiştirildi. Marmara Üniversitesi Dişi Hekimliği Fakültesi ile İletişim Fakültesi'nin bulunduğu kampusa İkizler Çevre ve Sağlıklı Bakırköy'ünce imar planı hazırlıyıdı. Bıskanlık, arazideki Üniversite fonksiyonunu ptal etti. Yerine ise 1 cami ve konut fonksiyonu getirildi. Alanda yapılacak binaların yüksekliği 10 ve 5 katı olarak belirlenirken inşaa için İcmlak Konut DYO İhaleye cıkı. İhaleyi, 1,7 milyar TL'lik teklifle DAP Yapı kazandı.

© BirGün

Kampusu arazinde yüksek katlı konutlar yapılması DAP Yapı çalışmalarını sürdürüyor.

DAP YAPI KİM Mİ?

Hani yazdığı bir konut projesinde yol alanı kalmadığı için AKP'li Üsküdar Belediyesi'nin 35 yıllık parkı yıkabilecek kadar cesbetlenen holding... Yönetim Kurulu Başkanının AKP'li Cumhurbaşkanı Erdoğan ile çevikdiği fotoğrafları internet sitesine koyan holding... Kısacası AKP döneminde yıldızı parlayanlardan...

DAP Yapı, bu yılın nisan ayında '92 konut ve 1 ticari ünitesi' içeren projesi için ruhsat aldı; arazide çalışmalar başladı, binalar da yıkıldı. Arazıyı iş makineleri girer girmez Teşvikiye sakinleri hemen mücadeleye koyuldu. O gün bugündür de "Deprem toplanma alanımıza, tıcdu konut ve AVM istemiyoruz. Bize nefes aldıran yeşilliğin yerine, beton bloklar istemiyoruz!" diyorlar.

Yağmurlu bir günde Teşvikiye sakinleriyle görüşmek için yola koyulıyorum. Hareketi bir İstanbul günü... "Kamaşı Ambar"da bent Teşvikiye sakinlerinden Özge Çetin, Tolga Bektaş ve Cevdet Erdöst bekliyor. "Kamaşı Ambar" varır varmaz, demli bir çay eşliğinde sohbete başlıyoruz; sesi kısar, ortaşamın "kayıt" düğmesine basıyor ve orıan dinliyorum.

İlk cıbrısı Özge Çetin ile konuşuyorum. Çetin şıyın zamanda bir avukat... Çetin'e sureca nasıl dahil olduklarını soruyorum, söyle yanıtlıyor: "Temmuzda iş makinelerinin alana girmesiyle projeden haberdar oldık. Merkezi yönetim, Marmara Üniversıesi'nin dışarıak yerleşkesinin toplanmaya nişet etmiş. Bu kapsamda şehir çveşcede kalan tüm arazileri almış, karşılığında da Üniversıteye Kenan Evren Kıtlası'nı vermiş, oraya da Recep Tayyip Erdoğan Kıtlıyesi yapılıyor. Böyleca kıymetlemiş arazıler, yapılan protokolle TOKİ'ye devredilmiş oldu. DAP Yapı, yıızde 40 gelir paylaşımı karşılığında Fıeley-kasarak. İşen da bu sırada imar planları değişıkliğı aşkıdayken Şişli Belediyesi, Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası. Bu imar planı değişıkliklerinıck kamu yararı yokturı" diyerek dava açtı. İlk derece mahkemesi reddetti, ama şu an davalar hâlâ açık. Istınıf bozdu; ve tekrar yerel mahkemeye gönderdi. Şu an çalışmalar sürüyor."

Çetin, dava sürecı devam ederken şirkete pandemi koşullarında ruhsat verildiğini ıadayor: "Şu anda temel atma sürecindeler. İki ayrı ruhsat verildi ancak toplam 12 parsel cıvarı. Bir parsel hâlâ ruhsat bekliyor. Cıkıcı onun altından Levaşan Tüneli geçiyor. 180 kişı görüşünü almak durumunda belediye. 180, önce görüş

BirGün, 8 Ocak 2020

Heybeliada Sanatoryumu

Diyanet'e tahsis yargıda

Heybeliada Sanatoryumu'nun Diyanet'e devredilmesi yargıya taşındı. İstanbul 14. İdare Mahkemesi'ne sunulan dilekçede, tahsisin kamu yararına aykırı olduğuna dikkat çekildi

Uğur ŞAHİN

ÜLKENİN ilk pandemi hastanesi olan Heybeliada Sanatoryumu'nun Diyanet İşleri Başkanlığı'na devredilmesi yargıya taşındı. TMMOB'ye bağlı Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi İstanbul Tabip Odası, İstanbul Barosu ve Türk Toraks Derneği sanatoryumun Diyanet'e tahsisi kararının iptali ve yürütmesinin durdurulması için dava açtı. Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'na açılan davada, tahsisin 'kamu yararına aykırı olduğu' vurgulandı.

İstanbul 14. İdare Mahkemesi'ne sunulan dilekçede, Adalar'ın sağlık altyapısı açısından İstanbul'un en ihtiyaç sahibi ilçesi konumunda olduğu belirtildi. Dilekçede, şöyle denildi: "Bugün sadece Büyükada'da kapasite olarak ihtiyacı karşılayamayan bir adet hastane bulunmaktadır. Üstelik toplam sağlık tesisi alanının büyük bir bölümünü oluşturan Heybeliada Sanatoryumu'nun sağlık tesisi olarak değerlendirilmeyecek şekilde tahsisi ile halkın temel ihtiyaçlarından biri olan sağlık alanında hizmet sunumu açısından kamu yararına aykırı bir işlem yapılmaktadır. Ada halkının ve Adalar Belediyesi'nin taleplerine aykırı olan işlem hizmet gerekleri ve kamu yararı ile de uyumlu değildir. Yanı sıra Adalar ile ilgili alınmış olan koruma kararları ve plan yaklaşımlarına aykırıdır."

KORUMA KURULU 'UYGUNDUR' DEMİŞ

Dilekçede, İstanbul 5 No'lu Koruma Bölge Kurulu'nun alanın 'kıralamaya uygun' olduğuna ilişkin görüş sunduğuna dikkat çekildi, bunun şehircilik ilkelerine aykırı olduğu vurgulandı: "Yargılama konusu 'tahsis' işleminin öğrenilmesi sonrasında tarafımızca yapılan araştırmalar sonucunda anılan alanda 'kıralama'nın uygun olduğuna ilişkin İstanbul V No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.04.2011 tarih ve 3308 sayılı kararı da öğrenilmiştir. İstanbul V No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.04.2011 tarih ve 3308 sayılı kararı da şehircilik ilkelerine, kamu yararına ve hukuka açıkça aykırı niteliktedir."

SAĞLIK HİZMETİNDE KULLANILMALI

Tahsis işleminin yürütmesinin durdurulmasının talep edildiği dilekçede, sanatoryumun sağlık hizmeti için kullanılması gerektiği ifade edildi: Heybeliada Sanatoryumu köklü bir sağlık kurumudur. Sanatoryumun tarihi hafızası ve SİT alanı özelliklerine uyumu gözetilerek, Adalar halkının ve İstanbul halkının ihtiyaçları, düşünceleri dikkate alınarak tıp tarihi ve verem savaşı müzesi, sağlık alanında kongre ve eğitim merkezi, uzun süreli yatışı gereken çok ilaca dirençli tüberküloz hastalarına yönelik yataklı bir kurum, sağlık hizmeti verecek birimler ve benzeri işlevler ile yeniden kazandırılması kamu yararına uygun olacaktır kanısındayız."

BirGün, 10 Ekim 2020

Mühendis Odalarından ortak 17 Ağustos açıklaması:

22 yılda bir arpa boyu yol katedilmedi

Bugün 22 yıl önce yaşadığımız büyük felaketin yıldönümü. 17 Ağustos depremi... 17 Ağustos'ta binlerce insanımız enkaz altında kalarak hayatını kaybetti. Aradan geçen yıllarda başka büyük depremler yaşadık. Ama hepsinde ders almadığımız bir kez daha gördük. Mühendisler 'Geriye dönüp bakıldığında aradan geçen 22 yılda bir arpa boyu yol katedilmediği görülmektedir' dedi

AYDINLIK / ANKARA

MİMİ ODALARI, özellikle 22 yıl geçen 17 Ağustos depreminin ardından atılan adımlarını yetersiz olduğuna dikkat çekerek, daha büyük afetler yaşanmaması için acil önlem alınmasını istediler.

İnşaat Mühendisleri Odası, Elektrik Mühendisleri Odası, Makina Mühendisleri Odası, Mimarlar Odası ve Şehir Plancıları Odası yönetim kurullarının bıakanları, ortak bir açıklamayla, depremlere karşı sorularda ve önerilerde bulundular. Mühendis Odalarının açıklamasında şu görüşlere yer verildi:

17 AĞUSTOS MİLAT

"Gektak Deprenıi, ülkemizin depremse bakış açısını değiştıresinde bir milat olarak kabul edilmektedir. 17 Ağustos depreminden ders alınmamıştır. Ülkemizdeki ürkerek kurulan şehirlerin, plansız-çarpık kentlenmenin ve mühendislik hizmeti alınmayan yapıların, insanlar için büyük tehdit oluşturduğuyla, 1999'dan sonra, deprem sonrası mıtıdıahıdeden çok deprem öncesi alınması gereken tedbirlerin düşünülmesi gerektiği tüm çevrelerce benimsendi. Ancak bugün geriye dönüp bakıldığında aradan geçen 22 yılda bir arpa boyu yol katedilmediği görülmektedir"

KANAL İSTANBUL VE DEPREM PLANSIZLIĞI

"Başta İstanbul ve İzmir gibi afet riski altındaki şehirlerde UDSEP'te ifade edilen tehlike ve risklerıi esas alan planlar geliştırılıp çevre ile uyumu sağlanmadığı gibi, ilin afet tehlike ve risklerinin mekânsal planlamaya aktarılması temel prensıbıtıa aykırı olarak İstanbul'da 'Kanal İstanbul Projesi' hayata geçırılmek istenmektedır. Mevcut durumda bıle deprem toplanma alanları, ulaşım güzergâhları yok edilen bir kentin afet mıdahale olanakları adeta engellenıkten, bölümüne bir kentin deprem sonrasında nasıl tepkı vereceği de bıllınmamektedır."

YAPI STOKUMUZUN DURUMU

"Ülkemizin yapı stokunun durumu belırlıdığınıı korumaktadır. UDSEP'e göre 2017'yıında tamamlanması öngörülen bina envanteri çalışması tamamlanmamış, dahası resmi kurumlar harıç; bıalanmamamıştır. Bunun sonucu olarak mevcut yapı stokunun iyileştırılmesi de mümkün olmamaktadır. Bu binaların tespıtı ve yazık kı deprem tarafından son derece ağır bedeller karşılığı yapılmaktadır.

Yapılması gerekenler

MÜHENDİS Odalarının açıklamasında "depremlere karşı kalıcı önlemler" kapsamında yapılması gerekenler şöyle sıralandı:

■ İmar affından yararlanan tüm yapılar mühendislik hizmeti almamış varsayılmak ve denetime tabi tutulmalıdır.

■ Istısnai durumlar dışında, her santiye sefi sadece bir santiyede tam zamanlı olarak çıkıyorlardırıınıd, bu görevi yerine getırecek kişılerin ilgili meslek odalarınca verilen eğitımlere katılıp belgelendırılmesıi zorunlu tutulmalıdır.

■ Kentsel yenılenme ve kentsel dönüşüm konusu, mekân düzeyinde değil sosyal, ekonomık ve mekânsal gelişmenın bır bütünü olarak ele alınmalıdır.

■ Başta Imar Kanunu, Yapı Denetim Kanunu, Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili tüm kanunlar ve bağlı yönetmelıkler, kamu yararı ilkesi gözetılerek ve bütünücü bir anlayışla yenıden düzenlenmelıdır.

■ Yapı denetımı sıstemı TMMOB ve "Kamu binaları hakkında bilgıtmıcılık devam etmektedır. Okulların, yurtların, konutların, hastanelerın sayısı, ne kadarının tamamlandı, ne kadarı hakkında yıkım, güçlendırme veya kullanım kararı verıldıjı, ne kadarının yıkıldığı veya gıdıcıondırıcıcıyor projelerinin yapıldığı ve ayrıca ne kadarının güçlendırıldığı konusu kamuoyunun bılgısı dahılınde değıldır."

İMAR AFFI CİNAYETTİR

"Hıalıharzda yapı stokumuzda ilgili belırsızlıkler ve tehlıkelerin üzerine çıkarılan bağlı Odalar, üniversıteler ve ilgılı kesımlerın katılımıyla, kamusal bır anlayışla yenıden düzenlenmelıdır.

■ Kanal İstanbul bır ulaşım ve kentleşme projesi değıldır. Kanal İstanbul'un ülke ekonomısıne hıçbır katkısı olmayacağı gıbı çok büyük yıkımlar getıreceğı açıktır. Kamu kaynakları, afet hasarlarını önleyecek tedbırlerı almak ıçın seferber edılecegıne, her yönüyle rasyonalıteden uzak olan projelere harcanmamalıdır.

■ Mühendıslık Mımarlık fakültelerınde verılen eğıtımde yaşanan sorunların çözümü olarak; kontenjan azaltma çalışmalarına ılk olarak kıncı öğretımlerın kapatılmaya ve başlanmak, altıyıla ınkıanları yeterısız olan bazı ünıversıtelerdekı bölümlerın kapatılmasa ve tamamlanmalıdır. Aca eleman yetıştırmek amacıyla Teknoloji Fakültelerı yenıden yapılandırılmalıdır.

■ Deprem konusunda denetleyıcı ve uygulayıcı rolü olan kamunun teknık anlamda güçlü kılınması ıçın, kamuda yerınsız olan mımar, mühendıs ve şehır plancısı sayısının artırılması gerekmektedır.

Kanal İstanbul'un ülke ekonomisine olumsuz etkıler yaratacağı ve Ekoloji Ana Bilim Dalı'ndan Prof. Dr. Doğanay Tolunay, ormanların üzerinde büyük bir baskı olduğunu ve bu değişıkle artacağına dıkkat çekti. Prof. Dr. Tolunay, "Turizmi Teşvik Kanunu 1982 yılında hayata geçtı. Sonrasında bırçok kez değışıklıkle uğradı. Son değişıklıkte temmuz ayında yapıldı ve bu değişıkle bır yerin turizm gelişim alanı ılan etme yetkisi Çevre Şehırcılık ve İklım Değişıklığı Bakanlığı'ndan alınarak Cumhurbaşkanı'na verıldı. Önceki Resmi Gazete'de çıkan bu değişıklığın yönetmelıği" dedi.

ORMANLARA BASKIYI DAHA DA ARTIRACAK

Turizm Teşvik Kanunu kapsamında 1600 hektarlık ormanlık alanda 142 tesise izin verıldığını hatırlatan Prof. Dr. Tolunay, "Bunlar madenler ve enerjı santrallarına verılen izınlerın yanında küçük gıbı gorunse de demız kenarları gıbı özel yerlerınde bırçok tesısın önü açıldı. Son değişıklıkle bırlıkte bu izınlerın artacağını söylemek mümkün. Turizm Teşvik Kanunu gereğince ormanlık alanların orman vasfını yıtırmesi de baskıyı artıracaktır" ıfadelerini kullandı.

YANMADAN DA İMARA AÇILIYOR

Prof. Dr. Tolunay şu ıfadeleri kullandı: "'Yanan alanlara otel yapılıyor' söylemlerı kamuoyunda sıkça dıle getırılıyor. Bu değişıkllıkle bır kez daha görüyoruz kı ormanlık alanda turıstık bır tesıs acmak ıçın yanmasına gerek yok. Özellıkle iklım değişıkliği kapsamında baktığımızda ormanlardan verılen bu izınlerın ve aşırı odun üretımını orman varlığını azaltığını böylece ormanların aldığı karbon mıktarının azaldığını bılıyoruz. Ülke olarak "2053 o net karbon emısyonu'nu hedefliyorsak ormanlarda ormancılık dışı faalıyetlerıe izın verılmemesi gerekıyor."

BÜYÜK BİR KENT ALANI YARATILACAK

Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi İkinci Başkanı Pelin Pınar Gürtlioğlu, sektörel kalkınma bahanesiyle bütün doğal, tarihi ve kültürel alanların imara açılacağını belırtti. Gırtlioğlu, "Aynı şekılde orman vasfına sahıp alanlar da kültür ve turizm faalıyetlerı altında yapılaşmaya açılacak. Orman vasfının kamu yararına gelıştırılmesi sadece orman alanlarının iyileştırılmesıyle olur. Bu değişıklıkle bırlıkte orman alanlarında imar rantı oluşturulmasının önünü açıkır. Tarihi ve doğal güzellıklerın turizm sektörü lehıne yok edılecegıni gösteren bır düzenleme" dedi.

Alanların Cumhurbaşkanı tarafından belırlenmesıne dıkkat çeken Gırtlioğlu şu ıfadeleri kullandı: "Başkanlık sıstemının getırdıgı bır düzenleme ve çok yanlış. En baştan berı söylüyoruz, bunu Cumhurbaşkanı karar veremez. Uzmanların konuşması lazım. Lıkesel anlamda da yanlış, sektörün gelışmesi ıçın doğal ve tarıhi yerlerın yağlanması gereksın. Her ne kadar bu madelerde korunma, gelıştırme, koruma-kullanma dengesi gıbı laflar edılse de bu tarz düzenlemelerin hepsınin yapılaşmayla sonuçlandığını gördük."

Aydınlık, 17 Ağustos 2021

Yeşil Alanlarda Dönüşüm

Gelişme değil rant

Turizm alanlarının belirlenmesine ilişkin yayımlanan yönetmeliği değerlendiren uzmanlar; ormanlık, tarihi, doğal ve kültürel alanların imar rantına açılacağını belirtti. Söz konusu alanları Cumhurbaşkanı belirleyecek

Göksay BAŞCAN

KÜLTÜR, turizm ve gelişme alanlarını belirleyen yönetmelik önceki gün Resmi Gazete'de yayımlandı. Yönetmeliği değerlendiren uzmanlar; tarihi, doğal ve kültürel değeri olan yerlerin ve ormanlık alanların yapılaşmaya açılacağına dikkat çekti.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinin Belirlenmesine ve Ilanına İlişkin Yönetmelikte Değişıklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğe göre, kültür, turizm ve gelişme alanları Cumhurbaşkanı kararıyla belırlenecek.

Yönetmeliği değerlendiren İstanbul Üniversıtesı-Cerrahpaşa Ekolojı Ana Bilım Dalı'ndan Prof. Dr. Doğanay Tolunay, ormanların üzerinde büyük bir baskı olduğunu ve bu değişıkle artacağına dıkkat çekti. Prof. Dr. Tolunay, "Turizmi Teşvik Kanunu 1982 yılında hayata geçtı. Sonrasında bırçok kez değışıklıkle uğradı. Son değişıklıkte temmuz ayında yapıldı ve bu değişıkle bır yerin turizm gelişım alanı ılan etme yetkisi Çevre Şehırcılık ve İklım Değişıklığı Bakanlığı'ndan alınarak Cumhurbaşkanı'na verıldı. Önceki Resmi Gazete'de çıkan bu değişıklığın yönetmelığı" dedi.

ORMANLARA BASKIYI DAHA DA ARTIRACAK

Turizm Teşvik Kanunu kapsamında 1600 hektarlık ormanlık alanda 142 tesise izin verıldığını hatırlatan Prof. Dr. Tolunay, "Bunlar madenler ve enerjı santrallarına verılen izınlerın yanında küçük gıbı gorunse de demız kenarları gıbı özel yerlerınde bırçok tesısın önü açıldı. Son değişıklıkle bırlıkte bu izınlerın artacağını söylemek mümkün. Turizm Teşvik Kanunu gereğince ormanlık alanların orman vasfını yıtırmesi de baskıyı artıracaktır" ıfadelerini kullandı.

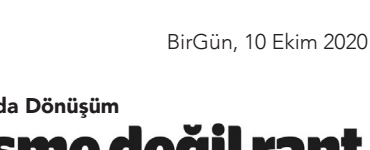
YANMADAN DA İMARA AÇILIYOR

Prof. Dr. Tolunay şu ıfadeleri kullandı: "'Yanan alanlara otel yapılıyor' söylemlerı kamuoyunda sıkça dıle getırılıyor. Bu değişıklıkle bır kez daha görüyoruz kı ormanlık alanda turıstık bır tesıs acmak ıçın yanmasına gerek yok. Özellıkle iklım değişıkliği kapsamında baktığımızda ormanlardan verılen bu izınlerın ve aşırı odun üretımını orman varlığını azaltığını böylece ormanların aldığı karbon mıktarının azaldığını bılıyoruz. Ülke olarak "2053 o net karbon emısyonu'nu hedefliyorsak ormanlarda ormancılık dışı faalıyetlerıe izın verılmemesi gerekıyor."

BÜYÜK BİR KENT ALANI YARATILACAK

Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi İkinci Başkanı Pelin Pınar Gürtlioğlu, sektörel kalkınma bahanesiyle bütün doğal, tarihi ve kültürel alanların imara açılacağını belırtti. Gırtlioğlu, "Aynı şekılde orman vasfına sahıp alanlar da kültür ve turizm faalıyetlerı altında yapılaşmaya açılacak. Orman vasfının kamu yararına gelıştırılmesi sadece orman alanlarının iyileştırılmesıyle olur. Bu değişıklıkle bırlıkte orman alanlarında imar rantı oluşturulmasının önünü açıkır. Tarihi ve doğal güzellıklerın turizm sektörü lehıne yok edılecegıni gösteren bır düzenleme" dedi.

Alanların Cumhurbaşkanı tarafından belırlenmesıne dıkkat çeken Gırtlioğlu şu ıfadeleri kullandı: "Başkanlık sıstemının getırdıgı bır düzenleme ve çok yanlış. En baştan berı söylüyoruz, bunu Cumhurbaşkanı karar veremez. Uzmanların konuşması lazım. Lıkesel anlamda da yanlış, sektörün gelışmesi ıçın doğal ve tarıhi yerlerın yağlanması gereksın. Her ne kadar bu madelerde korunma, gelıştırme, koruma-kullanma dengesi gıbı laflar edılse de bu tarz düzenlemelerin hepsınin yapılaşmayla sonuçlandığını gördük."


Muğla Milas'a bağlı Güvercılık'teki ormanlık alanlarda otel sayısı her geçen gün artıyor. © Arşiv

BirGün, 24 Aralık 2021

5. BASIN AÇIKLAMALARI ve PLAN İTİRAZLARI

5.1.BASIN AÇIKLAMALARI

Gezi'yi Sonuna Kadar Savunacağiz; Demokratik Hak Ve Taleplerimizin Kirletilmesine İzin Vermeyeceğiz! I 18 Şubat 2020

Gezi Direnişi; ülkemizin toplum, kent ve demokrasi tarihinin en parlak ve onurlu sayfalarından biri olmasına rağmen, ilk günden beri ısrarla itham edilerek karalanmaya, dile getirilen temel hak talepleri birer suç unsuru gibi gösterilmeye, tarihsel ve meşru gerçekliği çarpıtılmaya çalışılmaktadır.

2013 yılının Haziran ayından beri sistemli bir şekilde sürdürülen bu algı dayatmalarına toplum ve kamuoyu tarafından itibar edilmediği gibi, Gezi Direnişi`nin demokratik hak ve ifade özgürlüğü çerçevesinde son derece meşru ve anayasal bir zeminde gerçekleştiği daha önce verilen yargı kararlarıyla da tescil edilmiştir.

Ancak tüm bu gerçeklere rağmen, Gezi Direnişi hakkında üzerinden yıllar geçtikten sonra hazırlanan ve herhangi bir somut delile dayanmayan iddianame sonucu, akıl dışı bir yargılama sürmüş, savcının esas hakkındaki mütalaasıyla birlikte yargısız infaz süreci hızlandırılmıştır. Bu yargısız infaz, aralarında XVI. Genel Kurulumuza kadar Şubemizin farklı yönetim kademelerinde uzun yıllar başarıyla görev yapmış meslektaşımız Tayfun Kahraman'ın ve TMMOB çatısı altında yıllardır emek veren mimar Mücella Yapıcı ve Avukat Can Atalay'ın da bulunduğu ve haklarında 15-20 yıldan başlayarak ağırlaştırılmış müebbette kadar uzanan ceza talep edilen 16 kişiye yönelik değil, doğrudan demokrasimize yöneliktir. Bu yargısız infaz adalete, özgürlüğe, geleceğimize yöneliktir. Bu yargısız infaz Odamızı ve uğruna emek verdiğimiz değerlerimizi hedef almaktadır. Bu kötü niyeti tüm kirliliğine rağmen görüyor ve tüm berraklığımızla reddediyoruz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin en üst karar organı olarak, 2012`nin Şubat ayında Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi ile birlikte sekretaryasını üstlendiğimiz Taksim Dayanışması'nın ilk toplantısından itibaren dile getirdiği taleplerin de, Gezi'nin eşitlikten, özgürlükten ve dayanışmadan yana taleplerinin de arkasındayız.

Tüm meslektaşlarımızı Gezi davasını yakından takip ederek demokrasimize, adalete ve ortak değerlerimize sahip çıkmaya davet ediyoruz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası
İstanbul Şubesi XVI. Genel Kurulu

Küresel Salgin İstanbul'un Planlama Sorunudur I 15 Nisan 2020

Tüm dünyada ve ülkemizde hızla yayılan Koronavirüs (Covid-19) salgınının öncelikli hedefi büyük kentler olmuştur. Ülkemizde 2020 Mart ayından bu yana 70 bine yakın yurttaşımızın testi pozitif çıkmış ve 1518 yurttaşımız hayatını kaybetmiştir.

Sağlık Bakanlığı, 14 Nisan 2020 itibariyle İstanbul'da 12 binin üzerinde vaka bulunduğunu açıklamıştır. İstanbul genelinde hastalığın ilçelere dağılımı incelendiğinde, en çok vakanın sırasıyla Esenyurt, Bahçelievler, Bağcılar, Kartal, Avcılar, Küçükçekmece ve Ümraniye'de görüldüğü anlaşılmaktadır. Söz konusu ilçelerin büyük kısmı, aynı zamanda İstanbul metropolü içerisinde nüfus yoğunluğundan yapılaşma koşullarına, eğitimden gelir düşüklüğüne, istihdam biçimlerinden hava kirliliğine birçok kentsel sorunun en yoğun şekilde yaşandığı alanlardır. Bu durum, salgının, kentsel mekân ve sosyo-ekonomik yapı ile sıkı bir ilintisi olduğu gerçeğini açıkça ortaya

koymaktadır.

Öte yandan, ülkede 2002 yılından bu yana yürütülen özelleştirme ve ticarileştirme odaklı, devlet hastanelerinde taşeronlaştırmayı prensip edinen sağlık politikaları;kent merkezi, ulaşım ve diğer donatı bütünlüğü içinde ele alınmayan sağlık alanları yer seçimi yaklaşımları dikkate alındığında, tüm yurttaşlara eşit sağlık güvencesi ve erişilebilir sağlık hizmeti verilmesinin her geçen gün daha da güçleştiği görülmektedir. İstanbul taşıma kapasitesini aşmış nüfusu ve giderek yayılmış kentsel alanı ile bu süreçten en çok etkilenen kentlerin başında gelmektedir. Halihazırda İstanbul'da İl Sağlık Müdürlüğü'ne bağlı olarak faaliyet gösteren 52'si devlet, 136'sı özel olmak üzere toplam 188 adet hastane bulunmaktadır. Bu 188 hastanenin sahip olduğu yoğun bakım ünitesi sayısı -devlet hastanelerinde 26, özel hastanelerde 114- toplam 140'tır. Üstelik bu 140 hastanede bulunan yoğun bakım ünitelerinin birçoğu da gerçek anlamda yoğun bakım hizmeti sağlayabilecek teknik altyapı ve donanıma sahip değildir. Örneğin 16 milyon nüfuslu İstanbul'un bugünkü durumda yoğun bakım yatak sayısı yalnızca 3 bin 672'dir. Bu olumsuz koşulları iyileştirme politikası bir yana, kent içindeki devlet hastaneleri kapanmakta, bunların boşalttığı yerleri ise özel hastaneler almaktadır. Kapanan hastaneler, "Sağlıkta Dönüşüm" adı altında, "yapılacak hastanedeki yatak sayısı kadar mevcut hastanelerden azaltılması ya da mevcut hastanelerin kapatılması kaydıyla" izin verilen, "şehir hastaneleri"ne dönüşmektedir. Yani şehir hastaneleri eskisinden daha fazla yatak kapasitesine sahip değildir. İstanbul'da eski hastanelerin dönüştürülmesiyle açılan Kartal Lütfi Kırdar Şehir Hastanesi ve Okmeydanı (1. Etap) Şehir Hastanesi'ne, yakın zamanda Başakşehir–İkitelli ve Göztepe Şehir Hastaneleri olmak üzere iki adet daha eklenecektir.

Ülkemizde de etkileri çok büyük olan küresel salgının en fazla etkilediği kent olan İstanbul'da iki sahra hastanesinin kurulacağı iktidar tarafından açıklanmış ve söz konusu tek katlı ve 1000 oda kapasiteli hastanelerin Sancaktepe ve Atatürk Havalimanı'nda yapılacağı belirtilmiştir.. Bununla birlikte, bu hastanelerin 45 günde bitirilmesinin planlanması, bu derece hızla ve katlanarak artan bir salgın açısından, ancak bir son müdahale noktası olabilecektir. Bunun yerine, zaman kaybetmeden, gerekirse kamulaştırmasız el atma, kiralama, devletleştirme gibi yasal araçların kullanılması yoluyla, İstanbul içinde erişilebilirliği yüksek ve sayıca fazla olan özel hastanelerin, salgın yüzünden boş duran otellerin ve çok sayıdaki boş yapının salgına müdahale amacıyla acilen işlevlendirilmesi sağlanmalıdır.

Küresel salgın, İstanbul için de bir planlama sorunudur. Sağlık alanında benimsenen politikalar, tıpkı deprem gibi, İstanbul'un olası herhangi bir kriz / afet için hazırlıklı olmadığını, hatta olağan zamanlarda bile halkın sağlık hakkını temin edebilir koşulları taşımadığını, sağlık politikasının kamusal hizmeti öncelemek yerine, sermaye odaklı bir anlayışla yürütüldüğünü bir kez daha gözler önüne sermektedir. Kamusal alanlar, afet toplanma alanları zaman içinde hızla özelleştirilir ve halkın kamusal hakları gasp edilirken, sağlık alanındaki bu vahim tablo da bu sürecin sonuçlarından biri olarak öne çıkmaktadır.

İstanbul kriz zamanları dışında bile kentsel mekânını sorumsuzca ve meslek ilkelerine aykırı bir biçimde değiştiren sermaye odaklı Galataport, Kanal İstanbul, 3. Havaalanı, 3. Köprü uygulamaları gibi müdahaleleri göğüslemeye çalışmaktadır. Bugün de kamu sağlığını tehdit eden küresel salgın şartlarına rağmen kent suçları insan hayatını hiçe sayarak inşa çalışmalarına devam etmektedir. Bütüncül bir kent planlama anlayışına hasret olan kentimizin özellikle kriz anında kamu yararının yoğun ve acilen örgütlenmesi için üst ölçekli planların uygulanabilirliğine ihtiyacı vardır.

Yoğun nüfusu, riskli ve sağlıksız yapılaşması, dirençsiz sosyo-ekonomik yapısı, yetersiz teknik ve sosyal altyapısı ve erişilebilirlik sorunları ile İstanbul afet, iklim krizi ve bu salgının tetiklediği pek çok küresel risk ile karşı karşıyadır. . Bu büyük kentin öncelikli meselesi, sürdürülebilir ve bütüncül bir planlama anlayışıyla risklere karşı önlemler almaktır. Bu çerçevede, sağlıklı ve dengeli bir yaşamın tüm yurttaşların Anayasal hakkı olduğunu, siyasi otoritenin yerel yönetimlerin, ilgili meslek odalarının, sivil toplum kuruluşlarının ve üniversitelerin desteği ve işbirliği ile süreci yönetme yükümlülüğü bulunduğunu bir kez daha hatırlatmak istiyoruz. Bu olağanüstü koşul-

larda, şeffaflık ilkesini benimseyerek, tüm kurumsal gücümüz, mesleki uzmanlık ve birikimimizle İstanbul halkı ile dayanışma içinde olacağımızı kamuoyumuzla paylaşıyoruz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası
İstanbul Şubesi Yönetim Kurulu

Meslek Odalarinin Yasalarinda Yapilmak İstenen Değişiklik Otokratik Bir Anlayişin Ürünüdür Mücadeleye Devam Edeceğiz! I 12 Mayıs 2020

Bilindiği gibi, Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan, AKP Merkez Yürütme Kurulu toplantısı öncesi yaptığı açıklama ile meslek kuruluşlarının seçim usulüne yönelik düzenlemenin acilen gerçekleştirilmesi gerektiği yönünde talimat vermiştir. Bu ifadenin hemen ardından, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu`nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi gündeme gelmiştir.

İktidarın emek ve meslek örgütlerine karşı tahammülsüzlük düzeyi ve refleksi giderek dozunu artırmaktadır. Yıllardır baskıyla, zorla ve hatta korku salmak suretiyle sindirilmeye, pasif hale getirilmeye çalışılan meslek birlikleri ve odalarının hareket alanı, bu yasa değişikliği teklifi ile bir kez daha demokratik olmayan usullerle daraltılmaya çalışılmaktadır.

Pandemi döneminde, siyasi iktidarın iştigal olması gereken salgın yerine meslek odalarımıza dönük yasa değişikliği basit bir yasa yapım süreci olarak görülemez. Kaldı ki, yasa değişikliği anti-demokratik bir müdahaledir, örgütümüzün yasa değişikliği hakkında herhangi bir talebi olmadığını da ayrıca belirtmek isteriz. Pandemi dönemi, toplumsal eşitsizliklerin ve bunun mekansal ilişkilerinin daha da belirginleştiği bir dönemdir. Bu sorunlara ilişkin olarak geçmişten bu yana sürdüğümüz mücadelenin haklılığı da bir kez daha ortaya çıkmıştır. Diğer taraftan, gerek pandemi süreci gerekse krizin etkileri neticesinde meslektaşlarımız içerisinde işsizlik oranı daha da artmış, meslek alanımız daha da daralmıştır. Bu noktada, siyasi iktidar bilinçli biçimde toplumsal olarak örgütlü bir yapıları tasfiye etmeyi gündemine almıştır.

Tüm üyelerimizi dayanışmaya, meslek odamıza sahip çıkmaya çağırıyoruz.

Söz konusu yasa teklifi ile, genel kurul ve seçim süreçlerine, mesleki denetim uygulamalarına köklü müdahaleler önerilmekte, mesleki denetim görevi dolayısıyla oluşan oda kaynakları tırpanlanarak ve odalar üzerlerindeki vesayet baskısı artırılarak meslek odaları, örgütlü yapılar etkisizleştirilmek istenmektedir.

Öngörülen değişiklikle, meslek örgütlerinin yasa ile belirlenmiş olan, mesleğin kamu ve toplum yararı için etik ilkelere ve esaslara uygun yapılmasını sağlayan, meslek alanının düzenlenmesi ile mesleğin gelişimine katkı sunulması amacına hizmet eden herhangi bir araç ve/ya mekanizmayı kullanım imkanı bırakmamaktadır. Yasa teklifinde her türlü ve keyfi soruşturma ve cezalandırma yapılabilmesinin yolunu açabilecek cezai hükümler tanımlanarak, odaların idari karar mekanizmalarına müdahale edilmeye çalışılmaktadır. Netice itibariyle, siyasi iktidardan ve sermayeden bağımsız olan karar alma yapımız hedef alınmaktadır.

Meslek alanımız gibi, mekanla ilişkili meslek alanları açısından, siyasi iktidar ile olan çatışma, kapitalist kent mekanı oluşumu ile doğrudan ilişkilidir. Hiyerarşik, ayrıştırıcı, dayatmacı, asimetrik güç ilişkileri kuran, toplumsal ve sınıfsal eşitsizliğe neden olan mekansal biçimler ve pratikler teknik bir konu olmaktan öte toplumsal ve sınıfsal nitelik taşımaktadır. Bu çerçevede kamucu politikaları benimsediğimiz, sermayenin kentsel ve kırsal alanlardaki müdahalelerine karşı bir mücadele örgütlediğimiz ve mesleğimizin tarihsel süreçle oluşmuş ilkeleri doğrultusunda faaliyet yürüttüğümüz için oda örgütlülüğümüze müdahale edilmeye çalışılmaktadır. Açıkça, TMMOB`ye bağlı odaların, kent ve çevre üzerinde olumsuz etkiler yaratabilecek her türlü karar, etüd, proje

ve imar planlarına yönelik mesleki denetim yapmalarının ve ilgili konularda gerek demokratik gerekse yargı yoluna başvurarak hukuki zeminde yürüttüğü mücadeleler engellenmektedir. Özetle, bu yasa değişikliği ile karar alma mekanizmalarımıza, örgütlenme kurgumuza ve yetkilerimize müdahale edilerek, oda örgütlülüğümüzün tümüyle tasfiye edilmesi amaçlanmaktadır.

Meslek odaları, kamu kurumu niteliğinde Anayasal ve demokratik kuruluşlardır. Odamız, kurulduğu günden bugüne bu Anayasadan aldığı yetkiyle meslektaşlarımızla birlikte ürettiği, meslek alanımızın ve meslektaşlarımızın ortak yararını esas alan mesleki politikaları üretmektedir ve bilimsel bilgi birikimi temelinde şehirciliğin özünü oluşturan kamu yararını sağlamak adına faaliyetlerini sürdürmektedir. Odamız, genel kurullarda oluşan ortak irade ve kararlar çerçevesinde, demokratikleşme, eşitlik, insan hakkı ve kamu yararına yönelik mücadelelerini sürdürmektedir.

TMMOB`ye bağlı meslek örgütlerinden biri olan Şehir Plancıları Odası olarak;

Gezi Parkı`nda, Kültürpark`ta, Atatürk Orman Çiftliği`nde olduğu gibi kent içindeki kamusal, doğal ve korunması gerekli alanlara el konulmasına;

Sinop`ta, Mersin`de sağlığımızı, doğal ve kültürel varlıklarımızı tehlikeye atan Nükleer Enerji Santrallerine;

Amasra`da, Gerze`de, Güney Marmara`da; Termik Santrallerle doğanın talanına, halk sağlığının tehlikeye atılmasına;

Karadeniz`de, Munzur`da, Hasankeyf`te; derelerimizin hapsedilmesine, doğal varlıklarımızın HES`lerle sermayeye peşkeş çekilmesine;

Kazdağları`nda, Bergama`da, Arhavi`de; Doğal alanlarımızın, ormanlarımızın maden şirketlerine satılmasına;

Sur`da, Cizre`de, Nusaybin`de; Kadim kültürlerin hayat bulduğu kentsel alanların savaş politikalarıyla tahrip edilmesine;

Mega-Çılgın Projelerle kamu kaynaklarının ve kamusal varlıklarımızın yok edilmesine, sermayeye aktarılmasına; geleceğimizin bir grup sermayedarın yararı için ipotek altına alınmasına;

Deprem toplanma alanlarının AVM`lere, ticaret merkezlerine dönüştürülmesine;

Tarım alanlarımızın, meralarımızın, kıyılarımızın yapılaşmaya açılmasına;

Şirketlere "müşteri" garantisi verilerek inşa edilen Şehir Hastanelerine;

Yandaş müteahhitleri ihya etmek için ardı ardına ihaleye çıkılan millet bahçesi projelerine

Kent içindeki kamusal alanlarımızın parsel parsel "siyasi iktidarın ortağı" cemaatlere, yandaşlara devredilmesine karşı yürüttüğümüz mücadele sebebiyle hedefte olduğumuzu; kamu yararına ve üyelerimiz adına yürüttüğümüz faaliyetlerin, bu düzenden istifade edenlerde ve her türlü değeri yok eden bu politikayı sürdürenlerde rahatsızlık yarattığını biliyoruz.

Bilinmelidir ki, Şehir Plancıları Odası olarak, yukarda saydığımız tekil örneklerin çok daha ötesinde, iktidarların doğal alanlara, kamusal alanlara ve toplum sağlığına aykırı faaliyetlerine karşı yıllardır devam ettirdiğimiz mücadelemizi birliğimiz olan TMMOB ve bağlı diğer Odalarımız ile birlikte aynı amaç ve hedefler ekseninde

yürüterek, kentlerin, kamusallığın ve kamu yararının savunucusu olma görevini, tarihsel ve toplumsal sorumluluğumuzu yerine getirmeyi sürdüreceğiz.

Bu doğrultuda, iktidarın demokratik usuller çerçevesinde kapılarından içeri sızamadığı meslek örgütleri üzerinde güç gösterisi yapmayı hedefleyen, otokratik yönetim anlayışını reddediyor, demokrasiye ve demokratik cumhuriyete olan inançla mücadeleye devam edeceğimizi bir kez daha kararlılıkla ifade ediyoruz.

Mesleğimize, meslek odamıza ve birliğimize sahip çıkacağız.

TMMOB Şehir Plancıları Odası
Yönetim Kurulu

İMOK Olarak Anayasaya, Hukukun, İnsan Haklarının Ve Demokrasinin Evrensel Normlarına Dayanarak, Üyelerimizin Demokratik İradelerinin Ortaya Koyduğu Güçle, Bundan Sonra da Antidemokratik Uygulamalara Karşı Durmakta Kararlıyız! I 14 Mayıs 2020

Dünya ve ülkemiz, milyarlarca insanın temel ihtiyaçlarını, sosyal hayatını ve hepsinden önemlisi sağlığını sarsan bir salgın döneminden geçiyor.

Ülkemizde de yurttaşların bir yandan salgınla mücadele ederken, bir yandan da geçim derdiyle, telaşıyla kredi, kira ve fatura ertelemeleri beklediği bir ortamda iktidar, akademik meslek odalarının yapısını değiştirerek işlevsizleştirme, sindirme ve susturma girişimindedir.

Kamu kurumu niteliğindeki meslek odaları, seçim sistemlerine müdahale ve diğer yollarla bertaraf edilip etkisizleştirilmek isteniyor. Asıl rahatsızlığı biliyoruz. Meslek odaları olarak, mühendislik, mimarlık, şehir plancılığı, insan hakları, hukukun üstünlüğü, canlıyı ve çevreyi koruma ve tüm sağlık hizmetlerinde ekonomi, gelir dağılımı ve vergilendirme uygulamalarında ülkeyi yönetenlerin değil, her açıdan kamunun yararını savunuruz. Yalnızca aklın, bilimin yolunda doğruları söylediğimiz için, antidemokratik uygulamalara karşı demokrasiye ve laikliğe sahip çıktığımız için hedef gösterilmekteyiz.

Meslek disiplinlerimize ve örgütlerimize yönelik tasfiye edici politikalar ile ülke çapında izlenen belli kesimlerin çıkarına dayalı politikalar ve toplumsal muhalefetin sindirilmesi çabaları arasındaki bağlarının da bilincindeyiz.

Varlığını Anayasa'dan alan, önceliğini kamu yararı gözetmeye adayan meslek odaları, üyelerinin yönetimlerde en demokratik şekilde temsili üzerine kurulu seçim sistemleri ile yıllardır kendi içerisinde demokrasi kültürünün gelişmesini sağladığı gibi ülkemizde katılımcı demokrasi uygulamalarının tabana yayılmasının yegâne teminatıdır. Bu yüzden meslek odalarının demokratik bir şekilde yapılan seçimlerine gösterilen tahammülsüzlüğe bir son verilmelidir.

Meslek Odalarının üyelerinden ve toplumdan koparılmasını ve nispi temsil uygulaması ile yönetimlerde kaos yaratılarak etkisizleştirilmesini asla kabul etmeyeceğiz.

Meslek odalarına yönelik son girişimlerden kaygılıyız. Ancak, Anayasaya, hukukun, insan haklarının ve demokrasinin evrensel normlarına dayanarak, üyelerimizin demokratik iradelerinin ortaya koyduğu güçle, bundan sonra da antidemokratik uygulamalara karşı durmakta kararlıyız. Kamuoyuna saygıyla duyururuz.

İSTANBUL MESLEK ODALARI KOORDİNASYONU (İMOK)
İstanbul Barosu,
İstanbul Dişhekimleri Odası,
İstanbul Eczacı Odası,
İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası,
İstanbul Tabip Odası, İstanbul Veteriner Hekimler Odası,
TMMOB İstanbul İl Koordinasyon Kurulu

İnşaat Yapmanın Yeşil Yolu: Millet Bahçeleri I 18 Haziran 2020

Kamuoyunun gündemine birçok örnek ve tartışma eşliğinde giren Millet Bahçeleri iktidarın kentsel alanda hayata geçirmeyi hedeflediği öncelikli kentsel projelerden biridir ve şüphesiz ki iktidarın kentsel mekana bakışındaki ideolojik ve ekonomik kurgunun tüm izlerini taşımaktadır.

Bilindiği üzere Millet Bahçelerine yönelik ilk basın açıklamamız 14 Aralık 2018 tarihinde paylaşılmıştır. Bu basın açıklamamızda özetle Millet Bahçelerinin salt teknik bir konu olmasının ötesinde ideolojik ve politik boyutlarının altı çizilmiştir. Millet Bahçeleri ile iktidarın geniş halk kesimlerinin yeşil alan ve rekreasyon ihtiyacını karşılamaktan öte kendi sermaye gruplarını girdikleri iktisadi krizden çıkarmanın yolu olarak, ideolojik konumlanışı gereği bu alanları kurgulama yoluna gittiği vurgulanmıştır.

Geldiğimiz noktada bu konunun tekrar ele alınması ve gündeme getirilmesi zorunlu hale gelmiştir. Çünkü Millet Bahçesi adı altında her ilde en az bir tane olmak üzere onlarca proje hayata geçirilmeye başlanmış, merkezi idare dışında yerel yönetimler de çok büyük bölümü mevcut durumda yeşil alan/park/stadyum olarak kullanılan kentsel sosyal donatı alanlarını bu isimle ilan etmeye başlamıştır. Uygulamaya geçirilen projelerin birçoğu da ilk basın açıklamamızda da altını çizdiğimiz üzere hali hazırda doğal nitelikleriyle korunması gerekli, hassas alanlardan oluşmaktadır.

Millet Bahçeleri Rehberi: Planlamada Bütüncül Yaklaşımdan Kopuş

Millet Bahçesi projeleri 2018 yılında dillendirilmeye başlanmış, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği`ne 8 Ocak 2019 tarihinde Millet Bahçesi gösterimi eklenmiş ve 1 Mart 2019 tarih itibariyle Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği`nin Tanımlar başlıklı 4 üncü maddesinde yer verilerek bu kavrama resmiyet kazandırılmıştır. Millet Bahçeleri Yönetmelik`te; "Halkı doğa ile buluşturan, rekreatif gereksinimleri karşılayan, afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılabilecek, yer seçimi, alan büyüklüğü, fonksiyonları ve tasarımı gibi hususların Bakanlıkça hazırlanarak yürürlüğe konulacak Millet Bahçeleri Rehberinde belirlendiği büyük yeşil alanlar," biçiminde tanımlanmıştır. Bu tanımdan anlaşılacağı üzere Millet Bahçeleri rehber aracılığıyla planlama mevzuatındaki donatı alanları sistematiğinin dışında tanımlanmakta, planlama bütünlüğünden kopuk bir tasarım aracına dönüştürülmeye çalışılmaktadır.

Açık yeşil alanlar, sosyal donatı alanları, ticari alanlar ve mekânsal gösterimlere tabi olan tüm kullanımlar, planlama disiplinin temel ilkeleri doğrultusunda yer seçimleri ve alan büyüklükleri belirlenmesi gereken alanlardır. Kentsel mekan kurgusunun en önemli parçalarından olan ve diğer bütün kentsel kullanımlarla ilişkili olarak ele alınması gereken açık yeşil alanların planlama pratiğinden koparılıp, içeriği ve kapsamı muğlak bir rehbere referansla hayata geçirilmesini beklemek planlama ilke ve esaslarına aykırıdır. Mekansal kurguları ve toplumsal dinamikleriyle (nüfus, ekonomik kompozisyon, kültür vb.) birbirinden farklı özellik ve kimliklere sahip şehirlerimizin yeşil alan kurgularının, plan ve tasarım süreçlerinin alan özelinde ve kapsamlı planlama yaklaşımı ile ele alınması gereklidir.. Yer seçim kriterleri alan büyüklüğü ve kentin diğer fonksiyonlarıyla ilişkilerin kurulması gibi üst ölçek planlama aşamalarından başlayarak, tasarım ve uygulama aşamasına kadar hiyerarşiye ve plan-

ların kademeli bütünlüğüne uygun olarak sistematik bir yaklaşımla ele alması gereken yeşil alanların, oldukça iddialı bir söylemle ortaya konulan Millet Bahçeleri Rehberi ile bütün bu hedefleri gerçekleştirebilecek içerik ve yetkinlikten oldukça uzak olduğu açıktır.

Tanımda adı geçen Millet Bahçeleri Rehberi; 21 Mayıs 2020 tarihinde yani, adı anılmaya başlandığı 1 Mart 2019`dan itibaren on dört ay sonra yayınlanmıştır. Bu zaman aralığında çok sayıda kentimizde Millet Bahçesi uygulaması başlatılmış, bitirilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 64 sayfalık Millet Bahçeleri Rehberi`nde Millet Bahçelerine yönelik yer seçim kriterleri, imgesel değer oluşturmak için asgari büyüklüğü 15.000 metrekare alanlar olması gerektiği, kamu mülkiyetinde, imar durumunun halihazırda park, rekreasyon, mesire, ağaçlandırılacak alan gibi kullanımları içermesi, konum olarak kent merkezinde kalan erişilebilir alanlardan olması ve gerekli altyapıya sahip olması olarak belirtilmiştir. Bunlara ek olarak Millet Bahçeleri kentsel bellek değerinin, doğal ve kültürel özelliklerinin öne çıkarılabileceği alanlar olarak ifade edilmiştir. Diğer bir deyişle Millet Bahçeleri, kent merkezinde bulunan, kentsel bellekten silinmek istenilen imgesel ve kültürel değerler üzerinde ya da doğal nitelikleri korunması gerekli alanların yapılaşmaya açılmasıyla ve ideolojik imgeleme ve toplumsal algıyı çarpıtma alanları olarak pazarlanmaktadır.

Bahse konu rehber bütün olarak incelendiğinde Millet Bahçelerine ilişkin tarihi referanslarla zorlayıcı biçimde bir meşruiyet yaratma çabasının güdüldüğü görülmektedir. Bunu yaparken kimi yerlerde Osmanlı dönemindeki yeşil alan kurguları ile Cumhuriyet dönemindeki yeşil alanların hepsi toptancı bir şekilde Millet Bahçesii olarak adlandırılmıştır. Öncelikle belirtmek gerekir ki her dönemin kendi sosyo ekonomik, kültürel ve ideolojik kurguları birbirinden farklıdır ve bu farklılıklar çerçevesinde dönemlerinin gereğini yansıtacak biçimde yeşil alan tasarımlarının ortaya konulması esastır.

Rehber içerisinde tarih öncesi dönemlerden Cumhuriyete kadar yeşil alanlar ve üstlendikleri işlevler özensiz ve zorlama biçimde ele alınmıştır. Örneğin Osmanlı Dönemi`nde külliyeler çevresinde gelişim gösteren Anadolu Kentleri`nin bahçe-şehir görüntüsünde ve yoğun yeşil dokuya sahip oldukları belirtilmiştir(s. 18). Oysa ki Külliye çevresindeki kentsel kurgu Osmanlı döneminde her kentte bulunmamaktadır ve bahçe-şehir modeli ise sanayi devrimi sonrasında İngiltere`de uygulamaya konulmuş bir kent kurgusudur. Hem tarihi hem de coğrafi düzlemlerdeki bu saptırma, ortaya konulan dökümanın bilimselliği ile ilgili ciddi kaygılara yol açmıştır. Ayrıca belli bir meslek grubunun ağırlığında hazırlanmış bu doküman içerisinde Osmanlı Dönemi`ndeki yeşil alanların salt kültürel peyzaj unsuru olarak ele alınması ve "unutulmuş" bir kavram biçiminde sunulması(s.14). konunun Millet Bahçelerine gerekçe oluşturmak üzere ele alınmasını olanaklı kılan akademik bir çarpıtmadır.

Bahse konu rehber kentsel mekan kurgusunda sorun yaratacak birçok içeriğe sahiptir. Örneğin isim olarak yeşil alan tasarımını yönlendirmesi gereken dokümanın esas itibariyle yeşil alanlar içerisinde yapılaşmanın önünü açmaya yönelik olduğu görülmektedir. Temel işlevi yeşil alan olması gereken ve bahçe olarak tanımlanan bu alanlar içinde yer alan "ticaret, ibadet alanları, sosyal-kültürel alanlar" imar planlarında Millet Bahçesi gösterimi içinde kalmakta, yapılaşma zahiri kılınmakta, planda gösterilmesi gereken işlevler gösterilmemektedir. Böylece Millet Bahçesi ilan edilen sınırlar içerisinde "rehber ve kentsel tasarım" yöntemiyle alana işlevler yüklenmekte, alanın çevresinde bulunan nüfusun ihtiyacını gözetmeden kentin ya da kentsel alt bölgelerin sosyal donatı dengesi bozulmakta, planlama süreçlerinde ortaya konulan yeşil alan standartları rehber aracılığıyla göz ardı edilmektedir. Yönetmeliklerde açık ve yeşil alanlarda yapılaşma oranları belli olmasına rağmen, Millet Bahçelerinde sınırsız yapılaşmanın önü açılmaktadır. Dolayısıyla planlarda yeşil alan olarak görülen Millet Bahçeleri esasen kentsel donatı hesaplamalarında sorunlar yaratacak ve gizli kılınmış kapalı alanların miktarını artırmaya olanak verecek alanlardır.

Biçimsel olarak ideolojik imgenin birer unsuru olan cami, namazgah, mescit, millet kıraathanesi vb. yapılar proje kapsamındaki yer alan kullanımlar olarak tanımlanmıştır. Bu yapıların temsili, kullanımları ve yeşil alanda toplumu tabi kıldıkları pratikler neticesinde millet bahçelerinin muhafazakar siyasal ideolojinin temsilcisi olan

iktidarın yeniden üretimine dönük gerçekleştirilen proje olduğu açıktır.

Ayrıca bahse konu rehber doküman incelendiğinde, bu dökümanın yeşil alan tasarımını yönlendirecek, en temelde bilinen kriterleri alt alta sıralamanın ötesinde bir katkı sunmadığı açıktır. Kaldı ki ortaya konulan kriterler çoğu yerde bir paragraf ve hatta bir cümle ile ele alınmıştır. Bu dar içeriği ile bahse konu rehberin yeşil alan tasarımında neye hizmet edeceği, nasıl bir yönlendirme yapacağı açık değildir. Hukuki bir norm oluşturan ve mekanı biçimlendirecek bu dokümana referansla, planların kademeli birlikteliğine aykırı tasarımların ve yanlış uygulamaların ortaya çıkacağı öngörülebilir. Dolayısıyla en önemli kamusal alanlarımızdan olan açık-yeşil alanlarımızın Millet Bahçesi adı altında bu rehbere göre düzenlenmesi hem teknik, hem ilkesel hem de hukuki olarak mümkün değildir.

Millet Bahçeleri Projeleri ve Rehber Yaklaşımı ile Kamusal, Doğal ve Korunması Gerekli Alanlarda Yapılaşma ve Tahribatın Önünün Açılması

Tekrar altını çizmek gerekirse Millet Bahçesi projelerinin büyük bölümü mevcut durumda kentsel alanda veya doğal alanlarda yer alan ve kent hafızasında önemli yer etmiş yeşil ve açık alanları yıkıma uğratacak, doğal ve kırılgan birçok alanda ise bozulmalara sebep olacak inşaat faaliyetlerini içermektedir. Bunun en çarpıcı örneği Salda Gölü`nde yapılmak istenen Millet Bahçesi projesidir. Bu proje daha inşaat aşamasında göstermiştir ki Millet Bahçeleri nitelikli bir yeşil alan kurgusu yaratmak veya doğal alanları korumaktan uzaktır. Öne çıkan diğer iki örnek ise Ankara`nın İmrahor Vadisi üzerinde yapılması düşünülen Millet Bahçesi ile Atatürk Kültür Merkezi`nde (AKM) hayata geçirilen ve inşaat faaliyetleri hızla süren Millet Bahçesi projeleridir. Bu alanlar mevcut durumda korunması gereken tarihi, doğal ve kültürel alanlardır. Dolayısıyla bu alanların Millet Bahçesi adı altında yapay olarak düzenlemeye açılarak kısmi de olsa yapılaşma kısıtlarının esnetilmesi koruma mantığı açısından tartışmalıdır. Ayrıca bu iki alanın yakın çevresindeki lüks ve yüksek yapı yoğunluklu karma konut projeleri düşünüldüğünde yapılması düşünülen Millet Bahçelerinin Ankara halkından öte bu projeleri inşa eden firmalara ve bu projelerde mülk edinecek dar bir kitleye rant sağlama hedefinin öncelikli amaç olduğu görülmektedir. Kamunun yüz milyarlarca lirası harcanarak hayata geçirilen bu projeler, bu inşaat projelerinin sahipleri tarafından reklamlarında değer artırıcı ve "cazibe" yaratıcı unsur olarak etik dışı bir biçimde kullanılmaktadır.

Öte yandan, mevcut kentsel işlevsel bütünlük içinde yer alan kamusal spor alanlarından stadyum alanları da Millet Bahçesi projeleri kapsamında dönüşüme konu edilmekte ve spor alanı standartları ve kentsel yaşam kalitesi düşürülmektedir. Diyarbakır`daki stadyum alanının Millet Bahçesine dönüştürülmesi bu konuda verilebilecek en güncel örneklerden biridir ve stadyum alanları son dönemlerde kamu mülkiyetindeki alanlara yapılan müdahaleler çerçevesinde yeni yapılı çevre üretiminin bir parçası haline getirilmeye çalışılmaktadır. Toplum sağlığı açısından çok önemli olan bu alanların karma projeler (konut + alışveriş merkezi vs.) ile azınlık kullanımına dönüştürülmesine yönelik projeler, yürütülen hukuki mücadeleler ile yargı yoluyla iptal edilmiş, kamusal kullanımı yüksek önem arz eden bu işlevlerin yine toplumun ortak kullanımında kalması sağlanmıştır. Ancak, görüldüğü üzere kent merkezinde yer alan stadyum alanları bir başka kapsamda "millet bahçesi yapımı" adı altında dönüştürülerek iktidarın yine müdahalesine konu edilmektedir.

Millet Bahçesi projelerinde temel bir başka sorun ise temel tasarım ilkelerinin göz ardı edilmesi ve Millet Bahçesi içerisinde yer alacak birçok donatının miktarı ve yer seçiminin Millet Bahçesi Rehberi adı altında içeriği ve niteliği belirsiz bir dökümana havale edilmesidir. Bu husus temel planlama ve tasarım süreçlerini hiçe sayan bir yaklaşımdır. Ayrıca ülkemizin içerisinde bulunduğu ekonomik zorluklar göz önüne alındığında mevcutta zaten birçok kırılgan ekolojik işleyişi içerisinde barındıran özellikli doğal alanların ve tarihi kültürel önemi olan bölgelerin Millet Bahçesi adı altında hiçbir teknik ve bilimsel gerekçesi olmayan içeriklerle "yüksek maliyetli, yapay yeşil alanlar" olarak kurgulanmasının meşruiyeti bulunmamaktadır.

İktidarın ilk yıllarından itibaren plansız ve ölçüsüz biçimde inşaat sermayesinin korunmasını önceleyen ve bu

sebeple günümüzde yaşadığımız birçok krizin de temellerini atan AKP hükümetleri, konut sektöründe yaşanan daralmayı, mevcut doğal yeşil alanları üzerinden sermaye grupları lehine finanse etmek için her biri on milyonlarca lira ihale bedeli olan Millet Bahçeleri projelerine yönelmiş görünmektedir.

Bugün çok sayıda yerel yönetimin merkezi idareden mali kaynak elde edebilmesinin sihirli anahtarı haline gelen fakat herhangi bir tasarım ilkesi gözetmeden açık-yeşil alanlarda yapılaşmanın önünü açan, planlama mevzuatına aykırı bir şekilde inşa edilerek kentsel-mekansal kurguyu ve yaşam kalitesini bozucu nitelikler taşıyan Millet Bahçeleri projeleri ve bu parçacı projelerin rehberine karşı tüm süreçlerde mesleki ve teknik bilgimizi halkın yararına sunarak mücadele edeceğimizi, Millet Bahçesi Rehberinin iptali için yargı yoluna başvuracağımızı tüm kamuoyuna saygıyla duyururuz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası
Yönetim Kurulu

Bomonti Bira Fabrikasını Yıkmak Hukuku Ve Kamu Yararını Yok Saymaktır! I 21 Temmuz 2020

Ülkemizin ve İstanbul'un nadir kalmış erken sanayi miraslarından tarihi Bomonti Bira Fabrikası'nın hukuksuzca talanından geriye kalan son yapılar; devam eden hukuk süreçleri ve yapıların yıkımlarını yasaklayan bütün kurul kararlarına aykırı bir şekilde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kamuoyunu ve idareleri yanıltmak üzere düzenlenen bir belge ile yıkılmaya başlanmıştır.

Bilindiği gibi; Türkiye'nin önemli endüstriyel, kentsel ve mimari miraslarından ve hazine malı olan Bomonti Bira Fabrikası ve çevresi, İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.02.1998 gün ve 9294 sayılı kararı ile "korunması gereken kültür varlığı" olarak tescillenmiştir. Ancak, 2009 yılında anlaşılamaz bir şekilde, koruma amaçlı imar planı yapımından bir sene önce anılan parsel ve üzerindeki Bomonti Bira Fabrikasına ait tescilli binaların kullanımına dair bütün işlev ve yapılaşma koşulları belirlenmiş olarak ihaleye çıkmıştır. 29.750 m2 büyüklüğündeki tescilli kültür varlığı üzerinde kongre ve sergi merkezi, konaklama ve yeme-içme tesisleri, 1000 yataklı 5 yıldızlı otel gibi kullanımlar tanımlanmıştır.

Böylelikle toplumun geleceğine ait bir varlık, kamu idareleri eliyle ve çevresiyle birlikte, yok edilmiş, geriye sadece geleceğe iz bırakmak üzere birkaç yapı ile, Eski Malt Binası, Eski Silo, Eski Arpa Temizleme Binası, Eski Kazan Dairesi bırakılmıştır. Ne yazık ki yaşanılan bu büyük yıkımla yetinilmemiş geleceğe iz bırakmak üzere korunması gereken binalar kullanım amacı sürekli olarak değiştirilen usulsüz ve geçersiz ve kararlarla Diyanet İşleri Başkanlığına tahsis edilmiştir.

Bu nedenlerle de, söz konusu bölgenin ve İstanbul'un endüstriyel, sosyal, emek, mimarlık, kentleşme tarihini belgeleyen ve geleceğe taşıyan nadir kalmış kültür varlığı bu binalar özellikle korunmuş, alınan hukuk dışı tahsis kararları ardından tescilden düşürülmesine dair başvurular ilgili kurullar tarafından reddedilmiş, ve alınan geçersiz tahsis kararları ile bu kararlara bağlı idari işlemler Odamızca yargıya taşınmıştır.

Tarihi Bomonti Bira Fabrikası'ndan geriye kalan yapılarla ilgili 2013 yılında alınmış geçersiz tahsis kararına dayandırılarak, söz konusu yapıların yıkılması, yerlerine mescit, yurt ve otopark yapılmasına ilişkin idari işlemlerle ilgili açılan iptal davaları hala devam etmektedir. Devam eden hukuki sürece rağmen, Bomonti Bira Fabrikası'ndan geriye kalan son yapılar, ilgili belediyelerin bilgisi olmadan, yapıların yıkımlarını yasaklayan bütün kurul kararlarına aykırı olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kamuoyunu ve idareleri yanıltmak üzere düzenlenen Yıkım Belgesi ile yıkılmaya başlanmıştır.

Konuya ilişkin dava süreçleri devam ediyor olmasına rağmen Bakanlığın yıkım izni vermesi yalnızca hukuka aykırı değildir; varlık sebebi gereği tarihsel değerleri ve kültür varlıklarını korumak ve onlara saygılı davranmakla yükümlü olan Bakanlık, bu kararıyla kendi varlık sebebini de reddetmektedir. Bakanlığın kuruluşunu düzenleyen 644 sayılı KHK doğrultusunda, Bakanlığın Anayasaya, kanunlara, hükümet programına ve Bakanlar Kurulunca belirlenen politika ve stratejilere uygun olarak yönetilmesi esastır. Bakanlık, görev alanına giren hususlarda politika ve stratejiler geliştirmekle ve kendi oluşturduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunması ve geliştirilmesine yönelik mekânsal stratejileri belirleyen planlar olan mekânsal strateji planlarına uygun politikalar yürütmekle yükümlüdür. Ancak ne yazık ki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı parsel bazlı plan değişiklikleri yaparak bu yıkımları meşrulaştırmakta, planlama etik ve ilkelerine aykırı davranmaktadır.

Dünya genelinde silo binaları gibi erken sanayi dönemine ait tüm yapılar korunarak dönemin izleri kültür mirası olarak kamuya kazandırılmaktadır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında yapılacak planlamalarda da kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması ve kent belleğindeki yerini koruması esastır.

İstanbul'un ve ülkemizin sanayi tarihinin önemli bir parçası olma niteliği taşıyan tarihi Bomonti Bira Fabrikası yapılarına karşı sürdürülen bu hukuk dışı faaliyet, iktidarın kentsel mekânı ideolojik bir yaklaşımla yeniden şekillendirme hırs ve arzusunun son örneklerinden biridir.

Bu yıkımla, erken sanayi döneminden günümüze kadar gelen silo binaları yıkılmak suretiyle kent belleğinden bir dönem daha silinmektedir. İstanbul'un geriye kalan sayılı endüstriyel miras yapılarından olan binaları gelecek kuşaklarımıza taşımak yerine yıkarak kentte son kalan izlerini de kazımaya çalışmak hukuksuz ve kamu yararını yok sayan bir işlemdir.

Bizler, iktidarı son yıllarda hız kesmeden ve sistematik bir biçimde yürüttüğü bu yıkıcı ve tahripkâr politikalarına karşı bir kez daha uyarıyoruz ve hukuka, bilime, planlama ilke ve esaslarına uymaya davet ediyoruz. Sürecin takipçisi olacağımızı ve kentleri, tarihi mirasımızı ve belleğimizi korumaya, savunmaya devam edeceğimizi bildiriyoruz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi
TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Galata Kulesi'ne Yapılan Hukuksuz Müdahale Hakkında Basına Ve Kamuoyuna I 14 Ağustos 2020

Bir süre önce mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığı'na devredilen Galata Kulesi'nde restorasyon adı altında gerçekleşen tahribat niteliğindeki uygulama, kamuoyunda endişe ve haklı tepkilerle karşılanmıştır. Üstelik, söz konusu uygulamanın ilgili Koruma Kurulu tarafından onayı alınmış bir restorasyon projesine tabi olmadan, kaçak olarak yürütüldüğü öğrenilmiştir. İstanbul'un en önemli kültürel ve anıtsal varlıklarından biri, kentin silueti ve eşsiz kimliği ile bütünleşmiş bir parçası olan Galata Kulesi'ne yapılan bu hukuksuz ve özensiz uygulama, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu bağlamında suç teşkil etmektedir. Söz konusu uygulama hakkında Kültür ve Turizm Bakanlığı ve ilgili birimlerini görevlerini yaparak tahribata yönelik müdahaleyi bir an önce durdurmaya çağırıyor, süreci teknik, idari ve hukuki olarak yakından takip edeceğimizi kamuoyunun bilgilerine sunuyoruz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası
İstanbul Şubesi

Heybeliada Sanatoryumu Sağlik Tesisi Olarak Kalmalidir! I 11 Eylül 2020

Yaklaşık 6 aydır yoğun bir tehdit şeklinde deneyimlediğimiz pandemi sürecinde, sağlık politikalarının önemi ve sağlık tesislerine olan ihtiyaç tüm toplum için daha da belirgin hale gelmiştir. Bu bağlamda ülkenin her yerinde kullanıma giren sağlık tesislerinin, halk sağlığı açısından önemi tartışılamaz.

Kamu arazilerinin tahsisinde, temel ihtiyaçların ve ihtiyaca bağlı önceliklerin ortaya konması ve tahsislerin bu öncelikler dikkate alınarak gerçekleştirilmesi büyük önem taşımaktadır. Pandemi sürecinde, kent içinde erişilebilir, adil ve rasyonel yer seçimi kriterleriyle seçilen, özelleştirme politikalarına alet edilmeyen, turizm ve ticaret aracı olarak görülmeyen, doğrudan devletin ve ilgili diğer kamu idarelerinin yönetimi altında olan sağlık tesislerinin inşası, sağlık politikası içinde en temel ihtiyaçlardan biri olarak yükselmiştir.

Bu durumun en son örneği Heybeliada Sanatoryumu'nun Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsisidir. 1924 yılında Türkiye'nin ilk pandemi hastanesi olarak açılan ve 2005 yılından bu yana kapalı olan Heybeliada Sanatoryumu Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 2018 yılında Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsis edilmiştir. 200 dönümlük alanın Sanatoryum binasının da içinde olduğu yaklaşık 134 dönümlük bölümünün tahsisi, 2019 yılında Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından kaldırılmış, yaklaşık 60 dönümlük arazi Diyanet İşleri Başkanlığı'nda kalmıştır. O tarihlerden bu yana zaman zaman gündeme gelmiş olmakla birlikte, tümüyle bir belirsizliğe terk edilmiştir. Bina, özellikle halen geçerli olan doğal ventilasyon kurallarına göre yüksek tavanlı ve özel pencereleri ile her türlü bulaşıcı hastalık düşünülerek inşa edilmiştir. Bugün inşa edilen, modern ventilasyonlu ama açılmayan pencereli binalardan daha güvenli olduğu söylenebilir. Bulunduğu ormanlık ve esintili bölge de özel olarak seçilmiştir.

Bir yandan eşsiz bir kültür mirası olması nedeniyle korunması, içinde bulunan tüm yapıları ile birlikte restore edilerek geleceğe aktarılması gerekmekte; diğer yandan tüm dünyayı derinden etkileyen COVID-19 salgını nedeniyle, sağlık tesisleri altyapısının güçlendirilmesi açısından da sağlık fonksiyonu ile devam etmesi sağlanmalıdır. Bu kapsamda, Heybeliada Sanatoryumu'nun yeniden Sağlık Bakanlığı'na devredilerek gerekli restorasyon işlemlerinin yapılarak yenilenmesi, böylelikle yeniden aslına uygun bir hastane ve bu dönemin ihtiyaçlarına cevap vermek üzere bir pandemi merkezi haline getirilmesi sağlanmalıdır. Belirsiz bir zaman dilimini kapsayan pandemi koşullarında, her türlü sağlık tesisinin kullanıma hazır hâle getirilmesi bir zorunluluktur.

Bizler, sağlık alanında uzun zamandan bu yana sürdürülmekte olan, inşaat, arazi tahsisleri, şirketleşme ve ticarileşmeye dayalı politikaları reddettiğimizi, rant odaklı değil, kamu odaklı politikalara ivedilikle sahip çıkılması gerektiğini ve konunun takipçisi olacağımızı bir kez daha önemle vurguluyoruz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi
TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi
İstanbul Tabip Odası
Türk Toraks Derneği İstanbul Şubesi
İstanbul Barosu
Sağlık Emekçileri Sendikası (SES) İstanbul Şubeleri

Tozkoparan'da Planlama Süreçlerindeki Hukuksuzluğa Yönelik Davalarimiz Sürerken, Riskli Alan Karari Alinmasi Ve Mahalle Halkinin Zorla Tahliyesi Kabul Edilemez! I 9 Ocak 2021

28.12.2006/28.03.2007 onanlı Güngören İlçesi Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları, Danıştay 6. Dairesinin 05.10.2010 tarihli 2008/579 E. ve 2010/8756 K. sayılı Kararı ile imar planlarında şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına, 775 sayılı Gecekondu Kanununa, Gecekondu

Uygulama Yönetmeliğine uygunluk bulunmadığı gerekçeleriyle iptal edilmiştir.

Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi; 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca 01.04.2013 tarih ve 2013/4557 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiş olup, Riskli Alan ilanına ilişkin söz konusu Bakanlık Kararı; Danıştay 14. Dairesi'nin 09.04.2014 tarih, 2013/5113 E., 2014/4480 K. sayılı Kararı ve Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 13.05.2015 tarih, 2014/3441 E., 2015/1810 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiş ve bunun sonucunda; Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi Alanı, Riskli Alan kapsamı dışında kalmıştır.

26.02.2018 onanlı Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi, 944 Ada 281, 283 Parseller, 944 Ada 285 Parselin Bir Kısmı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları, İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 24.09.2019 tarihli 2018/1012 E., 2019/1767 K. sayılı Kararı ile şehircilik ilkelerine, planlama esas ve tekniklerine, kamu yararına ve hukuka uygun olmadığı gerekçeleriyle ve İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 30.09.2019 tarihli 2018/1442 E., 2019/2060 K. sayılı Kararı ile bütüncül planlama anlayışına aykırı olduğu, belirsizlik ve hak kaybına neden olabileceği ve hukuka aykırı olduğu gerekçeleriyle iptal edilmiştir.

21.04.2020 tarihinde yeniden "Riskli Alan" ilan edilen ve Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 10.4 hektarlık alana ilişkin 30.09.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına öncelikle yürütmesinin durdurulması ve takiben iptaline karar verilmesi talebi ile TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından 30.11.2020 tarihinde dava açılmıştır.

Henüz 30.09.2020 tarihinde onaylanan Nazım ve Uygulama İmar Planlarına ilişkin hukuki süreç devam ederken, Güngören Belediyesi tarafından 22/12/2020 tarihli tebligat ile bölge sakinlerine 30 gün süre içinde tahliye emri bildirilmiştir.

Sonuç olarak; Tozkoparan Mahallesi'nin riskli alan ilanı ve bu alana ilişkin hazırlanmış planlar birçok kez mahkemeler tarafından iptal edilmiş olmasına rağmen bugün yine aynı alanda yeni bir riskli alan ilanı ve iptal edilen planların iptal gerekçelerini içermeye devam eden imar planları ile karşı karşıyayız.

Gerek riskli alanın ilanında gerekse planlara dair hazırlık süreçlerinde katılım mekanizmaları çalıştırılmamıştır. Planların uygulama süreçlerindeki belirsizlik sürmektedir. Hak sahipliği ve hakların nasıl tesis edileceğine dair detaylar açık değildir. Hak sahiplerinin itirazları varken, ilgililerin ve Odamızın açtığı davalar sürerken idarenin tebligatlar ile mahalle sakinlerini tahliyeye zorlaması kabul edilemez.

Kamu yararı ve şehircilik ilkeleri gereği, dava sürecinin sonuçlanmasının beklenmesi ve katılımcı süreçlerin çalıştırılacağı şeffaf, bilimsel-teknik gereklere ve planlama esaslarına dayalı bir yaklaşım izlenmesi gerekmektedir. Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi'nde devam eden ve yargı kararlarını hiçe sayan bu sürecin takipçisi olacağız.

TMMOB Şehir Plancıları Odası
İstanbul Şubesi Yönetim Kurulu

Yargıyı; İnsan Haklarına Saygı Göstermeye, Adalete, Ve Evrensel Hukuk Normlarına Uygun Davranmaya Davet Ediyoruz! I 28 Ocak 2021

Gezi Davası`nda, İstanbul 30. Ağır Ceza Mahkemesi, 18 Şubat 2020 tarihinde, aralarında üyemiz Tayfun Kahraman`ın, Mimar Mücella Yapıcı`nın ve Avukat Can Atalay`ın da bulunduğu 9 kişi hakkında, "sanıklara yüklenen suçların işlendiğine dair mahkumiyete yeter derecede hukuka uygun somut ve kesin delil bulunmadığı" gerek-

çesiyle beraat kararı vermiş, bu kararında "dava konusu fiillerin Anayasa`nın güvence altına aldığı toplanma ve dernek kurma özgürlükleri kapsamında olduğunu, Taksim Dayanışması'nın bir suç örgütü olduğuna dair hiçbir delil bulunmadığını" açık bir şekilde vurgulamıştır.

İstanbul 30. Ağır Ceza Mahkemesi tarafından verilen bu beraat kararı, yaklaşık 1 yıl sonra, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 3. Ceza Dairesi tarafından bozulmuş ve dosya yeniden incelenmek üzere ilk derece mahkemeye gönderilmiştir.

Söz konusu bozma kararı, evrensel hukuk normlarınca kabul gören "hiç kimse daha önce nihai olarak mahkûm edildiği veya beraat ettiği bir suçtan dolayı yeniden yargılanamaz veya cezalandırılamaz" ilkesine aykırıdır.

Ülkemizde 01.08. 2016 tarihinde yürürlüğe giren ve olağanüstü halde dahi bu güvenceye aykırı hiçbir tedbir ve kısıtlamaya gidilemeyeceğini güvence altına alan 22 Kasım 1984 tarihli İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesinin 7. Ek Protokolü "Hiç kimse aynı Devletin yargı yetki alanında o Devletin hukuku ve ceza yargılama usulü uyarınca kesin olarak beraat ettiği ya da mahkûm olduğu bir suçtan ötürü tekrar yargılanma veya cezalandırmaya tabi tutulmayacaktır" diyerek aynı suçtan iki kez yargılanmama ve cezalandırılmama hakkını açık bir şekilde ifade etmiştir.

Kişinin güvenliğini temin etmek, hukuk devleti olmanın gereğidir. Kişi güvenliğinin anlam bulduğu temel hukuk ilkelerinden biri "non bis in idem" (aynı fiilden dolayı iki kez yargılama olmaz) ilkesidir. Bu ilkenin ortaya çıkışında, "Demokles`in kılıcının sürekli olarak bir ceza tehdidi ile kişinin üzerinde asılı durmasının doğuracağı acıyı ortadan kaldırmak" felsefesi bulunmaktadır. Non bis in idem ilkesi doğrultusunda, daha önce kesinleşmiş bir hükmün başka hüküm verilmesini önleme (kesin hükmün önleme etkisi) işlevi bulunmaktadır.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 3. Ceza Dairesi tarafından verilen bozma kararı, bu kapsamda, uluslararası hukuk kurallarına, adil yargılama hakkına, Anayasa ile tanımlanan hukuk devleti ilkesine ve insan haklarına aykırıdır. Yargıyı; adalete, insan haklarına saygılı davranmaya ve evrensel hukuk normlarına uymaya davet ediyoruz.

Gezi, kamusal alanları, doğal ve kültürel varlıkları ve kent hakkını savunmak amacıyla ortaya çıkmış bir halk hareketidir. Gezi bu toprakların eşitlik, özgürlük ve adalet umududur.

Dayanışmadan, barıştan, özgürlüklerden yana bir gelecek için tüm karalama çabalarına karşı Gezi`yi savunmaya devam edeceğiz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası
Yönetim Kurulu

Bilimsel, Özerk Ve Demokratik Bir Üniversite Talep Etmek Suç Değildir! I 8 Şubat 2021

Melih Bulu'nun Boğaziçi Üniversitesi`ne kayyım rektör olarak atanmasına karşı öğrencilerin ve öğretim elemanlarının haklı mücadelesinin yanındayız. Üniversitelerin sahip olması gereken özerk ve demokratik yapının tamamen çiğnenerek kapılarına kelepçe vurulmasını, dışarıdan yapılan atamalar ile siyasi otoritenin baskısı altında tutulmalarını kabul etmiyoruz. Evrensel hukuk ilkeleri gereği ve Anayasa ile de güvence altına alınmış olan protesto hakkını kullananlara yönelik polis şiddetini; gözaltılarını, ev baskınlarını ve tutuklamaları; medya ve siyasiler tarafından başta LGBTQI+ öğrenciler olmak üzere hedef gösterilmelerini kınıyoruz. Bu anlamda protesto hakkını kullandığı için tutuklanan ve gözaltına alınan öğrencilerin serbest bırakılmasını talep ediyoruz.

Ayrıca ülke ihtiyaçları göz önüne alınmadan, üniversitelerin kendi kurullarında tartışılmadan alınan yeni fakülte kurma kararını da doğru bulmuyoruz. Sonuçlarını meslek alanımızda ciddi bir işsizlik sorunu olarak yaşadığımız bu antidemokratik yöntemin sürdürülmemesini, yüksek öğretim politikalarının günübirlik kararlarla değil, planlı ve programlı bir şekilde yürütülmesini talep ediyoruz.

Atanmış rektör Melih Bulu'nun istifası başta olmak üzere Boğaziçi Üniversitesi öğrencileri ve öğretim elemanlarının taleplerini sahiplendiğimizi, üniversitelerin özerk ve demokratik yapılar olması amacıyla sürdürülen tüm çabaların yanında olacağımızı kamuoyuna saygıyla bildiririz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası

Yönetim Kurulu

İnatla Değil Hukukla Ve Bilimle Yönetim Talebimizdir! I 25 Şubat 2021

Demokratik ülkelerin kentleri, bilimin ve hukukun ışığında ve yerel yönetimlerin önderliğinde yönetilirler. Kentleri ve bölgeleri etkileyecek büyük ölçekli kamusal yatırımlar için de bu böyledir. Bu yatırımlar, fizibilitesi yapılarak, fayda ve zararları ortaya konularak, maliyeti hesaplanarak, yani bilimsel yöntem ve araçlar kullanılarak gerçekleştirilirler. Yatırım yapan kamu idaresinin şeffaf ve hesap verebilir olması, sürecin ön koşuludur.

Bu doğrultuda, Cumhurbaşkanı Erdoğan'ın, AKP İstanbul 7. Olağan İl Kongresinde "Kanal İstanbul'u inadına yapacağız" sözlerinin meslek örgütümüz tarafından kabul edilmesi mümkün değildir. Bu inadın kime ve neye karşı olduğu da anlaşılamamaktadır.

Sayın Cumhurbaşkanına, seçilmiş olmanın, otokratik zihniyetle, üsttenci bir dil ve üslupla icraat yapmak anlamına gelmediğini, hukuku, yerel yönetimleri, bilim insanlarını, meslek örgütlerini görmezden gelmenin kamuya büyük maliyetler yüklediğini, telafisi imkansız durumlar yarattığını hatırlatıyor, kendisini bu tutumdan derhal vazgeçmeye davet ediyoruz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası
İstanbul Şubesi Yönetim Kurulu

Doğamızı, Kentlerimizi Yağmalayacak, Halkımızı Yoksullaştıracak Bütün Projelere Karşı Olmaya Devam Edeceğiz. I 5 Nisan 2021

Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum, kamuoyuna yansıyan 104 emekli amiralin bildirisi üzerine oldukça aceleci ve zorlama biçimde Kanal İstanbul ve TMMOB`ye bağlı odalar üzerinden açıklamalarda bulunmuştur. Öncelikle ifade etmek gerekir ki Bakan`ın hiçbir şekilde üslubunu tasvip etmediğimiz bir dille kamuoyuna açıkladığı basın açıklaması; açık şekilde rol çalmak, bilim, teknik, ahlak ve vicdan karşısındaki sıkışmışlığı mağduriyet yaratarak örtme çabasından başka bir şey değildir.

Emekli amirallerin bildirisi kamuoyunda bambaşka mecralarda tartışılırken ve bahse konu bildirgenin içeriğinde birçok konuya değinilip Kanal İstanbul Projesi ile ilgili olumlu ya da olumsuz hiçbir göndermede bulunulmamışken; Bakan`ın bu bildirgeyi fırsat bilip, Kanal İstanbul projesi güzellemesi için yeni bir bahane yaratmaya çalışması ve bunu yaparken bir devlet görevlisine yakışmayacak şekilde, devlet terbiyesinden uzak bir üslup kullanarak, meslek odalarına hakaret etmesi, açık şekilde bilimin, fennin, temel ahlaki ilkelerin karşısındaki

acizliğin somut göstergesidir.

Tüm kamuoyunun bildiği üzere TMMOB Şehir Plancıları Odası olarak Kanal İstanbul Projesine karşı olma sebeplerimiz, bilimsel temelli belge, doküman ve görseller dayanak gösterilerek, kamuoyu nezdinde defalarca ayrıntılı şekilde açıklanmıştır. Tekrardan açık bir şekilde ifade ediyoruz ki, iktidarın tüm bilimsel ve hukuki itirazlara kulaklarını kapatarak, ısrarla yapacağını vurguladığı Kanal İstanbul bir Eko-Kırım Projesidir. Yapılması halinde İstanbul için trajik derecede olumsuz sonuçları olacak olan, İstanbul ile beraber tüm Trakya`da ve hatta Karadeniz havzasında ekolojik bir yıkım yaratacak bu projeye dün olduğu gibi, bugün de karşıyız ve karşı olmaya devam edeceğiz. Bu kapsamda yetkisini Anayasadan alan kamu kurumu niteliğindeki bir meslek kuruluşu olarak odamızın da içerisinde bulunduğu birçok odaya karşı Bakan`ın kullandığı dilin bizatihi kendisi, demokrasi kültürü ile açıklanması mümkün olmayan bir üsluptur.

Bu sözleri ve üslubu nedeniyle, Bakan Murat Kurum`u, Anayasal yetkileri çerçevesinde ve hukuk zemininde faaliyet gösteren ve bugüne kadar hiçbir şekilde darbeci zihniyetle bir arada bulunmamış olan birliğimize ve bağlı odalarına yönelik bu talihsiz söz ve ithamlarından dolayı kınıyoruz.

Bugüne kadar tamamen hukuk düzleminde, mesleki etik ve ilkeler, kamu yararı ve temel ahlak kuralları üzerinden çalışmalarını sürdürmüş; açık şekilde bu çalışmalarını ve fikirlerini kamuoyuyla paylaşmış olan TMMOB Şehir Plancıları Odası olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanı`nın 104 emekli amiralin bildirisinden yola çıkarak fırsatçı, zorlama ve aceleci biçimde kaleme aldığı; rol çalma çabası net biçimde görülen açıklamasında 11 maddede kendince gerekçelendirmeye çalıştığı Kanal İstanbul Projesi`nin neden yanlış, kamu yararına aykırı, geniş halk kesimlerini yoksullaştıracak ve çevresel bir yıkım projesi olduğunu açıklamak isteriz.

KANAL İSTANBUL PROJESİNE KARŞIYIZ ÇÜNKÜ. KANAL İSTANBUL

1. Milyonlarca metrekare orman alanı, mera alanı ve verimli tarım arazisi ile birlikte iki antik şehir ile doğal ve arkeolojik sit alanlarının yok olmasına,

2. İstanbul`un su kaynaklarının tükenmesine,

3. Sazlıdere, Terkos, Küçükçekmece Gölü gibi önemli su kaynaklarının tuzlanmasına, deniz ve tatlı su havzalarının tuzluluk oranlarının ve su rejimi hidrolojisinin bozulması ile bu alanlardaki karasal ve denizel ekosistemlerin kalıcı olarak zarar görmesine,

4. Proje güzergahındaki aktif fay hatları üzerine en az 2 milyon ek nüfus yerleştirilmesi nedeniyle olası bir depremde risklerin artmasına,

5. Boğazdaki iki yönlü akıntı sisteminin ortadan kalkmasına, böylelikle Karadeniz`deki kirliliğin Marmara`ya akmasına ve hem Karadeniz hem Marmara`daki ekosistemin onarılmaz bir derecede bozulmasına,

6. Geçimini tarım ve hayvancılıktan sağlayan yöre halkının hem yaşam alanlarını hem de geçim kaynaklarını kaybetmesine, mülksüzleştirilmelerine,

7. Bilimin, tekniğin ve aklın tamamen devre dışı bırakıldığı bir karar alma süreci sonunda, yüzbinlerce insanın yaşayacağı yeni şehirlerin inşası ile, İstanbul`un nüfus, istihdam ve kentsel hizmet sunumu dengelerinin tamamen değişmesine,

8. Yukarıda örnekleri sıralanan ve tüm yükü halkın vergilerinden karşılanan projeler gibi kanalın yapımı, işletim maliyeti ve geri ödeme süreçleriyle geleceğimizin ipotek altına alınmasına,

9. İstanbul`un en büyük sorunlarından olan karayolu trafiğinin katlanarak artmasına

10. Su yolunun, teknik özellikleri nedeniyle Boğaz`dan çok daha büyük riskler ortaya çıkarmasına sebep olacaktır.

Özetle, tamamlandığında denizcilik, ulaşım ve uluslararası ilişkiler tarihini değiştireceği varsayılan "vatan ve millet projesi" olarak değerlendirilen Kanal İstanbul`un artık günü geçmiş klasik jeopolitik söylemlerle savunulamayacağı, böylesi bir projenin halkın yararına olmayacağı açıktır. İktidar eliyle, hukuki yollardan yapılaşmaya açılması mümkün olmayan doğal alanların ve hassas ekosistemlerin, milli güvenlik ve milli menfaatler gibi bahaneler ile acımasız bir talana konu edilmesi planlanmaktadır. Bu planın farkındayız ve sonuna kadar karşısındayız.

Kamusal kaynaklarımızın, doğal değerlerimizin bürokratların şahsi ikbaline feda edilmemesi için; bu yönetim anlayışının geleceğimizi daha fazla karartmaması için tüm mesleki bilgi ve birikimimizle, hukuka ve bilime olan inancımızla, Kanal İstanbul`a karşı mücadele etmeye devam edeceğimizi, tüm üyelerimize ve kamuoyuna saygıyla duyururuz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası
Yönetim Kurulu

5.2. PLAN İTİRAZLARI

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 6 Mart 2020

06.02.2020 tarihinde onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 07.02.2020 tarihinden itibaren bir (1) ay (30 gün) süre ile İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ve internet sitesinde askıya çıkarılan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 'ne itiraz edilmiştir. İtiraz konusunda açıklamalarımız şu şekildedir;

Söz konusu planlar kamu yararı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve imar mevzuatına aykırılıklar içermektedir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında "Park ve Yol Alanı" lejantında kalan ve projenin tamamlanmasına engel teşkil eden niteliksiz yapıların tahliye ve tasfiye edilmesi amacıyla 04.10.2019 tarih ve 232595 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen alanda (189 ada 4 no'lu parsel ve 189 ada 32 no'lu parsel) meri imar planında "Belediyeye Ait Sağlık Tesis Alanı" ve "Otopark" lejantında kalan kullanımlar E: 2.00 ve Yençok: Z+9 kat yapılanma koşullarında "Ticaret+Konut" ve "Park" kullanımına dönüştürülmektedir.

Planlama alanı, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1,5 ha alanı kapsamaktadır. Planlama alanı ile ilgili olarak plan raporunda değinildiği üzere, alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması amacıyla planlama çalışması yapılmaktadır. Ayrıca planlama alanında üretilecek konutlar ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında "Park ve Yol Alanı" fonksiyonunda kalan niteliksiz yapıların tahliye, tasfiye ve kamulaştırılmasına ilişkin yapılan plan değişiklikleri ile hak sahiplerine verilmek üzere konut talebi karşılanacağı aynı raporda ifade edilmektedir.

Öncelikle belirtilmelidir ki planlama alanı İstanbul ili için yapılan bölgeleme içerisinde I. Derece Deprem Böl-

gesi'nde yer almaktadır. Tahliye, tasfiye ve kamulaştırılması düşünülen alandaki konutların deprem riskine karşı bu uygulamaya tabii tutulduğu da yine plan açıklama raporunda belirtilmiştir. Ancak itiraza konu planlama çalışmasına konu olan ve Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen planlama alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde görülmektedir ki İstanbul Mikrobölgeleme ve Yerleşime Uygunluk Analizine göre bir kısmı ÖA-4a, bir kısmı ÖA-2b ve kalan kısmı ise UA lejantında kalmaktadır. ÖA-4a lejantında kalan alanlar kalın yumuşak tabakalar içeren alanlar olarak tanımlanmakta olup olası bir deprem anında bu alanlar afetten en çok etkilenecek alanları oluşturmaktadır. Bu alanlarda yumuşak tabakaların kalınlık derecesine göre kazık temel tasarımlarının yapılması yada yapıların temellerinin yumuşak tabakanın altındaki tabakaya yerleştirilmesi gerekmektedir. Bu alanlar olası bir depremde en fazla etkilenecek yerler olarak tanımlanmakta olup, tasarım ve yapım aşamasında sıkı denetim uygulamalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Deprem riskine karşı niteliksiz yapıların tahliye ve tasfiye edilmesi amacıyla hazırlanan planların yer seçimi bu anlamda risk unsurlarını barındırmaya devam etmektedir. Bunun yanında temel maliyetlerinde ihtiyaç duyulacak olan kazık temel maliyetleri alanın rezerv yapı alanı olarak planlanması önünde mali açıdan engel teşkil edecektir.

Ayrıca alanın oldukça eğimli bir arazi olduğu da görülmektedir. Bu anlamda ÖA-2b alanında kalmasının da sonucu olarak heyelan riski barındırmaktadır. Bunun yanı sıra eğimden dolayı açığa çıkacak olan bodrum katların iskan edilebilir olduğu plan notlarında ifade edilmektedir. İskan edilebilir bodrum katların yanı sıra Ticaret+Konut alanları için Yençok:Z+9 kat'tır. Bu noktada tahliye, tasfiye ve kamulaştırılması düşünülen alandaki konutların kat sayısı ile hak sahiplerine verilmek üzere konut talebinin karşılanması için ihtiyaç duyulan konut sayısına ilişkin herhangi bir bilginin yer almadığı görülmektedir.

Yerleşime uygunluk analizlerinin yaratacağı ek maliyet ve ihtiyaç duyulan konut stoğuna yönelik herhangi bir bilginin bulunmaması sebebiyle meri planlarda kamuya ait bir kullanımda olan alanın yapılaşmaya açılarak özelleştirilmesiyle, alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulurken yeni rant alanlarının yaratılması ihtimali de bulunmaktadır.

Üstelik niteliksiz konut alanlarının taşınması için nitelikli konut alanları oluşturmak amacıyla hazırlanan planlarda "Ticaret" kullanımına yer verilmesi anlaşılamamakta, yeni gelecek nüfusla tahliyesi düşünülen nüfusun denk olup olmadığı bilinmemekte ve bu kapsamda donatı alanları açısından herhangi bir analize yer verilmediği görülmektedir.

Plan açıklama raporunda belirtilen gerekçeler, 6306 sayılı Kanuna dayanmakta olup, dönüşüm alanı tanımlarının gerekçelerini içermektedir. Oysa planlama alanı rezerv yapı alanı olarak tespit edilmiş ve söz konusu planlar askıya rezerv yapı alanı olarak çıkmıştır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında "Park ve Yol Alanı" lejantında kalan ve projenin tamamlanmasına engel teşkil eden niteliksiz yapıların yer aldığı alanın rezerv yapı alanı olarak belirlenen planlama alanında yürütülecek planlama çalışmaları açısından bir diğer sakıncalı husus "Belediyeye Ait Sağlık Tesis Alanı" ve "Otopark" gibi kamusal kullanımlar içeren lejantlarda kalan planlama alanının itiraza konu planlar ile özelleştirilmesidir. Bu alanla eşdeğer bir alanın ise ayrılmadığı görülmektedir.

Öngörülen plan ile mevcut durumda hem yapı yoğunluğunda hem de yaşayan nüfus yoğunluğunda artışa sebebiyet verileceği görülmektedir. Kişi başı 35 mP kullanım alanı kabulüyle planlama alanında yaklaşık 559 kişinin yaşayacağı öngörülmektedir. Tahliye edilmesi düşünülen nüfusun ve hane sayısının kaç kişi olduğu ise bilinmemektedir. Bilinmezliklerle dolu olan itiraza konu planlama çalışması sürdürülebilir planlama ilkeleri, İstanbul'un gelecek nüfus projeksiyonları ve ekolojik denge açısından sakıncalı sonuçlar yaratacaktır. Yukarıdaki hususlar çerçevesinde itiraz konusu planlar kamu yararı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve imar mevzuatına aykırılıklar içermektedir.

Arnavutköy Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği I 28 Nisan 2020

Arnavutköy Belediyesi tarafından 18.12.2019 tarihinde onaylanarak 30.03.2020-28.04.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılan Arnavutköy Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraz konundaki açıklamalarımız şu şekildedir;

İtiraza konu işlem ile "Planlama alanında, Konut, Ticaret+Konut, Ticaret alanına ayrılan alanlarda meri planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması kaydıyla Özel Eğitim, Özel Sağlık, Özel Sosyal Kültürel Tesis alanları yapılabilir." şeklindeki plan notu "Planlama alanında, Konut, Ticaret+Konut, Ticaret alanına ayrılan alanlarda meri planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması kaydıyla Özel Eğitim, Özel Sağlık, Turizm Tesisleri, Özel Sosyal Kültürel Tesis alanları yapılabilir. Turizm Tesislerinde birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamaz ve 2500 m2'den küçük Konut Alanlarında Turizm Tesisi yapılamaz." şeklinde güncellenmiştir.

Plan notunda yapılan değişiklik Arnavutköy açısından oldukça kritik sonuçlar doğuracaktır. Artan Turizm Tesisi sayısı ciddi bir altyapı sıkıntısı ile ilgili yetersizlik ve yoğunluk artışını da beraberinde getirecektir. Planlama alanının içerisinde bulunduğu alan, İstanbul için ekolojik açıdan oldukça önemlidir. Kentin hızla büyümesi ile son yıllarda doğal kaynaklarını ve yapılaşmamış alanlarını hızla kaybeden kentte, yapılaşmamış alanların korunması oldukça kritik bir öneme sahiptir. Buna karşın, itiraza konu plan notu değişikliği ile İstanbul Havalimanı'nın faaliyete girmesinin ardından, Avrupa Yakası rezerv yapı alanı tanımıyla Yenişehir olarak tanımlanan bölgedeki fonksiyonlar ve Kanal İstanbul gibi bir başka mega projenin de etki alanında kalarak -ki Kanal İstanbul projesinden en çok etkilenen ilçedir- yoğun bir yapılaşma baskısı yaşayan ve yaşamaya da devam edecek olan Arnavutköy için bir başka yapılaşma alanı açılmaktadır. Böylelikle ilçe üzerinde aşırı bir yükleme ve yığılma meydana gelecek, yaşanabilirliğe yönelik olarak, kentsel altyapı ve diğer kamusal hizmetlerin sunumunda eksiklik ve aksaklıklar, aşırı trafik yükü, ulaşım kaosu, yaşam kalitesinde düşüş gibi birçok sorun hızla ilçede belirgin hale gelecektir. Turizm gibi, ilçe halkının önceliği ve ihtiyacı olmadığı açık olan söz konusu plan notu, ilçe halkının yaşam haklarına bir müdahale ve kamusal haklarının gaspı anlamı taşımaktadır.

Söz konusu plan notu değişikliği, Meri Nazım İmar Planı ile uyumsuzluk taşımaktadır. 21.01.2010 tt.'li 1/5000 ölçekli Arnavutköy Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Plan notlarının 20.4. Maddesinde "Planda 'D' rumuzuyla belirtilen 25 ki/ha yoğunluklu gelişme konut alanları, İSKİ'nin uygun görüşü alınmak ve bulunduğu yapı adasını yapılaşma şartlarını geçmemek koşuluyla, ekolojik yapı ile uyumlu, doğa odaklı turizm amaçlı nüfusun dinlenme ve konaklama ihtiyacına yönelik pansiyon vb. alanlar olarak kullanılabilir." şeklinde plan notu bulunmaktadır. Bu madde dışında üst ölçekte turizm alanlarına ilişkin bir planlama yapılmamıştır. Ayrıca itiraz ettiğimiz plan notunun kapsadığı alanın tamamı İSKİ İçme Suyu Havza Sınırları içerisinde olup, kısmen Sazlıdere Havzası Orta ve Uzun Mesafe Koruma Kuşağı ve kısmen Alibeyköy Havzası Uzun Mesafe Koruma Kuşağında kalmaktadır.

İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.9.d.2 hükmüne göre "Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile Özel Sağlık, Özel Eğitim ve Özel Sosyal Kültürel Tesis yapıları hariç, KAKS 0.25 değeri aşılamaz. Özel Sağlık, Özel Eğitim ve Özel Sosyal Kültürel Tesis alanlarında ise KAKS 0.40 değeri aşılamaz." denilmektedir. Aynı yönetmeliğin 6.9.f. hükmü ise "İSKİ görüşüne uygun olarak hazırlanarak onanmış imar planında Konut, Ticaret+Konut alanına ayrılan alanlarda meri planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması kaydıyla Özel Eğitim, Özel Sağlık, Özel Sosyal Kültürel Tesis alanı yapılabilir" şeklindedir.

Meri 1/1000 Ölçekli Arnavutköy Revizyon İmar Planı, İSKİ Yönetmeliği hükümlerine göre hazırlanmamış olup, üzerinde Konut ve Konut+Ticaret ve Ticaret alanlarındaki yapılaşma şartlarına bakıldığında; 0.10, 0.17, 0.42, 0.50, 0.65, 0.95, 1.10, 1.50 ve 2.10 emsal değerlerine sahip oldukları açıkça görülmektedir. Söz konusu plan notu değişikliği ile yukarıda yazılı yapılaşma koşullarına tabi Turizm Tesisi alanlarının ortaya çıkacağı ve bölge

planı hükümlerine aykırılık teşkil edeceği açıktır. Ayrıca diğer plan notlarıyla kazanılan yapılaşma haklarıyla birlikte bu emsal değerlerinin 2.70 ve 2.95'e kadar çıktığı görülmektedir.

Söz konusu plan notu değişikliği, yaklaşık 900 hektar planlı bir alana yapılaşma hükmü getirmekle birlikte, büyüklüğü ve etki alanı itibariyle bölge planları kapsamında değerlendirilmesi gereken bir husustur.

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Mahallesi, 0 Ada 309 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği I 19 Haziran 2020

İstanbul İli Sarıyer İlçesi Kumköy (Kilyos) Mahallesi 1 pafta 309, 305 ve 306 parsellere ait; 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca, Bakanlık Makamının 07.02.2020 tarih ve 33720 sayılı OLUR'u ile onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesi kapsamında 21.05.2020 tarihinde askıya çıkarılan İstanbul İli Sarıyer İlçesi Kumköy (Kilyos) Mahallesi 1 pafta 309 nolu parsele ait 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ile İstanbul İli Sarıyer İlçesi Kumköy (Kilyos) Mahallesi 1 pafta 309 nolu parsele ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği itiraz edilmiştir. İtiraz konusunda açıklamalarımız şu şekildedir;

Planlama alanının konumu ve tarihsel sürekliliği birlikte değerlendirildiği takdirde, alanda imar faaliyetlerinin desteklenmesi durumunda ikinci konut alanı eğiliminin etkisinde yapılaşmanın yoğunlaşarak artacağı öngörülmektedir. Bu durum İstanbul'un gittikçe azalan doğal kaynakları üzerindeki risk unsurlarını arttıracaktır.

Planlama alanının doğal özellikleri değerlendirildiği takdirde, topoğrafya bakımından kuzeybatıdan güneydoğuya doğru bir yükselme gözükmekte olduğu ve alan 30 –60 metre yükseklik değerleri arasında yer aldığı dikkat çekmektedir. Bunun yanında eğim açısından da alanın %80'inin %15'ten daha eğimli arazi yapısına sahip olduğu bulunun, 3. Derece Doğal Sit statüsünde bulunan alana inşaat faaliyetleri ile müdahale edilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Sarıyer ilçesinin yıllık sıcaklık ortalaması 20 yıllık verilere göre 13,8 °C'dir. Yıllık en düşük sıcaklık ortalaması 10,9°C iken, en yüksek sıcaklık ortalaması yıllık 17,5°C'dir. İlçenin Yıllık yağış ortalaması 835.8 mm'dir. 20 yıllık verilere göre en az yağış alan ay 34.9 mm ile Mayıs iken en çok yağış alan ay 126.1 mm ile Aralık ayıdır. Sarıyer ilçesinde kireçsiz kahverengi orman toprakları ve alüvyal topraklar olmak üzere iki büyük toprak grubu görülmektedir.

Arazinin eğimli yapısı, iklim özellikleri ve toprak yapısı birlikte değerlendirildiğinde, planlama alanının yoğun inşaat faaliyetlerinde stabilite sorunu yaşayabileceği bunu engellemek için istinat duvarları gibi önlemlerin alınması gerektiği açıktır. Planlama alanı için mutlak suret ile Jeolojik ve Jeoteknik araştırmaların yapılarak Yerleşime Uygunluk analizlerinin hazırlanması ve planların bu veriler ışığında tekrar değerlendirilmesi gerekmektedir.

Söz konusu planlama alanı 29,768.00 m2'dir ve özel mülkiyet arazisidir. 3. Derece Sit Alanı'nda bulunan arazi için en dikkat çekici özellik 1. Derece Sit Alanı'nın komşuluğunda bulunması olup, bu alanın statüsünden dolayı önü kapanmayacak değerli bir arazidir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 3. Maddesi (a) bendine göre;

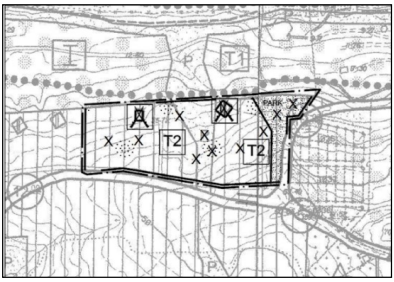
(13) (Ek: 8/8/2011-KHK-648/41 md.) "Doğal (tabii) sit"; jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniy

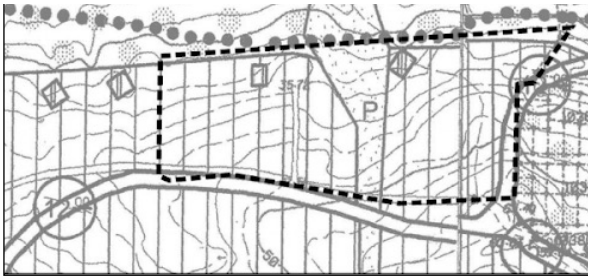
le olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

Ayrıca Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Doğal (Tabii) Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları İle İlgili İlke Kararı'na göre;

I. Derece Doğal (Tabii) Sit: Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır.

III. Derece Doğal (Tabii) Sit: Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yolunda, yörenin potansiyeli ve kullanım özelliği de göz önünde tutularak konut kullanımına da açılabilecek alanlardır.





22.08.2010 tasdik tarihli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı ve itiraza konu Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı

15.06.2009 T.T'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Sarıyer İlçesi Kilyos Mahallesi 0 Ada 309 Parsel; 15.06.2009 T.T'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Gelişimi ve Yoğunluğu Denetim Altında Tutulacak Alan" ve "Günübirlik Rekreasyon Alanı" lejantlarında kalmaktadır.

02.12.2005 T.T'li 1/5000 Ölçekli Kilyos ve Demirciler Yerleşim Alanları ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Planlama alanı meri nazım imar planında Düşük Yoğunluklu Konut Alanı (80 kişi/ha), Park Alanı ve yoldan oluşmaktadır. Konut alanı 25.747,6 m2'dir.

22.08.2010 T.T'li 1/1000 Ölçekli 1 Pafta 309 Parsele İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Planlama alanı meri uygulama imar planında Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, T1-Turizm Tesis Alanı, Park Alanı, Trafo Alanı ve yoldan oluşmaktadır. Konut alanlarında yapılanma koşulları max.TAKS:0,10 max.KAKS: 0,20 max.H:6,50 metredir. Bu durumda toplam inşaat alanı 4.586,2 m2'dir.

Plan değişikliğine konu alanda meri park alanı bahse konu 309 parselin ortasından geçmektedir. İtiraza konu planlar ile park alanı yüzölçümü aynen korunarak parselin doğusuna, Konut fonksiyonu ise Turizm Tesisleri Alanları (T2)'na alınmıştır.

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ile turizm tesis alanına dönüştürülen alanın büyüklüğü 25.747,6 m2'dir. Park alanı 3.702,6 m2'dir.

1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile turizm tesis alanına TAKS=0,40 KAKS=0,80 + 1 Bodrum Kat yapılaşma şartları tanımlanmış olup, 24,047.6 m2 inşaat alanı olarak planlanmıştır.

Söz konusu plan, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına aykırı durumların oluşmasına sebebiyet verecek içeriktedir. Söz konusu plana itirazlarımız şu şekildedir;

1. 3. Derece Doğal Sit Alanı'nda bulunan ve 1. Derece Doğal Sit Alanı komşuluğunda bulunan planlama alanı doğal çevre özellikleri açısından eğimi yüksek alanda kalmakla birlikte, toprak yapısı Kireçsiz Kahverengi Orman Toprakları ve Alüvyal Topraklar şeklinde tanımlanmıştır. Özellikle alüvyon arazilerin varlığı toprak stabilitasyonu sorunlarının yaşanmasına neden olabilecektir.

2. Söz konusu planlama alanının doğal çevre özellikleri açısından sakıncaları alan için jeolojik ve jeoteknik analizleri zorunlu kılmakta olup, raporda bu konu hakkında bilgi paylaşılmamış olduğu dikkat çekmektedir. Mutlak suret ile bu çalışmaların yapılması gerekmektedir.

3. Üst ölçek plan kararlarına göre planlama alanı "Gelişimi ve Yoğunluğu Denetim Altında Tutulacak Alan" ve "Günübirlik Rekreasyon Alanı" olarak tanımlanmıştır.

2010 tarihli imar planlarında Düşük Yoğunluklu Konut Alanı (80 kişi/ha), Park Alanı ve yoldan oluşmakta olan planlama alanında konut alanı 25.747,6 m2 ve max.TAKS:0,10 max.KAKS: 0,20 max.H:6,50 yapılaşma koşulları ile 4.586,2 m2 inşaat alanı olarak planlanmıştır.

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ile turizm tesis alanına dönüştürülen konut alanı için 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile turizm tesis alanına TAKS=0,40 KAKS=0,80 + 1 Bodrum Kat yapılaşma şartları dönüştürülmüş ve toplam 24,047.6 m2 inşaat alanı olarak planlanmıştır. Bu durum planlama alanında yapı ve kişi yoğunluğunu arttıracaktır. Bu durum şu açılardan sakıncalıdır;

- Kişi yoğunluğu artarken donatı alanı sabit kalmaktadır.

- İnşaat alanı ve inşaat taban alanı dört katılana çıkarılan alanın %80'i %15 eğimin üzerindedir. Bu durum 3. Derece Doğal Sit Alanı için yoğun inşaat faaliyetlerinin doğması anlamına gelmektedir.

- Arazi Doğal Sit Alanı'nın komşuluğunda bulunmakta olup, önü kapanmayacak bir arazi olması açısından çevrede rant artışına neden olacaktır.

Yukarıdaki hususlar çerçevesinde; söz konusu plan ilgili mevzuata, planlama tekniklerine ve şehircilik ilkelerine aykırı usuller içermektedir.

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi Sınırları İçerisinde Bulunan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Olduğu Tespit Edilen Yapıların Yer aldığı 49,8 Ha'lık Uygulama Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Raporu I 25 Haziran 2020

17.04.2020 tarihinde onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 28.05.2020 tarihinde askıya çıkarılan İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Rapor'una itiraz edilmiştir. İtiraz konusunda açıklamalarımız şu şekildedir;

İtiraza konu planlama alanı, İstanbul metropolitan alanı içerisinde, Kartal ilçesi sınırlarında şehir merkezine yaklaşık olarak 17 km uzakta yer almaktadır. D-100 karayoluna 1.30 km, Marmara Denizi sahil bandına 1.20 km,

Anadolu Otoyolu'na 10 km uzakta konumlanan planlama alanı, Aydos Ormanı, Maltepe İlçesi ve Pendik ilçesine yakınlığı ile önemli bir bölgede bulunmaktadır.

1970'ler ile birlikte İstanbul'da ivmeli bir artış gösteren nüfus, beraberinde mühendislik hizmetlerinden yoksun şekilde inşa edilen yapılaşma sürecinin başlamasını tetiklemiş olup, İstanbul'un tüm ilçeleri bu durumdan etkilenmiştir.

Orhantepe Mahallesi, Sema Sokak, 12580 Ada 101 sayılı Parselde Ticaret + Konut fonksiyonlu, B+ZK+5K ve 1992 tarihli yapı ruhsatı bulunan ancak 9 kat olarak inşa edilen yapı, 06.02.2019 tarihinde henüz bilinmeyen bir nedenden dolayı çökmüştür. Söz konusu yıkılan bina ile tehlike arz eden binaların etüd analizi yapılmış olup toplamda 12 adet bina tahliye edilmiştir. Söz konusu mahallede yaşanan felaket gerekçe gösterilerek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından planlama faaliyetleri başlatılmıştır. Bütüncül değerlendirmelerden yoksun şekilde 12528 ada 97, 98, 175, 176 parsel, 12580 ada 100, 101, 102, 103, 118, 120, 121 parsel ve 12530 ada 127 parseller için, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi, 12528 Ada 97,98,175,176 Parseller, 12530 Ada 127 Parsel ve 12580 Ada 100,101,102,103,118,120,121 Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu planların bölgenin ihtiyaçlarını karşılamayacağı, parsel bazlı emsal artışları ile risklilik durumunun saptanma gerekçeleri net şekilde ortaya konmadan hazırlanmış olan plan değişiklikleri ile mahalle bütünlüğünün bozulacağı ve bunun tüm mahalle için emsal artış sürecini beraberinde getireceği 17.04.2019 tarihli Mimarlar Odası, İnşaat Mühendisleri Odası ve Şehir Plancıları Odası ortak itiraz metnimizce ortaya konulmuştur.

17.04.2020 tarihinde onaylanan 49,8 ha'lık alana ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları mahalle bütünü için hazırlanmış olmakla birlikte; mahallenin mevcut durum sorunlarını ele alan ve bu sorunları çözmeye yönelik planlama yaklaşımından yoksun olması nedeni ile bütüncül bir plan olma noktasından oldukça uzaktır. Kişisel başvurular ile riskli yapıların tespit edildiği bilgisi verilmiş olan plan raporunda riskli olmadığı idea edilen diğer binaların durumlarını saptamaya yönelik herhangi bir çalışma yapılmamış olduğu, mahalle bütününde inşaat faaliyetlerini gündeme getirecek emsal artışları ile dönüşüm sağlanmaya çalışıldığı ancak artan inşaat alnının yaratacağı nüfus artışını hesaba katmadığı, gerekli donatı alanlarının ayrılmadığı görülmektedir.

Planlama Alanı, Orhantepe Mahallesi'nde 850.000 m2 yerleşim alanı mevcut olup bunların yapı denetimi başlamış olan 2002 yılı sonrası olan kısmı 150.000 m2'dir. Kartal'da yıkılan yapı sonrası, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ve "Kamulaştırma Kanunu" sonucu başlayan müzakereler sonucunda alınan başvurulardan, 100'ü aşkın yapı riskli olarak ilan edilmiş olup, bu riskli yapılar toplam inşaat alanının 158.000 m2'sini oluşturmaktadır.

Söz konusu planlama alanında daha önce parsel düzeyinde belirlenmiş ve yenilenmiş yapılar planlama alanının dışında tutulmuş olup; kadastral parsel 36580.8 m2, kadastral boşluk 138356.5 m2, planlama alanı 498937.4 m2'dir. Plan raporunda yer alan yapı bazlı analizler, kat yüksekliklerinin oldukça değişken olduğunu göstermektedir.

Planlama alanında yer alan yapıların 109'una riskli yapı analizi yapılmış olup, yapılan analiz sonuçlarına göre %95'inin riskli olduğu belirlenmiştir. Bu analizler hak sahiplerinin başvuru yapmış olduğu yapılar için hazırlanmış olup henüz sonuçlanmayan çalışmaların olduğu bilgisi yer almaktadır. Ruhsat verileri ve saha araştırmaları sonucunda ise 72 adet yapının iyi durumda olduğu belirtilmiştir.

Alan, jeolojik ve jeoteknik raporlar sonucu, yerleşime uygun alan statüsünde tanımlanmıştır. 14.03.2019 tarihinde onaylanan; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi, 12528 Ada 97,98,175,176 Parseller, 12530 Ada 127 Parsel ve 12580 Ada 100,101,102,103,118,120,121 Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı De-

ğişikliği için hazırlanmış olan plan gerekçeleri ile çelişmektedir. Söz konusu planlarda mikro bölgeleme çalışmalarına bağlı olarak zeminden kaynaklı risk unsurları nedeni ile bu 12 parselde yapıların yenilenmek zorunda olduğu bilgisi yer almıştır. Mikro bölgeleme çalışmaları parsel bazlı değerlendirmeler yapılmasına uygun olmamakla birlikte, yer sistemleri açısından parsel düzeyinde risk saptanırken, alanın yerleşime uygun alan olarak ifade edilmesi mümkün değildir. Bu iki raporun birbiri ile çelişen yapısı göz önünde bulundurulmalı ve hazırlanan planlama çalışmaları için sağlıklı jeolojik ve jeoteknik raporların hazırlanması zorunluluğu ile hareket edilmelidir.

04.07.2007 tasdik tarihli 1/5000 Nazım İmar Planı'na göre;

- K1 Brüt: 150 k/ha

- K2 Brüt 500 k/ha

- K2'de yapılacak toplu uygulamalarda; toplam 10 adet parsel veya 5000 m2'den az olmamak üzere 1-9 parsel veya 3000 m2'den az olmamak şartıyla 1 adet yapı adası toplulaştırılarak tek parsel olarak düzenlenmesi halinde Brüt 650 k/ha

- K3 Brüt 600 k/ha

- K3'de yapılacak toplu uygulamalarda; toplam 10 adet parsel veya 5000 m2'den az olmamak üzere 1-9 parsel veya 3000 m2'den az olmamak şartıyla 1 adet yapı adası toplulaştırılarak tek parsel olarak düzenlenmesi halinde 750 k/ha

Konut alanlarında yapılacak toplu uygulamalarda; toplam 10 adet parsel veya 5000 m2'den az olmamak üzere 1-9 parsel veya 3000 m2'den az olmamak şartıyla 1 adet yapı adası toplulaştırılarak tek parsel olarak düzenlenmesi halinde KAKS 0.50 artırılarak uygulanır.

- TK 1 Brüt 600 k/ha

- TK 2 Brüt 700 k/ha

(*) Uygulamaya esas net emsal hesabında;

- K1 Brüt 150 k/ha emsal 0.50

- K2 Brüt 500 k/ha emsal 1.50

- K3 Brüt 600 k/ha emsal 1.75

- TK1 Brüt 600 k/ha emsal 1.75

- TK2 Brüt 700 k/ha emsal 2.00

Plan Değişikliği ile plan notu eklemesi yapılmış olup, riskli yapıların komşuluğunda yapılacak dönüşümlerde birliktelik şartı konularak 3 yıl içerisinde yapılacak uygulamalar için yoğunluk 750 k/ha, bu süreyi aşan uygulamalar için 710 k/ha olarak belirlenmiştir.

1/1000 planları için benzer şekilde üç yıl içince yapılacak uygulamalar için 0.5 imar artışı, üç yılı geçen uygula-

malarda ise 0.3 imar artışı önerilerek dönüşüm sürecinin hızlanması için emsal artışı yolu tercih edilmiştir.

Söz konusu planda dönüşüm süreci ile ilgili bir model önerisinin ortaya konulmamış olduğu dikkat çekmektedir. Hak sahiplerini dönüşüme teşvik edebilmek için yoğunluk artışları yapılmış olmakla birlikte, hak sahiplerinin sosyal-ekonomik durumları, hane halkı büyüklükleri ve alana yönelik gelecek stratejileri plan raporunda yer almamaktadır.

Söz konusu plana itiraz gerekçelerimiz şunlardır;

1. Öncelikle söz konusu plan, kamu yararı ve planlama ilkelerine aykırıdır. Planlamanın analiz, sentez, swot ve plan süreçlerinden bağımsız şekilde geliştirilmiş olduğu alana yönelik yapılmış olan sosyal ve ekonomik yapı analizlerinin yanı sıra, doğal ve fiziksel çevreyi anlayamaya yönelik analizlerin eksikliğinden de net şekilde anlaşılmaktadır.

2. Alanda riskli yapıların tespit edilme yönteminin başvuruya bağlı olduğu görülmektedir. Yapıların risklilik durumları, ruhsat tarihlerine bağlı olarak mı yoksa teknik incelemeler sonucunda mı tespit edilmiş olduğu belirsizlikler içermektedir. Bunun yanında riskli olmayan yapıların arazi çalışması sonucu tespit edildiği bilgisinin raporda yer almış olması bilimsel yaklaşımlardan son derece uzaktır.

3. Alanın mevcut durumda güçlü ve zayıf yanlarını ve fırsat ve tehditlerini belirlemeden yalnızca risklilik durumuna bağlı olarak hazırlanmış olan plan bir bütün olan doğal, fiziksel, sosyo-ekonomik yapının sorunlarını çözmekten ve hatta anlamaktan çok uzaktır. Belirlenmiş olan tek politikanın kısa zamanda emsal artışına bağlı daha yüksek yapılaşma öngören bir perspektif ile ortaya koyulmuş olduğu çok açıktır. İstanbul'da her gün yaşanan doğal felaketlerin sonucu tam olarak bu perspektif ile hazırlanan planlardır. Sosyal donatı alanlarından yoksun, yeşil alanları yüksek katlı yapıların arasında gittikçe sıkıştıran uygulamalar ile bundan sonra yaşanacak doğal felaketler ile mücadele edilmesi mümkün değildir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. Maddesi'nde "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." hükmü getirilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak askıya çıkarılan itiraza konu planlarda bu hükümler açıkça göz ardı edilmiştir.

4. Tüm bunların yanı sıra kentsel dönüşüm planı içeriği ile hazırlanmış olan plan, alternatif dönüşüm modellerinin hiçbirini değerlendirmemiştir. Oysaki kentsel dönüşüm planlarında, alanı tüm yönleri ile analiz etmek ve alternatif dönüşüm modellerini değerlendirerek emsal artırımı yapmadan dönüşümün yollarını aramak, sosyal donatı alanlarınca zenginleşen mahalleler yaratmak, yöneticilerin ve meslek insanlarının en büyük sorumluluklarının başında gelmektedir.

İtiraza konu plan, yukarıdaki hususlar çerçevesinde kamu yararı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve imar mevzuatına aykırıdır.

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Batı Mahallesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu I 1 Temmuz 2020

6306 sayılı Kanun ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca 15.04.2020 tarihinde onaylanarak 03.06.2020 tarihinden itibaren Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından askıya çıkarılan İstanbul İli, Pendik İlçesi, Batı Mahallesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu'na itiraz edilmiştir. İtiraz konusunda açıklamalarımız şu şekildedir;

Söz konusu planlara 3194 sayılı İmar Kanunu ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile ilgili yönetmeliklere, kamu yararına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırı olması sebebiyle Şubemizce 20.11.2019 tarih ve 2019/1411 sayılı yazı ile itiraz edilmiştir. Ancak yeni itiraza konu 15.04.2020 tasdik ve 03.06.2020 askı tarihli planlar ve plan açıklama raporları da 3194 sayılı İmar Kanunu ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile ilgili yönetmeliklere, kamu yararına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırıdır.

Planlama alanı ile ilgili olarak plan raporunda değinildiği üzere, Pendik ilçesi tarihsel açıdan ülkemiz için önemli bir yerleşimdir. Pendik, 2500 yılı aşan tarihsel gelişim sürecinde Bizans, Roma ve Osmanlı gibi imparatorluklara ev sahipliği yapmıştır. Bizans dönemi liman mirasını barındıran alanda, Osmanlı döneminde yerleşim biriminin fazla değişmemiş olması, ticaret alanları, limanlar ve yolların kullanılmaya devam edilmesi ve geliştirilmesiyle yaşamaya devam etmiştir. Alanda yürütülecek planlama süreçlerinde tarihsel referansların yalnızca yapı ölçeğinde kalmayıp, tarihi kültürel peyzaj öğelerini de içerecek şekilde kurgulanması bu nedenlerle büyük bir zorunluluktur. 54,16 ha büyüklüğünde olan planlama alanında yaklaşık olarak 11.300 kişi yaşamakta olup, çalışma alanının güneyinde Pendik Burnu olarak nitelendirilen İstanbul II. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 01.07.1999 gün ve 5230 sayılı kararı ile I. Derece Doğal Sit Alanı ilan edilen Koruluk bulunmaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresi hem tarihi kültürel peyzaj hem de doğal varlıkları ile göz önünde bulundurularak planlanması gereken önemli bir prestij alanıdır.

Planlama alanında 05.12.1997 Tasdik Tarihli 1/5000 Ölçekli Pendik Merkez Nazım İmar Planı, 12.02.2015 tt'li 1/5000 Ölçekli Batı Mahallesi Riskli Alanı Nazım İmar Planı (iptal) ve 22.02.2017 tt'li 1/5000 Ölçekli Batı Mahallesi Riskli Alanı Nazım İmar Planı (iptal) ile 16.05.2008 tt'li Pendik Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı, 12.02.2015 tt'li Batı Mahallesi Riskli Alanı Uygulama İmar Planı (iptal) yürürlükte iken meri planların iptal edilmesi sebebiyle şu an yürürlükte herhangi bir Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Ayrıca planlama alanı; ilk olarak 6306 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 26.07.2013 tarih ve 4536 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı kanunun 2. Maddesi kapsamında alınan Bakanlar Kurulunun 13.08.2013 tarih ve 2013/5280 sayılı kararıyla uygun görülerek Riskli alan ilan edilmiş, 06.09.2013 tarih ve 28757 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Son olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın talebi üzerine alanın "Riskli Alan" ilan edilmesine ilişkin 12/12/2016 tarih ve 2016/9618 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı alınmış, bu karar 31/12/2016 tarihli ve 29935 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu plana itirazlarımız şu şekildedir:

Plan Raporunda belirtildiği üzere "mevcut nazım ve uygulama imar planlarının bölgenin gereksinimlerini karşılayamaması, kentsel ve sosyal altyapı alanlarının dengeli ve sağlıklı gelişiminin planlanamamış olması, meri imar planları yapılaşma kriterlerine göre yapıların otopark sorununun çözülememesi ve nihayetinde söz konusu bölgede günümüz modern şehircilik ve çağdaş planlama anlayışı ile deprem riskine karşı sağlam, sağlıklı ve sürdürülebilir bir yapılaşmanın oluşturulması ihtiyacı" gerekçeleri ile 1/5000 nazım ve 1/1000 uygulama imar planlarının hazırlanması gereksinimi ortaya çıkmıştır.

Planlama alanı için yapılan durum tespitlerinde, alanda ortalama hane halkı büyüklüğünün il ve ilçe ortalamasının altında seyrettiği ve iki kişi olduğu tespit edilmiştir. Bunun yanında parsel mülkiyetleri açısından alanın kendi içinde sit alanında kalan ve konut/ticaret alanında kalan mülkiyet parselleri olarak ikiye ayrılması mümkündür. Her parselde yapılaşmanın bulunduğu ve ortalama emsalin ise 3,00 olduğu yapılan tespitler arasındadır. Bu alanda dönüşümün kat karşılığında müteahhitler tarafından yapıldığı da plan açıklama raporuna bilgi olarak düşülmüştür. Tüm bunlar dikkate alındığında, alanda parsel düzeyinde dönüşümden alan bütününde

dönüşüm hedefleyen bir stratejinin geliştirilmiş olması olumlu karşılanmasına rağmen, öngörülen plan mevcut durumda hem yapı yoğunluğunu hem de yaşayan nüfus yoğunluğunda artışa sebebiyet verecektir. Mevcut durumda 3,00 emsal ile kat karşılığında müteahhitler tarafından parsel düzeyinde başlamış olan kentsel dönüşüm uygulamalarında emsal artırımının önerilmesi sürdürülebilir planlama ilkeleri, İstanbul'un gelecek nüfus projeksiyonları ve ekolojik denge açısından sakıncalı sonuçlar yaratacaktır.

Bunlara karşın, itiraza konu planlama alanın planlama sürecinin plan açıklama raporunda da yer verilen tarihsel açıdan önemi ve çevresinde yer alan 1. Derece Doğal Sit statüsündeki alanlar göz önünde bulundurularak, tarihi kültürel peyzaj öğelerini öne çıkaran, alan için en azından yapılaşma yoğunluğunu arttırmayan, sosyal ve kültürel donatı alanlarınca zenginleştirilmiş, vatandaşların kentsel ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ele alınması gerekmektedir.

İstanbul İli Maltepe İlçesi Başıbüyük Mahallesi, 1333, 1370, 1523, 1524, 1549, 1551, 1552, 1553, 1554, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1757, 1758, 1759, 4510, 4511, 4512, 9045, 15596, 16815, 16816, 16817, 16818, 16819, 16822, 16823, 16825, 16833, 16834 ve 16835 Nolu Adalara Dair 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (Marmara Üniversitesi Yerleşkesi) I 23 Temmuz 2020

3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin hükümleri uyarınca 22.06.2020 tarihinde re'sen onaylanarak 24.06.2020 tarihinden itibaren askıya çıkarılan Maltepe İlçesi, Başıbüyük Mahallesi muhtelif parsellere ilişkin mevcutta "Askeri Alan" olan yaklaşık 262 ha'lık planlama alanının %96'sını "Yüksek Öğretim Alanı" olarak düzenleyen 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve plan açıklama Raporları'na itiraz edilmiştir. İtiraz konusunda açıklamalarımız şu şekildedir;

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başıbüyük Mahallesi sınırları içinde yer alan ve daha önce Kenan Evren Kışlası olarak kullanılan alan, Marmara Üniversitesi'nin Recep Tayyip Erdoğan Külliyesi isimli yeni kampüsünün inşaatı için Maliye Bakanlığı, Marmara Üniversitesi Rektörlüğü, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile Milli Savunma Bakanlığı arasında imzalanan 11.04.2016 tarihli Protokol ve Ek Protokoller ile Marmara Üniversitesi'ne devir edilmiştir. Bu doğrultuda İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başıbüyük Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yerleşkeye dair itiraz konusu plan teklifi hazırlanmıştır. Planlama alanı; 11.09.2019 tt'li 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Üniversite Alanında; 13.09.2019 tt'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen Yükseköğretim Alanı kısmen Dere Koruma Bandı (Park) kısmen Teknik Altyapı Alanı kısmen Enerji Nakil Hattında; 13.09.2019 tt'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise kısmen Yükseköğretim Alanı kısmen Dere Bandı (Park), kısmen Teknik Altyapı Alanı kısmen Enerji Nakil Hattı kısmen İçme Suyu Koruma Alanı ve Kısmen Yol Alanında kalmaktadır.

İtiraza konu plana ek tutulan Plan Açıklama Raporunda plan yapım gerekçesi olarak:

İlgili alana dair, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 11.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 213387 Oluru ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 13.09.2019 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi ile Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamenin ilgili hükümleri uyarınca onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu alana dair, askı süreci içerisinde yapılan itirazlar ve daha sonra toplanan kurum görüşleri de dikkate alınarak planın uygulama aşamasında teknik sorunlara mahal vermemesi ve bölgenin de ihtiyaçları (özellikle eğitim tesisleri ve ulaşım talepleri konusunda) düşünülerek revizyon imar planı hazırlanmıştır.

denilmektedir. Bahsi geçen 13.09.2019 tarihinde onaylanarak 23.09.2019 tarihinden itibaren bir (1) ay süreyle askıya çıkarılan planlara da Şubemizce itiraz edilmiştir. 22.06.2020 onay tarihli ve bu itiraza konu planların her ne kadar askı süreci içerisinde yapılan itirazlar dikkate alınarak hazırlandığı belirtilmişse de 13.09.2019 onay tarihli planın içerdiği 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerine, kamu yararına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırılıklar giderilmemiştir.

Başıbüyük Mahallesi 1333, 1370, 1523, 1524, 1549, 1551, 1552, 1553, 1554, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1757, 1758, 1759, 4510, 4511, 4512, 9045, 15596, 16815, 16816, 16817, 16818, 16819, 16822, 16823, 16825, 16833, 16834 ve 16835 nolu adalarda yer alan planlama alanı mevcut durumda yapılaşmış alanlarla çevrili bir bölgedir. Plan Açıklama Raporu'nda:

Söz konusu alan, Başıbüyük-Samandıra Yolu, Kayışdağı-Dudullu Yolu ve Başıbüyük Yolu ile çevrilidir. Bölge kamu yapıları ile toplu konut yapılarının yoğun olduğu bir doku içerisinde yer almaktadır. Anadolu yakasının gelişmekte olan ve kentsel dönüşüm uygulamaların yoğun olduğu bir bölgedir.

denilmektedir. Yoğun yapılaşma dokusu ile çevrelenmiş olan planlama alanı itiraz konu planlar ile yapılaşmaya açılacaktır. Oysa İstanbul gibi plansız ve yoğun yapılaşan bir kentte, kent içinde kalan yapılaşmamış alanları muhafaza etmek büyük önem teşkil etmektedir. Üstelik yine Plan Açıklama Raporu'nda:

Yükseköğretim Alanı: Planlama alanı içerisindeki hâkim fonksiyon yüksek öğretim alanı (üniversite) fonksiyonudur. Marmara Üniversitesi'ne ait kent genelinde dağınık olarak yer alan fakültelerin nitelikli bir kampüs alanında yer alması için planlanmış bir alandır. Yaklaşık 72.000 öğrenci ve akademik personele sahip Marmara Üniversitesi'nin, planlama alanına taşınması ile birlikte öğrenci ve akademik personel sayısının ilk etapta 90.000 kişiye çıkması hedeflenmektedir, denilmektedir. İtiraza konu planlar, alanda yapı ve nüfus yoğunluğu artışı öngörülmesine rağmen bu artışı karşılayacak düzeyde ulaşım analizi ve sosyal donatı önerisi içermemektedir. Halihazırda yoğun yapılaşmanın ve donatı yetersizliğinin gözlemlendiği bölgede yapılması hedeflenen bu yeni planlama faaliyetinin alana yeni yapı ve nüfus yoğunluğu getirirken ulaşım ve donatı dengesine ilişkin herhangi bir iyileştirme önermemesi oldukça büyük bir sorundur.

FONKSİYON	**ALAN (m²)**
YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI	2.532.758,98
İLKOKUL ALANI	9.909,14
ORTAOKUL ALANI	11.380,18
LİSE ALANI	10.865,20
TEKNİK ALTYAPI ALANI	36.269,57
TRAFO ALANI	117,12
PLAN HAKLARI KORUNACAK ALAN (1333 ADA 63 PARSEL)	351,77
YOL ALANI	23.666,80
TOPLAM SINIR	**2.625.318,77**
DERE KORUMA BANDI	97.735,03
TAŞKINA MARUZ ALAN	81.918,17

Plan teklifi ile getirilen fonksiyonlar ve dağılımları

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri" için yapılan tanımlamayla belirtmek gerekirse:

Askeri alanlar; kentin yağ lekesi şeklindeki gelişme sürecinde, yerleşik doku içerisinde yapılaşma için fiziksel bir bariyer olmuş ve mevcut durumda kentin nefes alabildiği büyük açık alanlar olarak doğal eşik benzeri bir işlev kazanmıştır.

Dolayısıyla, kentin üst ölçek planlama kararları arasında kentin nefes alabildiği büyük açık alanlar olarak tanımlanan askeri alanların yapılaşmaya açılmadan korunması kamu açısından daha fayda getirici olacaktır.

3194 sayılı İmar Kanunu Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planını şu şekilde tanımlamaktadır:

Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, planların farklı ölçekleri ve bu ölçeklerin gerektirdiği planlama yaklaşımları ve nitelikleri çerçevesinde farklı plan türleridir. Usul bakımından bu planların birbirine uyumu konusunda "kademeli birliktelik" ve "plan hiyerarşisi" gözetilmek zorundadır. İmar mevzuatımızın öngördüğü "planlama kademeleri arasındaki uyumun gözetilmesi" ilkesi ve imar planlarında farklı kademeler arasında uygunluk sağlanması gereğinin imar yasasının amir hükmü olduğu dikkate alındığında üst ve alt ölçekli iki planın aynı makam oluru ile aynı tarihte askıya çıkarılması hukuka aykırılığının yanı sıra, 3194 sayılı İmar Kanunu'na ve usullerine de aykırıdır. Kaldı ki, bu durum üst ölçekli planın askı sürecindeki olası itiraz haklarını ve planın değişikliğe gidebileceği hususlarını baştan yok sayan bir uygulama olduğundan, plana dair yasal hak kullanımlarının önünü kesmektedir. Bu noktada belirtmek gerekir ki itiraza konu planlar 1/5000 ve 1/1000 olmak üzere iki farklı ölçekte hazırlanmış olmasına rağmen ölçekler arasında gösterim açısından neredeyse hiç fark bulunmamaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin imar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 1. Fıkrası'nda:

İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

2. Fıkrasında ise:

İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz denilmektedir. Öte yandan, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin imar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 7. Fıkrasına göre:

Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki de-

ğerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır denilmektedir. Bu noktada itiraza konu plana ilişkin bu türde bir analiz yapılmadan sadece yapı yoğunluğunun artırılmasına odaklanmıştır.

Ayrıca askeri alanların çevresinde ihtiyaç duyacağı kullanımlar ile üniversitelerin çevresinde ihtiyaç duyacağı kullanımlar farklılık göstermektedir. İstanbul'daki en büyük üniversitelerinden bir tanesinin bu bölgede yerleşkesinin olması, çevresinde bulunan yapılaşmamış alanlar üzerindeki baskıyı arttıracak ve halihazırda genişleyen kentin bu bölgesi için de benzer bir sürecin doğmasına neden olacaktır.

Bu noktada; itiraza konu Nazım İmar Planı hazırlanırken 15.06.2009 tt.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın temel hedef ve ilklerini göz ardı ettiği anlaşılmaktadır. Oysa İstanbul'un en temel gelişme kararlarını içeren 15.06.2009 tt'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı sürdürülebilirlik üzerine kurulu bir plan olup; sürdürülebilirliği "günümüz ihtiyaçlarının gelecek kuşakların ihtiyaçlarını sınırlamayacak ve tehlikeye atmayacak şekilde karşılanması" şeklinde tanımlamaktadır.

Her yurttaşın güvenli, yaşanabilir ve sağlıklı bir çevrede yaşamasının sağlanması kamunun öncelikli görevidir ve temel bir insan hakkıdır. Planlama da bu görevin yerine getirilebilmesi için kullanılması gereken bir araçtır. Planlama, bireylerin temel ihtiyaçlarını, kamunun sağlaması gerekli olan ulaşım, eğitim, sağlık gibi gereksinimlerini ve anayasal hak olan barınma vb. ihtiyaçlarını mevcut bilimsel veriler doğrultusunda geleceğe yönelik en akılcı çözümlerle harmanlayarak ileriye dönük programı yapan ortak platformdur. Söz konusu gereksinimler, kamu yararı, toplum yararı ve insanlık yararı bağlamlarında ortak bir çözüm yolu bulunarak ve öncelikli yarar göz önünde bulundurularak karara bağlanıp, planlara işlenir. Oysa ki bugün gelinen noktada yaşam kalitesini arttıran ve sürdürülebilir politikalar etrafında şekillenen, kamunun ihtiyaçlarını ve yararını gözeten, İstanbul kentinin sorunlarına yönelik kalıcı çözümler üreten bir planlama yaklaşımından çok kentin yapılaşmadan bugüne kadar gelebilmiş sınırlı sayıda alanını da yapılaşmaya açan, ulaşım sorunlarını görmezden gelen ve donatı yetersizliğini pekiştiren, çevre tahribatına yol açan ve telafisi güç zararlara sebebiyet veren bir planlama anlayışıyla karşı karşıyayız. İtiraza konu plan değişikliğinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından sorunlu bir düzenleme olacağı aşikârdır.

İstanbul İli, Adalar İlçesi, Büyükada Helikopter İniş Alanı (Heliport), Teknik Altyapı Alanı ve İskele Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı I 28 Temmuz 2020

1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 (j) maddesi ile 3621 sayılı Kıyı Kanununun 7. maddesi uyarınca 17.06.2020 tarihinde onaylanarak 29.06.2020 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Adalar İlçesi, Büyükada Helikopter İniş Alanı (Heliport), Teknik Altyapı Alanı ve İskele Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Açıklama Raporları'na itiraz edilmiştir. İtiraz konusunda açıklamalarımız şu şekildedir;

Planlama alanı (yaklaşık 2331 m²), kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer almaktadır. Söz konusu alan büyük oranda (yaklaşık 2206 m²) herhangi bir özel mülkiyete konu olmayıp, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunmaktadır. Söz konusu alan kısmen de (yaklaşık 124 m²) özel mülkiyette kalmaktadır. Planlama alanının yakınında yer alan kıyı kenar çizgisinden kara tarafında yer alan mülkiyete bakıldığında; Adalar-Meşrutiyet, 29 pafta, 127 ada, 1 parsel 26.123 m² alana sahip olmakla birlikte, özel mülkiyettedir (Akdağ Turizm ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.).

Planlama alanı 15.06.2009 tt.'li İstanbul 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Adalar İlçe sınırları kapsamında; Günübirlik Rekreasyon Alanı, Doğa Odaklı Turizm Alanı, İskele, Meskûn Alan ve Orman Alanı lejantı yer almaktadır. Planlama Alanı ve çevresi de Kentsel ve Kırsal Yerleşim Alanları kapsamında meskûn alan içe-

risinde yer almaktadır.

Planlama Alanının bir kısmı, 21.09.2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, Kıyı Kullanım Alanı lejantında kalmaktadır. Planlama alanının yakın çevresi ise, konaklamalı turizm alanı lejantında kalmaktadır. Planlama alanının bir kısmı, kısmen İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.03.2011 tarih 3125 sayılı kararıyla uygun görülen ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca, 21.09.2011 tarihinde aynen onaylanan 1/5000 ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında yer almakta iken, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 30.11.2017 tarihinde aldığı karar ile (2017/989 Esas No, 2628 Karar No) Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı iptal edilmiştir. Bu sebeple planlama alanı ve çevresinin, gerek 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı gerekse de 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Plan açıklama raporunda plan yaklaşımı ve kararları şu şekilde açıklanmaktadır:

Planlama alanı (Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alan); daha uygun alternatif bulunamaması ve kıyı alanının yetersizliği nedeniyle, Helikopter İniş Alanı (Heliport), Teknik Altyapı Alanı ve Heliport'a/Heliport'tan deniz ulaşımı sağlayacak toplu taşıma ya da düzenli seferlere konu olmayacak Tekne indirme/bindirme İskelesi olarak tasarlanmıştır.

Büyükada'daki tek Heliport olması sebebiyle en başta kamunun kullanımına açık olmak üzere, adaya hava yoluyla da ulaşıma katkıda bulunulması hedeflenmiştir. Planlama alanında yapılan bu düzenlemede; kamu yararı, güncellenen arazi kullanım kararları ve kaynakların sürdürülebilir kullanımı etkin olmuştur.

Planlama alanı yaklaşık 2331 m² alandan oluşmaktadır. Söz konusu alanda yer alan fonksiyonların dağılımlarına baktığımızda, %28'i Helikopter İniş Alanı (Heliport), %65'i Teknik Altyapı Alanı ve %7'si ise İskele'den oluşmaktadır.

Helikopter İniş Alanı (Heliport) kullanımına gerekçe olarak ise yine plan açıklama raporunda şu ifadeler yer almaktadır:

Büyükada'ya, coğrafi konum nedeniyle deniz yoluyla ulaşım sağlanabilmektedir. Olumsuz hava koşullarında deniz ulaşımı sekteye uğramaktadır. Acil durumlarda denizden adaya ulaşım zor şartlarda yapılabilmektedir. Bu kapsamda, gerek ulaşımda çeşitliliğin sağlanması gerekse de afet ve acil durumlarda kullanılmak üzere, Helikopter İniş Alanı (Heliport) planlanmıştır.

Öncelikle itiraza konu planlara göre, Helikopter İniş Alanı (Heliport) planlama alanının kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanda yer alacaktır. Burada bahsedilen deniz yoluyla ulaşımı sekteye uğratacak olumsuz hava koşullarından deniz üzerinde yer alan helikopter iniş alanının da etkileneceği aşikardır. Heliport'un sağlıklı ve düzgün bir şekilde çalışacağını destekleyen analizlere ise plan açıklama raporunda rastlanmamaktadır. Öte yandan ulaşımda çeşitliliğin sağlanması şeklinde ifade edilen plan yapım gerekçesi de herhangi bir şehircilik ilkesi ya da planlama tekniği ile açıklanabilecek bir yaklaşım değildir. Üstelik Adalar ve İstanbul arasında ulaşım alanında sorunlar var ise bu öncelikle alanda yaşayan halkın etkin katılımı ile tespit edilmesi gereken ve sonrasında bulgulara göre aksiyon alınması gereken bir konudur.

Yine plan açıklama raporunda en başta kamunun kullanımına açık olmak üzere, adaya hava yoluyla da ulaşıma katkıda bulunması hedeflenen Heliport için kim tarafından, nasıl inşa edileceği ve kim tarafından, hangi şartlar altında işletileceği konularında herhangi bir bilgi yer almamaktadır. Deniz üzerinde oluşturulacak yapılaşma ile yeni bir alan yaratmak anlamına gelen bu uygulama ile halkın ortak kullanımına ait olması gereken bir alan belli bir grubun imtiyazlı kullanımına tahsis edilecektir, bu yönüyle bu uygulama kamu yararına aykırıdır.

Bu noktada; itiraza konu planlar hazırlanırken 15.06.2009 tt.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın temel hedef ve ilklerini göz ardı ettiği anlaşılmaktadır. Oysa İstanbul'un en temel gelişme kararlarını içeren 15.06.2009 tt.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı sürdürülebilirlik üzerine kurulu bir plan olup; sürdürülebilirliği "günümüz ihtiyaçlarının gelecek kuşakların ihtiyaçlarını sınırlamayacak ve tehlikeye atmayacak şekilde karşılanması" şeklinde tanımlamaktadır. Buna rağmen itiraza konu planlar ile kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında ve kara tarafında yer alacak uygulamalar ile telafisi güç tahribatlara sebebiyet verilecektir. Bu yönüyle önerilen dolgu iskelenin de ekolojik dengeyi bozacağı, kıyı kenar şeridindeki bozulmaların alanın korunması gereken yapısına zarar vereceği açıktır.

Şekil 2'de de görüleceği üzere planlama alanı ve çevresi farklı statülerde sit alanlarıdır. İtiraza konu planlar ile önerilen uygulamaların tamamı Ada'nın kimliğine aykırı uygulamalardır. Üstelik daha önce de belirtildiği üzere söz konusu planlar ve planlar kapsamında önerilen uygulamaların hangi teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapıldığı ise bilinmemektedir. Planların, planlama sürecinde, yerleşim alanındaki yaşantının-sosyal dokunun, planlanan alandaki mevcut mekan/yapı özelliklerinin nasıl etkileneceği gözetilmeden hazırlandığı açıktır.

Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. maddesine göre:

"Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır."

Ancak planlama sürecinde katılımı sağlamak üzere herhangi bir çalışmanın yapılmadığı, alanda yaşayanların sürece katılımına ilişkin bir araştırmanın yürütülmediği izlenmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planını şu şekilde tanımlamaktadır:

Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, planların farklı ölçekleri ve bu ölçeklerin gerektirdiği planlama yaklaşımları ve nitelikleri çerçevesinde farklı plan türleridir. Usul bakımından bu planların birbirine uyumu konusunda "planların kademeli birlikteliği" ve "plan hiyerarşisi" gözetilmek zorundadır. İmar mevzuatımızın öngördüğü "planlama kademeleri arasındaki uyumun gözetilmesi" ilkesi ve imar planlarında farklı kademeler arasında uygunluk sağlanması gereğinin imar yasasının amir hükmü olduğu dikkate alındığında üst ve alt ölçekli iki planın aynı makam oluru ile aynı tarihte askıya çıkarılması hukuka aykırılığının yanı sıra, 3194 sayılı İmar Kanunu'na ve usullerine de aykırıdır. Kaldı ki, bu durum üst ölçekli planın askı sürecindeki olası itiraz haklarını ve planın değişikliğe gidebileceği hususlarını baştan yok sayan bir uygulama olduğundan, plana dair yasal hak kullanımlarının önünü kesmektedir. Bu noktada belirtmek gerekir ki itiraza konu planlar 1/5000 ve 1/1000 olmak üzere iki farklı ölçekte hazırlanmış olmasına rağmen ölçekler arasında gösterim açısından ne-

redeyse hiç fark bulunmamaktadır.

Her yurttaşın güvenli, yaşanabilir ve sağlıklı bir çevrede yaşamasının sağlanması kamunun öncelikli görevidir ve temel bir insan hakkıdır. Planlama da bu görevin yerine getirilebilmesi için kullanılması gereken bir araçtır. Planlama, bireylerin temel ihtiyaçlarını, kamunun sağlaması gerekli olan ulaşım, eğitim, sağlık gibi gereksinimlerini ve anayasal hak olan barınma vb. ihtiyaçlarını mevcut bilimsel veriler doğrultusunda geleceğe yönelik en akılcı çözümlerle harmanlayarak ileriye dönük programı yapan ortak platformdur. Söz konusu gereksinimler, kamu yararı, toplum yararı ve insanlık yararı bağlamlarında ortak bir çözüm yolu bulunarak ve öncelikli yarar göz önünde bulundurularak karara bağlanıp, planlara işlenir. Oysa ki bugün gelinen noktada yaşam kalitesini arttıran ve sürdürülebilir politikalar etrafında şekillenen, kamunun ihtiyaçlarını ve yararını gözeten, İstanbul kentinin sorunlarına yönelik kalıcı ve akılcı çözümler üreten bir planlama yaklaşımından çok kentin yapılaşmadan bugüne kadar gelebilmiş sınırlı sayıda alanını da yapılaşmaya açan, ulaşım sorunlarını görmezden gelen ve donatı yetersizliğini pekiştiren, çevre tahribatına yol açan ve telafisi güç zararlara sebebiyet veren bir planlama anlayışıyla karşı karşıyayız. İtiraza konu planların planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından sorunlu bir düzenleme olacağı aşikârdır.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı'na (1646 Ada 55 Parsel) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 4 Eylül 2020

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun ile Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararname hükümleri uyarınca 07.08.2020 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı'na (1646 Ada 55 Parsel) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği' ne itiraz edilmiştir. İtiraz konusundaki açıklamalarımız şu şekildedir;

İtiraza konu planlama alanı, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Barbaros Bulvarı üzerinde merkezi bir konumda bulunmaktadır. 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları'nda İdari Tesis (Yönetim Merkezi) kullanımında kalan 1646 ada 55 nolu parsel üzerinde Çevre Şehircilik Bakanlığı Taşra teşkilatlarında olan İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından hizmet binası olarak kullanılmakta olan yapılar bulunmaktadır. Söz konusu olan yapıların kullanım ömürlerini bitirdikleri gerekçesine dayanmaktadır.

Bahse konu planlama alanı 13.11.2013 tarih ve 7316 sayılı 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında, "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir. Söz konusu kanunun amacı 1. Maddesinde, "Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir." şeklinde tanımlanmaktadır. Söz konusu kanunda rezerv yapı alanları;

Madde-1 (e) Rezerv Yapı Alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,... ifade eder

şeklinde tanımlanmaktadır.

Doğal çevre özellikleri açısından +100 ve +110 metre arasında, %3-%7 eğim özelliği gösteren bir arazi yapısına sahiptir. Planlama alanının öne çıkan özelliklerinin başında lokasyonu gelmektedir. Kentin en işlek caddelerinden biri üzerinde bulunmasının yanı sıra Gayrettepe Metro İstasyonu ve inşası devam eden Beşiktaş Metro

İstasyonuna yakınlığı ile avantajlı bir konumda yer almaktadır. Kuzeyde D100 (E-5) Karayolu, Köprü Bağlantısı ve Büyükdere Caddesi, güneyde ise Beşiktaş ve Çırağan Caddesini birbirine bağlayan Barbaros Caddesi üzerinde yer almaktadır. Jeolojik açıdan "Yerleşime Uygun" arazi sınıfında bulunan planlama alanının mülkiyeti Maliye Hazinesindedir.

Üst ve alt ölçek plan kararları açısından; 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun Alanlar" lejantında ve "Merkezi İş Alanı (MİA) Bütünleşme Bölgesi" içerisinde yer almaktadır. Bu tanım içerisinde;

"Büyükdere aksı boyunca Maslak'a kadar uzanan mevcut MİA ile MİA'nın batı yönünde,Topkapı- Maltepe-Bayrampaşa'yı kapsayan alana doğru gelişebileceği alanlar ve Altunizade MİA ve Bütünleşme Bölgesi" olarak tanımlanmış ve bu alanlar için "Finans, sigorta, gayrimenkul yatırımı ve danışmanlığı, muhasebe, hukuk danışmanlığı, reklamcılık, mühendislik, mimarlık gibi hizmetlerde İstanbul'un bölgesel (Ortadoğu, Doğu Avrupa, Balkanlar, Kafkasya, Orta Asya, Doğu Akdeniz) merkez işlevine ulaşması hedeflenmiştir.

Planlama alanı 16.07.2005 tasdik tarihli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planında kısmen "İdari Tesis" kısmen "Askeri Alan" kalmakta iken, 11.06.2015 tasdik tarihli "İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1646 Ada 8 Parselin Bir Kısmı ile 13,14,15,49,50,51 Parsellere Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" ile 1646 ada 55 parsel "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır. 11.05.2016 tasdik tarihli "Dolmabahçe-Levazım-Baltalimanı-Ayazağa Tünelleri Beşiktaş Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" kapsamında "Karayolu Tüneli Koruma ve Mutlak Koruma Bandı" içerisinde kalmaktadır. Söz konusu plan değişiklikleri 1/5000 ve 1/1000 planlarda gerçekleştirilmiştir.

İtiraza konu planlama değişikliği ile söz konusu alanın fonksiyonu "Ticaret Alanı" olarak belirlenmiş ve kamusal alan kullanımında bulunan, İstanbul kentinin en değerli arazilerinden birinin kamusal kullanımına son verilmiştir.

İtiraza konu plan değişikliğinde, 1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notları'nda "Ticaret Alanı E=2.00, açığa çıkan katlar dahil yapılaşma en çok 12 kat olup, bu alanda Beşiktaş - Dikilitaş - Balmumcu Uygulama İmar Planı'nda tanımlanan Barbaros Prestij Alanına İlişkin plan hükümleri geçerlidir. Açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir." şeklinde yapılaşma koşulları tanımlanmaktadır.

Söz konusu plan değişikliği, planlama ilkelerine ve kamu haklarının korunması ilkesine aykırılıklar içermektedir. Plana itirazlarımız şunlarıdır:

1. Söz konusu plan değişikliği ile üst ölçekte "Meskun Alanlar" lejantında ve "Merkezi İş Alanı (MİA) Bütünleşme Bölgesi" içerisinde kalmakta olan planlama alanı için fonksiyon değişikliği yapılarak ticaret kullanımına alınmıştır. Bu değişiklik iki nedenden dolayı sakıncalıdır. İlki alt ölçek plan kararlarının üst ölçek plan kararları ile uyumlu olmasının gerekliliğidir. İkincisi ise kentsel alanda yapılan fonksiyon değişikliklerinin çevresinde yaratacağı etkilerin değerlendirilmesi gerekliliğidir. Söz konusu alan kent bütünü içerisinde gerek konumu gerekse ulaşım olanakları nedeni ile rantsal getirisi olan merkezi bölgelerin başında gelmektedir. Meskun alan olarak planlanması gereken alana ticaret fonksiyonunun verilmiş olması çevresinde de benzer kullanım değişikliği taleplerini beraberinde getirecek bu durumun sonucunda üst ölçekte kent için geliştirilmiş olan stratejilerin geliştirilebilirliği, kentin gelişme dinamikleri zarar görecektir.

2. Planlamanın en temel prensibi kamu haklarını ve kamu yararını gözetmektir. Söz konusu planlar ile kamusal alan kullanımı ticaret fonksiyonuna çevrilerek kamu hak kaybına uğratılmakta, mülkiyeti Maliye Hazinesi'nde yer alan kamusal kullanım alanının fonksiyon değişikliği ile el değiştirmesinin önü açılmıştır.

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Çiftehavuzlar Mahallesi, Gecekondu Önleme Bölgesi (Riskli Alan) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 16 Ekim 2020

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca 11.09.2020 tarihinde onaylanarak 17.09.2020 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Esenler İlçesi, Çiftehavuzlar Mahallesi, Gecekondu Önleme Bölgesine (Riskli Alan) ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraz konusundaki açıklamalarımız şu şekildedir;

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Çiftehavuzlar Mahallesi, 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında 31.08.2010 tarih ve 4498 sayılı TOKİ Başkanlığı'nın Olur'u ile Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmiş olup, 2013/4577 sayılı Bakanlar kurulu kararına istinaden 28.04.2013 tarih 28631 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilmiştir. Planlama alanı;

- 15.05.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Meskûn Alan" ve "Üniversite Alanı" sınırları içerisinde yer almakta, ayrıca "Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme Bölgesi" fonksiyonundan etkilenmektedir.

- 04.12.2002 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Esenler Tem Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planında, kısmen konut alanı (K3=1200k/h), kısmen Açık ve Yeşil Alan, kısmen Yol Alanı, kısmen Dini Tesis Alanı, kısmen Sağlık Tesis Alanı, kısmen Resmi Kurum Alanı (İtfaiye Tesis Alanı), kısmen İlköğretim Tesis Alanı, kısmen Açık Otopark Alanı ve kısmen de Katlı Otopark Alanı'nda kalmaktadır.

- 16.06.1997 tasdik tarihli 1/1000 Esenler Revizyon Uygulama İmar Planında, kısmen konut alanı (I-4, B-4, BL-4), kısmen Park, kısmen Çocuk Bahçesi, Kısmen Kamu Hizmet Alanı, kısmen Yol Alanı, kısmen Dini Tesis Alanı, kısmen Sağlık Tesis Alanı, kısmen İlköğretim Tesis Alanı, kısmen Açık Otopark Alanı ve kısmen de Katlı Otopark Alanı'nda kalmaktadır. Söz konusu imar planı alanın Gecekondu Önleme Bölgesi ilanından önce yürürlükte olan imar planı niteliğindedir.

- 13.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenler Uygulama İmar Planında Gecekondu Önleme Bölgesi alanında kalmaktadır. Gecekondu Önleme Bölgesi içine yönelik herhangi bir plan işlevi tanımlanmamıştır.

Plan Açıklama Raporu'nda ifade edildiği üzere planlama alanı içerisinde mevcut durumda yer alan kullanımların %41'i Konut Alanı, %7'si Yeşil Alan, %3'ü Sağlık Tesisi, %4'ü Dini Tesis, %12'si Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Binası, Veterinerlik Binası), %12'si boş alan ve %21'i Yol Alanı olarak kullanılmaktadır.

İtiraza konu planlar ile yaklaşık 8,3 ha büyüklüğündeki planlama alanının %38,28'i Konut Alanı, %5,08'i Park, %4,37'si Çocuk Bahçesi, %6,03'ü Eğitim Tesisi, %5,90 Özel Eğitim Tesisi, %3,40'ı Okul Öncesi Eğitim Tesisi, %3,06'sı Sağlık Tesisi, %3,30'u Dini Tesis, %5,53'ü Belediye Hizmet Alanı ve %25,06'sı Yol Alanı olarak planlanmıştır.

Plana itirazlarımız şu şekildedir:

1-Bilindiği üzere Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Madde (i) fıkrası Nazım İmar Planı "Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak

1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" şeklinde tanımlanmaktadır. Ancak, itiraza konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda lejant veya plan notları kısmına plan yoğunluk değeri işlenmemiştir. Bu durum ilgili yönetmelik maddesine kısmen aykırılık içermektedir.

2-Ayrıca bir diğer önemli husus olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda plan notu olarak "Planlama alanı içerisinde yapılaşma koşulları uygulama imar planında belirlenecektir." şeklinde tek bir plan notu yer almakta, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 5 nolu plan notunda ise "Planlama alanı içerisinde, 13.03.2013 tasdik tarihli, Esenler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları hükümleri geçerlidir." denilmektedir. Bu durum Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. Madde (i) fıkrasıyla birlikte, Uygulama İmar Planı'nı "Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" şeklinde tanımlayan (k) fıkrasına da kısmen aykırılık içermektedir. Plan notları yönünden başka bir planla ilişkilendirilmesi planın bağımsızlığını olumsuz etkileyeceği gibi ayrıca yürürlükteki yönetmeliklere aykırılıkların da önünü açacaktır.

3-Planlama alanı içerisinde geçerli olacağı belirtilen 13.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenler Uygulama İmar Planı Plan Notları'nın 2.6 nolu hükmünde, "Ada içinde verilmiş lejant dışında oluşmuş yıkılamayacak betonarme binalar var ise ruhsatlı ya da ruhsatsız olmasına bakılmaksızın o parsele komşu parsellerdeki teşekküllere göre ayrık, ikiz blok veya bitişik nizam yapı verilmesine belediyesi yetkilidir. Ancak planda verilmiş irtifanın altında veya yığma binalar var ise teşekkül esas alınmaz." denilmektedir. Ayrıca 2.8 nolu hükmünde, "Mevcut teşekküle uymak koşulu ile ön, arka ve yan bahçelerde en fazla 1 metre çıkma yapılır." denilmektedir.

2.11.d nolu hükmünde ise:

"a-) T+H, T+K, T+H+K ve konut fonksiyonunda kalan parsellerin tevhid edilmesiyle oluşan 500 m2 den büyük imar parsellerinde yapılaşma hakkı plan onay tarihinden itibaren 4 yıl süre ile %20, plan onay tarihinden itibaren 4. yıl tamamlandıktan sonra % 15 oranında arttırılır.

d-) Tevhiden oluşan parsellerde plandaki yapılaşma koşullarına bakılmaksızın ayrık nizam, Taks:0.25-0.40, Hmax: serbest, 5 kata kadar (5. kat dahil) yapı yaklaşma mesafesi yollardan ve komşu parsellerden en az 3.00 metre olup 5 katı aşan yapılarda her kat için yan ve arka bahçe mesafesine 0.50 metre ilave edilerek uygulama yapılır."

denilmektedir. Yukarıdaki üç plan notu göstermektedir ki itiraza konu plan genelinde plan hükümleri yerine mevcut teşekkül esas alınmakta, plan hükümlerinin bütünlüğünün idare müdahalesi ile bozulmasının önü açılmakta, ayrıca parsellerin tevhidi halinde imar artışı ile plan bütünlüğünün bozulmasına ve plan hükümlerine rağmen yapı-nüfus yoğunluğu artışının oluşmasına sebebiyet verilmektedir.

4-1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda projeksiyon nüfus 3319 kişi, planlama alanı yoğunluk değeri ise 400 kişi/ha olarak belirtilmiştir. Ancak, 04.12.2002 tasdik tarihli planda 800 kişi/ha yoğunlukta olan planlama alanında, 3319 kişi olarak belirlenen plan nüfusunun yerleştirileceği konut alanlarının toplam

alansal büyüklüğü yaklaşık 3.2 ha'dır. Dolayısıyla, plan yoğunluk değeri yaklaşık 1000 kişi/ha'ya denk gelmektedir. İtiraza konu planlar bu yönüyle önemli teknik hatalar içermektedir.

5-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın "Planlama alanı içerisinde, 13.03.2013 tasdik tarihli, Esenler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları hükümleri geçerlidir." şeklinde 5 nolu plan notu gereği uygulamada esas alınması gereken 13.03.2013 tasdik tarihli, Esenler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda konut alanı fonksiyonunda kalan parsellerin tevhid edilmesi halinde oluşan yeni parsellere "büyüklüklerine göre" kademeli imar artışı veren plan notlarından yararlanılmasının önünün açılacağı, bu durumun onaylanan imar planları ile belirlenen yapı, nüfus ve trafik yoğunluğu değerlerinin artışına sebep olacağı aşikardır.

6-Planlama alanında adalar küçük ve parçalıdır. Bu durum Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Madde'sinde yer alan "(14) İmar planlarında, sosyal altyapıya yönelik standartlarının sağlanabilmesi açısından imar adalarının çok küçük ve parçalı oluşturulmayacak şekilde imar yollarının düzenlenmesi esastır." hükmüne aykırılık içermektedir.

7-Yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Madde 6. Fıkra (c) bendinde "İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılamaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz." Denilmektedir. Ancak 7.00 metre, 8.00 metre ve 9.00 metre genişliğinde planlanan yollara ilişkin lejant oluşturulmadığından, yolların taşıt veya yaya yolu olup olmadığı anlaşılamamaktadır. Bu durum ilgili yönetmelik maddesine aykırıdır.

8-İtiraza konu imar planları ile planlama alanındaki yeşil alan miktarı 04.12.2002 tasdik tarihli planlara göre azaltılmış, planlanan yeni yeşil alan miktarının ise Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen standardın (kişi başı 10 m2) altında kaldığı görülmektedir.

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy (Yeşilkent) Mahallesi 63 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 27 Ekim 2020

08.01.2020 tarihinde askıya çıkarılan planlara yapılan itirazların kısmen uygun görülmesi neticesinde İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.12.2019 tarih ve 1081992 sayılı yazısı doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanarak 02.10.2020 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi 63 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraz konusundaki açıklamalarımız şu şekildedir;

Avcılar İlçesi, İstanbul İli idari sınırları içerisinde, yaklaşık olarak 4185 hektar büyüklüğünde olan ve Küçükçekmece Gölü ve Küçükçekmece, Başakşehir, Esenyurt ve Beylikdüzü İlçelerine komşu olan bir ilçedir. İtiraza konu planlama alanı ilçenin Firuzköy (Yeşilkent) Mahallesi'nde Esenyurt ve Başakşehir ilçelerinin komşuluğunda yer almaktadır. 04.07.1987 tarihinde Küçükçekmece İlçesi'ne bağlanan mahalle 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak, ilçe statüsü kazanmış olan Avcılar İlçesi'ne başlanmıştır.

08.01.2020 tarihinde askıya çıkarılan İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi 1 Pafta, 63 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planlarına Şubemizce 06.02.2020 tarihli 2020/285 sayılı yazımız ile itiraz edilmiştir. İşbu itiraza konu olan ve 02.10.2020 tarihinde askıya çıkarılan planların 08.01.2020'de askıya çıkarılan planlarda 63 parselin kuzeydoğu komşuluğundaki kadastral boşlukta kalan

tek gözlü tescilli tarihi köprü ve korunma alanının yol aksı dışında kalacak şekilde düzenlenerek tescilli tarihi köprü ile korunma alanının plan paftalarına işlenmesi olduğu, söz konusu tescilli tarihi köprü ve korunma alanının plan onay sınırı dışında kalacak şekilde düzenlendiği Plan Açıklama Raporu'nda belirtilmektedir. Bu sebeple bahse konu planlara itirazlarımızı tekrar ortaya koyma gereği doğmuştur.

Firuzköy (Yeşilkent) Mahallesi'nde yer alan 63 parselin bir kısmı yol bir kısmı tarla olarak belirlenmiştir ve parselin tapu alanı 18.760 m2'dir. Ulaşım olanakları açısından, ana ulaşım arterleri olan D-100 ve E-80 yollarına bağlantı yolları üzerinde bulunmaktadır.

Planlama alanı ile ilgili olarak jeolojik yapı analizleri değerlendirildiğinde, alanın çok küçük bir kısmının ÖA-2B ve büyük bir kısmının AÖ-4B alanında kaldığı görülmektedir. ÖA-2B alanları eğimli alanlar olduğundan stabilite sorunları ile karşılaşma riskleri yüksektir. Bu alanlar için zemin hareketlerinin izlenmesi, kayma yüzeylerinin tespit edilmesi, hazırlanacak ayrıntılı geoteknik raporlara göre projelendirmelerin yapılması gerekmektedir. ÖA-4B alüvyal ve yapay dolgu alanlarını temsil etmektedir. Yapay dolgu alanları taşıyıcı olarak değerlendirilemeyecekleri için bu alanlarda dolgu kaldırıldıktan sonra taşıma kapasitesi olan tabakalara yapılaşılmalıdır. Alanın dere yatağında bulunması dolgunun ana nedenini açıklamakta olup, yeraltı seviyesinin yüksek olduğu alanda zemin büyütmesi riski bulunmaktadır. Bu nedenle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapım aşamasında; ayrıntılı geoteknik raporunun hazırlanması, yapım aşamasında sıkı denetim sağlanması, mevcut yapıların zemin-temel etkileşimleri statik yönden incelenerek gerekli teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

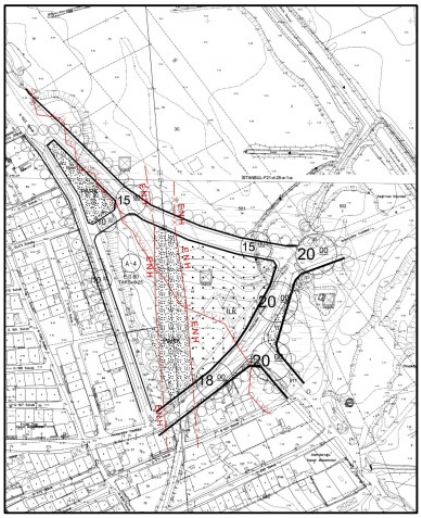
Planlama alanının %19'una tekabül eden 3.539 m2'si ÖA2B sınıfına dahilken, %81'ine tekabül eden 15.220 m2'si ÖA4B sınıfına girmektedir.

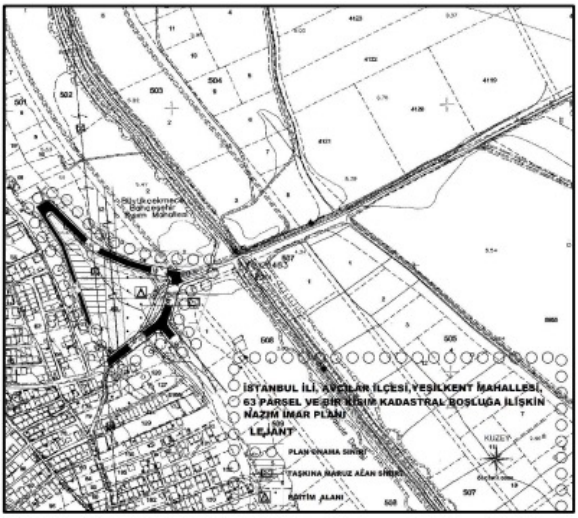
Parselin tamamının mülkiyeti TOKİ'ye ait olup, toplam yüzölçümü 18.760 m2'dir.

Planlama alanı, jeolojik durumunun da bir sonucu olarak, dere yatağından güneybatı kesimine doğru yüksekliği artmaktadır ve eğimin en yüksek olduğu kesim kuzeybatıdır.

İtiraza konu planlama alanı, 19.11.2018 tarihli İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mahallesi 63 Parsel ve Bir Kısım Kadastral Boşluğa İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; kısmen konut, kısmen park, kısmen eğitim ve kısmen de yol alanında kalmaktadır. İtiraz konusu planlar, 19.11.2018 tarihli planlarda 63 parselin kuzeyinde kadastral boşluk bulunması durumu ile ilişkilendirilmiştir. 63 parselin komşuluğundaki parsellerde imar uygulaması iptali ile parseller kök parsele dönüşmüş ve bu nedenle 63 parselin kuzeyinde yer alan kadastral boşluk iptal olup, kuzeydeki parsele eklenmiştir (1/5000 Nazım İmar Planı Raporu, 2020). Söz konusu planlar, parsel eklenmesinden sonra hazırlanmıştır ve 7393 m2 eğitim, 4771 m2 konut ve 8471 m2 park ve ENH fonksiyonlarına ayrılmıştır.

İki planın arazi kullanım kararları değerlendirildiğinde; 19.11.2018 tasdik tarihli planda 5065 m2 konut, 8095 m2 eğitim, 7031 m2 yeşil alan bulunmaktadır. İtiraz konusu planda ise 4771 m2 konut, 7393 m2 eğitim ve 8471 m2 yeşil alan kararı bulunmaktadır. Plan raporunda, konut alanından 264 m2, eğitim alanından 702 m2 azaldığı ve 1440 m2 park alanında artış olduğu belirtilmektedir. Yapı ve kişi yoğunluğu açısından itiraza konu planlarda 4771 m2 inşaat alanı ile 109 kişilik nüfus öngörülmektedir. Özellikle konu yapılaşma koşulları; TAKS:0.25, Emsal:0.80 ve ayrık nizam 4 katlıdır.





19.11.2018 tarihli 1/1000 Uygulama İmar Planı ve itiraz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu plan, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına aykırı durumların oluşmasına sebebiyet verecek içeriktedir. Söz konusu plana itirazlarımız şu şekildedir;

1) Avcılar İlçesi, arkeolojik ve jeolojik açıdan oldukça önem bir havzadır. Jeolojik oluşumu açısından özgünlüğü lagün göllerinin oluşmasını sağlarken, Holosen'den günümüze arkeojeolojik açıdan önemli yerleşim alanlarına ev sahipliği yapmıştır. Ancak atmosfer süreçlerinin bir sonucu olarak değişen yüzey şekilleri topografyanın günümüzdeki halini alacak şekilde değişmesi ile sonuçlanmıştır.

Bu durumun izlerini jeolojik yapı analizleri ile okumak mümkündür. Plan paftalarında yer verilmiş olan Ispartakule Deresi, yer almış olduğu havzada aşındırma ve doldurma süreçlerine neden olmuş ve topografyanın değişim sürecine ve jeolojik yapılanmaya büyük ölçüde etki etmiştir.

İtiraza konu planlama alanı, Ispartakule Deresi'nin dolgu alanında yer almakta olup, bu durum jeolojik yapı analizlerinde ÖA-4B şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Yapılacak projelerde dolgu tabakasının kaldırılarak, yapıların taşıma kapasitesi olan zeminlere oturtulması büyük bir zorunluluktur. İtiraz konusu planda, dolgu tabakası için herhangi bir araştırma yapılmadığı görülmekle birlikte, bu işlemin yapılması ve temel yapım maliyetleri göz önünde bulundurulduğu zaman inşaat maliyetlerinin artması sonucunu doğuracaktır. Alanın okul alanı olarak planlanmış olması ise gerekli önlemlerin alınması halinde çok ciddi sonuçlar doğurabilecek niteliktedir.

2) İtiraza konu planların bulunduğu alan deprem riski açısından da son derece kritik bir bölgede bulunmaktadır. ÖA-2B ve ÖA-4B alanlarının deprem anında göstereceği tepkiler can ve mal riski açısından son derece kritiktir. ÖA-2B eğimden dolayı stabilite sorunu yaşanacak alanları ifade ederken, ÖA-4B yeraltı su seviyesinin yüksekliği ve dolgu alanı olması sebebi ile deprem anında zemin sıvılaşma riski en yüksek olan alanları ifade etmektedir.

Plan açıklama raporlarında ayrıntılı jeolojik araştırmaların yapılması ve yapı-zemin hesaplamalarının mutlak suret ile ciddiye alınması gerekliliği vurgulanmış olmakla birlikte, alanın planları hazırlanırken doğal çevre özelliklerinden gelen bu iki sakıncalı durumun göz ardı edildiği görülmektedir. Çünkü yapım maliyetlerini çok ciddi oranda arttıracağı ortada olan zemin tespitlerinin göz ardı edilerek alan eğitim ve düşük yoğunluklu konut alanı olarak hesaplanmıştır. Yer seçimi açısından alan sakıncalı olmakla birlikte, alınmış olan arazi kullanım kararları tüm önlemlerin alınması durumunda inşaat masraflarını karşılayabilecek nitelikte görülmemektedir. Bu

durumda da ne yazık ki önlemli yerleşilmesi gereken alanlarda gerekliliklerin yapılmaması sonucunda, itiraza konu planlama alanının can ve mal kaybı oluşmasına neden olan riskli alanlar olarak karşımıza çıkacağı açıktır.

3) Arazi kullanım kararları, 2018 tasdik tarihli planlar ile benzerlik göstermekle birlikte, kadastral boşluk oluşması sonucunda bu komşu imar parsellerinin alana eklenmesi ile alanın tekrar planlandığı görülmektedir. TOKİ mülkiyetinde bulunan alan için yapılmış olan kadastral müdahalede herhangi sakınca bulunmamakla birlikte; tüm bu işlemlerden önce alan yerleşim açısından uygun koşulları içermemektedir.

Ayrıca 1/5000 ölçekli plan kararları için ayrıntılı olarak 2018 planları ile itiraza konu planların arazi kullanım dağılımları verilmiş olmakla birlikte, 1/1000 ölçekli yapılaşma koşullarına plan raporlarında yer verilmemiş, 200 m2 konut alanından azaltılarak park alanına dahil edilmiş olduğu ibaresine yer verilmiştir. Bu durumda toplam inşaat alanı ile ilgili bilgi verilmemektedir. Plan paftalarının plan raporu ile bütünlüğü ve yapılaşma koşullarının toplam inşaat alanı üzerindeki etkisinin emsal ile ölçülmesinden dolayı bu bilgilerin mutlak suret ile plan raporlarında bulunması gerekmektedir. Ayrıca yukarıda doğal çevre açısından vurgulanmış olan sakıncalı durumlar göz önünde bulundurulduğunda plan raporunun maliyet analizlerini içermesi önerilmektedir.

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi Sınırları İçerisinde Bulunan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Olduğu Tespit Edilen Yapıların Yer Aldığı 47,7 Ha'lık Uygulama Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 27 Ekim 2020

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi Sınırları İçerisinde Bulunan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Olduğu Tespit Edilen Yapıların Yer Aldığı 47,7 Ha'lık Uygulama Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 17.04.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğu tespit edilen yapıların yer aldığı 49.8 ha.'lık Uygulama Alanına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik askı süresi içerisinde iletilen itirazların kısmen uygun görülmesi neticesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca NİP-34279296 ve UİP-34032961 plan işlem numaraları ile 15.09.2020 tarihinde onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 30.09.2020 tarihinden itibaren bir (1) ay otuz (30) gün süre ile İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ve internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. Söz konusu planlar kamu yararı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve imar mevzuatına aykırılıklar içermektedir.

İtiraza konu planlama alanı, İstanbul metropolitan alanı içerisinde, Kartal ilçesi sınırlarında şehir merkezine yaklaşık olarak 17 km uzakta yer almaktadır. D-100 karayoluna 1.30 km, Marmara Denizi sahil bandına 1.20 km, Anadolu Otoyolu'na 10 km uzakta konumlanan planlama alanı, Aydos Ormanı, Maltepe İlçesi ve Pendik ilçesine yakınlığı ile önemli bir bölgede bulunmaktadır. 1970'ler ile birlikte İstanbul'da ivmeli bir artış gösteren nüfus, beraberinde mühendislik hizmetlerinden yoksun şekilde inşa edilen yapılaşma sürecinin başlamasını tetiklemiş olup, İstanbul'un tüm ilçeleri bu durumdan etkilenmiştir.

Orhantepe Mahallesi, Sema Sokak, 12580 Ada 101 sayılı Parselde Ticaret + Konut fonksiyonlu, B+ZK+5K ve 1992 tarihli yapı ruhsatı bulunan ancak 9 kat olarak inşa edilen yapı, 06.02.2019 tarihinde henüz bilinmeyen bir nedenden dolayı çökmüştür. Söz konusu yıkılan bina ile tehlike arz eden binaların etüd analizi yapılmış olup toplamda 12 adet bina tahliye edilmiştir. Söz konusu mahallede yaşanan felaket gerekçe gösterilerek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından planlama faaliyetleri başlatılmıştır. Bütüncül değerlendirmelerden yoksun şekilde 12528 ada 97, 98, 175, 176 parsel, 12580 ada 100, 101, 102, 103, 118, 120, 121 parsel ve 12530 ada 127 parseller için, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi, 12528 Ada 97,98,175,176 Parseller, 12530 Ada 127 Parsel ve 12580 Ada 100,101,102,103,118,120,121 Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı De-

ğişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu planların bölgenin ihtiyaçlarını karşılamayacağı, parsel bazlı emsal artışları ile risklilik durumunun saptanma gerekçeleri net şekilde ortaya konmadan hazırlanmış olan plan değişiklikleri ile mahalle bütünlüğünün bozulacağı ve bunun tüm mahalle için emsal artış sürecini beraberinde getireceği 17.04.2019 tarihli TMMOB Mimarlar Odası, İnşaat Mühendisleri Odası ve Şehir Plancıları Odası ortak itiraz metnimizce ortaya konulmuştur.

Ardından İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 17.04.2020 tarihinde onaylanarak 28.05.2020 tarihinden itibaren bir (1) ay otuz (30) gün süre ile İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ve internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. Bu planlara da 25.06.2020 tarihli ve 2020/801 sayılı yazımız ile Şubemizce itiraz edilmiştir. 30.09.2020 tarihinde askıya çıkarılan planların 28.05.2020'de askıya çıkarılan planlara sadece plan notu ilavesi içerdiği Plan Açıklama Raporu'nda belirtilmektedir. Bu sebeple bahse konu planlara itirazlarımızı tekrar ortaya koyma gereği doğmuştur.

17.04.2020 tarihinde onaylanan planlarda 49,8 ha'lık alana ilişkin, 15.09.2020 tarihinde onaylanan planlarda ise 47,7 ha'lık alana ilişkin olduğu belirtilen 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları mahalle bütünü için hazırlanmış olmakla birlikte; mahallenin mevcut durum sorunlarını ele alan ve bu sorunları çözmeye yönelik planlama yaklaşımından yoksun olması nedeni ile bütüncül bir plan olma noktasından oldukça uzaktır. Kişisel başvurular ile riskli yapıların tespit edildiği bilgisi verilmiş olan plan raporunda riskli olmadığı idea edilen diğer binaların durumlarını saptamaya yönelik herhangi bir çalışma yapılmamış olduğu, mahalle bütününde inşaat faaliyetlerini gündeme getirecek emsal artışları ile dönüşüm sağlanmaya çalışıldığı ancak artan inşaat alnının yaratacağı nüfus artışını hesaba katmadığı, gerekli donatı alanlarının ayrılmadığı görülmektedir.

Planlama Alanı, Orhantepe Mahallesi'nde 850.000 m2 yerleşim alanı mevcut olup bunların yapı denetimi başlamış olan 2002 yılı sonrası olan kısmı 150.000 m2'dir. Kartal'da yıkılan yapı sonrası, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ve "Kamulaştırma Kanunu" sonucu başlayan müzakereler sonucunda alınan başvurulardan, 100'ü aşkın yapı riskli olarak ilan edilmiş olup, bu riskli yapılar toplam inşaat alanının 158.000 m2'sini oluşturmaktadır.

Söz konusu planlama alanında daha önce parsel düzeyinde belirlenmiş ve yenilenmiş yapılar planlama alanının dışında tutulmuş olup; kadastral parsel 360580.8 m2, kadastral boşluk 138356.4 m2, planlama alanı 498937.4 m2'dir. Plan raporunda yer alan yapı bazlı analizler, kat yüksekliklerinin oldukça değişken olduğunu göstermektedir. 47,7 ha'lık alanı kapsayan plan onama sınırı planlarda güncellenmiş olmasına rağmen, plan açıklama raporlarında bu bilgilerin yer aldığı kısımlarda gerekli güncellemelerin yapılmadığı görülmektedir.

Planlama alanında yer alan yapıların 109'una riskli yapı analizi yapılmış olup, yapılan analiz sonuçlarına göre %95'inin riskli olduğu belirlenmiştir. Bu analizler hak sahiplerinin başvuru yapmış olduğu yapılar için hazırlanmış olup henüz sonuçlanmayan çalışmaların olduğu bilgisi yer almaktadır. Ruhsat verileri ve saha araştırmaları sonucunda ise 72 adet yapının iyi durumda olduğu belirtilmiştir.

Alan, jeolojik ve jeoteknik raporlar sonucu, yerleşime uygun alan statüsünde tanımlanmıştır. 14.03.2019 tarihinde onaylanan; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi, 12528 Ada 97,98,175,176 Parseller, 12530 Ada 127 Parsel ve 12580 Ada 100,101,102,103,118,120,121 Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için hazırlanmış olan plan gerekçeleri ile çelişmektedir. Söz konusu planlarda mikro bölgeleme çalışmalarına bağlı olarak zeminden kaynaklı risk unsurları nedeni ile bu 12 parselde yapıların yenilenmek zorunda olduğu bilgisi yer almıştır. Mikro bölgeleme çalışmaları parsel bazlı değerlendirmeler yapılmasına uygun olmamakla birlikte, yer sistemleri açısından parsel düzeyinde risk saptanırken, alanın yerleşime uygun alan olarak ifade edilmesi mümkün değildir. Bu iki raporun birbiri ile çelişen yapısı göz önünde bulundurulmalı ve hazırla-

nan planlama çalışmaları için sağlıklı jeolojik ve jeoteknik raporların hazırlanması zorunluluğu ile hareket edilmelidir.

04.07.2007 tasdik tarihli 1/5000 Nazım İmar Planı'na göre;

- K1 Brüt: 150 k/ha

- K2 Brüt: 500 k/ha

- K2'de yapılacak toplu uygulamalarda; toplam 10 adet parsel veya 5000 m2'den az olmamak üzere 1-9 parsel veya 3000 m2'den az olmamak şartıyla 1 adet yapı adası toplulaştırılarak tek parsel olarak düzenlenmesi halinde Brüt 650 k/ha

- K3 Brüt: 600 k/ha

- K3'de yapılacak toplu uygulamalarda; toplam 10 adet parsel veya 5000 m2'den az olmamak üzere 1-9 parsel veya 3000 m2'den az olmamak şartıyla 1 adet yapı adası toplulaştırılarak tek parsel olarak düzenlenmesi halinde 750 k/ha

Konut alanlarında yapılacak toplu uygulamalarda; toplam 10 adet parsel veya 5000 m2'den az olmamak üzere 1-9 parsel veya 3000 m2'den az olmamak şartıyla 1 adet yapı adası toplulaştırılarak tek parsel olarak düzenlenmesi halinde KAKS 0.50 artırılarak uygulanır.

- TK 1 Brüt 600 k/ha

- TK 2 Brüt 700 k/ha

(*) Uygulamaya esas net emsal hesabında;

- K1 Brüt 150 k/ha emsal 0.50

- K2 Brüt 500 k/ha emsal 1.50

- K3 Brüt 600 k/ha emsal 1.75

- TK1 Brüt 600 k/ha emsal 1.75

- TK2 Brüt 700 k/ha emsal 2.00

Plan Değişikliği ile plan notu eklemesi yapılmış olup, riskli yapıların komşuluğunda yapılacak dönüşümlerde birliktelik şartı konularak 3 yıl içerisinde yapılacak uygulamalar için yoğunluk 750 k/ha, bu süreyi aşan uygulamalar için 710 k/ha olarak belirlenmiştir.

1/1000 planları için benzer şekilde üç yıl içinde yapılacak uygulamalar için 0.50 emsal artışı, üç yılı geçen uygulamalarda ise 0.30 emsal artışı önerilerek dönüşüm sürecinin hızlanması için emsal artışı yolu tercih edilmiştir. Bununla birlikte söz konusu planda dönüşüm süreci ile ilgili bir model önerisinin ortaya konulmamış olduğu dikkat çekmektedir. Hak sahiplerini dönüşüme teşvik edebilmek için yoğunluk artışları yapılmış olmakla birlikte, hak sahiplerinin sosyal-ekonomik durumları, hane halkı büyüklükleri ve alana yönelik gelecek stratejileri plan raporunda yer almamaktadır.

Söz konusu plana itiraz gerekçelerimiz şunlardır;

5. Öncelikle söz konusu plan, kamu yararı ve planlama ilkelerine aykırıdır. Planlamanın analiz, sentez, SWOT ve plan süreçlerinden bağımsız şekilde geliştirilmiş olduğu alana yönelik yapılmış olan sosyal ve ekonomik yapı analizlerinin yanı sıra, doğal ve fiziksel çevreyi anlayamaya yönelik analizlerin eksikliğinden de net şekilde anlaşılmaktadır.

6. Alanda riskli yapıların tespit edilme yönteminin başvuruya bağlı olduğu görülmektedir. Yapıların risklilik durumları, ruhsat tarihlerine bağlı olarak mı yoksa teknik incelemeler sonucunda mı tespit edilmiş olduğu belirsizlikler içermektedir. Bunun yanında riskli olmayan yapıların arazi çalışması sonucu tespit edildiği bilgisinin raporda yer almış olması bilimsel yaklaşımlardan son derece uzaktır.

7. Alanın mevcut durumda güçlü ve zayıf yanlarını ve fırsat ve tehditlerini belirlemeden yalnızca risklilik durumuna bağlı olarak hazırlanmış olan plan bir bütün olan doğal, fiziksel, sosyo-ekonomik yapının sorunlarını çözmekten ve hatta anlamaktan çok uzaktır. Belirlenmiş olan tek politikanın kısa zamanda emsal artışına bağlı daha yüksek yapılaşma öngören bir perspektif ile ortaya koyulmuş olduğu çok açıktır. İstanbul'da her gün yaşanan doğal felaketlerin sonucu tam olarak bu perspektif ile hazırlanan planlardır. Sosyal donatı alanlarından yoksun, yeşil alanları yüksek katlı yapıların arasında gittikçe sıkıştıran uygulamalar ile bundan sonra yaşanacak doğal felaketler ile mücadele edilmesi mümkün değildir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. Maddesi'nde "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." hükmü getirilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak askıya çıkarılan itiraza konu planlarda bu hükümler açıkça göz ardı edilmiştir.

8. Tüm bunların yanı sıra kentsel dönüşüm planı içeriği ile hazırlanmış olan plan, alternatif dönüşüm modellerinin hiçbirini değerlendirmemiştir. Oysaki kentsel dönüşüm planlarında, alanı tüm yönleri ile analiz etmek ve alternatif dönüşüm modellerini değerlendirerek emsal artırımı yapmadan dönüşümün yollarını aramak, sosyal donatı alanlarınca zenginleşen mahalleler yaratmak, yöneticilerin ve meslek insanlarının en büyük sorumluluklarının başında gelmektedir.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, Kamil Abduş Gölü ve Çevresinin "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" Tescili I 13 Kasım 2020

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, Kamil Abduş Gölü ve Çevresi, Bakanlık Makamının 12.08.2020 tarih ve 171214 sayılı kararı ile "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiş, 27 Ekim 2017 tarihli ve 30223 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"in 2. Maddesi (j) bendi "Anıt ağaçlar hariç, tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tescil kararları Resmi Gazete'de yayımlanır ve Bakanlığın internet sitesinde bir ay süreyle duyurulur." hükmü gereği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı internet sitesinde 16.10.2020 tarihinden itibaren bir ay süreyle duyurulmuştur. Ancak söz konusu tescil kararı kamu yararına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırılıklar içerdiğinden itiraz edilmiştir. İtiraz konusundaki açıklamalarımız şu şekildedir;

İstanbul 2 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.01.1993 gün ve 3019 sayılı kararı ile Kamil Bey Gölü 1. Derece Doğal Sit Alanı, Sakız Adası 1. Derece Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı ve 16.07.1997 gün ve 4535 sayılı kararı ile Göl'ün kuzey kesimi 2. Derece Doğal Sit Alanı olarak tescil edilmiştir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.08.1997 gün ve 4547 sayılı kararında:

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Kamil Bey Gölü çevresini içeren 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında

fauna ve floranın korunması için 16.07.1997 gün ve 4535 sayılı kara ile sınırları plan üzerinde gösterilerek tescil edilen 2. Derece Doğal Sit Alanına ilişkin Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları ile hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındaki koşullar:

Kıyı kenar çizgisi dışında kalan alanların Günübirlik Kullanım Alanı olmasına, TAKS:%5 ve H=4.50 m irtifaında, münferit yapılarda max. alan 100 m2'yi geçemeyen yapı yapılabileceğine, plan notunun plana işlenmesine, bu koşullara göre hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın Kurulumuza iletilmesine karar verildi, denilmektedir.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Kamil Bey Gölü çevresini içeren 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Hedefleri ve Prensipleri ise şöyle belirtilmektedir:

Planlama alanında Koruma Kurulunca tescilli 1. Derece Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı, 1. Derece Doğal Sit Alanı ve 2. Derece Doğal Sit Alanı, kıyı ve sahil şeridi alanları bulunmakta olup, Kıyı Kanunu'na göre kıyı ve sahil şeridinin ilk 50 m'si kamuya açık alan olarak düzenlenecektir. Ancak Kıyı Kanunu'na ve Yüksek Kurulun 14.07.1998 gün ve 596 sayılı ilke kararına göre kıyıda iskele ve balıkçı barınağı tesisinin yapımına ilgili Koruma Kurulunun izninin alınması şartıyla izin verilebiliyorsa da Kamil Bey Gölü'nün deniz ile su sirkülasyonu bağlantısı menfez ile sağlandığından konumu nedeniyle bu tesislerin yapımına imkan verilememektedir.

Sakız Adası kıyı ve 1. Derece Doğal ve Arkeolojik Sit alanı olup, Yüksek Kurulun 14.07.1998 gün ve 594 sayılı ilke kararına göre bu alanda hiçbir tesis yapılamamaktadır.

Planlama alanının kıyı ve sahil şeridinin ilk 50 m'si dışında kalan alanlarda sahil şeridinin ikinci 50 m'si 1. Derece Doğal Sit Alanı ve 2. Derece Doğal Sit Alanında Kıyı Kanunun hükümleri ile Yüksek Kurulun ilke kararları ve Koruma Kurulu kararları geçerlidir.

Yine Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 14.07.1998 gün ve 596 sayılı ilke kararında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

a) Konut yapılamayacağına, ancak turizm ve hizmete yönelik uygulamalarda, uygulama imar planları ve uygulama projeleri ile gerekli belge (proje, ağaç rölövesi, karadan varsa havadan çekilmiş fotoğraflar) ve bilgilerin yanı sıra Çevre Bakanlığı, Turizm Bakanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, alanın özelliğine göre Orman Bakanlığının ilgili birimlerinin görüşlerinin alınmasına,

b) (a) maddesine uygun olarak kullanıma açılacak alanların koruma ve kullanım koşullarının ilgili koruma kurullarınca belirlenmesine ve bu koşullar doğrultusunda hazırlanacak uygulama imar planının ilgili koruma kurullarının onayına sunulup, karar alındıktan sonra (plan onay sürecinde ortaya çıkacak değişikliklerin de kurul onayı ile karara bağlanmasından sonra) uygulamaya geçilebileceğine, karar verildi.

Yine Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.6.2007 tarihli ve 728 sayılı ilke kararı ile:

II. Derece Doğal (Tabii) Sit: Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yanında kamu yararı göz önüne alınarak kullanıma açılabilecek alanlardır.

Bu alanlarda, turizm yatırım ve turizm işletme belgeli turistik tesisler ile hizmete yönelik yapılar dışında herhangi bir yapılaşmaya gidilemeyeceğine,

a) Kullanıma açılacak bölgelerde geçici dönem yapılanma koşullarının ilgili kurumların görüşleri alınarak Koruma Kurullarınca belirlenmesine, bu belirlemede varsa çevre düzeni planı veya nazım plan kararları ile ara-

zinin topografya, peyzaj, silüet vb. karakteristiklerinin göz önünde tutulmasına, ancak hazırlanacak Koruma Amaçlı Amaçlı Planı kriterlerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunluktaki uygulamalara Koruma Amaçlı Amaçlı Planı yaptırılmadan izin verilemeyeceğine,

b) Taş, toprak, kum alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi artığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine, ancak sit kararı ilanından önce ruhsat almış olan işletmelerde sahanın rehabilite edilerek yasal süresi içinde işlerinin tasfiyesine,

c) Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetlerin Koruma Kurulu izni doğrultusunda sürdürülebileceğine,

ç) Mevcut tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürülebilmesinin yanı sıra, koruma kurulundan izin almak koşuluyla yeni tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılabileceğine,

Kurulumuzun 16/6/1997 gün ve 541 sayılı, 14/7/1998 gün ve 593 sayılı, 14/7/1998 gün ve 596 sayılı, 12/3/1999 gün ve 639 sayılı, 5/11/1999 gün ve 659 sayılı ve 14/11/2002 gün ve 698 sayılı ilke kararlarının iptal edilmesine,

karar verilmiştir.

Ancak İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, Kamil Abduş Gölü ve Çevresinin, Bakanlık Makamının 12.08.2020 tarih ve 171214 sayılı kararı ile sit statüsü değiştirilmiş ve söz konusu alan "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir. Bu durum Koruma Kurulu kararlarıyla koruma altına alınmış ve yapılaşma baskısı altına girmemesi sağlanmış alandaki koruma koşullarını esnetecek niteliktedir. Çünkü Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alan 25.01.2017 tarih ve 29959 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı'nda:

C - Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları: Kesin korunacak hassas alanlar veya nitelikli doğal koruma alanlarını etkileyen, bu koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren, korumaya katkı sağlayacak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin veren alanlardır.

1. Toprak, cüruf, çöp, hafriyat, sanayi artığı gibi maddelerin dökülmeyeceğine,

2. Ancak bu alanlarda Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu izniyle;

a. Kesin Korunacak Hassas Alanlar ile Nitelikli Doğal Koruma Alanlarındaki faaliyetlerin yapılabileceğine,

b. Örtü altı tarım, kültür balıkçılığı ve entegre tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılabileceğine,

c. Katı atık düzenli depolama tesisi, atık su arıtma tesisi, yat çekek yeri, akaryakıt istasyonu gibi uygulamaların yapılabileceğine,

ç. Üst ölçekli planlara uygun olmak şartıyla sanayi tesislerinin yapılabileceğine,

d. Doğal peyzaj ve siluet dikkate alınarak kum, çakıl, taş, maden ve benzeri malzeme alınabileceğine, bu amaçla ocak açılabileceğine, oy birliğiyle karar verildiği belirtilmektedir.

Bir lagün gölü olarak Tuzla'nın en önemli doğal alanlarından bir olan Kamil Abduş Gölü ve Çevresi için yukarıda aktarılan kararlar değerlendirildiğinde, bu kararların ve doğal sit alanı statüsünün göl ve çevresindeki doğal

özelliklerin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması için yeterli olmadığı bilinmektedir. Buna rağmen İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, Kamil Abduş Gölü ve Çevresinin, Bakanlık Makamının 12.08.2020 tarih ve 171214 sayılı kararı ile "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmesi ile Kamil Abduş Gölü ve Çevresinde turizm ve yerleşimlere izin verilmekte, üst ölçek planlara uygun olmak şartıyla sanayi tesislerinin dahi yapılmasının önü açılmakta ve Koruma Kurulu kararlarıyla florası ve faunası koruma altına alınmaya çalışılan doğal alan tehlikeye atılmaktadır.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 30 Kasım 2020

6306 sayılı Kanun'un 6.maddesi uyarınca onaylanarak 02.11.2020 tarihinden itibaren itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret+Konut" kullanımında kalan bir kısım alanın "Özel Eğitim Tesis Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraz konusundaki açıklamalarımız şu şekildedir;

Planlama alanı, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 1,5 ha alanı kapsamaktadır. Alt ölçekli meri planlara göre, söz konusu alan 06.02.2020 t.t. İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen 575 kişi/ha yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı ve kısmen de Parklar ve Yeşil Alan lejantında kalmakta olup, 06.02.2020 t.t. İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen Ticaret+Konut Alanı (E:2,00 – Yençok:Z+9 Kat) ve kısmen de Park Alanı lejantında kalmaktadır.

İtiraza konu planların 07.02.2020 tarihinden itibaren bir (1) ay (30 gün) süre ile İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ve internet sitesinde askıya çıkarılan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yapılan değişikliklere esas olduğu görülmektedir. Söz konusu imar planlarına da Şubemizce 06.03.2020 tarih ve 2020/502 sayılı yazı ile itiraz edilmiştir.

Plan açıklama raporlarında belirtildiği üzere, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, İstanbul Finans Merkezi Sınırları İçinde Mer'i İmar Planında "Park ve Yol Alanı" Fonksiyonunda Kalan Niteliksiz Yapıların Tahliye, Tasfiye ve Kamulaştırılmasına İlişkin Protokol Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Ümraniye Belediye Başkanlığı arasında 26.10.2016 tarihinde imzalanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu protokol ile özetle; Çakmak Mahallesi 189 Ada 4 Parsel, 189 Ada 32 Parsel ve tescil harici alanı içeren 04.10.2019 tarihli ve 232595 sayılı Makam Olur'u ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alanda yapılacak olan plan ile "Ticaret+Konut Alanı" kullanımına dönüştürülmesi ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında Park ve Yol Alanı lejantında kalan taşınmazların tasfiye ve tahliye işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmıştır. Daha sonra rezerv yapı alanının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlar 06.02.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanmıştır. Alanın topografik özellikleri nedeniyle kuzey doğusundaki eğimli alanın daha verimli kullanılabilmesi amacıyla işbu itiraza konu imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliğiyle alan kuzey doğusunda yaklaşık 400 m2'lik bir Özel Eğitim Tesis Alanı ayrılarak rezerv yapı alanının komşuluğunda yer alan Özel Eğitim Tesis Alanı ile bütünleştirilmesi hedeflenmiştir. Ayrıca fonksiyon değişikliğine bağlı olarak yapı yaklaşma mesafeleri ve ticari alan kullanım oranı da revize edilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m²)	YÜZDE (%)
Ticaret-Konut Alanı	12,236.00	81
Park	2,810.00	19
Planlama Alanı	15,046.00	100

İtiraza Konu Alan Dağılımları

FONKSİYON	ALAN (m²)	ORAN (%)
Ticaret-Konut Alanı	11,836.00	%79
Park Alanı	2,810.00	%19
Özel Eğitim Tesis Alanı	400.00	%2
Planlama Alanı Toplamı	**15,046.00**	**100**

06.02.2020 t.t. İmar Planlarında Alan Dağılımları

Öncelikle belirtilmelidir ki planlama alanı, İstanbul kent bütünü için yapılan bölgeleme içerisinde I. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almaktadır. 07.02.2020 tarihinde askıya çıkarılan planlarla tahliye, tasfiye ve kamulaştırılması düşünülen alandaki konutların deprem riskine karşı bu uygulamaya tabii tutulduğu 06.02.2020 t.t. imar planlarının plan açıklama raporunda belirtilmiştir. Ancak Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen planlama alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde görülmektedir ki İstanbul Mikro bölgeleme ve Yerleşime Uygunluk Analizine göre bir kısmı ÖA-4a, bir kısmı ÖA-2b ve kalan kısmı ise UA lejantında kalmaktadır. ÖA-4a lejantında kalan alanlar kalın yumuşak tabakalar içeren alanlar olarak tanımlanmakta olup olası bir deprem anında bu alanlar afetten en çok etkilenecek alanları oluşturmaktadır. Bu alanlarda yumuşak tabakaların kalınlık derecesine göre kazık temel tasarımlarının yapılması ya da yapıların temellerinin yumuşak tabakanın altındaki tabakaya yerleştirilmesi gerekmektedir. Bu alanlar olası bir depremde en fazla etkilenecek yerler olarak tanımlanmakta olup, tasarım ve yapım aşamasında sıkı denetim uygulamalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Deprem riskine karşı niteliksiz yapıların tahliye ve tasfiye edilmesi amacıyla hazırlanan planların yer seçimi bu anlamda risk unsurlarını barındırmaya devam etmektedir. Bunun yanında temel maliyetlerinde ihtiyaç duyulacak olan kazık temel maliyetleri alanın rezerv yapı alanı olarak planlanması önünde mali açıdan engel teşkil edecektir. Dolayısıyla rezerv yapı alanı için hazırlanan imar planlarına ilişkin zemin çekinceleri itiraza konu olan ve imar planı değişikliği türündeki işlem için de geçerliliğini korumaktadır.

Ayrıca alanın oldukça eğimli bir arazi olduğu da görülmektedir. Bu anlamda ÖA-2b alanında kalmasının da sonucu olarak heyelan riski barındırmaktadır. Alanın topografik özellikleri nedeniyle kuzey doğusundaki eğimli alanın daha verimli kullanılabilmesi amacıyla işbu itiraza konu imar planı değişikliğinin hazırlanmasının konuyla ilgili endişeleri gidermekte yeterli olmayacağı aşikardır. Çünkü Ticaret+Konut Alanı olarak ayrılan alanın yal-

nızca 400 m2'ye karşılık gelen %2'lik kısmı Özel Eğitim Tesis Alanı olarak ayrılmıştır. Oysa zemin yapısı ve eğim oranı sebebiyle hem yerleşim konusunda endişe yaratan hem de heyelan riski barındıran alanın büyüklüğü yaklaşık 15.000 m2'dir.

Yerleşime uygunluk analizlerinin yaratacağı ek maliyete ek olarak meri planlarda kamuya ait bir kullanımda olan alanın yapılaşmaya açılarak özelleştirilmesiyle, alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusu oluşturmak amaçlanırken yeni rant alanlarının yaratılması ihtimali de bulunmaktadır. Ayrıca niteliksiz konut alanlarının taşınması için nitelikli konut alanları oluşturmak amacıyla hazırlanan planlarda "Ticaret" kullanımına yer verilmesi anlaşılamamakta, yeni gelecek nüfusla tahliyesi düşünülen nüfusun denk olup olmadığı bilinmemekte ve bu kapsamda donatı alanları açısından herhangi bir analize yer verilmediği görülmektedir. Üstelik 06.02.2020 t.t. imar planlarının B.1. Ticaret-Konut Alanları 1 nolu plan notunda yer alan "Ticaret+Konut alanında emsale esas inşaat alanının %20'si kadar alan ticari kullanım amacıyla ayrılabilir." ifadesindeki %20 oranı itiraza konu işlem ile %25'e çıkarılmaktadır. Konut alanlarının taşınması için nitelikli konut alanları oluşturmak amacıyla hazırlanan planlarda "Ticaret" kullanımına yer verilmesi zaten anlaşılmazken, ticari kullanım oranının daha da arttırılıyor olması itiraza konu planlama çalışmasının da 06.02.2020 t.t. imar planları gibi yeni rant alanları yaratma amacıyla hazırlandığını göstermekte, bu yönüyle kamu yararına aykırılık teşkil etmektedir.

Plan açıklama raporunda belirtilen gerekçeler, 6306 sayılı Kanuna dayanmakta olup, dönüşüm alanı tanımlarının gerekçelerini içermektedir. Oysa planlama alanı rezerv yapı alanı olarak tespit edilmiş ve söz konusu planlar askıya rezerv yapı alanı olarak çıkmıştır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında "Park ve Yol Alanı" lejantında kalan ve projenin tamamlanmasına engel teşkil eden niteliksiz yapıların yer aldığı alanın rezerv yapı alanı olarak belirlenen planlama alanında yürütülecek planlama çalışmaları açısından bir diğer sakıncalı husus "Belediyeye Ait Sağlık Tesis Alanı" ve imar planları ile daha sonra ise itiraza konu planlar ile özelleştirilmesidir. Bu alanla eşdeğer bir alanın ise ayrılmadığı görülmektedir. Üstelik eklenen yeni donatı kullanımının türü Özel Eğitim Tesisi Alanı'dır. Bilinmektedir ki özel eğitim kurumları halkın her kesimi tarafından eşit şekilde erişilebilir bir hizmet türü dahi değildir.

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Büyük-Küçük Çamlıca Kentsel ve Doğal Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Notu İlavesi Değişikliği I 31 Aralık 2020

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 13.11.2020 tarih ve 242209 sayılı Olur'u ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onaylanarak, 3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesi kapsamında; 04.12.2020 tarihinde askıya çıkarılan İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Büyük - Küçük Çamlıca Kentsel ve Doğal Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraz konusundaki açıklamalarımız şu şekildedir;

Plan bölgesi, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Küçük Çamlıca Mahallesinin büyük bir kısmı ile Burhaniye, Kısıklı, Acıbadem ve Ferah Mahallelerinin bir kısmını kapsamakta olup, Anadolu Yakasının güçlü ulaşım bağlantılarının olduğu bir noktada yer almaktadır. Plan bölgesi doğusunda 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ile bağlantı sağlayan Altunizade Kavşağı ve kuzeyinde Çamlıca- Anadolu Kavşağı ile bu yollara entegre iç anayollara sahiptir. Üsküdar-Ümraniye-Çekmeköy metro hattı güzergahında kalan alan, Büyük Çamlıca Tepesinde bulunan Çamlıca Sosyal Tesisleri, henüz inşaat aşamasında olan Küçük Çamlıca Televizyon Kulesi ve Büyük Çamlıca ve Küçük Çamlıca Korusu ve Millet Parkı ile ilişkilenmektedir.

Planlama alanı, yükselen bir topoğrafyaya sahip birbirinden fiziksel bir eşik ile ayrılmış iki tepeden oluşmaktadır. Boğaziçi yamaçlarının ulaşabildiği en yüksek iki doruk çalışma alanı içerisinde yer almaktadır. Bunlardan

Büyük Çamlıca 263 rakımlı, Küçük Çamlıca ise 227 rakımlı tepelerdir. Eğim açısından; bölgenin batı ve kuzeybatısında 0 ve %10 arasında değişkenlik olduğu görülmektedir. Tepelerin birbirinden ayrıldığı Kısıklı Boynu denilen bölgede de eğim değerleri 0 - %10 arasındadır. Çalışma alanının kuzeyinde, Büyük Çamlıca'nın eteklerinde %20 ve %45 arasında değişen eğime sahip alanlar bulunmaktadır. Alanda yer alan tepelerden dolayı bölgenin her yöne baktığı görülmektedir. Batı ve güneybatı yönleri yerleşime uygun alanlar içerisinde yoğun olarak görülürken, kuzey, kuzeybatı ve kuzeydoğuya yönelen alanların oranı da yüksek olarak görülmektedir. Planlama alanının konumu ve topografik özellikleri sonucunda hava koşullarının farklı cephelerde çarpışma alanı haline gelmesine neden olmaktadır. Bu nedenle mevsimsel döngülere bağlı olarak; hava durumu olaylarının ve toprak tersellenmelerinin oluştuğu bir sahadır.

Planlama alanında 118 adet anıt eserin tespiti yapılmış ve envanter föyleri hazırlanmıştır. Bu tespitlerde; sivil mimarlık örneği yapılardan konut olarak kullanılan yapılar, restore edilerek ticari ve idari amaçlı işyeri olarak kullanılan yapılar, bunların yanında eğitim amaçlı kullanılan yapılar, yerinde bulunmayan (kaybolmuş eserler), anıtsal nitelikli yapılardan da tarihi çeşme ve sarnıçlar, namazgah ve camiler, hamam v.b. yapılar bulunmaktadır. Bunun yanı sıra, yeşil doku içerisinde geçmiş ile günümüz, günümüz ile gelecek arasında bağ kuran, estetik ve bilimsel olduğu kadar manevi özellikleri bakımından da değer taşıyan anıt ağaçlar, doğal mirasımızın en önemli unsurlarıdır. İnsanların daha çok manevi bağlılıkları ile korumaya aldıkları bu ağaçların, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 28.06.1988 tarih ve 25 no.lu kararı ile "Korunması Gerekli Tabiat Varlıklarından Anıt Ağaçların Tanımı ve Korunması" başlığı altında 2863 sayılı yasanın 6. maddesi uyarınca tescil edilmesine karar verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 30-31/05/-01/06/2005 gün ve 603 sayılı kararı gereği İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanını içeren, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 06.04.2005 gün ve S-84GD 11631 sayılı yazıları ekinde iletilen Büyük ve Küçük Doğal ve Kentsel Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında sunulan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek kurulu 21.06.1996 gün ve 465 sayılı mülga İstanbul III Kültür ve Tabiat Varlıklarını 16.01.1998 gün ve 9665 sayılı kararları ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Doğal Sit Derecelendirme ve Kentsel Sit Alanı Sınırlarında değişiklikleri içeren değerlendirmeler sonucunda, Plan Bölgesi;

- I. Derece Doğal Sit Alanı
- III. Derece Doğal Sit Alanı
- Kentsel Sit Alanları; Kısıklı Köyiçi Kentsel Sit Alanı ve Bulgurlu Köyiçi Kentsel Sit Alanı

olarak tanımlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği plan yapım ilkelerine ve kültürel mirasımızın evrenselliği ve korunması gerektiği ilkelerine aykırılıklar içermektedir. Söz konusu plan değişikliğine itirazlarımız şunlardır;

Doğal ve kültürel mirasımızın korunması noktasında geliştirilmiş olan yaklaşımlar gün geçtikçe gelişmiş ve miras alanlarımızın değerinin anlaşılması ile birlikte korumanın farklı boyut ve biçimleri devreye sokulmuştur. Günümüzde koruma açısından Tarihi Kültürel Peyzaj yaklaşımı ile koruma yaklaşımının önemi gün geçtikçe artmakta ve plan kararlarına ve kentsel tasarım projelerine etki etmektedir. Bu kapsamda yapı koruma, doku koruma ve bütünün peyzaj öğesi olarak görülmesi ve korunması noktasına gelinmiş ve koruma kullanma dengesinin oluşturulması yaklaşımı benimsenmiştir. Söz konusu plan kararları incelendiği takdirde, 10.000 m2'den büyük parseller için geçerli olacak uygulama maddeleri alanın bütünsel koruma prensibine aykırılıklar içermektedir. Bu durum sonucunda;

Geleneksel Türk Kent dokusunun hakim olduğu çalışma alanında adı koruma olan ve tektipleşen yaklaşımların ortaya çıkacağı, geleneksel konut dokusuna yalnızca kütle bazlı uygulamalar ile benzetilmeye çalışılan kütle

nizam uygulamalarını beraberinde getireceği açıktır.

Bunun yanı sıra doluluk boşluk uyumlarına dikkat edileceği vurgulanan plan notlarının karşısında parsel içerisinde fonksiyon alanlarının değiştirilebileceği maddesi eklenmiş olduğu dikkat çekmektedir. Bu ve bunun gibi plan kararları Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları ile çözülmesi gereken yöntemler olduğunun altı çizilmelidir. Türk kent dokusunun korunması, tescilli yapılar çevresinde infil uygulamaları 1/1000 ölçekte çözülmeli ve kentsel tasarım projelerinin kriterleri Tarihi Kültürel Peyzaj yaklaşımı ile belirlendikten sonra uygulama tasarım projelerine bırakılmalıdır. Bu hassasiyetlerin gözetilmediği uygulamaların bugün gelinen koruma yaklaşımı çerçevesinde koruma sağlayamayacak olması ile birlikte yapı ve doku bütününde koruma noktasında dahi dezavantajlı durumların oluşmasına neden olacağı aşikardır.

Ayrıca itiraza konu işlem ile eklenen plan notunun uygulamaya konulması halinde plan bölgesi içerisinde yer alan donatı alanları açısından bir değişimin söz konusu olacağı görülmekte, bu sebeple donatı dengesinin bozulma ihtimali bulunmaktadır. Bu yönüyle itiraz konusu işlem plan bütünlüğünü bozucu niteliktedir.

İstanbul İli Güngören İlçesi Gençosman Mahallesi 185, 12470, 183, 13231 ve 13228 Parselleri İçeren Rezerv Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 31 Aralık 2020

İstanbul İli, Güngören İlçesi, Gençosman Mahallesi, 185, 12470, 183, 13231 ve 13228 parselleri kapsayan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17.09.2020 tarih ve 195585 sayılı Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 6306 sayılı Kanun, Cumhurbaşkanlığı 1 numaralı Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi uyarınca 01.12.2020 tarihinde onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesi kapsamında 03.12.2020 tarihinden itibaren askıya çıkarılan planlara itiraz edilmiştir. İtiraz konusuna dair açıklamalarımız şu şekildedir;

Teklif ilişkin plan raporunda;

Güngören ilçesi sahip olduğu yüksek yapı ve insan yoğunluğu, donatı alanı yetersizliği ile birlikte eski yapı stoku sebebiyle beklenen olası deprem öncesinde büyük risk teşkil eden ilçeler arasındadır. 26.09.2019 tarihinde meydana gelen 5,8 büyüklüğündeki İstanbul depremi sonrasında ilgili kurumlar tarafından yürütülen tespitler neticesinde belirli yapıların ağır hasarlı olduğu tespit edilmiş 3194 sayılı yasanın 39. maddesi ve 6306 sayılı yasanın ilgili hükümleri çerçevesinde can ve mal güvenliğinin temini için tahliye edilerek yıkımı yapılmıştır. Güngören ilçesindeki boş ve kamu mülkiyetindeki alan kısıtı da göz önünde bulundurulduğunda üzerinde riskli yapılar bulunan ve imar planında donatı alanında kalan alanlara öncelik verilmek suretiyle kamuya ait alanların etkin ve verimli şekilde kullanılması gerekmektedir.

Söz konusu amaca hizmet etmek üzere Güngören Belediyesi mülkiyetinde olan ve imar planında Belediye Hizmet Alanında kalan İstanbul ili, Güngören ilçesi, Gençosman Mahallesi 183, 185, 12470, 13228 ve 13231 parsellerin ilçe genelindeki muhtelif riskli yapıların trampasında kullanılmak üzere 6306 sayılı yasa kapsamında Rezerv Yapı Alanı dosyası hazırlanıp Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilerek 17.09.2020 tarih ve 195585 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış ve 28.10.2020 tarih ve 102152 sayılı yazı ile Güngören Belediyesi'ne gönderilmiştir. Söz konusu imar plan teklifi ile Rezerv Alanda üretilecek konutlar ve işyerlerinin uygulaması amaçlanmaktadır, şeklinde plan teklifi gerekçesi ve amacı tanımlanmıştır.

Planlama Alanı, 13228, 13231, 183, 185 ve 12470 parseller 15.06.2009 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Meskûn Alan fonksiyonunda kalmakta olup bu karar alt ölçek plan kararlarındaki tüm donatı alanları-

nı içermemesi açısından, alanın kamu kullanımından konut fonksiyonuna dönüştürülmesi noktasında gerekçe teşkil etmemektedir. Alt Ölçek Planlarda; 13228 ve 13231 parseller 16.05.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli ve 22.09.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan değişikliği kapsamında Belediye Hizmet Alanında kalmakta ve 183, 185 ve 12470 parseller ise 18.02.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Güngören Revizyon Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Park Alanı"nda, kısmen "Konut Alanı"nda, 15.10.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan değişikliği kapsamında Belediye Hizmet Alanında kalmaktadırlar.

İtiraza konu plan değişikliği ile belediye mülkiyetinde olan boş ve yapılaşmasız durumdaki taşınmazlarda rezerv konut ve iş yerleri yapılması ile kamu kullanım alanı konut ve ticaret alanına dönüştürülmektedir. Ticaret-Konut alanında E=2,00 ve Yençok=Zemin+8 Kat olup, TAKS=0,65'dir. Ticaret-Konut alanında; zemin katta işyeri, ofis, çarşı, mağaza, banka, finans kurumları vb. kullanımlar, normal katlarda ise konut yer alacaktır. Zemin kattaki ticari kullanımlar asma katlı ve/veya 1. bodrum katla irtibatlı depolar yapılabilir. Maksimum zemin kat yüksekliği 6 metreyi geçemeyecektir.

Söz konusu plan değişikliği plan yapım ilkelerine ve kültürel mirasımızın evrenselliği ve korunması gerektiği ilkelerine aykırılıklar içermektedir. Söz konusu plan değişikliğine itirazlarımız şunlardır;

İtiraza konu planlama alanı ilçe içerisindeki avantajlı konumu ile dikkat çeken, mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmayan belediye mülkiyetinde boş bir arazidir. Alanın ticaret+konut alanına dönüştürülmesi planlama ilkelerine ve kamu yararına aykırıdır. Bu aykırılık için 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planları gerekçe gösterilemez. Üst ölçekli planlar yönünden; 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planında "Meskun Alanlar" fonksiyonunda yer almakta olup, Plan Uygulama Hükümleri'nin 8.2.2. maddesinde;

"1/100.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." ifadeleri yer almaktadır.

Söz konusu plan raporu kamusal hizmet alanının rezerv yapı alanı olarak gerekçelendirilmesi noktasında yeterli analiz, veri ve belgeleri sunmaktan yoksundur. 6306 sayılı kanunun 3. Maddesinin e bendinde;

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlardır.Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir, şeklinde tanımlanmaktadır. Bu gerekçe ile belirlenen alanlar için gerekli kurum görüşleri alınması, gerekli ve yeterli veri toplanarak; yapılan analizlerin ve oluşturulan plan kararlarının sağlıklı ve gerçekçi olması gerekmektedir. Nitekim bir alanın rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi ve plan değişikliğine konu edilmesi ancak ve ancak ilçe bütününü kapsayan detaylı kentsel dönüşüm planları sonucunda, bir program ve plan dahilinde yapılabilecek değişiklikler arasındadır. İlçe bütündeki yetersiz donatı alanları düşünüldüğü zaman; detaylı, iyi hazırlanılmış, etapları bir program dahilinde ele alınmış, fizibilite hesapları yapılmış olması gereken bir dönüşüm yaklaşımı için özellikle kamusal alan kullanımdaki bir alanın rezerv yapı alanına çevrilmesi ve konut+ticaret fonksiyonuna dönüştürülmesi planlama ilkeleri ile çelişmektedir.

Plan yapım teknikleri açısından 1/5000 Nazım Uygulama İmar Planları'nda alanın fonksiyonunun belirlenmesinin yanı sıra alanda yaşaması öngörülen nüfus için de projeksiyon yapılmış olması gerekmektedir. Söz konusu plan değişikliğinde alanın nüfus yoğunluğu ile ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Bu 1/1000 ölçekte

TAKS ve KAKS ile verilmiş olan toplam inşaat alanının kişi başı kaç metrekare alan hesabı ile belirlenmiş olduğu konusunu da sürüncemede bırakmaktadır. Bu şekilde teklif planlama alanında önerilen nüfus belirli olmadığı gibi, buranın rezerv yapı ilanı sırasında ön görülmesi gereken yapı alanına ihtiyaç duyan ve transfer edilecek nüfusun da hangi bölgeden geleceği belirlenmemiştir. Rezerv yapı alanı olarak belirlenmiş alanın kentsel dönüşüm etaplaması belirlenmemiş olmasının yanı sıra, söz konusu alanda yaşayacak nüfus için sosyal donatı alanı çözümleri de yapılmamıştır.

Plan raporunda açıkça ve bir kereden fazla belirtilen ilçe genelindeki yoğun nüfus ve donatı alanı ihtiyacı tespitlerine karşılık meri imar planında "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonuna sahip bir alanının "Ticaret+Konut " fonksiyonuna alınması gerekçe-edim ilişkisini bozmakta ve kesin bir biçimde gerekçenin (nüfusu daha da çok arttıracak ve sosyal donatı alanlarını daha da azaltacak) tersine bir plan hükmü önermektedir.

Plan ve plan raporu kurum görüşleri alınmadan hazırlanmıştır. Plan raporunda geçen bilgilere göre; İSKİ taşkın risk haritası'nda görüldüğü gibi alanın büyük bir kısmı, yakınındaki dere dolayısıyla taşkın alanında kalmaktadır, ayrıca yerleşime uygunluk haritası'ndan anlaşıldığı üzere planlama alanında heyelan ve zemin sıvılaşması riskleri bulunmaktadır. Bu özelliklere sahip bir alanda açıkça plan raporunda belirtilen fiziki durumlara bile aykırı olarak önerilen yoğun ticaret+konut fonksiyonuna dair ilgili kurum ve kuruluşları alınmadan karar geliştirilmiştir.

Deprem riski gerekçe gösterilerek hazırlanmış olan planlarda; yerleşime uygunluk açısından önlemli alanda bulunan, sıvılaşma riski olduğu belirtilen alan için E=2,00 ve Yençok=Zemin+8 kat olacak şekilde yapılaşma kararı alınmış olması planlama ilkeleri açısından sakıncalıdır.

1/5000 ölçekli planda Ticaret+Konut Alanı için yoğunluk değeri belirlenmemiş/karar getirilmemiş iken, 1/1000 ölçekli planda "E=2,00", "Yençok= Zemin+8 kat", "TAKS=0,65" yapılaşma şartlarında plan kararı getirildiği görülmekte, Ticaret+Konut Alanı fonksiyonunun ve buna ilişkin yapı emsal değerlerinin, kat adetleri/ yükseklikleri ve diğer yapılaşma şartlarının, alanda yaşayacak nüfusun neye göre ve hangi veriler/ analizler doğrultusunda belirlendiğinin ortaya konulmadığı, planda öneri/projeksiyon nüfusun belirlenmemiş olduğu, Ticaret+Konut Alanı için kişi başına yapı inşaat kullanım alanının kaç m2 kabul edileceğinin belirlenmemiş olduğu tespit edilmiştir.

Planlama Alanında yaşayacak öneri nüfusun gerektireceği ve/veya en temel ihtiyacı olan (Sağlık Tesis Alanı, Yeşil Alan-Park, Çocuk Bahçesi-Oyun Alanı, Spor Alanı, Kreş vb) donatı alanlarının planda ayrılmadığı, gereken alan büyüklüklerinin, kişi başına düşen gerekli m2 değerlerinin, oranlarının belirlenmediği, ilgili tablo ve grafiklerin bulunmadığı, bunlara ilişkin analizlerin yapılmadığı, dolayısıyla teklif planın getireceği ilave nüfusun, ilçe genelinde donatı alan ihtiyacını artıracağı, mevcut ve planlanan donatı alanlarından faydalanma imkanının daha da azalacağı anlaşılmaktadır.,

Planlama alanının çevresindeki meri imar planları yoğunluk değerleri incelendiğinde; itiraza konu planlama alanının etraftaki 1,25 ila 1,50 emsal değerlerine karşılık 2,00 emsal önerdiği ve yine etraftaki 5 kat yükseklik sınırlamasına karşılık toplam 9 katlık yükseklik önerdiği anlaşılmaktadır. Bu durum açıkça, çevre yapılanma şartlarından çok daha yoğun bir yapılaşmanın önerildiğini göstermektedir.

İtiraza konu, 1/1000 ölçekli plan notlarının 9. nolu plan notunda; "Planlama alanının tamamında zemin altında Otopark-Teknik Mahal düzenlemeleri yapılabilir." şeklinde hüküm bulunmakta olup, Teknik Mahal fonksiyonunda ne tür kullanımların yer alabileceği hususlarının belirlenmediği ve bu madde ile ilgili olarak emsale dahillik konusunun belirtilmemiş olduğu görülmektedir. Ayrıca yeraltı su seviyesinin yüksek olduğu, yarısından fazlası dere taşkın alanı içinde kalan, zemin yönünden böylesine riskler taşıyan ait alanda zeminaltı otopark-teknik mahal yapılması şehircilik ilkelerine aykırıdır.

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İ. Ayazağa Mahallesi 1 Ada 113 ve 120 Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 3 Mart 2021

Cumhurbaşkanlığı 1 numaralı kararnamesi hükümleri uyarınca re'sen onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 02.02.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi İ.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 113 ve 120 Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraz konusuna dair açıklamalarımız şu şekildedir;

Plan değişikliği konusu alan İstanbul Metropoliten Alanının Avrupa yakasında Sarıyer ilçesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. İstanbul Avrupa yakasında bulunan Sarıyer ilçesi, doğusunda İstanbul Boğazı; güneyinde Kâğıthane ve Beşiktaş İlçeleri, batısında Eyüp ilçesi, kuzeyinde ise Karadeniz ile komşudur. Plan değişikliğine konu olan 1 Ada, 113 ve 120 parsellerin bir kısmını kapsayan plan değişikliği sınırı, Sarıyer İlçesi, İ. Ayazağa Mahallesi sınırları içinde kalmakta olup plan değişikliğine konu olan alanın konumunu gösteren harita aşağıdaki gibidir.

Sarıyer ilçesi, İ. Ayazağa Mahallesi, 1 Ada 113 ve 120 parsellerin tamamı Hazineye aittir. 28.08.2020 tarih ve 09098 sayılı T.C. İstanbul 8. Noterliği'nde yapılan "Ön İzin Sözleşmesi"ne göre Sarıyer ilçesi, İ. Ayazağa Mahallesi, 1 Ada 113 ve 120 parsellerin toplam 6,000 m²'lik kısmı üzerinde (120 parsel için 2,500 m² ve 113 parsel için 3,500 m²'lik alan), Türk Silahlı Kuvvetleri Eğitim Vakfı lehine, yurt binası yapılmak amacıyla ve fiili kullanım olmaksızın; öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlatılması ve onaylatılması amacıyla ön izin verilmiştir.

Sarıyer ilçesi, İ. Ayazağa Mahallesi, 1 Ada 113 ve 120 parsellerin bir kısmını kapsayan plan değişikliğine konu olan alan, 13.04.2013 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı"nda, "Askeri Alanlar"da kalmaktadır. Sarıyer ilçesi, İ. Ayazağa Mahallesi, 1 Ada 113 ve 120 parsellerin bir kısmını kapsayan plan değişikliğine konu olan alan, 17.01.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı"nda, "Askeri Alanlar"da kalmaktadır.

Söz konusu plan değişikliği alan, Sarıyer İlçesi, İ. Ayazağa Mahallesi, "Ayazağa Köprülü Kavşağı"na cepheli, 1 ada 113 ve 120 parsellerin bir kısmını kapsayan, 6.000,00 m2 alanlı, 3. Kolordu Komutanlığı sorumluluğunda bulunan, Orgeneral M. Mazlum İSKORA (Kuzey) Kışlası olarak kullanılmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan 6.000 m²'lik "Askeri Alanlar" lejandında kalan alan itiraza konu işlem ile Sosyal Tesis Alanı ve Yol Alanı'na alınmıştır. Plan Notları 3. Madde'ye göre "Sosyal Tesis Alanı, yurt alanı (özel) olarak kullanılacaktır."

Nazım İmar Planı Değişikliği Raporu'nda belirtildiği üzere, Türk Silahlı Kuvvetleri Eğitim Vakfı Genel Müdürlüğü'nün 04.12.2019 tarih ve 6128/3-19/Muh. ve Mali İşl. Ş. (554) sayılı yazı ile, 3. Kolordu Komutanlığı sorumluluğunda bulunan, Orgeneral M. Mazlum İSKORA (Kuzey) Kışlasından yaklaşık 6.000 m² yüzölçümlü alanın yurt binası yapılması amacıyla kullanımı için talepte bulunulmuştur. Buna istinaden, bu alanın adı geçen Vakıf lehine irtifak hakkı tesis edilmek üzere söz konusu 6.000 m²'lik alanın Milli Savunma Bakanlığı'na olan tahsisin kaldırılması istenmiştir.

Milli Savunma Bakanlığı'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 26.03.2020 tarih ve 31833354-402.02-16 sayılı yazısı ile, adı geçen Vakıf lehine irtifak hakkı tesis edilmek üzere Milli Savunma Bakanlığı'nca olan tahsisin kaldırılmasını, kalan kısımlarının ise, tahsisinin devamını sağlaması talebinde bulunulmuştur. Hazinenin mülkiyetinde bulunan Sarıyer ilçesi, İ. Ayazağa Mahallesi, 1 Ada 113 ve 120 parsellerin 6,000 m²'lik kısmı için, 28.08.2020 tarih ve 09098 sayılı T.C. İstanbul 8. Noterliği'nde yapılan "Ön İzin Sözleşmesi"ne göre Sarıyer ilçesi, İ. Ayazağa Mahallesi, 1 Ada 113 ve 120 parsellerin toplam 6.000 m²'lik kısmı üzerinde (120 parsel için 2,500 m² ve 113 parsel

için 3,500 m²'lik alan), Türk Silahlı Kuvvetleri Eğitim Vakfı lehine, yurt binası yapılmak amacıyla ve fiili kullanım olmaksızın; öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlatılması ve onaylatılması amacıyla ön izin verilmiştir.

İtiraza konu işlem kapsamındaki planlama alanı meri imar planlarına göre "Askeri Alanlar" lejantında kalmaktadır. İstanbul kentini ilgilendiren en üst ölçekteki plan olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına göre Askeri Alanlar kentin yağ lekesi şeklindeki gelişme sürecinde, yerleşik doku içerisinde yapılaşma için fiziksel bir bariyer olmuş ve mevcut durumda kentin nefes alabildiği büyük açık alanlar olarak doğal eşik benzeri bir işlev kazandığı ifade edilmiş ve askeri alanların Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dâhilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanların öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılması öngörülmüştür. Yürürlükteki Çevre Düzeni Planı'nda açıkça yer alan bu ifadelere rağmen bugün gelinen noktada askeri alanların çoğu yapılaşmaya açılmaktadır. Önerilen kullanım da bir donatı kullanımıdır ancak özel yurt alanı olacak olması bu donatı alanının kamusal olmasının önünde engel teşkil edecek, belli bir grubun hizmetinde olacak bir alan yaratılmasına sebebiyet verecektir. Planlama alanı için getirilen bu değişiklik, meri Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı kararlarıyla birlikte Çevre Düzeni Planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozacak nitelikte olup iptali gerekmektedir.

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre planlar açıklama raporları ile bütündür. Buna karşın itiraz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği raporu askıya çıkarılmamıştır.

1/5000 ölçekli teklif plan notlarına göre;

-Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan "Sosyal Tesis Alanı" ve "Yol Alanı"dır.

-Sosyal Tesis Alanı, yurt alanı (özel) olarak kullanılacaktır.

1/1000 ölçekli teklif plan notlarına göre;

-Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan "Yurt Alanı (Özel)" ve "Yol Alanı"dır.

-Yurt Alanında yapılaşma şartları; Emsal:2.75 ve Yençok:8 kattır.

-Yurt alanında 2000 m2'yi geçmeyecek ve günlük ihtiyaçları karşılayacak ticaret birimleri yer alabilir.

Yurt Alanına yönelik olarak; plan teklifi ile, E:2,75 Yençok:8 kat olarak belirlenen yapılanma koşullarının neye göre belirlendiği anlaşılamamaktadır. Bölge trafik yoğunluğuna yönelik gerekli tedbirlerin alınması ve otopark ihtiyacının parsel içinde karşılanması gerekmekte olup ayrıca plan teklifi ile belirlenen özel yurt alanı içinde bağımsız bölüm oluşturabilecek şekilde ticaret fonksiyonunun önerilmesinin uygun olmadığını belirtmek gerekmektedir. Bu ticari birimlerin kimlerin kullanımında olacağı anlaşılamamaktadır.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği I 4 Mart 2021

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki Kanun kapsamında 01.02.2021 tarihinde onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 03.02.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım

İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraza dair açıklamalarımız şu şekildedir;

Bahse konu planlama alanı 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında kullanılmak üzere "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir. Planlama alanı 30 ada 17, 18 ve 81 kadastral parsellerin uygulamaya girmesi sonucu oluşmuş 30 ada 74, 75, 76, 77, 78 ve 104 parselleri kapsamaktadır. Plan açıklama raporunda yer alan bilgiye göre planlama alanı Jandarma Genel Komutanlığı'ndan TOKİ'ye devrolmuştur. Parsellerin toplam büyüklüğü 17.131 m2'dir.

Mülkiyeti Jandarma Genel Komutanlığından TOKİ Başkanlığına devredilen toplam 17.131 m2 yüzölçümlü, Beşiktaş ilçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 ada 74, 75, 76, 77, 78 ve 104 parseller ile 2307 m2 yüzölçümlü kadastral boşluktan oluşan planlama alanı, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14.12.1974 tarihli ve 8172 sayılı kararı ve eki 1/5000 ölçekli haritada gösterilen Boğaziçi Tarihi ve Doğal Sit Alanında ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamında sınırları belirlenen, Boğaziçi kıyı ve sahil şeridi, öngörünüm, geri görünüm ve etkilenme bölgelerinden oluşan, sınırları ve koordinatları kanun eki krokide ve 22.07.1983 onaylı nazım planda gösterilen Boğaziçi Alanının Boğaziçi Etkilenme Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

18.06.1993 onaylı 1/5000 ölçekli Beşiktaş ilçesi Geri Görürüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım imar Planı'nda 30 ada, 74, 75, 76, 77, 78 parseller "Onanlı Mevzi İmar Planı Geçerli Alanlar", 30 ada 104 parsel ise KAKS:0.75 Hmax:15.50 m yapılaşma şartlarında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı, kısmen de "Spor Alanı" lejantında kalmakta iken; 18.11.2007 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğiyle 30 ada 104 nolu parselin KAKS:0.75 Hmax:15.50 m yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" ve "Spor Alanı"nda kalan kısımları iptal edilerek, KAKS:1.23 yapılaşma şartlarında "Askeri Lojman Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen de "Yol Alanı" olarak tadil edilmiştir.

10.12.1993 onaylı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Şehir Merkezine Bağımlı Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre; 11.06.1963 onaylı mevzi imar planı geçerli olan 30 ada, 74, 75, 76, 77 ve 78 parseller Hmax:6.50-33.50 m arasında değişen kitleler belirlenmiş; 02.02.1982 onaylı mevzi imar planı geçerli olan 30 ada, 75 parsel Hmax:33.50 m kitleler belirlenmiştir. 10.12.1993 onaylı 1/1000 ölçekli planda 30 ada 104 nolu parsel KAKS:0.75 Hmaks:15.50 m yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" ve "Spor Alanı" olarak planlanmış iken; 17.10.2008 onaylı 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı tadilatıyla 30 ada 104 nolu parsel E:1.23 yapılaşma şartlarında "Askeri Lojman Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen de "Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

Planlama alanı, toplam büyüklüğü 17.131 m2 olan 30 ada, 74 (1555 m2), 75 (1975 m2), 76 (566 m2), 77 (1750 m2), 78 (43 m2) ve 104 (11242 m2) parseller ile tescil harici olan 2307 m2 yüzölçümlü alan olmak üzere toplam yaklaşık 19.450 m2'dir. İtiraz konusu 1/5000 ölçekli plan değişikliğiyle; konu alandaki 2307 m2 yüzölçümlü tescil harici alan ile parseller kısmen "Turizm Ticaret Konut Alanı" (14.445 m2), kısmen "Park Alanı" (2747 m2), kısmen de "Yol Alanı" (2258 m2) olarak düzenlenmiş; 1/1000 ölçekli plan değişikliğiyle ise, kısmen E:1.65 Yençok: Z+15 Kat yapılaşma koşullarında "Turizm Ticaret Konut Alanı" (14.445 m2), kısmen "Park Alanı" (2747 m2), kısmen de "Yol Alanı" (2258 m2) olarak düzenlenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı raporunda planlama alanının, E:1.65 Yençok:Z+15 Kat yapılaşma koşullarında 14.445 m2'lik alan Turizm Ticaret Konut Alanı olarak planlandığı belirtilmektedir. Bu alanın "…Emsale Esas İnşaat Alanının Maksimum %85'i Konut Olarak Kullanılabilir." plan notuna göre, konut inşaat alanının 20259 m2 olduğu, nüfusun ise 406 kişi olduğu ve buna göre konut alanı için kişi başı alanın 50 m2 olarak planlandığı tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli plan notlarında;

"3. Plan Onama Sınırı İçerisinde İhdasa Konu Alanlar İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması Yapılmadan İhdasa Konu Edilerek Tescil Edilemez. Bu Alanlar 18. Madde Uygulamasında Kamu Yararı Kapsamında DOP'da Kullanılacaktır."

"4. Planlama Alanında Yol Ve Parsel Zemini Arasında Daha Uyumlu İlişki Kurmak Amacıyla Arazi Kazı Ve Dolgu Yapılarak Düzenlenebilir. Düzenlenmiş Zemin Tabii Zemin Olarak Kabul Edilecektir."

"7. Turizm+Ticaret+Konut Alanlarında; Alışveriş Merkezleri, Eğlence Yerleri, Her Türlü Ticaret Ve Turizm Tesisi, Otel, Apart Ünite, Motel Vb. Konaklama Tesisleri, Kreş, Yurt, Kültürel Tesis, Ofis, Büro Ve Yönetim Merkezleri, Konut Ve Rezidans Yer Alabilir. Turizm+Ticaret+Konut Alanında Emsale Esas İnşaat Alanının Maksimum %85'i Konut Olarak Kullanılabilir."

"8. Turizm+Ticaret+Konut Alanında Yapılacak Olan Binalarda Blok Şekli, Boyutları, Çekme Mesafeleri, Bloklar Arası Mesafeler Serbesttir. Bir Parselde Birden Fazla Yapı Yapılabilir, Yapılar Ayrık, İkiz, Blok, Sıra Ev Ve Teras Ev Şeklinde Yapılabilir. Bu Yapı Nizamları Aynı Ada İçerisinde Ayrı Ayrı Ve/Veya Birlikte Kullanılabilir. Aynı Ada İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gidilebilir."

"9. Yapı Alanlarında Mahreç, Yol, Yaya Yolu İle Park Ve Yeşil Alanlardan Sağlanır." hükümleri yer almaktadır.

- Plan raporunda 2244 m2 yol alanı ayrıldığı belirtilmekle birlikte, planda yapılan incelemede Cahit Aybar, Gazi Güçnar ve Binbaşı Nazım Kaptan sokaklarında kalan tescil harici 1700 m2'lik alanın Turizm Ticaret Konut Alanı olarak planlandığı tespit edilmiş olup söz konusu tescil harici alanlar da yapılaşmaya konu edilmiştir. Bu yönüyle plan değişikliği, yapı, nüfus ve toplam inşaat alanını artırıcı ve yol alanını azaltıcı niteliktedir.

- Meri planlarda yol alanı olarak planlanan, tescil dışı alanlar ve plan değişiklik teklifinde yola terk olarak düzenlenmiş parsel kısımları ile birlikte daha da büyüyen E:1.65 Yençok:Z+15 Kat yapılaşma koşullarındaki 14.445 m2 Turizm Ticaret Konut Alanındaki yoğunluk ve nüfus hesabına göre; 406 kişi ilave nüfus ve kişi başı 50 m2 inşaat alanı hesaplanmıştır. Bu haliyle plan değişikliği teklifinin nüfus arttırıcı, plan bütünlüğünü ve ana plan kararlarını bozucu nitelik taşıdığı tespit edilmiştir. Ancak, plan açıklama raporunda, söz konusu planlama alanındaki mevcut lojman yapılarında yaşayan kişiler mevcut nüfus hesabına katılarak, mevcutta 276 kişi yaşadığı tespitiyle birlikte, plan değişikliğiyle getirilen ilave nüfusun 130 kişi olduğu iddia edilmiştir; fakat askeri alanlar plan nüfus hesabına dahil edilmediğinden nüfus artışının yaklaşık 406 kişi olduğu görülmektedir. Üstelik söz konusu alandaki proje bazlı mimari detaylar plan aşamasında bilinmediğinden ve ilkesel olarak merkezi şehir alanlarında kişi başı metrekare: 25 m2 olarak alındığında, söz konusu alana gelecek ilave nüfusun 885 kişi olacağı öngörülmektedir.

- Mevzi planlarda öngörülen yükseklikler en fazla Hmax:33.50 m olarak belirlenmiş iken teklif planda, bu değerin çok üzerinde önerilen Z+15 kat değeri silüeti bozucu niteliktedir. Ayrıca söz konusu teklif planda, alandaki kot alma noktalarına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamakla birlikte; plan notlarında, "Planlama Alanında Yol Ve Parsel Zemini Arasında Daha Uyumlu İlişki Kurmak Amacıyla Arazi Kazı Ve Dolgu Yapılarak Düzenlenebilir. Düzenlenmiş Zemin Tabii Zemin Olarak Kabul Edilecektir." denilmekte olup, bu kapsamda yapılacak düzenlemenin alanda silüet ve arazi yapısında geri dönülemez değişikliklere sebep olacağı anlaşılmaktadır.

- 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin gerekçesi, plan açıklama raporunda, planlama alanının ekonomik ve fiziksel ömrünü yitirmiş olması ve kent bütününe hizmet eden Askeri Alan kullanımının sona ermesinden sonra işlevsiz kalan kent parçalarının çevresi ile uyumlu olarak işlevlendirilmesi ve riskli yapıların yenilenmesi ihtiyacı doğrultusunda alana uyumlu olacak şekilde tekrar işlev kazandırmak olarak açıklanmıştır. Ancak, teklif plan ağırlıklı olarak ekonomik değer üretmeye yönelik olduğundan, sosyal ve mekansal faydaları azaltıcı nitelikte olup, alandaki kamusal hizmetlerin yürütülmesi amacıyla kamunun elinde tutulması ve kamu yararına kul-

lanılması gereken taşınmazların kaybına yol açacak şekilde kamu mülkiyetindeki parselin "ticaret ve turizm" alanı olarak planlanmasının, Danıştay kararlarıyla da kesinleşmiş "imar planının kamu yararına dayanması gerektiği ve bu durumun şehircilik ilkeleri gereği olduğu" hükmüne ve şehircilik ilke ve esaslarına aykırı olduğu görülmektedir.

- İtiraza konu işlem kapsamındaki planlama alanı meri imar planlarına göre "Askeri Lojman Alanı" ve "Park Alanı" lejantında kalmaktadır. İstanbul kentini ilgilendiren en üst ölçekteki plan olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına göre Askeri Alanlar kentin yağ lekesi şeklindeki gelişme sürecinde, yerleşik doku içerisinde yapılaşma için fiziksel bir bariyer olmuş ve mevcut durumda kentin nefes alabildiği büyük açık alanlar olarak doğal eşik benzeri bir işlev kazandığı ifade edilmiş ve askeri alanların Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dâhilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanların öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılması öngörülmüştür. Yürürlükteki Çevre Düzeni Planı'nda açıkça yer alan bu ifadelere rağmen bugün gelinen noktada askeri alanların çoğu itiraza konu işlemde olduğu gibi yapılaşmaya açılmakta ve özelleştirilmektedir. Planlama alanı için getirilen bu değişiklik, meri Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı kararlarıyla birlikte Çevre Düzeni Planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozacak nitelikte olup iptali gerekmektedir.

- Son olarak, meri plandaki yaklaşık 3950 m2 büyüklüğündeki park alanı azaltılarak, 1641 m2, 507 m2 ve 599 m2 olmak üzere üç parça halinde toplam 2747 m2 olarak planlanmıştır. Böylelikle, park alanının bütünlüğü bozulmuş, alanı küçültülmüş, dolayısıyla plan değişikliğinin donatı azaltıcı ve donatı dengesini bozucu, meri planın bütünlüğü kurgusu ve ana kararlarına aykırı nitelik taşıdığı tespit edilmiştir.

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 987 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 26 Mart 2021

Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi uyarınca 24.02.2021 tarihinde onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 26.02.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 987 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki gibidir;

Plan değişikliği sınırları içerisinde tespit edilmiş herhangi bir riskli alan veya riskli yapı bulunmamaktadır. Ancak plan değişikliğine konu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 24.02.2021 tarih ve 353635 sayılı yazısı ile Rezerv Alan ilan edildiğinden 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a tabidir.

Plan değişikliğinin ilgili mevzuata birçok yönden aykırı olduğu görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği imar planı değişikliklerine ilişkin 26.madde "(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır." hükmüne aykırı olduğu,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11.madde "(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." hükmüne aykırı olduğu,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği imar planı değişikliklerine ilişkin 26.madde "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." hükümlerine aykırı olduğu değerlendirilmektedir.

Yine fonksiyon değişikliğinin bölgede taşıt ve yaya yoğunluğuna neden olacağı ve bütüncül ulaşım sistemini bozucu nitelikte olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin standartlara ilişkin 11.madde "(6) İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım planı dikkate alınarak otopark düzenlemesi yapılır. İmar planında otopark alanı ayrılırken, alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge otoparkı düzenlenir. İmar planlarında otopark alanları ayrılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınır. Bu bölgelerde ulaşım planlarının yapılması esastır. Bölgesel otopark alanları ayrılırken ulaşım planları dikkate alınır." hükmüne aykırı olduğu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği imar planı değişikliklerine ilişkin 26.madde "(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hükmüne göre kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun hazırlanması gerektiği anlaşılmaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 4. maddesinde "Yapılara ait sosyal alanlar bodrum katta yapılabileceği gibi ait olduğu binadan ayrı tek bir yapı şeklinde de yapılabilir." notunun 20.05.2018 tarih itibariyle İstanbul geneli için İstanbul İmar Yönetmeliği yürürlükte olduğundan, "sosyal alanların binadan ayrı yapılıp yapılamayacağının tespiti, açığa çıkacak olan bodrum katların iskanı, bodrum katlarda ticari bağımsız birimler yapılması, kot alınacak noktanın belirlenmesi, arazi dolgu ve tesviyesi, subasman kotu yüksekliği vb." hususlarda uygulamanın İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olacak şekilde düzenlenmesi gerektiği tespit edilmiştir.

1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin alınıp alınmadığı tespit edilememiş olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin genel planlama esasları başlığı 7. maddesi (j) fıkrasına ve araştırma ve analiz başlığı 8-(1) maddesine göre; planların hazırlanmasına ilişkin genel esaslar doğrultusunda, araştırma ve analiz aşamasında kurum ve kuruluşlardan görüş alınması gerektiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde-8/(3)'de "Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır." şeklinde hüküm bulunduğu, bu nedenlerle plan değişikliğinin ilgili mevzuata aykırı nitelik taşıdığı görülmektedir.

Plan değişikliği ile kamu hizmet alanının kaldırılarak yerine "Ticaret+Konut" ve "Özel Eğitim Alanı" fonksiyonunun getirilmesinin hangi teknik, nesnel gerekçelerle düzenlendiğinin anlaşılamadığı, söz konusu değişikliğin bölgenin şartları ve mevcut gereksinimleri dikkate alınmadan, alandaki donatı ihtiyacı göz önünde bulundurulmadan hazırlandığı tespit edilmiştir. Planlama alanında yapılacak yapılar ile yakın çevrede yer alan binalar ara-

sında yapı/yapılaşma, mekansal doku, bütünsellik vb. pek çok yönden uyumsuzluklar ortaya çıkacaktır.

Ağırlıklı olarak ekonomik değer üretmeye yönelik ve dolayısıyla sosyal ve mekansal faydaları azaltıcı, kamusal hizmetler amacıyla, kamunun elinde tutulması ve kamu yararına kullanılması gereken taşınmazların kaybına yol açacak şekilde kamu alanı olarak planlamış parselin "Ticaret+Konut" ve "Özel Eğitim Alanı" olarak planlanmasından dolayı Danıştay kararlarıyla da kesinleşmiş "imar planının kamu yararına dayanması gerektiği ve bu durumun şehircilik ilkeleri gereği olduğu" hükmü ile planlama ve şehircilik ilke ve esaslarına aykırı olarak düzenlendiği görülmüştür.

Sonuç olarak, söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliklerinin, yoğunluk değerini artırıcı, bunun yanında donatı azaltıcı ve donatı dengesini bozucu nitelikte olduğu; çevre yapılaşma koşulları ile uyumsuz olduğu; onaylı imar planlarının bütünlüğü, kurgusu ile ana kararlarına aykırı ve plan tadilatlarına emsal teşkil edebilecek nitelikte olduğu; ilgili yasal mevzuata aykırı nitelikte olduğu, sosyal ve mekansal faydalar ile, kamu yararına kullanılması gereken kamusal alan miktarını azaltıcı nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi 3978 Ada, 16 Parsel Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 8 Nisan 2021

6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 23.02.2021 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 10.03.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi 3978 Ada, 16 Parsel Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki gibidir;

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi 3978 ada 16 parsel sayılı taşınmaz 03/01/2020 tarih ve 1967 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makam Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir. Söz konusu parsel, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, "Akkaya Sokak"ına cepheli, tapuda 3978 ada 16 parsel numarasına kayıtlı, 12.046,00 m2 alanlı arsa niteliğinde boş alandır.

Pendik Tapu Müdürlüğü'nün 09.01.2020 tarih ve 1874 evrak no'lu tapu kayıt örneğine göre; Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesinde bulunan, 3978 Ada 16 parsel sayılı, 12.046,00 m2 miktarlı arsa niteliğindeki ana taşınmaz tam hisse paylı olarak Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetindedir.

6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi sınırları içerisinde yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı arasında "6306 sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İşbirliği Protokolü" 21/05/2019 tarihinde imzalanmıştır.

Bu kapsamda Hazine mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsel ile Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 Ada 6 parsel numaralı taşınmazlar Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı'na yukarıda anılan protokol maddeleri uyarınca 28/10/2019 tarih ve 252626 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makam Olur'u ile uygun görülerek devredilmiştir.

Bahse konu parseller, Gaziosmanpaşa ilçesi yetki devirleri kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarına uygun olarak 21/05/2019 tarihli "6306 sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İşbirliği Protokolü" doğrultusunda devralınarak ve Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrine ilişkin, 5393 sayılı Belediye Kanunun 18. Maddesinin 1. Fıkrasının (e) bendi kapsamında 05/12/2019

tarih ve 59 sayılı Belediye Meclis Kararı alınmıştır. 05/12/2019 tarih ve 59 sayılı Belediye Meclis Kararı doğrultusunda; mülkiyeti Gaziosmanpaşa Belediyesi adına kayıtlı İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsel sayılı 12.046,00 m² miktarlı arsa Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devredilmiştir.

05.03.2012 tasdik tarihli "1/5000 Ölçekli Pendik İlçesi Yenişehir ve Çamlık Mahalleleri'nin Bir Kısmına Ait Nazım İmar Planı" ve 10.07.2012 tasdik tarihli "Pendik Yenişehir ve Çamlık Mahallelerinin Bir Kısmına İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı" yürürlükte iken, 26.06.2012 edinim tarihi ile mülkiyeti Maliye Hazinesi'nde olan Pendik ilçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 parsele ilişkin, 14.10.2015 tarih ve 2015/1384-1497 dosya numaralı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi Komisyon Kararı ile bahse konu parsele ilişkin nazım imar planı değişikliği uygun görülmüştür. 18.10.2015 tasdik tarihli "Yenişehir Mah. 3978 Ada 16 Parsele İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği"ne göre, konut alanından çıkarılıp, "İdari Tesis Alanı"na alınmıştır.

Pendik Belediyesi'nde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun hazırlanan, "Pendik, Kurtköy Mah., 3978 Ada 16 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" 26.09.2016 tarihinde onaylanmıştır. 26.09.2016 tasdik tarihli "Pendik, Kurtköy Mah., 3978 Ada 16 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ile ilgili plan notları;

1. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan Kurtköy Mah., 3978 ada 16 parseli kapsamaktadır.

2. Tasdik sınırı içerisindeki alan emsal: 3.00, TAKS: 0.60, Yençok: 30,50 m (Havamania kriterlerini aşmamak kaydıyla) yapılaşma koşullarında idare tesis alanıdır.

3. Açıklanmayan hususlarda Meri imar yönetmeliği ve meri imar planı hükümleri geçerlidir.

İtiraza konu işlem ile Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsel "Ticaret Alanı (T6)" lejantına alınmaktadır. Ticaret alanında yapılaşma şartları; E:1.50 ve Yençok:Z+6 Kat (Hava Mania kriterlerini aşmamak kaydıyla)'tır.

Plan Açıklama Raporu'nda parselin geçmişteki bölge planlarında yer alan fonksiyon kullanımı göz önünde bulundurulduğunda mevcutta var olan mağduriyetin giderilebilmesi amacıyla itiraza konu plan değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "İdari Tesis Alanı" olarak gösterilen 3978 ada 16 parselin "Ticaret Alanı (T6)" lejantına alındığı belirtilmektedir.

Burada bahsedilen mevcutta var olan mağduriyetin ne olduğu anlaşılamamaktadır. Gaziosmanpaşa Belediyesi adına kayıtlı İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsel sayılı 12.046,00 m² miktarlı arsa Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devredilmeden önce belediye mülkiyetinde ve donatı alanı fonksiyonunda olan bir alanken, belediye tarafından özel bir şirkete devri neticesinde Ticaret Alanı'na alınmıştır. Devir öncesi durumun kamu yararı içerdiği, bölgenin ihtiyaçları gözetilerek verilmiş bir fonksiyon olduğu, ancak devir sonrası durumun bireysel çıkarlar ve kazanımlar, kısaca rant odaklı bir yaklaşım içerdiği aşikardır.

Bu yönüyle itiraz konusu işlem donatı azaltıcı ve donatı dengesini bozucu, benzer plan tadilatlarına emsal teşkil edebilecek özellikte ve sosyal ve mekansal faydalar ile mülkiyeti kamuya ait olup, kamu yararına kullanılması gereken kamusal alan miktarını azaltıcı niteliktedir.

İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı ve İçmeler Mahallesi 818,824,828,829,830,831,832,911, 3717,4163,4493,4604 Parsellerin Bir Kısmı ve 3718,3719,8097/1,6068/1,6068/5 Parseller İle Bir Kısım Kadastral Boşluğa İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 13 Nisan 2021

Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi uyarınca 08.03.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 15.03.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca 30.10.2020 tarihli ve 229767 sayılı Makam Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen İstanbul İli Tuzla İlçesi, Aydınlı ve İçmeler Mahalleri sınırları içerisinde kalan ve 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 3717, 4163, 4493, 4604 Parsellerin Bir Kısmı ve 3718, 3719, 8097/1, 6068/1, 6068/5 Parseller İle Bir Kısım Kadastral Boşluğu kapsayan alanın 16.8 Ha'lık kısmına ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliği ve Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki gibidir;

E-5 karayolunun kuzeyinde, Göktürk Caddesi paralelinde, 400 yataklı Tuzla Devlet Hastanesine yaklaşık 0.7 km, İçmeler Mahallesi Sınırlarında bulunan Konut Bölgelerinin bitişiğinde, Şehir Parkına (Şelale Park) yaklaşık 553 metre uzaklıkta Askeri Alan sınırları içerisinde yer almaktadır.

Tuzla Köyiçi alanı 23.02.1993 Gün ve 3022 sayılı İstanbul II no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile I. Derece Kentsel Sit Alanı ve Kurulun 16.04.1998 Gün ve 4762 sayılı kararı ile III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiştir. Alan içerisinde tescilli binalar, ağaçlar ve sur kalıntıları bulunmaktadır. Planlama alanına yaklaşık 1 km uzaklıkta İçmeler Mahallesi sınırlarında 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen alan bulunmaktadır. Ayrıca planlama alanına yaklaşık 3 km uzaklıkta 31.01.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen 397 parsel bulunmaktadır.

Planlama alanı 18.04.2013-17.03.2017-22.02.2020 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı ve 03.12.2004-17.03.2017 tasdik tarihli İçmeler Mahallesi Uygulama İmar Planı ve değişikliğinde kalmakta olup; plan değişiklik onama sınırı içerisinde 0/4493, 0/824, 0/911, 0/4604, 0/828, 8907/1, 0/830, 0/822, 0/831, 0/832, 0/818, 0/3719, 0/3718, 0/3717, 0/4163, 6068/1 ve 6068/5 parseller bulunmaktadır. Alanın mülkiyet yapısı incelendiğinde mülkiyet deseni Kamu ve Özel Mülkiyetlerin oluşturduğu görülmektedir. Bölgede Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parseller ağırlıklıdır. Söz konusu parsellerden 0/3717, 0/3718, 0/3719 parseller ile 6068/1, 6068/5 parseller İçmeler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Planlama Alanı; 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı' nda Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesinde, yalnız 0/3717 parsel ise kısmen Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi, kısmen de Meskun Alanda kalmaktadır.

Planlama Alanı; 30.04.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Aydınlı, Şifa, Mimarsinan Mahalleri ve Çevresi Nazım İmar Planı' nda 0/4493, 0/824, 0/4604, 0/911 parseller kısmen Yol Alanı, kısmen de Askeri Alanda, 0/828, 0/829, 0/830, 0/831, 0/832, 0/818 Askeri Alanda, 8907/1, 0/3717 parseller kısmen Askeri Alan, kısmen de 500 k/ha yoğunluklu Sıhhileştirilecek Konut Alanında, 0/3719 ve 0/3718 parseller Askeri Alanda, 6068 ada 1 ve 5 parseller ise kısmen 500 k/ha yoğunluklu Sıhhileştirilecek Konut Alanında, kısmen yolda kısmen de Açık Spor Alanlarında kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2017 tarih ve 339 sayılı kararıyla 17.03.2017 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan D-100 Karayolu-Aydınlı Yolu Bağlantısı Yol, Kavşak Ön Projesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği planı bulunmaktadır. 30.04.2005-17.03.2017-24.07.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 0/4493, 0/824, 0/4604, 0/911 parseller kısmen Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağında, kısmen Yol Alanında, kısmen de Askeri Alanda, 0/830, 0/831, 0/832, 0/818, 0/4163, 0/3717, 0/3719 parseller kısmen Yol Alanı, kısmen de Askeri Alan, 0/3718 parsel Askeri Alanda kalmaktadır.

Planlama Alanı 18.04.2013-17.03.2017-22.02.2020 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı ve değişikliği ile 03.12.2004-17.03.2017 tasdik tarihli İçmeler Mahallesi Uygulama İmar Planı ve değişikliğinde kalmakta olup; bahse konu alan içerisinde kalan parseller Askeri Alan, Yol ve Spor Tesis Alanında kalmaktadır.

Aydınlı Mahallesi 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 3717, 4163, 4493, 4604 parsellerin bir kısmı ve 3718, 3719, 8097/1, 6068/1, 6068/5 parseller ile bir kısım kadastral boşluğun bulunduğu bölge olan Üst İçmeler Mevkii ile Aydınlı yerleşim alanı arasında yeni bir bağlantı yoluna yönelik olarak Tuzla Belediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında 11.12.2019 tarihinde protokol imzalanmıştır. Devam eden süreçte Aydınlı Mahallesi 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 3717, 4163, 4493, 4604 Parsellerin Bir Kısmı ve 3718, 3719, 8097/1, 6068/1, 6068/5 Parseller ile Bir Kısım Kadastral Boşluğun bulunduğu bölge 6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda 30.10.2020 tarihli ve 229767 sayılı Makam Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir. Rezerv Yapı Alanının ilanı ile birlikte Başkanlık teklifi ile Tuzla Belediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında 11.12.2019 tarihinde imzalanan protokol kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri hazırlanmıştır.

15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında kısmen "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi", kısmen de "Meskun Alan" lejantında kalmakta olup plan notlarının "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi" ile ilgili bölümünde "Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanlar öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır." hükmü yer almaktadır.

Plan eki olan raporda, Tuzla ilçesi sınırları içerisinde planlanan büyük ölçekli projelerin hayata geçmesi ile birlikte gündüz 400.000 nüfusluk bir çekim alanı oluştuğu, oluşan nüfus yoğunluğu ile birlikte araç yoğunluğunun arttığı, bu nedenle alternatif ulaşım sistemleri ihtiyacı doğduğundan bahisle İçmeler-Aydınlı Bağlantı Yolu Projesi kapsamında Tuzla Belediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında 11.12.2019 tarihinde protokol imzalandığından ve bu kapsamda proje alanı çevresindeki İçmeler Mahallesi özelinde analiz çalışması yapıldığı, bu analizlerle tespit edilen kentsel riski yüksek kaçak yapılaşma, yapı stoğu fazlalığı, bireysel olarak dönüşüm yapılamaması, yerinde dönüşüm yapamaması, mülkiyet sıkıntıları, yoğun kent dokusuna sıkışmış donatı alanları, ulaşım ağındaki sıkıntılar ve depremsellik hususlarının proje için bir tehdit oluşturması nedeniyle mahalle içerisinde ki yoğun kent dokusunu azaltmak, donatı ve yeşil akslar oluşturmak, trafik yükünü birincil akstan alıp yeni alternatif bir bağlantı oluşturmak hedefiyle plan değişikliği hazırlandığından bahsedilmektedir.

Onaylanan imar planı değişiklikleri ile bahse konu İçmeler-Aydınlı Bağlantı Yolu Projesi'nin doğusunda yer alan Aydınlı Mahallesi sınırları içerisinde ve "Askeri Alan"da kalan muhtelif parseller ile İçmeler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Tuzla Stadyumunun bulunduğu 6068 ada 1 ve 5 parselleri kapsayan, 30.10.2020 tarihli ve 229767 sayılı Makam Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen planlama alanı kısmen "E:1.75, Yençok: Z+5kat Konut Alanı", kısmen "E:2.00, Yençok: Z+7kat Ticaret+ Turizm+ Konut Alanı", kısmen "E:0.60, 2 Kat Akaryakıt Alanı", kısmen "Rekreasyon Alanı", kısmen "Orman Alanı", kısmen "İlkokul Alanı", kısmen "Ortaokul Alanı", kısmen "İbadet Alanı", kısmen de "25 metre en kesitli Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

Yine plan değişikliğine ait plan raporunda "Rezerv Yapı Alanı olarak planlanan alan sınırı içerisinde kendi kendine yetebilen içerisinde donatı aksı ve meydanlar, ticari aks ve konut birimlerinden oluşan kent parçaları oluşturulmuştur." denilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğinin;

1. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi" kalan kısmın 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri ile konut ve akaryakıt gibi fonksiyonlara ayrıldığı, Tuzla Be-

lediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında 11.12.2019 tarihinde yapılan protokol ile ilgili alanın askeri alandan çıkarıldığına veya imara konu fonksiyonların planlanabileceğine dair ilgi yazı ekinde herhangi bir bilgiye rastlanılamadığı görülmekte olup bu nedenle 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planın "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi" ile ilgili plan notlarına, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği mekânsal planlama kademeleri ve ilişkilerine ilişkin 6.madde "(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." ve Genel Planlama Esasları 7.madde "a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır. c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır. l) Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır." hükümlerine uymadığı,

2. Plan açıklama raporunda planlama alanına ilave gelecek nüfus ve bu nüfusun ihtiyacına yönelik sosyal ve teknik altyapı alanı hesaplarının yer almadığı, tahmini olarak 4000 kişilik ilave nüfusun geleceği ancak bu ilave nüfusa yönelik Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 tablosunda belirtilen standartlara uygun şekilde yeterli sosyal ve teknik altyapı alanı belirlenmediği, özellikle park ve rekreasyon alanlarında kişi başına düşen metrekarenin 1 m²'den az olduğu ve mevcut "Spor Alanı"nın kaldırılarak yerine "Ticaret+ Turizm+ Konut Alanı" fonksiyonu verildiği fakat yeni bir "Spor Alanı" önerilmediği görülmekte olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 11.madde "(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." hükmü ile 26.madde "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur. (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde (a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır." hükümlerine aykırı olduğu,

3. Plan notlarının 14. Maddesinde "Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılacağı gibi adalarda tabii zemin korumasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabilecektir. Açığa çıkan bodrum katlar parselin ihtiyacı olan teknik ve altyapı tesislerinin (su deposu, sığınak, enerji odaları, kazan ve merkezi ısıtma daireleri, kapıcı daireleri vb.) parsel bünyesinde sağlanması kaydıyla emsale dâhil değildir." denildiği, bu plan notunun arazi üzerinde yapılacak düzenlemelerle birden çok bodrum katı kazanılabileceği, "parselin ihtiyacı olan teknik ve altyapı tesislerinin parsel bünyesinde sağlanması" şeklinde belirtilen durumlarda teknik ve altyapı tesislerinin kazanılan bodrum katlarında değerlendirileceğine ilişkin net bir ifade olmadığı, kazanılan

bodrum katlarının "iskan edilebilir" olarak anlaşıldığı ve bodrum katlarında iskan edilecek alanların da emsale dahil edilmeyeceği anlamı taşıdığı görülmekte olup plan notlarının 14. Maddesine "…parsel bünyesinde sağlanması ve iskan edilmemesi kaydıyla emsale dâhil değildir." seklinde plan notu tadilatı gerekli olduğu, aksi halde bu plan notunun gerek İstanbul İmar Yönetmeliği gerek Bakanlıkça onaylanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. maddesi 26. fıkrasında; "Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez." ifadelerine aykırılık teşkil edebileceği,

4. Plan notlarının 15. maddesinde "Sürdürülebilir Yerleşmelerin Belgelendirilmesine Dair Yönetmelik" kapsamında en yüksek sertifika sınıfı/seviyede "Sürdürülebilir Yeşil Bina Belgesi" veya ilgili yönetmelik kapsamında denkliği kabul edilen Sürdürülebilir Yeşil Bina Belgesi alan yeni yapılacak yapılarda; dahil olduğu Emsal değerini 1/5 oranında arttırabilecektir." denildiği görülmekte olup anılan yönetmeliğin yürürlükten kaldırılmış olduğu; enerji verimliliği, çevre dostu bina uygulamaları ile ilgili Yeşil Bina Sertifika Sistemleri'nin teşvikinin ekoloji açısından önemli olduğu ancak verilen teşvikin "%20 daha fazla inşaat alanı" ile sağlanmasının, planın hedeflerine aykırı şekilde bölgeye gelecek daha fazla nüfusla birlikte trafik yoğunluğu ve karbon emisyonlarını arttırılacağı, dolayısıyla inşaat alanı artışıyla verilen teşvikin "sürdürülebilirlik" ilkesine ters düştüğü, %20 ilave inşaat hakkı ile getirilen ilave nüfusun (yaklaşık 750 kişi) ihtiyacına yönelik donatı alanı düzenlemesi yapılmadığı, bu nedenle ilgili maddenin kaldırılması veya inşaat yoğunluğunu arttırmayacak şekilde yeniden düzenlenmesi gerektiği,

5. Planın yapım gerekçesi olarak sunulan İçmeler Mahallesi'nde bulunan "kentsel riski yüksek kaçak yapılaşma", "yapı stoğu fazlalığı", "yoğun kent dokusuna sıkışmış donatı alanları", "yerinde dönüşüm yapamaması", "trafik yükü" gibi sorunların, sorunlu bölgenin bitişiğinde parçacıl bir planlama ile başka bir yoğun konut alanı oluşturarak çözülemeyeceği, bütüncül bir planlama anlayışı ile tüm sorunlu bölgenin ele alınması gerektiği,

6. Yine planın yapım gerekçesi olarak sunulan büyük ölçekli projelerin yarattığı araç yoğunluğunun azaltılmasına yönelik önerilen "25 metre en kesitli Yol Alanı"ndan mahreç almayan, mahalle içindeki donatı alanının kaldırılarak yerine E:2.00 yapılaşma şartlı ticaret, turizm ve konut alanı önerilmesinin ve yaklaşık 4000 kişilik ilave nüfus getirilmesinin ulaşım taleplerini arttıracağı, bunun ise bölgesel ulaşım sistemini olumsuz yönde etkileyeceği, bu nedenle planlama kararlarının plan yapım gerekçeleri ile çeliştiği,

7. Plan notlarının "TİCTK Rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanı" ile ilgili özel hükümlerinde "Uygulama avan projeye göre yapılacaktır." plan notunun İstanbul İmar Yönetmeliği'nin Yapı Projeleri başlıklı 60. maddesinin 25. fıkrasındaki "Kamu yapıları ile yirmi altıncı fıkrada belirtilen istisnalar haricinde avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez." hükümlerine istinaden avan projeye ilişkin zorunluluk ya da plan notu getirilemeyeceği,

8. Kısmen planlama alanı sınırı içerisinde kalan 818 parselin niteliğinin "Orman" olduğu, parsele imar planı değişikliği ile "Ortaokul Alanı" fonksiyonu verildiği, plan notlarında veya plan raporunda alanın ormandan tahsisi hususunda Orman Bölge Müdürlüğü'nden alınmış herhangi bir tahsis belgesi, yazışma veya kurum görüşüne rastlanılamadığı, söz konusu "Ortaokul Alanı" alanı olarak belirlenen alan üzerinde "Orman Alanı" taramasının da yer alması ve plan notlarında alınan tahsis kararının bilgilerinin yer alması gerektiği,

9. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar planı değişikliklerine ilişkin 26. madde "(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hükmüne göre kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun

hazırlanmadığı,

10. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesinin (6). fıkrasına göre rezerv yapı alanlarında her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar onaylamaya Bakanlığınız yetkili olmasına rağmen, onaylanacak planlarda plan bütünlüğü ile şehircilik ilke ve esaslarına uygun olması açısından meri imar planları ve mevzuata uyumlu kararlar alınmasının gerektiği değerlendirilmektedir.

Ayrıca planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 4494 parselin "Yol Alanı" olarak planlandığı ancak söz konusu parselden plan adı ve plan raporlarında bahsedilmediği; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan paftalarında yapılan maddi hata nedeniyle G22B17A1A ile G22B17A1B paftaların hatalı paftalandığı, askıya toplam 6 adet pafta çıkarılması gerekirken G22B17A1B paftasının hem hatalı hem düzeltilmiş halinin askıya çıkarılarak toplam 7 paftanın askıya asıldığı tespit edilmiştir.

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 643 Ada 4 Nolu Parsele Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 16 Nisan 2021

1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi uyarınca re'sen 03.03.2021 tarihinde onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 18.03.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 643 Ada 4 Nolu Parsele Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalar şu şekildedir;

Plan değişikliği konusu Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 643 Ada 4 Parseldir. Parselin alan büyüklüğü 6333,15 metrekare olup mülkiyeti TOKİ'ye aittir.

Planlama alanı, 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "gelişme alanı" lejandında kalmaktadır. 24.02.2003 tarihli 1/5000 Ölçekli Başakşehir Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Açık ve Yeşil Alanlar" üst başlığında "Yeşil Alanlar" lejandından kalmakta iken, 08.08.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 595 Ada 1 Parselin Güneyindeki Park ve Yol Alanının Yönetim Alanına Alınması, Buna Karşılık 137 Ada 1 Parselin Aynı Miktardaki Kısmının Park Alanına Alınmasına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile birlikte yakın bölgede yer alan aynı miktardaki bir yönetim alanı ile fonksiyonları değiştirilerek "Yönetim Alanı" fonksiyonuna alınmıştır. 07.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ballıpınar Sıvat Yeşiltepe Dereköy Çiftliği Mevkileri Uygulama İmar Planı'nda "Park" lejandında kalmakta iken bu fonksiyon 12.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 595 Ada 1 Parselin Güneyindeki Park ve Yol Alanının Yönetim Alanına Alınması, Buna Karşılık 137 Ada 1 Parselin Aynı Miktardaki Kısmının Park Alanına Alınmasına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile birlikte yakın bölgede yer alan aynı miktardaki bir yönetim alanı ile fonksiyonları değiştirilerek "Yönetim Alanı" fonksiyonuna alınmıştır.

Planlama alanına ilişkin fonksiyon değişikliğinin gerekçesine bakıldığında alanda bir "Donatı Erişilebilirlik Analizi" yapıldığından bahsedildiği ve bu analize göre İlkokul ve Sağlık Alanı fonksiyonlarının erişilebilirliğinin irdelendiği görülmektedir. Sağlık Tesisi konusunda bir ihtiyaç olduğu belirtilerek bu sebeple daha önce "Yönetim Alanı" fonksiyonunda olan bu alanın "Özel Sağlık Tesisi" fonksiyonuna alındığı ifade edilmektedir.

Bu noktada planlama alanında sağlık tesisi alanına yönelik bir ihtiyacın tespit edilmiş olması neticesinde önerilen kullanımın da "Sağlık Tesisi" fonksiyonu olması beklenirken neden "Özel Sağlık Tesisi" fonksiyonu önerildi-

ği anlaşılamamaktadır. Bilinmektedir ki eğitim ve sağlık tesisi alanlarının özel olması, kamusal kullanım oranını ve kapsayıcılığı düşüren bir faktördür. Bu sebeple itiraza konu plan değişikliği, geçerli olduğu planlama alanının fonksiyonunu tamamen kamusal olan bir kullanımdan özel bir donatı alanına dönüştürmesi sebebiyle kamu yararına aykırı bir işlem niteliğindedir.

Ayrıca TOKİ mülkiyetinde olan söz konusu parselin Park Alanı'ndayken Yönetim Alanı'na alınması ve daha sonra da Özel Sağlık Tesisi alanına alınmasına dair gerekçenin de zayıf olduğu görülmektedir. Yönetim Alanı'na dair ihtiyaç geçerli değil ise parselin ilk kullanımı olan Park Alanı fonksiyonuna alınmamasının sebebinin ne olduğu anlaşılmamakta, gerekçe olarak gösterilen "Donatı Erişilebilirlik Analizi" yapılırken açık ve yeşil alan donatı erişilebilirlik analizinin yapılmadığı görülmektedir.

Meri plan kararlarına göre geçerli olan yapılaşma koşulları ile itiraza konu plan kararları ile getirilen yapılaşma koşulları incelendiğinde alandaki inşaat miktarının azalacak olması olumlu bir durumdur. Bu yönüyle itiraza konu planlar yapı yoğunluğunu azaltıcı niteliktedir. Ancak parsel bazında plan değişiklikleri ile plan bütünlüğünü bozucu ve gerekçesi bilimsel ve teknik analiz süreçleri neticesinde belirlenmemiş olan plan kararlarının planlama tekniği ve şehircilik ilkelerine uzak bir yaklaşım olduğu aşikardır. Ayrıca önerilen kullanımın "özel" olması donatı miktarını azaltıcı bir durum olarak değerlendirilmektedir.

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Çırpıcı Ve Veliefendi Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanı 401/2 Pafta, 2747 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 Parseller, 2751 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Parseller, 2748, 2749, 2750 Adalar ve Bu Alana Komşu Olan 2747 Ada 6 ve 11 Parseller İle Arasındaki Yollara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 30 Nisan 2021

Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 02.04.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Çırpıcı Ve Veliefendi Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanı 401/2 Pafta, 2747 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 Parseller, 2751 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Parseller, 2748, 2749, 2750 Adalar ve Bu Alana Komşu Olan 2747 Ada 6 ve 11 Parseller İle Arasındaki Yollara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalar şu şekildedir;

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Çırpıcı ve Veliefendi Mahalleleri sınırlarında kain 2747-2748-2749-2750 ve 2751 sayılı adalar, 1659 ada 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 ve 61 parseller ile bir kısım kadastral boşluğu kapsayan alanların İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.09.2018 tarih ve 1468 sayılı kararı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı onayıyla 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi uyarınca "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilmiş olduğu belirtilmektedir. Ayrıca 0,81 hektar yüz ölçüme sahip alanın, uygulama kolaylıklarından yararlanılması için 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesinin (c) bendi uyarınca 09/04/2019 tarihli ve 84037 sayılı Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş olduğu görülmektedir. İtiraza konu plan değişikliğinde proje bütünlüğünün sağlanması amacıyla Rezerv Yapı Alanı ilan edilen ada ve parsellere ek olarak, 2747 ada 6 ve 11 parsellerin eklendiği belirtilmektedir.

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Çırpıcı ve Veliefendi Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanı, 401/2 pafta, 2747 ada 1,2,3,4,5,7,8,9,10 parseller, 2751 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9 parseller, 2748, 2749, 2750 adalar ve bu alana komşu olan 2747 ada 6 ve 11 parseller, 23.03.2007 T.T. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "400K/Ha Konut Alanında" kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanın 17/10/2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatında "Konut Alanında" kaldığı belirtilmektedir.

İmar planı değişiklikleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde "...plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." şeklinde tanımlanmaktadır. Ancak askıya çıkarılan söz konusu plan yönetmeliğin tanımlamasında yer alan şartları sağlayamamaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda mevcut durumda 2747, 2748, 2749, 2750 ve 2751 no.lu adalarda yapılaşmalar bulunmakta ve çeşitli parseller üzerinde yenilenmiş ve riskli yapı kapsamında değerlendirilemeyecek yapılar bulunmaktadır. Diğer yandan önceki planlama sınırı içerisinde yer almayan ancak bu plan değişikliğe ile eklenen 2747 ada 6 ve 11 parseller bir önceki planda Yerleşik Meskun Alan (YMA) lejandında olup yeni inşa edilmiş yapılardır. Vatandaşların kendi imkanları ile yenilediklerı yapıların yıkılıp yeniden inşa edilmesini ya da park alanına dönüştürülmesini ön gören plan değişikliği bu haliyle mevcut yapılaşma durumunu dikkate almaması dolayısıyla kamu yararına aykırı olmasının yanı sıra "bir an evvel kentsel dönüşüm projesini hayata geçirmek ve daha fazla mağduriyete neden olmamak" şeklinde tanımlanan plan gerekçesini de geçersiz kılmaktadır.

Söz konusu imar planı değişikliği alanın mevcut durumunu görmezden geldiği gibi, çevre ile uyumsuz, yapılaşma koşullarını arttıran hükümler getirmektedir. 4-5 katlı yapıların yer aldığı bu alanda Yençok=Z+12 kat yapılaşma hakkı tanımlanmış olması yoğunluk arttırıcı niteliktedir.

Diğer yandan plan raporu içerisinde alanın mevcut durumuna dair gerekli analizlerin yer almadığı görülmektedir. Plan raporu bu haliyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 9. maddesinin 4. bendinde belirtilen "Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur." maddesine de aykırıdır.

Ayrıca itiraza konu plan değişikliği ile oluşturulan park alanı ve meydan fonksiyonlu alanın adeta yapılaşmaya açılan alanlardan arta kalan bölgelere yerleştirilmiş olması bu alanların yer seçimi ve büyüklüğü açısından problemlidir. Uygulama aşamasında sosyal ve teknik altyapı alanlarının bu işlevlerin gerekliliklerini sağlayamayacak biçimlerde oluşturulduğu görülmektedir.

İstanbul İli, Çatalca İlçesi, Kabakça Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı I 29 Nisan 2021

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanarak 01.04.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan Çatalca İlçesi, Kabakça Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı,'na itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 25.02.2010 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli Kabakça Köyü Nazım İmar Planı'na askı süreci içinde yapılan itirazlar neticesinde planda düzenlemeler yapılmış, Çatalca İlçesi, Kabakça Köyü 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı 13.09.2014 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır. 13.09.2014 onay tarihli planlar iptal istemiyle Şubemizce dava konusu edilmiş olup, söz konusu davada dava konusu planların getirdiği yoğunluk artışı ve donatıda ortaya çıkardığı olumsuzluk nedeniyle iptaline karar verilmiştir. İtiraz konusu işbu planların 13.09.2014 onay tarihli planların iptal gerekçelerinin dikkate alınarak yeniden hazırlandığı 18.11.2020 tarih ve 1237 sayılı meclis kararında ifade edilmektedir.

Planlama alanı yaklaşık 2125 ha büyüklüğünde olup, İstanbul İli, Çatalca İlçesi, Kabakça Mahallesi'ni kapsamaktadır. Kabakça Köyü Büyükçekmece Baraj Gölü Havza Koruma Planı Sınırları içinde Uzak Mesafeli Koruma Kuşağı'nda yer almaktadır. Kabakça köyü tarım topraklarıyla çevrelenmiş bir yerleşmedir ve tarımsal niteliği

yüksektir. Yerleşme, kuzeydoğusunda bulunan orman alanları ve 2b alanları haricinde kuru mutlak tarım alanları ile çevrelenmiştir.

Çatalca ilçesi, Kabakça Mahallesi; 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Kırsal Yerleşim Alanı, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Orman Alanı ve Demiryolu Alanı lejantları kapsamında değerlendirilmiştir. Aynı zamanda Büyükçekmece Baraj Gölü Özel Hükümleri ve Havza Koruma Planı içinde Uzak Mesafeli Koruma Kuşağında kalmaktadır.

Plan Açıklama Raporu'nda ifade edildiği üzere Kabakça Mahallesinde toplam 138,8 ha konut alanı mevcuttur. Konut alanları kırsal, kentsel ve 2. konut olmak üzere çeşitlenmektedir. Kırsal konutlar köy merkezinde yoğunlaşmıştır. Ticaret fonksiyonu, genellikle yerleşim merkezini Çatalca-Akören yoluna bağlayan ana cadde üzerinde yer seçmektedir ve konut altı ticaret olarak kullanılmaktadır. Kabakça Mahallesi içinde mevcutta 1 adet dini tesis (cami), ilköğretim, spor alanı ve 2 adet idari tesis bulunmaktadır. Dini tesis (cami) alanı 0,08 ha olup yerleşmenin merkezinde bulunmaktadır. İlköğretim alanı ise 0,59 ha'dır ve yerleşme merkezinin güneyinde yer almaktadır. Spor alanı (1,25 ha) ise ilköğretim alanının güneyinde, ana yol aksı üzerinde bulunmaktadır. İdari tesis alanları ise 2 adet olup toplam 0,3 ha'dır. Kabakça Mahallesi 2010 yılı nüfusu ise 1545 kişidir.

Yine Plan Açıklama Raporu'nda Plan Nüfusu başlığı altında "Planlama alanının tamamı kentsel nitelikli değerlendirilmiş olup, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği ve Büyükçekmece Baraj Gölü Havza Koruma Planı Hükümlerinde; Çatalca İlçesi için ortalama nüfus yoğunluğu uzak mesafe koruma alanlarında 25 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda toplam planlama alanı 2119 ha'dır. Toplam yerleşme alanı 153.60 ha'dır. İSKİ İçme suyu Havzası Yönetmeliği'ne göre belirlenen maksimum nüfus ise 3.840 kişidir." ve "Bu kapsamda 75, 50 ve 25 ki/ha yoğunluklu konut alanları belirlenmiştir. Konut-Ticaret alanları, içinde bulunduğu yapı adasındaki yoğunluk değerinin %50'si üzerinden nüfus hesabına dahil edilmiştir." ifadeleri yer almaktadır.

İtiraz konusu planlar ile yaklaşık 2125 ha büyüklüğündeki planlama alanının %5,42'si Kentsel Alan kullanımlarına, %0,39'u Kentsel Donatı ve Sosyal Altyapı kullanımlarına, %1,08'i Açık ve Yeşil Alan, %1,57'si Yol Alanı kullanımlarına ayrılmıştır. %91,54'ü ise Tarım, Orman ve Mera Alanlarıdır. Konut Alanları ve Doğal Karakteri Korunacak Alanlarda nüfus toplamı 3.813 kişi olarak belirlenmiştir. Ancak plan kararları incelendiğinde iptal kararı ile sonuçlanan davamızdaki dava konusu etme gerekçelerinin giderilmediği görülmektedir.

İtiraz konusu planlar ile 25.02.2010 tt.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 13.09.2014 tt.li 1/5000 ölçekli nazım imar planıyla benzer şekilde köy yerleşik alan sınırı bütünsel ve anlamlı olmayan bir biçimde değiştirilerek tarım alanları konut alanına dönüştürülmüştür. Nazım imar planlarının amacı sağlıklı ve yaşanabilir yerleşim yerleri oluşturmak ve yerleşim alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini belirlemektedir. Söz konusu nazım imar planın temel amaçlarından biri de tarım alanlarının korunmasıdır. Köy yerleşik alanı dışında yapılaşma alanı tanımlanmış olması planlama alanı içerisinde yapılaşmadan korunması gereken alanlar üzerinde baskı oluşturacak niteliktedir. Ayrıca tarım arazisi iken yapılaşmış olan alanların da parçacıl olarak tarım arazisi olmaktan çıkarıldığı görülmektedir. Çevresi mutlak tarım alanı olan alanların parçacıl olarak yapılaşmaya açılmasının emsal teşkil edici ve yoğunluk arttırıcı özellikte olduğu tespit edilmektedir.

Mevcut duruma göre hazırlandığı görülen itiraz konusu planlarla köy yerleşik alanı sınırının arttırılmasının yanı sıra aynı nitelikte olan komşu parsellere farklı kullanım ve imar haklarının tanımlandığı görülmektedir. Bu durumun gerekçesi anlaşılamamaktadır. Planlama alanında yer alan tarım, orman ve mera alanlarının mutlak suretle korunması, bölünmemesi, parçacıl uygulamalara konu edilmemesi gerekmektedir. Bu konuya ilişkin olarak Tarım ve Orman Bakanlığı, İstanbul İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün kurum görüşünün yanı sıra detaylı analizlerin yapılması ve bu analizler neticesinde yapılaşmaya açılmadan korunması gereken alanların belirlenmiş olması gerekmektedir.

İtiraz konusu nazım imar planının üst ölçek planı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planıdır. Çatalca İlçesi Kabakça Mahallesi, çevre düzeni planında Kırsal Yerleşim Alanı ve Tarım Alanı olarak belirlenmiştir. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda tarım alanların korunması ve kırsal yerleşim alanlarında kırsal yaşamın sürdürülmesi önemli amaçlardan biri olarak gösterilmiş olup plan açıklama raporunda Kabakça Mahallesi'ndeki tarım toprakları ekolojik üretim alanları açısından planlamaları yapılacak birinci derecede ekolojik tarım potansiyeli olan alanlardan biri olarak gösterilmiştir. Yapılan revizyon ile bu amaca aykırı olarak tarım alanlarında, tarım dışı amaçla kullanımı uygun bulunmaksızın yapılan konut sitelerine yasallık kazandırıldığı, konut alanı miktarının artırıldığı sahanının kırsal niteliğinin korunmasını sağlayacak bir yerleşim alanı dokusunun oluşturulmadığı görülmektedir. İtiraz konusu nazım imar planı bu yönüyle üst ölçek plan olan Çevre Düzeni Planına aykırıdır.

İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi 842 Ada 37 Parsel Nazım İmar Planı Değişikliği I 30 Nisan 2021

09.03.2021 tarihli ve 3603 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanmıştır. Cumhurbaşkanlığı Makamı tarafından 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-3. maddesi ile 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun geçici 29. maddesi çerçevesinde onaylanan imar planları 10.03.2021 tarihli 31419 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi gereğince İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 01.04.2021 askıya çıkarılmış olan İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi sınırları içinde yer alan, mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı, 842 Ada 37 Parsele ilişkin Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraz konusuna dair açıklamalarımız şu şekildedir;

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 842 Ada 37 Parsele ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanmış olup, 15.01.2019 tarihli ve 642 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanmış, 05.07.2019 tarihli ve 1294 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kesinleşmiştir. Söz konusu plan değişikliği ile planlama alanı "Ticaret+Konut Alanı, Raylı Toplu Taşıma İstasyonu, Park ve Yol" olarak belirlenmiştir.

Planlama açıklama raporunda ifade edildiği üzere planlama alanında fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu, çevredeki kullanımlar ve üst ölçek planlama kararları da göz önünde bulundurularak itiraza konu plan değişikliği hazırlanmış, bu çerçevede planlama alanı "Ticaret+Konut Alanı, Raylı Toplu Taşıma İstasyonu, Park, Genel Otopark ve Yol" olarak belirlenmiştir. Ticaret+Konut Alanında yapılaşma koşulları E:1.50 ve Yençok:10 kat şeklindedir. 842 Ada 37 Parselin yüzölçümü 25.981,87 m2'dir.

İtiraza konu plan değişikliği ile yaklaşık 25.981,87 m2 yüzölçümüne sahip olan 842 Ada 37 Parselde E:1.50 yapılaşma koşulu ile yaklaşık 39.000 m2 inşaat alanı önerilmektedir. Mevcut durumda yapılaşmamış olan söz konusu parsel için yoğun bir yapılaşma önerilmektedir. İstanbul kentsel alanı içerisinde yer alan ve yapılaşmamış durumda olan alanların yapılaşmaya açılmadan korunması önem arz etmekte iken herhangi bir gerekçe gösterilmeden yapılaşmaya açılması 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8. maddesinde yer alan "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." hükmüne ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 9. maddesinde yer alan "(4) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur." hükmü ile 26. maddesinde yer alan "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliği-

ni, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." hükmüne aykırılık içermektedir.

Yine 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8. maddesinde yer alan hükümlere aykırılık içerecek şekilde 842 Ada 37 Parsel için önerilen Ticaret+Konut Alanı kullanımı için sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı düşünülmemiş, bu konuda herhangi bir öneri getirilmemiştir. Buna ek olarak Ticaret+Konut Alanında konut kullanımının toplam emsalin %70'ini geçemeyeceği belirtilmiş olsa da kişi başına inşaat metrekaresi ve konut alanı nüfus projeksiyonu belirtilmemiştir. Bu yönüyle itiraza konu planlar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde yer alan:

"(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır."

hükmüne, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8. maddesine ve planlama tekniklerine aykırılık içermektedir.

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı (Oruç Reis) Mahallesi 1082 Ada 4 Nolu Parsel ve Bir Kısım Kadastral Yol Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 18 Mayıs 2021

3194 sayılı İmar Kanunu ve Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesinin ilgili hükümleri kapsamında 22.03.2021 tarihinde onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 19.04.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı (Oruç Reis) Mahallesi 1082 Ada 4 Nolu Parsel ve Bir Kısım Kadastral Yol Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalar şu şekildedir;

Eski imar planlarında "Donatı Alanı (Emniyet Tesis Alanı)" olan 1082 ada 4 parselin, itiraz konusu planlarda "T3 Rumuzlu Ticaret Alanı" olarak planlanmasının teknik gerekçesinin tanımlanmamasının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Plan Raporu"na ilişkin 9. Maddesi "(4) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılana gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur." hükmüne aykırı olduğu;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri 26. Maddesi "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yay erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." şeklindeki hükmü gereği iptal edilen donatı alanına eşdeğer donatı alanı ayrılmadığı,

İçeriği bakımından birbirinin aynısı şeklinde üretilmiş itiraz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı raporu ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı raporunun: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Plan Raporu" başlığı

altındaki "MADDE 9 – (1) Mekansal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır." hükmüne uygun hazırlanmadığı,

1/5000 ölçekli plan değişikliğinin altlığı olan 04.12.2002 tasdik tarihli Nazım İmar Planı'nda T3 Simgeli "Ticaret Alanı" fonksiyonu bulunmakta iken, 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin altlığı olan 23.09.1996 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı'nda T3 Simgeli "Ticaret Alanı" fonksiyonu bulunmadığından, onaylanan 1/1000 ölçekli plana "Açıklanmayan hususlarda meri uygulama imar planı hükümlerinin geçerli olduğuna ilişkin" plan notu düzenlenmesinin teknik karşılığı bulunmadığından yalnızca "max E.2.50 ve Yençok:4 Kat" yapılanma şartı önerilen T3 Ticaret Alanı fonksiyonuna Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Uygulama İmar Planı" tanımına ve çevrede yapılaşma şartlarına uygun olarak, plan yapımı aşamasında belirlenmesi gereken "taban alanı katsayısı, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı.. vb." diğer yapılaşma değerlerinin belirlenmediği,

"Ticaret Alanında Tesisin İhtiyacı Olan Otopark Talebinin Parsel Bünyesinde Karşılanması Koşuluyla Bodrum Katlarda Ticari Amaçlı Otopark Kullanımları Yer Alabilir." şeklindeki plan notu ile düzenlenen ticari amaçlı otopark alanının bölgeye ilave trafik yoğunluğu artışı getireceği tespit edilmiştir.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Postane Mahallesi 7925 Parsel ve Doğusunda Yer Alan Tescil Dışı Alana İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği I 21 Mayıs 2021

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 20.01.2021 tarihinde onaylanarak 22.04.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Postane Mahallesi 7925 Parsel ve Doğusunda Yer Alan Tescil Dışı Alana İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

Plan değişikliğine konu olan taşınmazlardan Tuzla İlçesi Postane Mah. 7925 parsel sayılı taşınmaz, Tuzla Belediyesi sınırı içinde yer almakta olup, 18.10.2018 tarihli tapu belgesine göre 4715.40 m2 yüzölçümüyle mülkiyeti Gedikpaşa Ermeni Protestan Kilisesi ve Mektebi Vakfı adına kayıtlıdır. 7925 sayılı parsel arsa niteliğindedir.

Postane Mah. 7925 parsel sayılı taşınmazın doğusunda yer alan ve plan değişikliğine konu olan tescil dışı kısım ise eski 5542 parselin kamuya tescil edilmesinden oluşmuş olup, yaklaşık 913.50 m2 yüzölçümlüdür. Mülkiyeti ise Belediye uhdesindedir.

Tuzla İlçesi, Postane Mahallesi 7925 Parsel sayılı taşınmaz ve doğusunda yer alan eski 5542 parselin kamuya tescil edilmesinden oluşan tescil harici kısım meri 12.05.2017 onanlı Tuzla İlçesi, Postane Mahallesi Eski:6181, Yeni:7922, 7923, 7924 ve 7925 Parseller ve Çevresindeki Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Sosyal Kültürel Tesis Alanında kalmaktadır.

Tuzla İlçesi, Postane Mahallesi 7925 Parsel sayılı taşınmaz ve doğusunda yer alan eski 5542 parselin kamuya tescil edilmesinden oluşan tescil harici kısım meri 12.05.2017 onanlı Tuzla İlçesi, Postane Mahallesi Eski:6181, Yeni:7922, 7923, 7924 ve 7925 Parseller ve Çevresindeki Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Sosyal Kültürel Tesis Alanında kalmaktadır.

Meri plan değişikliği Plan Notları 2. Maddesi'nde "Konut ve Ticari birimler yer alamaz" ifadesi yer almaktadır.

İtiraza konu işlem ile Tuzla İlçesi, Postane Mahallesi 7925 Parsel sayılı taşınmaz ve doğusunda yer alan eski 5542 parselin kamuya tescil edilmesinden oluşan tescil harici kısım Sosyal Kültürel Tesis Alanından Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanına alınmaktadır. Meri plan notlarında yer alan "Konut ve Ticari birimler yer alamaz" ifadesi kaldırılmaktadır.

İmar planı değişiklikleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde "...plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." şeklinde tanımlanmaktadır. Ancak askıya çıkarılan söz konusu plan yönetmeliğin tanımlamasında yer alan şartları sağlayamamaktadır.

Ayrıca itiraz konusu işlem tamamen kamusal olan bir kullanımı özelleştirmesi sebebiyle benzer plan tadilatlarına emsal teşkil edebilecek özellikte ve sosyal ve mekansal faydalar ile mülkiyeti kamuya ait olup, kamu yararına kullanılması gereken kamusal alan miktarını azaltıcı niteliktedir.

İstanbul İli Maltepe İlçesi Başıbüyük Mahallesi 1340 Ada 1 Parsele İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği I 8 Temmuz 2021

26.10.2021 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca onaylanan itirazlara yönelik olarak hazırlanan ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi gereğince İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 09.06.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başıbüyük Mahallesi 1340 Ada 1 Parsele ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

15.10.2020 karar tarihli ve 1090 karar numaralı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başıbüyük Mahallesi 1340 Ada 1 Parsele ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile itiraza konu planlama alanı "Ağaçlandırılacak Alan"dan çıkartılarak "Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.

İtiraz sonucu plan değişikliği,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde yer alan

"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır."

"(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz."

"(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur."

hükümlerine Ağaçlandırılacak Alan fonksiyonun gerekçesiz ve herhangi bir eşdeğer alan ayrılmadan iptal

edilerek özel kullanıma yönelik bir fonksiyona alınması dolayısıyla Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 9. Maddesinde yer alan "(4) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur." hükmüne ise plan değişikliğe konu alanın gerekçesiz ve herhangi bir mekânsal-sosyal analiz yapılmadan "özel sosyal kültürel tesis alanı" fonksiyonuna alınması dolayısıyla aykırılık içermektedir.

Resmi Gazetede 20.02.2020 tarih 31045 sayı ile yayınlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile "Madde 12: 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.- Ek Madde 8:……. Parsel bazında; nüfusu , yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran plan değişikliği yapılamaz….." hükmü de plan değişikliğine konu alanda açıkça yapı yoğunluğunu arttıracak bir değişikliğin hükme aykırı olduğunu göstermektedir.

Beykoz İlçesi, Baklacı Mahallesi, 2111 Ada, 1 Parsel, Kanuni Sultan Süleyman Şehir Ormanı'nın Bir Kısmına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı I 26 Temmuz 2021

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.03.2021 tarih 308 numaralı kararı ve 22.03.2021 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 24.06.2021 tarihinden itibaren askıya çıkardığı İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Baklacı Mahallesi, 2111 Ada, 1 Parsel, Kanuni Sultan Süleyman Şehir Ormanı'nın Bir Kısmına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir;

Planlama alanı Beykoz Belediyesi sınırları içerisinde, Baklacı Mahallesi, F22D18D pafta, 2111 Ada, 1 parselde yer almakta olup, alanın bir kısmı Kanuni Sultan Süleyman Şehir Ormanı sınırları içerisinde yer almaktadır. Batıda Yenimahalle, doğuda Yavuz Selim ve kuzeyinde Çiftlik mahallelerine komşu olan planlama alanı, sık ormanlık niteliği bulunan bir bölgede yer almaktadır. Planlama alanına konu olan 2111 Ada, 1 Parsel, orman vasfında ve Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindedir. Kanlıca Orman İşletme Şefliği amenajman planında 74, 77, 79, 101, 102, 103, 104, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 173, 174, 175, 195 ve 201 numaralı bölmeler içerisinde ve 878.4 ha'lık bir alanı kapsayan Kanuni Sultan Süleyman Şehir Ormanı, Beykoz Belediye Başkanlığı ve Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğü arasında 24.07.2015 tarihinde imzalanan sözleşme ile 29 yıllığına Beykoz Belediyesi'ne kiralanmıştır. Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Planlama alanının mer'i imar durumuna bakıldığında, alanın 15.06.2009 tarihinde onaylanan 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Orman Alanı" lejantında kaldığı görülmektedir. Buna ek olarak planlama alanını kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Ayrıca, planlama alanını kapsayan bir diğer plan olan Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı sınırlarına bakıldığında alanın "Yakın Mesafe Koruma Alanı" içerisinde yer aldığı görülmektedir.

15.06.2009 tarih onaylı İstanbul Çevre Düzeni Plan'nın plan notları incelendiğinde "orman alanı" lejantında kalan bölgeler söz konusu planın plan raporunda yer alan 8.4.1. Çevresel Sürdürülebilirlik Açısından Koruma Alanları başlığı altındaki 8.4.1.1.1 Orman Alanları bölümünde "Orman Kanunu hükümlerine tabi orman alanları, korumaya esas alanlar olup; kamu yararına gerçekleştirilecek faaliyetler ile ilgili aynı kanunda yer alan hükümler geçerlidir. Orman alanlarında orman ekosistemine (flora ve faunanın çeşitliliği ve sürdürülebilirliğine) zarar vermeyecek şekilde (koruma/kullanma dengesi içinde) ve ilgili kurumun uygun görüşü alınmak koşuluyla günübirlik rekreatif kullanımlara izin verilebilir..." ve "…Özel orman alanları için yapılaşma koşulları, ilgili mevzuat doğrultusunda orman bütünlüğü ve doğal peyzaj nitelikleri korunacak şekilde alt ölçekli plan aşamasında belirlenecektir..." ibarelerine yer verilerek tanımlanmıştır. Ayrıca İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından hazırlanan Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı'nda yer verilen ifadelere bakıldığında Yakın Mesafe

Koruma Alanı'nın "İçme-kullanma suyu temin edilen veya edilmesi planlanan tabii göl, baraj gölü ve göletlerin, Göl Koruma Alanı'nın sınırından itibaren yatayda 1000 metre genişliğindeki kara alanını ve söz konusu alan sınırının, içme- kullanma suyu havzası sınırını aşması halinde Yakın Mesafe Koruma Alanı'nın havza sınırında son bulması durumunu" ifade ettiğine yönelik ibarelere yer verilmiştir.

Söz konusu Kanuni Sultan Süleyman Şehir Ormanı içerisinde yer alan planlama alanında, plan açıklama raporunda belirtildiği üzere çevre mahallelerde yaşayan vatandaşları ve özellikle gençleri sağlıklı yaşam için farklı spor alanlarına yönlendirme ve kötü alışkanlıklardan uzak tutma amacı ile kapalı yüzme havuzu ve spor salonu yapılabilmesi amacıyla imar planlarının yapılması kararlaştırılmıştır. Sonuç olarak, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanarak, planlama alanında, spor alanı ve yol alanı planlanmıştır. Planlama alanının büyüklüğü 1.778,71 m2 olup alan içerisinde planlanan Spor Tesis Alanı teklif planda 1.299,99 m2, Taşıt Yolu Alanı ise teklif planda 478,72 m2 olarak planlanmıştır. Buna ek olarak, planlama alanı ağaçlık bir alan içerisinde yer almasından dolayı alan dair ağaç rölöve planı hazırlanmış olup 52 adet ağacın orman içerisindeki uygun boşluklara taşınması ya da Orman İdaresi kontrolü altında kesilmesine karar verilmiştir.

Öncelikle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Üçüncü Bölüm Mekansal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar başlığı altında yer alan Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri bendindeki 6/2 maddesinde "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." ve aynı yönetmeliğin Dördüncü Bölümünde yer alan Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar başlığı altındaki Plan Raporu Madde 9/1 ve 9/2 maddelerinde "Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır…" ve "Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları,

alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım,erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program,alan ve projelerinin etaplama esasları,alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir." ifadelerine yer verilmiştir.

Yönetmelik hükümlerine bakıldığında teklif planda bilimsel gerekçeler güdülmeyerek plan yapım gerekçelerinin ifade edilmesi ve doğal değerlerin tahribatı söz konusu olması göz önüne alındığında teklif planın şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarıyla örtüşmediği görülmektedir. Teklif planda donatı alanının artırılması hususunda kamu yararı gözetildiği düşünülse de devletin hüküm ve tasarrufu altında yer alan orman alanlarının yapılaşmaya açılması ve benzer projelere emsal teşkil etme riski taşıması sebebiyle de kamu yararına aykırı bir işlem yapıldığı açıkça görülmektedir.

Bunlara ek olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Müdürlüğünce belirtilen "…teklif konusu alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Orman Alanında kaldığı, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları bulunmadığı ve Ağaçlık Mesire Yerinin yapılaşmaya açılmasının bölgede yeni bir ulaşım talebi oluşturacağı belirlendiğinden, bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı…" ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğünce belirtilen "…söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; donatı fonksiyonu teklif edilen taşınmazın "Orman Alanı" olarak korunması…" görüşleri de göz önüne alındığında olumsuz kurum görüşlerinin var olduğu görülmektedir.

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Arnavutköy Merkez ve Çevresi, Konut Alanı, Konut + Ticaret Alanı, Dere Koruma Bandı Alanı, İmar Hakkı Aktarım Alanı, Park Alanı ve Yol Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 2 Eylül 2021

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.07.2021 tarihli ve 1387457 sayılı yazısı ile, 6306 Sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca 28.07.2021 tarihinde onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 04.08.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Arnavutköy Merkez ve Çevresi, Konut Alanı, Konut + Ticaret Alanı, Dere Koruma Bandı Alanı, İmar Hakkı Aktarım Alanı, Park Alanı ve Yol Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

Plan değişikliğine konu alan Arnavutköy İlçesi, Karlıbayır Mahallesi ve Arnavutköy Merkez Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, alanın batısın Haraççı Mahallesi, doğusunda Arnavutköy Merkez Mahallesi, kuzeyinde ise Taşoluk Mahallesi yer almaktadır. İtiraza konu alan, Arnavutköy-İstanbul Havalimanı Kavşağına 1 km mesafede yer alırken, İstanbul Havalimanına da 10 km mesafededir. İlçe içerisinde Hadımköy-Arnavutköy bağlantısını sağlayan 30 m genişliğindeki Eski Edirne Caddesi üzerinde İstanbul Havalimanına ulaşımın sağlandığı akslardan birini oluşturmaktadır. Nazım ve uygulama imar planı değişikliğine konu edilen alanın bir kısmı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 09.08.2019 tarih ve 189682 sayılı ve 25.11.2020 tarih ve 5803 sayılı oluru ile Rezerv Yapı alanı olarak belirlenmiştir. Plan değişikliğine konu alanda meriyetini koruyan 21.04.2010 t.t. 1/5000 Ölçekli Arnavutköy Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı ve 14.06.2010 onaylı 1/1000 Ölçekli Arnavutköy Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 19.04.2013 onay tarihli plan tadilatı bulunmaktadır. Plan değişikliği plan açıklama raporunda belirtildiği üzere 4 farklı ana bölgede yapılmakta olup, mer'i nazım ve uygulama imar planlarında bu bölgeler sırasıyla 150 kişi/ha Konut Alanı, 250 kişi/ha Konut Alanı, Dere Koruma Bandı Altındaki Ağaçlandırılacak Alan ve Dere Koruma Altındaki Yeşil Alan ve Yeşil Alan fonksiyonlarında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan planların plan açıklama raporları incelendiğinde alanın mevcut durumda İstanbul Havalimanına ulaşım sağlayan ana akslardan birinin üzerinde bulunmasından dolayı zemin kat ticaret alanı olarak geliştiği belirtilmektedir. Bu sebepten ötürü mer'i nazım imar planında a)Konut+Ticaret fonksiyonun getirilebilmesi, b)mevcut yapılaşmanın yer aldığı plan bölgesindeki dereye ait sınırın DSİ tarafından değiştirilmesi, c)alandaki konut dönüşümünün sağlanabilmesi ve ıslah edilmesi, d)planlanan ve bu yönde projesi hazırlanan Kirazlı Dere Bağlantı Kolu Altındaki Ağaçlandırılacak Alanın Park Alanına alınabilmesi için plan değişikliği yapılmasının hasıl olduğu yine plan açıklama raporunda yer almakta olup, e)Eski Edirne Asfaltı Caddesi ve Kozlar Deresi Dere İşletme Bandının kesiştiği alan üzerinde mevcut sağlıksız konut varlığının dönüşümünün sağlanması, f)plan bölgesindeki derenin DSİ tarafından hazırlanan Dere İşletme Bandına uygun plan çalışmalarında dere ıslahı, servis yolu veya yeşil alan olarak korunması için 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği yapılması gerektiği yine plan açıklama raporunda belirtilmektedir. Ayrıca, g)21.04.2010 t.t. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının plan notlarında Ağaçlandırılacak Alanlar ile ilgili belirtilen plan notu sebebiyle dere koruma bandında yer alan parsellerin yapılaşması mümkün olmadığından dolayı parseller yönünde mağduriyetleri giderebilmek adına plan değişikliği yapıldığı hükümleri değişiklik gerekçeleri arasında yer almaktadır. Plan değişikliği teklifi ile plan açıklama raporunda 1 ile belirtilen alan 150 kişi/ha Konut Alanından 150 kişi/ha Konut+Ticaret, 2 ile gösterilen alan 250 kişi/ha Konut Alanından 250 kişi/ha Konut+Ticaret fonksiyonuna, 3 ile belirtilen alan Dere Koruma Bandı Altındaki Ağaçlandırılacak Alandan Yeşil Alan fonksiyonuna, yapılaşması mümkün olmayan parseller ise İmar Hakkı Aktarım alanına, 4 ile gösterilen Park ve Dinlenme Alanı ise 150 kişi/ha Konut Alanı fonksiyonuna aktarılmıştır. Alanda getirilen fonksiyon değişiklikleri ile nüfusun azaldığı ve mevcut yapılaşmış alanların imar planlarına uyumlu hale getirildiği belirtilmektedir.

1) İtiraz konusu planlar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/1 maddesine aykırıdır.

İlgili maddede "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." ibareleri yer almakta iken yukarıda b, c, e, f maddeleri ile açıklanan plan değişiklik gerekçelerinin hangi teknik ve nesnel analizler sonucunda oluşturulduğu plan açıklama raporunda yer almamaktadır. Ayrıca, sözü edilen ıslah projesi, DSİ'nin hazırlamış olduğu çalışmalara yönelik herhangi bir açıklamaya raporda rastlamak mümkün değildir. Bu sebeple ilgili plan değişikliği gerekçeleri bilimsel ve objektif nedenlere dayanarak oluşturulmamış olup, ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir. Üstüne üstlük, plan değişiklik gerekçesi teşkil ettiği iddia edilen konular ile alakalı olarak herhangi bir kurum görüşüne rastlanmamakla beraber, parsel bazında, bütüncül olmayan, çevresindeki alanlarla ilişkisi kurulmayan bir plan değişikliğinin neden yapıldığını anlamak bir hayli güçtür. Sadece mevcut yapıların imar planına uygun hale getirilmesi ve plan değişikliğine konu alanın İstanbul Havalimanına ulaşım sağlayan ana akslardan birinin üzerinde bulunması plan değişikliğini şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarıyla bağdaşır hale getirmemektedir.

2) İtiraz konusu planlar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/2-3 maddelerine aykırıdır.

İlgili maddelerde "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." ve "İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz." hükümlerine yer verilmektedir. Getirilen yeni konut alanı fonksiyonu bulunmasına rağmen nüfusun azalacağını ön görmek, plan değişikliği ile birlikte yapılaşmanın artması vuku bulurken buna dair teknik ve sosyal altyapı olanaklarına dair herhangi bir analiz yapmamak ve ilgili maddelerde belirtilen zorunlu hallerdeki koşulları sağlamadan yapılan bu plan değişikliği mevzuata aykırıdır.

3) İtiraz konusu imar planlarının askı ilan tutanağı incelendiğinde; "…3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca 28.07.2021 tarihinde onaylandığı bildirilmiştir" ifadesi yer almaktadır. Ancak plana dayanak tutulan bu 9.madde hükümleri incelendiğinde Bakanlığın itiraz konusu planı yapma yetkisi bulunmadığı ortaya çıkmaktadır.

3194 s. İmar Kanunu'nun 9. maddesinde; Bakanlığın hangi hallerde plan yapacağı tarif edilmiş olup; itiraz konusu planların yapılış gerekçesi maddede tarif edilen hiçbir gerekçeye uymamaktadır. Keza itiraz konusu planlar tam hisseli mülkiyetlerin çoğunluğunun özel mülkiyette olduğu alanlar olup bunların yine özel mülkiyet kapsamında konut+ticaret alanına çevrilmesi söz konusudur. İtiraza konu bölgede 9. maddede sayılan istisnaları içeren herhangi bir alan ya da durum bulunmamaktadır. Bu nedenle itiraza konu alanda yapılacak planlama faaliyetinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğini onama yetkisi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğini onama yetkisi ise ilçe belediyesi olan Arnavutköy Belediye'sine aittir

Belediyesi'ne aittir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 9 maddesinde Bakanlığa verilen yetkiler kamu yatırımları için kullanılan bir yetki olup, Bakanlığın özel firmaların veya özel kişilerin mülkiyetlerine ilişkin hazırlanan planları onaylama yetkisi bulunmamaktadır. Her ne kadar askı ilan tutanağında itiraz konusu planların dayanak maddeleri olarak belirtilmemişse de Bakanlığa plan yapma yetkisi verilen diğer mevzuat incelendiğinde ise; 3194 s. İmar Kanunu'nun "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlıklı 8. Maddesinin (b) bendinde, nazım ve uygulama imar planlarının mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, aynı bentte onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de aynı usullere tabi olacağı açıkça ifade edilmiştir. Kanunda ifade edilen 8 (d) bendini incelediğimizde Bakanlığın plan yapma yetkisi sadece Bakanlığın yaptığı üst kademe planları yönünden ve buna uyumlu hale getirmekle sınırlı olarak tarif edilmiştir. Ancak itiraz konusu alanda Bakanlığın yapmış olduğu bir

üst kademe plan zaten bulunmamaktadır. Bu nedenle 8 (d) maddesine göre de plan yapma yetkisi olduğunu söylemek mümkün değildir.

4) İtiraz konusu planlarda kamu yararı ilkesi gözetilmemiştir.

Bilindiği üzere imar planları kamu yararı amacıyla yapılır ve belli miktarda bir kamu kaynağı ayrılarak kentlerin geleceğini tahayyül eder. Fakat yapılan plan değişikliği ile kamunun bundan nasıl bir fayda sağlayacağı anlaşılamamaktadır. Dere koruma bandına dair düzenlemeler risk faktörleri konusunda soru işaretleri yaratmakta, imar hakkı aktarımı ile ifade edilmek istenenin ne olduğu net olarak kavranamamaktadır. Üstelik bunlara yönelik herhangi bir açıklama veya analiz plan değişikliğinin plan açıklama raporlarında yer almamaktadır. Bunlara ek olarak, mevcut imar planına uygun olarak gelişmeyen bölgeleri mevcut imar planına uygun hale dönüştürmek, gerekli ruhsat işlemlerini yapmak gibi işlemlerin yürütülmesi gerekirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı gibi bir kurumun kentin ve kentlilerin haklarını savunmak, kamu yararını gözetmek gibi sorumluluklarını yerine getirmediği anlaşılmaktadır.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi Riskli Alana İlişkin (5-6a-6c) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği I 15 Ekim 2021

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 08.09.2021 tarihli ve 1669833 sayılı yazısı ile; İ6306 sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9.maddesi ve ilgili yönetmelikleri uyarınca 08.09.2021 tarihinde onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 16.09.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Yıldıztabya Mahallesi Riskli alana ilişkin hazırlanan (5-6A-6C) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraz konusuna dair açıklamalarımız şu şekildedir;

İtiraz konusu planlar, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi hükümleri uyarınca NİP-34471961 ve UİP-34253298 plan işlem numaraları ile 11.06.2020 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi, 13.11.2016 Gün ve 29887 Sayılı Resmi Gazete ile 17.03.2018 Gün ve 30363 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Riskli Alanlara Ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda değişiklik yapılması üzerine askıya çıkarılmıştır. Söz konusu planlar Odamız tarafından dava konusu edilmiş olup planlara yönelik İstanbul 14. İdare Mahkemesinin, "mevcut nüfusun ne kadar olduğu konusunda plan raporlarında her hangi bir verinin bulunmadığı, planlama alanının geçmiş yıllarda ki nüfus artışının ne şekilde gerçekleştiğinin tespiti sonrasında planlama alanının projeksiyon nüfusunun ne olacağının belirlenmesi planlamanın önemli gerekliliklerinden olduğu, planlama alanının mevcut ve önceki yıllardaki nüfusuna ilişkin her hangi bir veri olmadan plan nüfusunun belirlendiği, dolayısıyla sağlıklı nüfus projeksiyonu yapılmadığı, plan raporlarında plan sınırlarının nasıl belirlendiğine dair her hangi bir bilgi bulunmadığı, Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanların ne amaçla ve hangi belediye tarafından kullanılacağının plan uygulama hükümlerinde belirlenmesi gerektiği, ancak dava konusu planlarda bu konuda bir açıklama ya da hüküm bulunmadığı, plan raporunda yapı adalarında mimari tasarımı ilgilendiren hususların serbest olduğu, bu hususların kentsel tasarım aşamasında belirleneceği belirtilerek 1/1000 ölçekli planın belirsiz bırakıldığı, yapılanma hakkının %20 arttırılmasının planlama alanına ek yoğunluk getireceği, plan notlarının belirsizlik yarattığı anlaşıldığından dava konusu nazım ve uygulama imar planının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve tekniklerine uygun olmadığı sonucuna varılmaktadır." gerekçesiyle 28.09.2021 tarihinde vermiş olduğu YÜRÜTMEYİ DURDURMA kararı bulunmaktadır.

Planlama alanı, Gaziosmanpaşa İlçesi'nin güneydoğusunda yer almakta ve Gaziosmanpaşa İlçesinin yüzölçümünün %1,87'lik kısmını oluşturmakta olup, Yıldıztabya Mahallesi 13.11.2016 gün ve 29887 sayılı Resmi Gazete

ile 17/03/2018 gün ve 30363 sayılı resmi gazetede yayımlanan riskli alanlar 21,95 ha büyüklüğündedir.

"16/11/2015 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptal edilmesi dolayısıyla alan plansız durumda kaldığından, planlama çalışmaları ile hem niteliksiz konut stokunun yenilenmesi hem de otopark, yeşil alan vb. oluşturulması hedeflenerek yeni bir imar planı yapımı zaruri hale gelmiştir." gerekçe gösterilerek Gaziosmanpaşa ilçesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanlara ait imar planları hazırlanmıştır.

Planın amacı "Yapı stoku, sağlıksız ve çarpık yapılaşma, kentsel donatı alanlarının yetersizliği ve çoğunluğu deprem öncesi yapılmış binalardan oluşan konut stokunu olası bir deprem riskine karşı hazırlıklı hale getirmek, otopark alanları oluşturmak, mevzuatlara ve standartlara uygun imal edilmiş yasal açıdan sorunsuz yapılarda (kat mülkiyetli) ilçe sakinlerinin yaşamasını sağlamak" olarak tanımlanmaktadır.

Planlama alanının Yıldıztabya Mahallesi 5. Bölgede kalan kısmı 17.10.2016 tarih, 2016/9411 sayılı BKK ile 13.11.2016 tarih ve 29887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak riskli alan ilan edilmiştir. 6A-6C Bölgesi ise 05.02.2018 tarih, 2018/11392 sayılı BKK ile 17.03.2018 tarihli ve 30363 sayılı Resmi Gazetede ilan edilmiştir. 5-6A-6C Bölgelerine ait 17.07.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar bulunmaktadır.

1) İtiraz konusu nazım imar planı sınırları bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayalı olarak belirlenmemiştir.

Gaziosmanpaşa ilçesinin %1,87'sini oluşturan bu alan, ilçenin diğer kısımlarından bağımsız olarak planlanmış ve planla alınan kararların çevresi ile ilişkisi kurulmamıştır. Fiziksel yapıda önemli bir dönüşüm öngören imar planının çevresi ile ilişkisinin belirlenmemesi teknik altyapıda sorunlar yaratabileceği gibi sosyal sorunların da doğmasına sebep olabilecektir.

İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır. Planlama alanı sınırının yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri, jeolojik yapı, iklim özellikleri, ana ulaşım sistemi, çevre sorunları, genel peyzaj öğeler, makroform, su havzaları dikkate alınarak üst ölçek planlara göre belirlenmesi gerekmektedir. İtiraz konusu nazım imar planı sınırı incelendiğinde tek kriterin 6306 sayılı yasa ile ilan edilen sınırlar olduğu görülmektedir. Ancak imar planı sınırları incelendiğinde bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle belirlenmediği görülmektedir. Öte yandan;

2) 6306 sayılı yasa kapsamında hazırlanan nazım imar planında risk tanımları bilimsel ve teknik gerekçeler ile açıklanmamış ve alınacak önlemlere ilişkin koşullar belirlenmemiştir.

Plan açıklama raporunda ilçe bütününde dönüşüm faaliyetlerine yön verecek "Kentsel Dönüşüm Master Planı" çalışmasının hazırlandığı bu kapsamda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının hazırlandığı" ifade edilmektedir. Ancak bu çalışmaya ilişkin verilere raporda yer verilmemiştir.

Plan raporunda yer alan Jeolojik Durum başlığına göre; Yıldıztabya Mahallesi sınırları içerisindeki riskli alan 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 simgesi ile gösterilen uygun alanlar 2 (kaya ortamlar) ile ÖA.2.1 simgesi ile gösterilen Önlemli Alanlar 2-1 (önlem alınabilecek nitelikteki stabilite sorunlu alanlar)'da kalmaktadır.

Yapıların risk durumu analizinde ise 1999 yılından önce yapılan tüm yapıların riskli değerlendirildiği, 2000 yılı

sonrasında yapılan yapılar için gözlemsel nitelik değerlendirmesi ile yapım cinsi, yapı kalitesi, yapı yaşının değerlendirilerek büyük kısmının kötü durumda olduğuna kanaat getirildiği görülmüştür.

Plan açıklama raporundan bölgenin deprem riskine ilişkin değerlendirmenin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle yapılmadığı anlaşılmaktadır.

Plan kararları incelendiğinde, jeolojik durumun yapı yoğunluklarının belirlenmesinde kriter olarak alınmadığı görülmüştür.

3) İtiraz konusu imar planlarında plan nüfusu belirlenirken ve sosyal yapı analiz edilirken bilimsel yöntem ve teknikler kullanılmamıştır.

Planlama alanının yaklaşık %16.8'i olan 37876,24 m2 büyüklüğündeki alan K1 Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bu alanda emsal 1.80 olup yapı yüksekliği en çok Z+9 (zemin+dokuz) olarak planlanmıştır. Planlama alanının %3.21'i olan 7059 m2 büyüklüğündeki alan K2 Konut Alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca, planlama alanının %28,7'sini oluşturan 63150,31 m2'lik alan K3 Konut Alanı olarak planlanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile toplamda alanın %46.82'si olan 102.830 m2 büyüklüğündeki alan Konut Alanı olarak ayrılmıştır.

İtiraz konusu alanda plan nüfusu imar planlarında 7804 kişi olarak belirlenmiştir. Ancak bu nüfusun hangi verilere dayalı olarak ve hangi yöntemler kullanılarak belirlendiği anlaşılmamaktadır. Planlama alanının mevcut nüfusuna dair bilgiler plan raporunda yer almamakta ve bu haliyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin belirttiği imar planlarının analiz aşamasında yer alması gereken demografik yapıya, mevcut nüfusun yoğunluğu ve dağılımına ilişkin analizlerin yapılmadığı anlaşılmaktadır. Plan raporunda sosyal yapı başlığı altında çeşitli analizler yer alsa da bu kapsam kentsel bir alanın sosyo-ekonomik dinamiklerini anlamada oldukça yetersizdir.

4) İtiraz konusu imar planları ile öngörülen nüfus için yeterli donatı alanı yaratılmamıştır.

Planlama alanında meri imar planına göre nüfus azaltılmış olmasına rağmen donatı miktarlarının yine de yetersiz kaldığı anlaşılmaktadır. Öte yandan plan raporunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen donatı standartlarına dair kişi başına düşen metrekare hesapları yer almamaktadır. Örneğin, plan raporunda belirtilen 7804 kişi baz alınarak yapılan hesaplamada kişi başı 10 m² olması gereken yeşil alan miktarının yalnızca 2,83 m2 olarak kaldığı, planda ayrılan toplam yeşil alanın 22.137 m² olduğu görülmektedir.

Sonuç olarak itiraz konusu imar planları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen asgari standartların çok altında donatı alanları oluşturulmuştur. İtiraz konusu

nazım imar planının uygulanması ile ortaya çıkacak olan yaşam çevresi sağlıklı ve güvenli olamayacaktır. 6306 sayılı yasa kapsamında "Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir" (6. Madde 6. Fıkrası). Bakanlığın bu yetkisini daha iyi yaşam çevreleri oluşturmak yerine asgari standartların da altında bir yerleşim alanı tasarlamak için planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına kamu yararına aykırıdır.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesinde 26.01.2013 Tarih ve 28450 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Riskli Alan Sınırı İçinde Bulunan 4 Farklı Bölgeye İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı I 15 Ekim 2021

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 09.09.2021 tarihli ve 1697824 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca 24.12.2012 tarih ve 2012-4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı doğrultusunda 26.01.2013 tarih ve 28450 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Riskli Alan sınırı içinde bulunan 4 farklı bölgeye ilişkin;

- A) Çetin Sokak, Üçgen Sokak, Ara Sokak ve Sayaocağı Caddesi arasında kalan ve NİP-34067860 pin numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34056325 pin numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,

- B) Köşegen Sokak, Temiz Sokak, Tarla Sokak arasında kalan ve NİP-34364978 pin numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34668604 pin numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,

- C) Şafak Sokak, Pınar Sokak, Berceste Sokak ve 1. Kuyu Sokak arasında kalan ve NİP- 34184978 pin numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34437814 pin numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,

- D) Söğütlü Sokak, Çiçekli Sokak, Ortancalı Sokak ve Yıldıztabya Caddesi arasında kalan ve NİP-34749758 pin numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34667379 pin numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,

Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. Maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.09.2021 tarihinde onaylanarak 16.09.2021 tarihinde askıya çıkarılan yukarıdaki planlara itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

GENEL İTİRAZLARIMIZ

1) İtiraz konusu planlar ile mevzuata aykırı işlemler yürütülmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Tanımlar başlıklı 5.Maddesi incelendiğinde;

"Nazım İmar Planı; (Değişik:29/11/2018-7153/10 md.) varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber ütün olan plandır." hükümlerine yer verildiği görülmektedir. Yine aynı kanunun ilgili maddesi uyarınca uygulama imar planı,

"…tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." olarak tanımlanmaktadır. Ancak itiraz konusu imar planları incelendiğinde kanunda bahsedilen üst ölçekli planın alt ölçekli planları yönlendirme zorunluluğunun itiraz konusu planlarda uygulanmadığı görülmektedir. Tek bir askıda 8 farklı planın onaylandığı ve bu planların her birinin plan açıklama raporları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan açıklama raporları ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan açıklama raporları arasında hiçbir fark olmadığı görülmektedir. Buradaki eksikliğin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapıldığı ve bu planlara yönelik olarak, tam tersi bir işlem yürütülmesi gerekirken, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının üretildiği görülmektedir. Ayrıca, nazım imar planlarının plan açıklama raporları incelendiğin-

de nüfus yoğunlukları ve eşikler ve ulaşım sistemlerine yönelik herhangi bir analize yer verilmediği, planların sadece 15 yıl önce onaylanan bir plandaki hükümlere geri dönülmek üzere yapıldığı, günümüz şartları ve kısıtlılıklarının göz önüne alınmadığı anlaşılmaktadır. Yukarıda açıklanan hususlar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinde de detaylı bir biçimde açıklanmaktadır. Şöyle ki, söz konusu yönetmeliğin "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı 6.Maddesinin 2.fıkrası incelendiğinde,

"Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." hükümlerine yer verildiği, 7.Maddesinin c fıkrası incelendiğinde,

"Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir." hükmü uyarınca planlar arasındaki hiyerarşinin nasıl olacağı anlatılmaktadır. Bunlara ek olarak, gerekli kurum görüşleri, uygulamaya yönelik analizler ve etaplama gibi imar planlarının hazırlanış aşamasında başvurulması gereken yöntemler itiraz konusu planlarda görülmemektedir. İlgili yönetmeliğin 8.Maddesinin 1.fıkrası uyarınca,

"Mekânsal planların, plan değişiklilerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır." koşullarının yerine getirilmediği yine plan açıklama raporları incelendiğinde net bir şekilde görülmektedir.

2) İtiraz konusu planlar ile parçacıl bir planlama anlayışı yürütülmektedir. Buna ek olarak plan üretilen bölgelerin sınırlarının neye göre belirlendiği anlaşılamamaktadır.

Gaziosmanpaşa ilçesinde bulunan itiraz konusu alanlar, ilçenin diğer kısımlarından bağımsız olarak planlanmış ve planla alınan kararların çevresi ile ilişkisi kurulmamıştır. Fiziksel yapıda önemli bir dönüşüm öngören imar planının çevresi ile ilişkisinin belirlenmemesi teknik altyapıda sorunlar yaratabileceği gibi sosyal sorunların da doğmasına sebep olabilecektir.

İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır. Planlama alanı sınırının yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri, jeolojik yapı, iklim özellikleri, ana ulaşım sistemi, çevre sorunları, genel peyzaj öğeler, makroform, su havzaları dikkate alınarak üst ölçek planlara göre belirlenmesi gerekmektedir. Dava konusu nazım imar planı sınırı incelendiğinde tek kriterin 6306 sayılı yasa ile ilan edilen sınırlar olduğu görülmektedir. Ancak imar planı sınırları incelendiğinde bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle belirlenmediği görülmektedir.

PLAN ÖZELİNDE İTİRAZLARIMIZ

A) Çetin Sokak, Üçgen Sokak, Ara Sokak ve Sayaocağı Caddesi arasında kalan ve NİP-34067860 pin numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34056325 pin numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Yönünden İtirazlarımız

İtiraz konusu planlar 16.09.2021 tarihinde askıya çıkarılan "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesinde 26.01.2013 Tarih ve 28450 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Riskli Alan Sınırı İçinde Bulunan 4 Farklı Bölgeye İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" içerisinde numaralandırılan dört farklı alandan 1 numaralı alanı kapsamaktadır.

1) İlgili planın 29 numaralı "Parsellerin Tevhid Edilerek Uygulama Yapılmasına İlişkin Plan Notları" başlığında yer alan açıklamalar sakıncalıdır.

İlgili maddede özetle, hak sahiplerinin anlaşması halinde parsellerin tevhidi sonucu maksimum kat adedinin 10 kata kadar çıkabileceği belirtilmektedir. Her ne kadar planlama alanı içerisindeki yapılaşma koşulları 3 ve 4 kat olarak belirlenmişse de plan notlarında belirtilen bu hüküm doğrultusunda plan hükümleri ile bağdaşmayan bir yapılaşma riski söz konusudur. Plan hükümleri ile bağdaşmayan bu uygulama ek nüfusu planlama alanına çekmekle birlikte gerekli donatı alanı ayrılmasında problemlere yol açacaktır. Ayrıca, hak sahiplerini dönüşüme teşvik ediyor gibi görünse de uygulamanın sonunda nasıl bir mekan yaratılacağı konusunda belirsizlikler içermektedir.

2) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan 3.00 metre genişliğindeki yol Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırıdır.

İlgili yönetmeliğin Dördüncü Bölüm Yapılaşmaya İlişkin Hükümler bölümünün "Yol genişliklerine göre bina kat adetleri" başlığı altında yer alan 9.Maddesi incelendiğinde,

"MADDE 9- (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bina yükseklikleri, 28 inci maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına Göre Yol Genişliği(metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
7.00 < Yol G. ≤ 10.00	3
10.00 < Yol G.≤ 12.00	4
12.00 < Yol G.≤ 15.00	5
15.00 < Yol G.≤ 20.00	6
20.00 < Yol G.≤ 25.00	8
25.00 < Yol G.≤ 35.00	10
35.00 < Yol G.≤ 50.00	14
50.00 < Yol Genişliği	18"

hükümlerinin yer aldığı görülmektedir. Plan hükümlerine bağlı kalınsa dahi planlama alanı içerisinde 7.00 metre genişliğinden dar bir yol yapılmasının mevzuat yönünden herhangi bir yolu yoktur. Ayrıca, 3.00 metre genişliğindeki bir taşıt yolu sağlıklı bir kentsel çevre oluşumu açısından sakıncalı, riskli ve verimsizdir. Bu bağ-

lamda da şehircilik ilkeler ve planlama esasları ile örtüşmemektedir.

3) Plan raporu incelendiğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı işlem yapıldığı anlaşılmaktadır.

İlgili yönetmeliğin Plan Raporu başlıklı 9.Maddesinin 2.fıkrası incelendiğinde,

"Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir." İfadelerine yer verildiği görülürken, itiraz konusu imar planlarında plan açıklama raporlarında yönetmelik maddesinde atıfta bulunulan başlıklara yer verilmediği anlaşılmaktadır.

B) Köşegen Sokak, Temiz Sokak, Tarla Sokak arasında kalan ve NİP-34364978 pin numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34668604 pin numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Yönünden İtirazlarımız,

İtiraz konusu planlar 16.09.2021 tarihinde askıya çıkarılan "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesinde 26.01.2013 Tarih ve 28450 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Riskli Alan Sınırı İçinde Bulunan 4 Farklı Bölgeye İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" içerisinde numaralandırılan dört farklı alandan 2 numaralı alanı kapsamaktadır.

1) İlgili planın 27 numaralı "Parsellerin Tevhid Edilerek Uygulama Yapılmasına İlişkin Plan Notları" başlığında yer alan açıklamalar sakıncalıdır.

İlgili maddede özetle, hak sahiplerinin anlaşması halinde parsellerin tevhidi sonucu maksimum kat adedinin 10 kata kadar çıkabileceği belirtilmektedir. Her ne kadar planlama alanı içerisindeki yapılaşma koşulları 4 kat olarak belirlenmişse de plan notlarında belirtilen bu hüküm doğrultusunda plan hükümleri ile bağdaşmayan bir yapılaşma riski söz konusudur. Plan hükümleri ile bağdaşmayan bu uygulama ek nüfusu planlama alanına çekmekle birlikte gerekli donatı alanı ayrılmasında problemlere yol açacaktır. Ayrıca, hak sahiplerini dönüşüme teşvik ediyor gibi görünse de uygulamanın sonunda nasıl bir mekan yaratılacağı konusunda belirsizlikler içermektedir.

2) Plan raporu incelendiğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı işlem yapıldığı anlaşılmaktadır.

İlgili yönetmeliğin Plan Raporu başlıklı 9.Maddesinin 2.fıkrası incelendiğinde,

"Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer

verilir." İfadelerine yer verildiği görülürken, itiraz konusu imar planlarında plan açıklama raporlarında yönetmelik maddesinde atıfta bulunulan başlıklara yer verilmediği anlaşılmaktadır.

C) Şafak Sokak, Pınar Sokak, Berceste Sokak ve 1. Kuyu Sokak arasında kalan ve NİP- 34184978 pin numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34437814 pin numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Yö-

nünden İtirazlarımız

İtiraz konusu planlar 16.09.2021 tarihinde askıya çıkarılan "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesinde 26.01.2013 Tarih ve 28450 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Riskli Alan Sınırı İçinde Bulunan 4 Farklı Bölgeye İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" içerisinde numaralandırılan dört farklı alandan 3 numaralı alanı kapsamaktadır.

1) İlgili planın 28 numaralı "Parsellerin Tevhid Edilerek Uygulama Yapılmasına İlişkin Plan Notları" başlığında yer alan açıklamalar sakıncalıdır.

İlgili maddede özetle, hak sahiplerinin anlaşması halinde parsellerin tevhidi sonucu maksimum kat adedinin 10 kata kadar çıkabileceği belirtilmektedir. Her ne kadar planlama alanı içerisindeki yapılaşma koşulları 4 kat olarak belirlenmişse de plan notlarında belirtilen bu hüküm doğrultusunda plan hükümleri ile bağdaşmayan bir yapılaşma riski söz konusudur. Plan hükümleri ile bağdaşmayan bu uygulama ek nüfusu planlama alanına çekmekle birlikte gerekli donatı alanı ayrılmasında problemlere yol açacaktır. Ayrıca, hak sahiplerini dönüşüme teşvik ediyor gibi görünse de uygulamanın sonunda nasıl bir mekan yaratılacağı konusunda belirsizlikler içermektedir.

2) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan 5.00 metre genişliğindeki yol Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırıdır.

İlgili yönetmeliğin Dördüncü Bölüm Yapılaşmaya İlişkin Hükümler bölümünün "Yol genişliklerine göre bina kat adetleri" başlığı altında yer alan 9.Maddesi incelendiğinde,

"MADDE 9- (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bina yükseklikleri, 28 inci maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına Göre Yol Genişliği(metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
7.00 < Yol G. ≤ 10.00	3
10.00 < Yol G.≤ 12.00	4
12.00 < Yol G.≤ 15.00	5
15.00 < Yol G.≤ 20.00	6
20.00 < Yol G.≤ 25.00	8
25.00 < Yol G.≤ 35.00	10
35.00 < Yol G.≤ 50.00	14

50.00 < Yol Genişliği 18”

hükümlerinin yer aldığı görülmektedir. Plan hükümlerine bağlı kalınsa dahi planlama alanı içerisinde 7.00 metre genişliğinden dar bir yol yapılmasının mevzuat yönünden herhangi bir yolu yoktur. Ayrıca, 5.00 metre genişliğindeki bir taşıt yolu sağlıklı bir kentsel çevre oluşumu açısından sakıncalı, riskli ve verimsizdir. Bu bağlamda da şehircilik ilkeler ve planlama esasları ile örtüşmemektedir.

3) Plan raporu incelendiğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı işlem yapıldığı anlaşılmaktadır.

İlgili yönetmeliğin Plan Raporu başlıklı 9.Maddesinin 2.fıkrası incelendiğinde,

“Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir.” İfadelerine yer verildiği görülürken, itiraz konusu imar planlarında plan açıklama raporlarında yönetmelik maddesinde atıfta bulunulan başlıklara yer verilmediği anlaşılmaktadır.

D) Söğütlü Sokak, Çiçekli Sokak, Ortancalı Sokak ve Yıldıztabya Caddesi arasında kalan ve NİP-34749758 pin numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34667379 pin numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Yönünden İtirazlarımız

İtiraz konusu planlar 16.09.2021 tarihinde askıya çıkarılan “İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesinde 26.01.2013 Tarih ve 28450 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Riskli Alan Sınırı İçinde Bulunan 4 Farklı Bölgeye İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” içerisinde numaralandırılan dört farklı alandan 4 numaralı alanı kapsamaktadır.

1) İlgili planın 32 numaralı “Parsellerin Tevhid Edilerek Uygulama Yapılmasına İlişkin Plan Notları” başlığında yer alan açıklamalar sakıncalıdır.

İlgili maddede özetle, hak sahiplerinin anlaşması halinde parsellerin tevhidi sonucu maksimum kat adedinin 10 kata kadar çıkabileceği belirtilmektedir. Her ne kadar planlama alanı içerisindeki yapılaşma koşulları 4 kat olarak belirlenmişse de plan notlarında belirtilen bu hüküm doğrultusunda plan hükümleri ile bağdaşmayan bir yapılaşma riski söz konusudur. Plan hükümleri ile bağdaşmayan bu uygulama ek nüfusu planlama alanına çekmekle birlikte gerekli donatı alanı ayrılmasında problemlere yol açacaktır. Ayrıca, hak sahiplerini dönüşüme teşvik ediyor gibi görünse de uygulamanın sonunda nasıl bir mekan yaratılacağı konusunda belirsizlikler içermektedir.

2) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda yer alan 5.00 ve 6.00 metre genişliğindeki yollar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırıdır.

İlgili yönetmeliğin Dördüncü Bölüm Yapılaşmaya İlişkin Hükümler bölümünün “Yol genişliklerine göre bina kat adetleri” başlığı altında yer alan 9.Maddesi incelendiğinde,

“MADDE 9- (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bina yükseklikleri, 28 inci maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı

belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına Göre Yol Genişliği(metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
7.00 < Yol G. ≤ 10.00	3
10.00 < Yol G.≤ 12.00	4
12.00 < Yol G.≤ 15.00	5
15.00 < Yol G.≤ 20.00	6
20.00 < Yol G.≤ 25.00	8
25.00 < Yol G.≤ 35.00	10
35.00 < Yol G.≤ 50.00	14
50.00 < Yol Genişliği	18”

hükümlerinin yer aldığı görülmektedir. Plan hükümlerine bağlı kalınsa dahi planlama alanı içerisinde 7.00 metre genişliğinden dar bir yol yapılmasının mevzuat yönünden herhangi bir yolu yoktur. Ayrıca, 5.00 ve 6.00 metre genişliğindeki taşıt yolları sağlıklı bir kentsel çevre oluşumu açısından sakıncalı, riskli ve verimsizdir. Bu bağlamda da şehircilik ilkeler ve planlama esasları ile örtüşmemektedir.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Pazariçi Mahallesi (3B Bölgesi), Riskli Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 22 Ekim 2021

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 09.09.2021 tarihli ve 1699755 sayılı yazısı ile; 6306 sayılı Kanun ve Cumhurbaşkanlığı 1 numaralı Kararnamesi uyarınca 09.09.2021 tarihinde onaylanarak, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince 23.09.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Pazariçi Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 11.59 ha büyüklüğündeki Riskli Alana ilişkin B-6 (Bitişik Nizam 6 kat) Ticaret+Konut Alanı ve BL-4 (Blok Nizam 4 kat) Konut Alanı yapılanma koşullu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’ne itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

1)İtiraz konusu planlar ile mevzuata aykırı işlemler yürütülmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun Tanımlar başlıklı 5.Maddesi incelendiğinde;

“Nazım İmar Planı; (Değişik:29/11/2018-7153/10 md.) varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına

esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır." hükümlerine yer verildiği görülmektedir. Yine aynı kanunun ilgili maddesi uyarınca uygulama imar planı,

"…tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." olarak tanımlanmaktadır. Ancak itiraz konusu imar planları incelendiğinde kanunda bahsedilen üst ölçekli planın alt ölçekli planları yönlendirme zorunluluğunun itiraz konusu planlarda uygulanmadığı görülmektedir. İtiraz konusu planlarla nazım ve uygulama imar planlarının onaylandığı ve bu planların her birinin plan açıklama raporları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan açıklama raporları ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan açıklama raporları arasında hiçbir fark olmadığı görülmektedir. Buradaki eksikliğin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapıldığı ve bu planlara yönelik olarak, tam tersi bir işlem yürütülmesi gerekirken, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının üretildiği görülmektedir. Ayrıca, nazım imar planlarının plan açıklama raporları incelendiğinde nüfus yoğunlukları ve eşikler ve ulaşım sistemlerine yönelik herhangi bir analize yer verilmediği, planların sadece 15 yıl önce onaylanan bir plandaki hükümlere geri dönülmek üzere yapıldığı, günümüz şartları ve kısıtlılıklarının göz önüne alınmadığı anlaşılmaktadır. Yukarıda açıklanan hususlar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinde de detaylı bir biçimde açıklanmaktadır. Şöyle ki, söz konusu yönetmeliğin "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı 6.Maddesinin 2.fıkrası incelendiğinde,

"Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." hükümlerine yer verildiği, 7.Maddesinin c fıkrası incelendiğinde,

"Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir." hükmü uyarınca planlar arasındaki hiyerarşinin nasıl olacağı anlatılmaktadır. Bunlara ek olarak, gerekli kurum görüşleri, uygulamaya yönelik analizler ve etaplama gibi imar planlarının hazırlanış aşamasında başvurulması gereken yöntemler itiraz konusu planlarda görülmemektedir. İlgili yönetmeliğin 8.Maddesinin 1.fıkrası uyarınca,

"Mekânsal planların, plan değişiklilerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır." koşullarının yerine getirilmediği yine plan açıklama raporları incelendiğinde net bir şekilde görülmektedir.

2)İlgili planın 31 numaralı "Parsellerin Tevhid Edilerek Uygulama Yapılmasına İlişkin Plan Notları" başlığında yer alan açıklamalar sakıncalıdır.

İlgili maddede özetle, hak sahiplerinin anlaşması halinde parsellerin tevhidi sonucu maksimum kat adedinin 10 kata kadar çıkabileceği belirtilmektedir. Her ne kadar planlama alanı içerisindeki yapılaşma koşulları BL-4 kat olarak belirlenmişse de plan notlarında belirtilen bu hüküm doğrultusunda plan hükümleri ile bağdaşmayan bir yapılaşma riski söz konusudur. Plan hükümleri ile bağdaşmayan bu uygulama ek nüfusu planlama alanına çekmekle birlikte gerekli donatı alanı ayrılmasında problemlere yol

açacaktır. Ayrıca, hak sahiplerini dönüşüme teşvik ediyor gibi görünse de uygulamanın sonunda nasıl bir mekan yaratılacağı konusunda belirsizlikler içermektedir.

3)1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan 2.00 metre genişliğindeki yol Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırıdır.

İlgili yönetmeliğin Dördüncü Bölüm Yapılaşmaya İlişkin Hükümler bölümünün "Yol genişliklerine göre bina kat adetleri" başlığı altında yer alan 9.Maddesi incelendiğinde,

"MADDE 9- (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bina yükseklikleri, 28 inci maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına Göre Yol Genişliği(metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
7.00 < Yol G. ≤ 10.00	3
10.00 < Yol G.≤ 12.00	4
12.00 < Yol G.≤ 15.00	5
15.00 < Yol G.≤ 20.00	6
20.00 < Yol G.≤ 25.00	8
25.00 < Yol G.≤ 35.00	10
35.00 < Yol G.≤ 50.00	14
50.00 < Yol Genişliği	18"

hükümlerinin yer aldığı görülmektedir. Plan hükümlerine bağlı kalınsa dahi planlama alanı içerisinde 7.00 metre genişliğinden dar bir yol yapılmasının mevzuat yönünden herhangi bir yolu yoktur. Ayrıca, 2.00 metre genişliğindeki bir taşıt yolu sağlıklı bir kentsel çevre oluşumu açısından sakıncalı, riskli ve verimsizdir. Bu bağlamda da şehircilik ilkeler ve planlama esasları ile örtüşmemektedir.

4)İtiraz konusu planlar ile parçacıl bir planlama anlayışı yürütülmektedir. Buna ek olarak plan üretilen bölgelerin sınırlarının neye göre belirlendiği anlaşılamamaktadır.

Gaziosmanpaşa ilçesinde bulunan itiraz konusu alan, ilçenin diğer kısımlarından bağımsız olarak planlanmış ve planla alınan kararların çevresi ile ilişkisi kurulmamıştır. Fiziksel yapıda önemli bir dönüşüm öngören imar planının çevresi ile ilişkisinin belirlenmemesi teknik altyapıda sorunlar yaratabileceği gibi sosyal sorunların da doğmasına sebep olabilecektir.

İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır. Planlama alanı sınırının yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri, jeolojik yapı, iklim özellikleri, ana ulaşım sistemi, çevre sorunları, genel peyzaj öğeler, makroform, su havzaları dikkate alınarak üst ölçek planlara göre belirlenmesi gerekmektedir. İtiraz konusu nazım imar planı sınırı incelendiğinde tek kriterin 6306 sayılı yasa ile ilan edilen sınırlar olduğu görülmektedir. Ancak imar planı sınırları incelendiğinde bilimsel, nesnel ve teknik gerek-

çelerle belirlenmediği görülmektedir.

5)Plan raporu incelendiğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı işlem yapıldığı anlaşılmaktadır.

İlgili yönetmeliğin Plan Raporu başlıklı 9.Maddesinin 2.fıkrası incelendiğinde,

"Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir." ifadelerine yer verildiği görülürken, itiraz konusu imar planlarında plan açıklama raporlarında yönetmelik maddesinde atıfta bulunulan başlıklara yer verilmediği anlaşılmaktadır.

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi Yassıören Mahallesi 149 ada 201 ve 154 parseller, 161 ada 4 parsel ile bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı I 8 Kasım 2021

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesi gereğince 08.10.2021 tarihinden itibaren itibaren askıya çıkarılan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2021 tarihli ve 1749750 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi Yassıören Mahallesi 149 ada 201 ve 154 parseller, 161 ada 4 parsel ile bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin 25.08.2021 tarih ve 1625585 Bakanlık Makam Olur'u ile 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca onaylanmış, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı'na itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir;

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi Yassıören Mahallesi 149 ada 201 ve 154 parseller, 161 ada 4 parsel ile bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sürdürülebilir kentsel gelişme ilkelerine, planlama esaslarına, şehircilik prensiplerine, kamu yararına, İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine aykırılıklar içermektedir. Şöyle ki,

İtiraz konusu çevre düzeni planı değişikliği plan açıklama raporunda belirtildiği gibi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen hususları karşılamamakta ve 15.06.2009 t.t. 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararlarına aykırılık göstermektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20.Maddesinin 2. Fıkrasında;

"Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde:

- Kamu yatırımlarına,
- Çevrenin korunmasına,
- Çevre kirliliğinin önlenmesine,

- Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine,

- Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır." hükümlerine yer verilmiştir. İlgili çevre düzeni planı değişikliği yukarıda açıklanan yönetmelik maddesine aykırılık göstermektedir.

Çünkü; 15.06.2009 onan tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın ana planlama yaklaşımları ilgili planın plan açıklama raporunda şu şekilde açıklanmıştır.

"İstanbul'un gelişme yönlerinin batı ve doğu kanatlara doğru yönlendirilmesi ve mekansal büyümesinin ana-merkezin sıçrama odakları olarak tanımlanabilecek alt-merkezleri de içermek üzere doğrusal bir modele dayandırılması gereği ortaya çıkmaktadır. İstanbul Boğaz'ının her iki kıyısı boyunca kuzeye doğru gelişme eğiliminde olan faaliyetlerin ve yapılaşmanın getirdiği tahribat ve tehditler göz önünde tutularak, kuzey ekseninde yer alan ekolojik kaynaklara yönelen dikey gelişmeler böylelikle kontrol altına alınmalıdır (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009)."

Görüldüğü üzere İstanbul'un sahip olduğu çevresel, ekolojik ve mekânsal değerleri göz önünde alındığında kuzey yönünde gelişime sebebiyet veren İstanbul Havalimanı, Yavuz Sultan Selim Köprüsü, Kuzey Marmara Otoyolu ve son olarak Kanal İstanbul projesi ile yapılmak istendiği gibi itiraz konusu çevre düzeni planı değişikliğininde de İstanbul'un kuzeyinde gerçekleştirilmek istenen yapılaşma baskısı artırılmaktadır. Buradan çevrenin korunmasına ve çevre kirliliğinin önlenmesine itiraz konusu plan değişikliğinin nasıl katkı sağlayacağı anlaşılamamaktadır.

İtiraz konusu plan değişikliği ile bölgenin Kanal İstanbul projesi ile yapılaşmaya açılmasına paralel olarak yeni sanayi alanı planlanmıştır. Bölgede var olan sanayi alanlarının artırılması ile bölge yeni sanayi gelişimine açık hale gelmektedir. Tarım alanları ile çevrili bölgede yeni sanayi firmalarının yer seçmesi ve gelişimi, dahası bu bölgenin önemli bir sanayi merkezine dönüşmesi sürdürülebilirlik açısından son derece tehlikeli görünmektedir. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde de revizyon önerilmekle beraber plandaki revizyon söz konusu plan değişikliğinin ana ilkelerine aykırıdır. 1/100.000 ölçekli plana göre Hadımköy ve çevresindeki sanayi alanları "Mevcut Sınırları İçerisinde Sağlıklaştırılacak Sanayi Bölgesi" olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca, plan raporunda "Avrupa Yakası'nda yer alan Hadımköy, Esenyurt-Kıraç bölgeleri özellikle TEM otoyolunun etkisi ile sonraki dönemde büyük ölçekli sanayiler için çekim noktası olan ve günümüzde de halen yeni sanayi alanlarının eklenmesiyle plansız ve sağlıksız bir biçimde genişleyen alanlardır." şeklinde ifade edilmektedir. Planda ayrıca bu alanda gelişen sanayi alanlarının havzalar ve konutlar üzerinde olumsuz baskı yarattığı ifade edilmektedir. Plan karalarında da bu bölgedeki sanayi alanlarının içme suyu havza alanlarına yakın konumda olmaları nedeniyle dezavantajlı konumda bulunduğu için gerekli önlemler alınması gerektiği belirtilmektedir. Bu bölgede mevcut sınırları içerisinde sağlıklaştırılacak bir sanayi alanı planlanmışken, üstelik bu sanayi alanları havzalar üzerinde bir baskı yaratıyorken, dahası bu alanda geniş tarım alanları bulunmaktayken bölgede yeni sanayi alanları planlamak ve havza ve tarım alanları üzerinde yeni bir sanayi gelişimi baskısı yaratmak 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın ana ilke ve kararlarına aykırıdır. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde leke bazında bir fonksiyon değişikliği önererek bu bölgeyi sanayi olarak planlamak plan önerisini 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ile uyumlu hale getiremez, zira buradaki sanayi alanı önerisi 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın hedef ve ilkelerine aykırıdır. Buna ek olarak, Kanal İstanbul ve 3. Havaalanı projeleri ile bölgenin ulaşım olanaklarının artırılması sebebiyle İstanbul'un kuzeye gelişimi kent için tehlikeli biçimde teşvik edilmiştir. Sanayi gelişimi bu tehlikeli gelişimin yeni bir halkası olarak görünmektedir. Üstelik yeni planlanan konut alanlarına yakın sanayi gelişimi sadece mevcut tarım alanları için değil ileride buradaki konut alanları için de risk oluşturacaktır.

İtiraz konusu planların plan açıklama raporları incelendiğinde gerekli kurum görüşlerinin toplanmasında ve teklif plana işlenmesine sorunlar olduğu anlaşılmaktadır.

• TCDD İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nün 15.09.2020 tarih ve E.260116 sayılı kurum görüşünde yer alan "[…] sosyal konut projelerinin gerçekleştirilmesine engel bir durum bulunmamaktadır […]" ve "[…] planlanan sosyal konut proje bilgilerinin (kazı ve dolgu kotları, yapı temel boyutları, yapıdan kaynaklı zemin yüzeyinde oluşacak gerilmeler, kat adedi ve yükseklikleri

vb.) demiryolu tüneli projelerinde dikkate alınmak üzere Teşekkülümüze gönderilmesi ve sosyal konutların mümkün olduğunca az gerilme artışına sebep olacak şekilde (fazla kazı ve dolgu yapılmaması) tasarlanması gereklidir […]" ifadeleri göstermektedir ki TCDD'nin vermiş olduğu kurum görüşü ile teklif plan değişikliğinin hiçbir şekilde paralelliği yoktur. Zira, Planlarda sosyal konut değil sanayi alanı planlanmaktadır. Yapılacak tüneller açısından sanayi yapısı ile konut yapısı farklı etki gösteriyor olabilir. Doğru değerlendirme için görüşün sanayi için tekrar alınmasında fayda vardır.

• İstanbul Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 4.09.2020 Tarih ve E.81755 sayılı kurum görüşünde yer alan " […] 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararlarına ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanması […]" ifadeleri göstermektedir ki etrafı tarım alanları ile çevrili, bölgede sanayileşme baskısı yaratacak bu plana dair ÇŞB İl Müdürlüğü tarafından detaylı bir değerlendirme yapılmamıştır. Ayrıca, ilgili kurum görüşü incelendiğinde "[…] söz konusu bölgede sosyal konusu bölgede 100.000 konut yapımı hedefi göz önüne alındığında eğitim ihtiyacı olacaktır […]" ifadeleri göz önüne alındığında görüşün itiraz konusu plan değişikliği için verilmediği anlaşılmaktadır.

• Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su işleri Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 9.09.2020 tarih ve E.537760 sayılı kurum görüşünde yer verilen bilgiye göre planlama alanında yer alan 161 Ada 1 Parsel'in (İstanbul Büyükşehir Belediyesi imar sorgu sisteminde 161 Ada 4 Parsel) Büyükçekmece Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde kaldığı anlaşılmaktadır. 161 ada 1 parsel (161 Ada 4 Parsel) Uzun Mesafe Koruma Alanı'nda kalmakta olup ilgili kurum görüşü doğrultusunda bu alanda mevcut yerleşmeler dışında yeni yerleşme alanları oluşturulamaz. Bu görüş doğrultusunda bu parselde yeni sanayi alanları yapılamaz.

• İBB İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 25.09.2020 tarih ve E.20200379469 sayılı kurum görüşünde " […] Dere aksının sağında ve solundaki alanların "Dere İşletme Bandı" olduğu, bu alanların imar planı çalışmalarında dere ıslahı, servis yolu veya yeşil alan olarak korunması, yapılaşmaya izin verilmemesi, derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma yapılmaması […]" ifadelerine yer verilmiştir. Buradan da anlaşılacağı üzere bu kurum görüşü de dikkate alınmamıştır.

• İBB Park Bahçe Ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Park Ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 9.09.2020 tarih ve 127053 sayılı kurum görüşünde "[…] tarımsal niteliği korunacak alanların bulunduğunun görüldüğü, tarım alanlarının planlama alanına sınır olması dolayısı ile açık alan, yeşil alan gibi kullanımların oluşturulmasıyla tampon bölge oluşturularak kentsel alandan tarım alanına geçişin kademe kademe sağlanması bu alanların nitelikli olarak korunması açısından yerinde olacağı, koruma alanları üzerindeki baskıyı arttırmamak adına alanın geçiş bölgeleri ile tasarlanmasının yanı sıra düşük yoğunluklu olarak

planlanmasının koruma yaklaşımını güçlendireceği […]" ifadeleri bizlere itiraz konusu plan değişikliğinde söz konusu kurum görüşüne de uyulmadığını anlatmaktadır.

• İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 10.09.2020 tarih ve 127608 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlar açısından plan açıklama raporunda geçen "[…] 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na uygun olarak hazırlanacak imar planlarının 3194

sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği, nihai görüşün teklif planların iletilmesinden sonra değerlendirileceği belirtilmiştir [...]" ifadeleri göstermektedir ki Şehir Planlama Müdürlüğü plan önerisini değerlendirmemiş, teklif planın hazırlanıp gönderilmesine dair görüşlerini iletmiştir.

- İstanbul Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 14.09.2020 tarih ve E.917989 sayılı kurum görüşünde belirtilen "[…] Arnavutköy ilçesinde TOKİ tarafından yapımı planlanan 3750 Adet Sosyal Konut Projesi kapsamında, bahse konu taşınmazlar için yapılacak Nazım ve Uygulama İmar Planlarına bir itirazımız bulunmamaktadır […]" ifadelerinden anlaşılacağı üzere kurum görüşü yapılması planlanan sosyal konut projesi içindir.

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 8 Ada İçerisindeki 31 ve 23 Parsellerin Komşuluğundaki Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği I 10 Kasım 2021

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 06.10.2021 tarihli ve 1896578 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 8 ada 31 ve 23 parsel sayılı taşınmazların bitişiğindeki tescil harici alanın "Otopark Alanı" ve "Özel Sağlık Tesisi Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir;

İtiraz konusu plan değişikliğinin yapıldığı alana dair mer'i planlar incelendiğinde; 15.06.2009 onan tarihli 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda alan "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Alana dair mer'i nazım imar planları incelendiğinde, aland meriyetini koruyan 16.06.2012 t.t. 1/5000 Ölçekli 8 Ada ve Ortasındaki Tescil Dışı Alana Dair Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Planlama alanı bahsi geçen planda "Park+Zemin Altı Otopark Alanı" lejantında kalmaktadır. Alana dair mer'i uygulama imar planı durumuna bakıldığında ise 16.06.2012 t.t. 1/1000 Ölçekli 8 Ada ve Ortasındaki Tescil Dışı Alana Dair Uygulama İmar Planı'nda alan "Park+Zemin Altı Otopark Alanı" lejantında kalmaktadır. Alanda ayrıca 18.03.1991 t.t. 1/5000 Ölçekli Altunizade Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

1) İtiraz konusu planlar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddelerine aykırılık göstermektedir.

Mer'i nazım ve uygulama imar planlarında "Park+Zemin Altı Otopark Alanı" lejantında kalan plan değişikliğine konu alan teklif plan ile 8 Ada 31 ve 23 Parseller komşuluğundaki tescil dışı alan kısmen "Genel Otopark Alanı" ve kısmen "Özel Sağlık Tesisi" fonksiyonlarına dönüştürülmektedir. İmar planlarında yapılacak plan değişikliklerinde uyulacak esasların düzenlendiği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 9.Maddesinin 1. Fıkrası'nda;

"Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır." ifadeleri yer almaktadır. Aynı yönetmeliğin 9.Maddesinin 4. Fıkrasında ise;

"Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur." hükümleri yer almaktadır. Buna ek olarak, yine aynı yönetmeliğin 26.Maddesi'nin ilk üç fıkrasında;

"1- İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

2- İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında ön-

görülen sosyal ve teknik altyapı

standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

3- İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri

zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." hükümlerine yer verilmiştir.

İtiraz konusu imar planları incelendiğinde yukarıda mevzuatta sınırları kesin ve net bir şekilde çizilen plan değişikliklerinde uyulacak esaslara uyulmadığı görülmektedir. İtiraz konusu plan değişikliklerinin plan açıklama raporları incelendiğinde plan değişiklik gerekçesi olarak,

"…bölge planı kapsamında söz konusu alanda plan değişikliği mevcut olduğundan..." ifadelerine yer verilmektedir. Buradan da anlaşılacağı üzere plan değişikliğine dair nesnel bir gerekçe bulunmamaktadır. Ayrıca, azaltılan donatı alanları yerine eşdeğer alan önerilmemekle birlikte gerekli teknik ve sosyal analizler yapılmamıştır. Sadece plan değişikliği ihtiyacı mevcut olduğu için yapılan bir plan değişikliği bilimsel bir gerekçe olarak kabul edilemez. Eğer böyle bir ihtiyaç söz konusu ise plan açıklama raporlarında bölge planı kapsamında yaşanan aksaklıklar, bölgenin ihtiyaçları ve mer'i plan kararlarının sebebiyet verdiği uyuşmazlıkların ayrıntılı şekilde açıklanması gerekmektedir. Ancak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı gibi kentlerin sahip olması gereken kaliteye ulaşması için çalışması gereken ve hukuk kurallarını en üst mertebede uygulamak ve kamuoyunun aklında soru işareti bırakmamak gibi sorumlulukları olan

bir idarenin böylesine hukuka, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı bir plan değişikliğini nasıl hazırladığı ve onayladığı anlaşılamamaktadır.

2) İtiraz konusu imar planlarında belirtilen yapılaşma koşulları ve çevre parsellerde yer alan tescilli eserler düşünüldüğünde plan değişikliğinin şehircilik ilkeleri ve planlama esasları kapsamında riskler içerdiğini söylemek mümkündür.

Alandaki mer'i imar planlarının plan notları incelendiğinde, açıklanmayan hususlarda 18.03.1991 t.t. 1/5000 Ölçekli Altunizade Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı koşullarının geçerli olduğu yazmaktadır. Söz konusu plan dahilinde "Hastane" lejantına bakıldığında avan projeye göre uygulama yapılacağı ve TAKS = 0.35, KAKS = 0.76 ve H = 9.50 m olduğu görülmektedir. Ancak, teklif planda ise yapılaşma koşulların çevre yapılaşma koşullarının çok üzerinde değerler ile TAKS = 0.60 ve YenÇok = 5 olacak şekilde düzenlenmektedir. Artırılan yapılaşma koşulları ile hem komşu parsellere örnek teşkil edecek hem de yoğunluğu artırıcı etkiye sahip olacak olan itiraz konusu plan değişikliği şehircilik ilkeleri doğrultusunda kabul edilemez.

Buna ek olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan açıklama raporu incelendiğinde 3 numaralı plan notunda;

"Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanmak ve yatan hasta odaları olarak kullanılmamak kaydıyla iki bodrum kat iskan edilebilir." ifadeleri yer almaktadır. Mer'i planlarda bulunmayan ve plan değişikliğine eklenen bu hüküm bodrum katlarının ne olarak iskan edileceği hususunda belirsizliğe yol açmaktadır. Bu belirsizlik ile teklif plan değişikliği ile alanda minimum 7 katlı bir sağlık tesisinin yapılacağı sonucuna ulaşılabilir.

Ayrıca, plan değişikliğine konu 8 Ada 31 ve 23 Parsellerin komşuluğundaki tescil dışı alanın komşu parseli incelendiğinde, komşu parselde tescilli eser yer aldığı görülmektedir. Mer'i imar planlarına göre Koruma Kurulundan görüş alınması gerektiği hükmü getirilirken, itiraz konusu plan değişikliği plan açıklama raporları incelendiğinde herhangi bir görüş alınmadığı sonucuna ulaşılmaktadır. Bu sebeple, mer'i imar planı kararlarına ve mevzuata aykırı işlem yürütülmektedir.

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Kayışdağı Mahallesi, 1252 Ada 10 Parsel Çevre Düzeni Planı Değişikliği, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı I 26 Kasım 2021

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce 28.10.2021 tarihinden itibaren askıya çıkarılan 30 Eylül 2021 tarih ve 31614 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4527 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nde belirtilen hususlar çerçevesinde; 3194 sayılı İmar Kanununun ek 3 üncü maddesi ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun 3 üncü ve geçici 29 maddeleri ile 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin geçici 8 inci maddesi gereğince, mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup özelleştirme kapsam ve programında bulunan Ataşehir ilçesi, Kayışdağı Mahallesi, 1252 ada, 10 parsele ilişkin "Ticaret-Turizm-Konut Alanı (E = 2.07, Yençok = 20 Kat)", "Ticaret-Konut Alanı (E = 2.07, Yençok = 20 Kat)", "Resmi Kurum Alanı (E = 2.07, Yençok = 9 Kat)", "Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı (E = 1.50, Yençok = 5 Kat)", "İlkokul Alanı (E = 1.00, Yençok = 4 Kat)", "Cami (E = 0.50, Yençok = Serbest)", "Raylı Toplu Taşıma İstasyon Alanı", "Millet Bahçesi", "Park Alanı", "Otopark" ve "Yol" kullanım kararları getirilmesine yönelik olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

İtiraz konusu planlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Kayışdağı Mahallesi 1252 Ada 10 Parsel sınırları içerisinde bulunan alanı kapsamaktadır. Söz konusu planlar 18.10.2011 onay tarihli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde kısmen "Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı" ve kısmen "Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır. Özelleştirme kapsam ve programında yer alan Kayışdağı Mahallesi 1252 Ada 10 numaralı parselin ülke ekonomisine katkı sağlaması amacıyla; parsellere ait al ölçekli planlarını da yönlendirecek 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin hazırlandığı itiraz konusu planların plan açıklama raporunda belirtilmektedir. Bu çerçevede hazırlanan çevre düzeni planı değişikliğinde söz konusu parsel "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlanmıştır. Alana dair mer'i imar planlarına dair plan açıklama raporlarında söz konusu parseli kapsayan 26.03.1999 t.t. 1/5000 Ölçekli Kayışdağı Mahallesi Revizyon İmar Planı ve 1/1000 Kayışdağı Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesi'nin 16.06.2020 tarihli 2020/470 Esas, 2020/715 sayılı kararı ile iptal edildiği belirtilmektedir. Ayrıca, parselin doğu ve güneyinde 17.10.2017 onaylı 1/5000 Ölçekli Kayışdağı ve İnönü Mahalleri Nazım İmar Planı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 20.07.2015 tarihinde onaylanan Dudullu-Bostancı Raylı Sistem Hattı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin plan sınırları içerisinde kaldığı belirtilmektedir. Bu plan değişikliğinde Kayışdağı Mahallesinde yer alan 1252 Ada 10 Parselden raylı sistem hattı geçmekte olup Kayışdağı İstasyon Alanı parsel sınırları içerisinde kalmaktadır.

İtiraz konusu planlarda alan kullanımları ve yapılaşma koşulları "Ticaret-Turizm-Konut Alanı (E = 2.07, Yençok = 20 Kat)", "Ticaret-Konut Alanı (E = 2.07, Yençok = 20 Kat)", "Resmi Kurum Alanı (E = 2.07, Yençok = 9 Kat)", "Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı (E = 1.50, Yençok = 5 Kat)", "İlkokul Alanı (E = 1.00, Yençok = 4 Kat)", "Cami (E = 0.50, Yençok = Serbest)", "Raylı Toplu Taşıma İstasyon Alanı", "Millet Bahçesi", "Park Alanı", "Otopark" ve "Yol" olarak belirlenmiştir. Ancak, 28.10.2021 tarihinde askıya çıkarılan söz konusu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerine, kamu yararına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırıdır.

İtiraz konusu çevre düzeni planı değişikliği, nazım imar planı ve uygulama imar planı 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili kanunun yönetmeliği olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırılık göstermektedir. Şöyle ki, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Tanımlar başlıklı 5. Maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Tanımlar başlıklı 4/c Maddesinde çevre düzeni planı;

"varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlere ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla bir bütün olan plandır." şeklinde tanımlanmıştır. Ayrıca, aynı yönetmeliğin Revizyon ve Değişiklikler başlıklı 20/2 Maddesinde çevre düzeni planı değişiklikleri ile ilgili olarak;

"Çevre düzeni planıana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde;

a) Kamu yatırımlarına,

b) Çevrenin korunmasına,

c) Çevre kirliliğinin önlenmesine,

ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine

d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine, dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır." hükümlerine yer verilmiştir. Ancak, itiraz konusu çevre düzeni planı değişikliğinde bahsi geçen plan değişikliğinin ülke ekonomisine katkıda bulunması hedeflendiği dışında herhangi başka açıklama veya analiz plan açıklama raporunda yer almamaktadır. Bunlara ek olarak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda nazım imar planı Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

"Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapıalanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" olarak tanımlanmaktadır. Uygulama imar planları ise,

"Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklük-

leri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" olarak tanımlanmaktadır. Ancak, itiraz konusu planlarda tanımlarda belirtilen ayrıntı düzeyi, gerekli analizler ve nüfusa ilişkin hesaplamalar yer almamaktadır. Yukarıda açıklanan hususlara ilave olarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7/i, 7/j ve 7/l Maddelerinde;

"i) Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.

k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.

l) Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Korunacak alanların çevresinde yapılan planlar ise bu alanların hassasiyeti dikkate alınarak hazırlanır." hükümlerine yer verilmiştir. Ancak itiraz konusu imar planlarının plan açıklama raporları incelendiğinde, herhangi bir katılımcı süreç izlenmediği, hiçbir kurumdan kurum görüşünün alınmadığı, iptal edilen planlar hakkında herhangi bir açıklama, iptal gerekçeleri, planların iptalinden sonra güncellenmesi gereken kurum görüşlerine yer verilmemiştir. Ayrıca, itiraz konusu planların çevresinde yer alan planların sadece isimleri belirtilmiş olup, imar planlarında belirlenen yapılaşma koşulları ve donatı alanlarının dağılımı ile ilgili herhangi bir açıklama yer almamaktadır. Aynı yönetmeliğin Plan Raporları başlıklı 9/4. Maddesinde ise,

"Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir." hükümlerine yer verilmiştir. Ancak, mevzuatta belirtilen hükümlerin itiraz konusu imar planlarında yeterince açıklanmadığı anlaşılmaktadır.

İlaveten, imar planlarında planların kademeli birlikteliği ve plan hiyerarşisi ilkelerinin benimsenmesi planlama esasları doğrultusunda büyük bir önem arz etmektedir. Ancak, itiraz konusu imar planlarının plan açıklama raporlarında, sadece alan kullanımlarına dair kararların alındığı ancak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının plan açıklama raporlarının neredeyse bire bir aynı olduğu, üst ölçekli planın alt ölçekli planı yönlendirmediği aşikardır. Keza, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6/2. Maddesinde;

"Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." ifadeleri ile yukarıda açıklanan hususların herhangi bir istisna gösteremeyeceği mevzuatta zorunluluğa bağlanmıştır.

Ayrıca, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan açıklama raporunda, Ticaret-Turizm-Konut Alanı (E = 2.07, Yençok = 20 Kat)", "Ticaret-Konut Alanı (E = 2.07, Yençok = 20 Kat)" yapılaşma koşullarına yer verilmiştir. Bu alanlarda 20 katlı bir yapılaşmanın olası sonuçlarına dair değerlendirmeler, nüfus analizleri, imar planlarında getirilen sosyal ve teknik donatı alanlarının imar planının getirdiği kararlar çerçevesinde sürdürülebilir ve sağlıklı bir kentsel hayata olanak sağlayıp sağlamayacağına dair plan açıklama raporlarında herhangi bir söz söylenmemektedir. Bu şekilde birçok mevzuat hükmüne aykırılık gösteren itiraz konusu planların hiçbir şekilde planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine uygunluk gösterdiği söylenemez. Kamu yararı gözetilerek hazır-

lanması 3194 sayılı İmar Kanunu'nda açıkça belirtilen imar planları, geleceğe yönelik getirmiş oldukları kullanım kararlarıyla kentsel çevrenin daha yaşanılabilir, sağlıklı, yeterli açık ve yeşil alanlara sahip, sürdürülebilir bir biçim almasını sağlamayı hedefleyen idari hizmetlerdir. Ancak, ülke ekonomisine katkısı olması amaçlanan planların, açıkça hukuka aykırılık göstermesiyle beraber hem ülkeye hem de bir hayli yüksek yoğunluğa sahip İstanbul kentine nasıl bir katkı sağlayacağı anlaşılamamaktadır.

6. DAVALAR

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, Muhtelif Parseller (eski 461 parsel) ve Tescil Harici Alanlar İçin Hazırlanan ve 25.12.2017 Onay Tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 20.12.2019 Onay Tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı | 06.02.2020

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 25.12.2019 tarihinde onanıp, 26.12.2019 tarihinde askıya çıkan İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, muhtelif parseller (eski 461 parsel) ve tescil harici alanlara ilişkin hazırlanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı teklifinin 20.12.2019 tarihinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı öncelikle yürütmesinin durdurulması ve takiben iptali istemiyle dava konusu edilmiştir.

Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

Dava konusu imar planları; 25.12.2019 tarihinde onanıp, 26.12.2019 tarihinde askıya çıkan İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, muhtelif parseller (eski 461 parsel) ve tescil harici alanlara ilişkin hazırlanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı teklifinin 20.12.2019 tarihinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğidir.

DAVA KONUSU ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, MERİ İMAR MEVZUATINA,TANIMLARINA, ŞEHİRCİLİK VE PLANLAMA İLKELERİNE VE KAMU YARARINA AYKIRI OLARAK HAZIRLANMIŞTIR.

Öncelikle;

Yargılama konusu işlemler evvel plan niteliğindeki planların yürütmesinin durdurulması, iptali ve iptali ile ilgili davalı idarenin istinaf istemlerinin reddine ilişkin kararlarının arkasına dolanmak, hukuka karşı hile yoluna gitmek için tesis edilmiştir. Şöyle ki;

Evvel plan niteliğindeki 28.12.2017 tarihinde askıya çıkan :"İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Taşdelen Mahallesi, 461Parsele İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" önce İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 12.06.2019 gün ve 2018/648 Esas sayılı yürütmenin durdurulmuş; daha sonra anılan işlemler İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 17.09.2019 gün, 2018/648 Esas ve 2019/1914 Karar sayılı yargılama konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Evvel plan niteliğindeki 28.12.2017 tarihinde askıya çıkan planların iptaline ilişkin İstanbul 6. İdare Mahkemesi kararı ile ilgili davalı idarenin istinaf başvurusunu inceleyen İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi 03.01.2020 gün, 2019/2092 Esas ve 2020/4 Karar sayılı kararı ile "istinaf talebinin reddine" karar vermiştir.

Söz konusu iptal kararının gerekçesinde -dosya kapsamında resen alınan bilirkişi raporu uyarınca- "imar orman maevzuatına, orman alanlarının ve su havzalarının korunması ile şehircilik ve planlama ilkelerine aykırılığı açık bir biçimde ortaya konmuştur.

Anılan iptal kararının söz konusu gerekçelerine karşın Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca planların iptal edilmesi ve alanın plansız kalması gerekçe (!) gösterilerek yargılama konusu işlemlerin tesis edilmesi açıkça hukuka karşı hile niteliğindedir ve salt bu niteliği ile dahi iptaline karar verilmesi gerekmektedir.

Evvel Planın iptaline ilişkin gerekçelerin hiç biri karşılanmamış; aksine "havza içi rehabilite edilecek alanlar" ile ilgili "kentsel meskûn alan fonksiyonu" getirilerek idari yargı yerinin saptadığı hukuka aykırılık giderilmenin aksine ağırlaştırılmaktadır.

Oysa ki; yine işlem dosyasında da belirtildiği üzere alan halen kullanıma kapalı ve yapılaşmamış bir alandır. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında ve raporunda son derece açıkça ifade edildiği gibi Doğal eşikler dışında kalıp, havza içinde yer alan ve ağırlıklı olarak üzerinde yapılaşmanın bulunduğu alanlar Havza İçi Rehabilite Edilecek Alan, henüz yoğun yapılaşmanın bulunmadığı alanlar ise "Doğal ve Kırsal Karakteri Korunacak Alan" olarak belirlenmiştir. Kaldı ki söz konusu alan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı doğal eşik sentezlerinde orman ve işlevleri bozulmaması gereken, toleransın en az olduğu kritik ekosistemler içinde kalmaktadır.

DAVA KONUSU PARSEL BAZINDAKİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE 15.06.2009 TASDİK TARİHLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDA DEVLET ORMANI SINIRLARI İÇERSİNDE ASKERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞ BULUNAN VE ÜZERİNDE YAPILAŞMA BULUNMAYAN 187.750M2 YÜZ ÖLÇÜMLÜ 461 PARSEL, 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANININ BÜTÜN TANIMLARINA VE PARSELİN MEVCUT DURUMUNA DA AYKIRI OLARAK PARSEL SINIRI ESAS ALINARAK ÖNCELİKLE AĞAÇLANDIRILARAK ORMANLA BÜTÜNLEŞTİRİLMESİ VE/VEYA DOĞAL VE KIRSAL KARAKTERİ KORUNMASI GEREKİRKEN, KAMU YARARINA, HUKUKA VE GERÇEĞE AYKIRI OLARAK YAPILAŞMIŞ BİR ALAN MUAMELESİ YAPILIP "HAVZA İÇİ REHABİLİTE EDİLECEK ALAN"A DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ VE DAVA KONUMUZ 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARA YOL VERİLEREK YAPILAŞMAYA AÇILARAK PARSELİN KONUMU İTİBARİYLE ORMAN VARLIĞININ İÇİNE VE EKOLOJİK BÜTÜNLÜĞÜNÜ TEHLİKEYE ATAR BİR BİÇİMDE YAPILAŞMAYA AÇILMASINA NEDEN OLUNMUŞTUR.

Oysa ki;

3194 sayılı İmar Kanunu "yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir". "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir (Madde 2). Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz" (Madde 3).

Kanun kapsamında belirlenen amaçların sağlanabilmesi için yetkilendirilmiş kurumlarca belirlenmiş koşullarda planlar hazırlanması öngörülmüştür. Tüm kurumların ve kişilerin planlara uygun olarak kararlar getirmesi esastır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Tanımlar başlıklı 4. maddesi c fıkrasında ise "Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plan" olarak tarif edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı 6. maddesine göre;

"(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur."

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 3. Bölümünde yer alan Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar kısmı Genel planlama esasları Madde 7 a bendinde;

"…Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır…"imar planlarının yapımının en temel amacı tanımlanmıştır.

Açıkça görüleceği üzere; dava konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Nazım İmar Planı değişikliği ve uygulama imar planı değişikliği, gerekçesi, amacı ve usülü itibariyle dahi meri imar, mevzuatına,tanımlarına, şehircilik ve planlama ilkelerine, kamu yararına ve şehircilik ve planlama hukuk ve ilkelerine aykırı olarak hazırlanmıştır.

Zira;

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı plan kararları ve gerekçelerinde (bölüm 7.den aynen aktarılmıştır.)

"İstanbul günümüzde; kuraklık, sel, kentsel ısınma, hava kirliliği, tarım ve orman alanlarının tahribatı, içme suyu eksikliği ve kirliliği gibi çok çeşitli çevre problemleriyle karşı karşıyadır.

İstanbul'a çevresel sürdürülebilirlik konusu, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın temel bileşenini oluşturmaktadır.

İstanbul'un hassas doğal çevresinin korunması, bu değerlerin sürekliliği açısından olduğu kadar, yoğun nüfus baskısı ve kentsel gelişme etkisiyle büyüyen kentin yaşam kalitesinin korunması açısından da önem arz etmektedir.

İstanbul'da gerek demografik ve ekonomik yapı ile mevcut mekansal gelişme eğilimleri, gerekse alana yönelik projeksiyonlar; İl'in yaşam destek sistemlerinin geri dönüşü zor olacak şekilde bozulma sürecinde olduğunu göstermektedir. Yaşam destek sistemleri ve insan yaşamının kalitesi arasındaki ilişkinin İstanbul'un kırılgan coğrafyasında daha da güçlü bir şekilde ortaya çıkması acil, çok yönlü ve bütüncül çözümleri gerektirdiği görülmektedir.

İstanbul'da yaşam destek sistemleri olarak adlandırılabilecek ekolojik tabanlı doğal alanların başında her iki yakanın kuzeyini doğrusal bir şekilde kat eden orman alanları ile tarım toprakları gelmektedir. "

Anadolu Yakası tepelikleri; Sahilköy ve Şile arasında kalan kumul ve ekolojik değerler, Ömerli İçme Suyu barajı etrafındaki endemik bitki örtüleri ile havza alanlarını birbirine bağlayan ekolojik koridor ve kuşaklardır.

Havanın temizlenmesi, toprağın korunması, yeraltı sularının beslenmesi, ekolojik döngünün sürdürülebilirliği ve ekonomik girdileri gibi pek çok fonksiyon üstlenen doğal alanların; kentteki yaşamı devam ettiren ve yaşam

kalitesini yükseltilebilen vazgeçilmez unsurlar olduğu görülmektedir. Bu nedenle, doğal kaynakların istenen ve olması gereken kalitede varlığını sürdürmesi esastır." denilmektedir.

Ayrıca aynı raporda;

"Orman Alanları: İstanbul için yaşamsal öneme sahip olan ormanlar, küresel iklim değişikliği sonucunda başta yangın riski olmak üzere, orman ekosisteminin bozulması gibi olumsuzluklarla karşı karşıya kalacaktır. Söz konusu olumsuz etkinin önlenmesi için mevcut orman alanlarının korunması, yeni orman alanlarının oluşturularak (ormanla ekolojik olarak bütünleştirilecek alanlar) yutak alanların artırılması yönünde plan kararları getirilmiştir."

Oysaki; Dava konusu çevre düzeni planı değişikliği ve devamı niteliğinde olan dava konusu nazım ve imar uygulama planlarının gerekçesi ve amacı olarak Plan Açıklama Raporu'nda da açıkça;

"1.Derece merkez alanına yakın ulaşım aksları çerçevesinde yer alan planlama alanı yapılaşma baskısı altında kalan alan kullanımındadır. Planlama alanı çevredeki konut alanlarında yaşayan nüfusun kullanımına açık olmayan erişime kapalı bir alandır." denilmesine ve yine aynı raporda özellikle Çekmeköy İlçesinin "…İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği doğrultusunda gelişme alanlarının sınırlı olabileceği ve yoğunluğunun denetim altında tutulması gerekliğinden" bahsedilmesine rağmen "yaşam kalitesi yüksek" "sosyal ve "teknik yapısı güçlü"vb. gibi tanımlamalar ile Milli savunma gerekçesi ile Milli Savunma Bakanlığına tahsis edilmiş ve Askeri Bölge olarak koruma altında bulunan Sultan çiftliği Taşlıtepe Devlet Ormanı doğal ve coğrafi bünyesinde bulunan parselin yeni yerleşim alanları olarak yapılaşmaya açılması planlama amacı olarak bildirilmiştir.

BU AMAÇ DOĞRULTUSUNDA planlama hiyerarşisi ve ilkelerine aykırı olarak tek seferde askıya çıkarılan davamız konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği, Nazım İmar Planı değişikliği ve uygulama imar planı değişikliği ile devlet ormanı bünyesinde kalan %30 u sık orman dokusunda ve üzerinde yapılaşma bulunmayan 187.750m2 yüz ölçümlü 461 Parsel;bünyesinde bulunduğu Taşlıtepe Devlet Ormanı ve devamındaki Kuzey Ormanlarının bütünlüğünü de yapılaşma ve trafik baskısı yaratarak tehdit ve tehlike altına alacak bir biçimde ; Ticaret-konut (5 kat), Sağlık alanı, cami alanı, eğitim alanı, sosyal kültürel tesis alanı olarak yapılaşmaya açılmıştır.

Oysa ki:

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Altıncı Bölümü'nde ise Çevre Düzeni Planına Dair Esaslar açıklanmıştır. 19. madde uyarınca Çevre Düzeni Planı hazırlanırken,

Ayrıca davaya konu planın plan değişikliği olması nedeniyle; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında uyulması şart olan yönetmelik maddeleri bulunmaktadır. Bu maddelerden İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 1. Fıkrası'nda;

"a) Varsa mekânsal strateji planlarına uygunluğun sağlanması,

b) Yeni gelişmeler ve bölgesel dinamiklerin dikkate alınması,

c) İlgili kamu kurum ve kuruluşlarının mekânsal kararları etkileyecek nitelikteki bölge planı, strateji planı ve belgesi, sektörel yatırım kararlarının dikkate alınarak değerlendirilmesi,

ç) Sürdürülebilir kalkınma amacına uygun olarak ekolojik ve ekonomik kararların bir arada değerlendirilmesi,

d) Tarihi, kültürel yapı ile orman alanları, tarım arazileri, su kaynakları ve kıyı gibi doğal yapı ve peyzajın korun-

ması ve geliştirilmesi,

e) Doğal yapının, ekolojik dengenin ve ekosistemin sürekliliğinin korunması amacıyla arazi kullanım bütünlüğünün sağlanması,

f) Ulaşım ağının arazi kullanım kararlarıyla birlikte ele alınması suretiyle imar planlarında güzergahı netleştirilecek yolların güzergah ve yönünün genel olarak belirlenmesi,

g) Çevre sorunlarına neden olan kaynaklara yönelik önleyici strateji ve politikaların belirlenerek arazi kullanım kararlarının oluşturulması,

ğ) İmar planlarına esas olacak şematik ve grafik dil kullanılarak arazi kullanım kararları ile koruma ve gelişmenin sağlanması,

h) Afet tehlikelerine ilişkin mevcut raporlar ve jeolojik etütler dikkate alınarak afet risklerini azaltıcı önerilerin dikkate alınması, esastır."

Maddenin 2. fıkrasında Çevre düzeni planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında, genel başlıklar halinde belirtilen konular ile diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılacağı hükmü getirilmiştir.

Maddenin 3. fıkrasında "(3) Çevre Düzeni Planlarının hazırlanması sürecinde planlama alanı sınırları kapsamındaki tüm veriler 1/25.000 ölçekli harita hassasiyetinde hazırlanır." hükmü ile kapsam ve ölçeği belirlenmiştir. Yönetmelikteki açık hükümlere karşın dava konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği sınırı ve kapsamı 1/1000 ölçekli harita hassasiyetinde parsel sınırı ile belirlenmiştir.

Yönetmelik ile ayrıca Çevre Düzeni Planlarının revizyon ve değişikliğine ilişkin esaslar 20. maddede tanımlanmıştır. Buna göre "Çevre düzeni planının ihtiyaca cevap vermediği hallerde veya planın vizyonu, amacı, hedefleri, stratejileri, ilke ve politikaları açısından plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü etkilemesi halinde çevre düzeni planı bütününde revizyon yapılır." Maddenin devamında bu koşullar da açık olarak tanımlanmıştır:

a) Nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanamaması,

b) Planın temel strateji ve politikalarını değiştirecek bölgesel ölçekli yatırımların ortaya çıkması,

c) Yeni verilere bağlı olarak, sonradan ortaya çıkabilecek ve bölgesel etkiye yol açabilecek arazi kullanım taleplerinin oluşması,

ç) Yeni gelişmeler ve bölgesel dinamiklerde değişiklik olması,

Yönetmeliğin 20. maddesi 2. fıkrasında ise "(2) Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir." hükmü getirilerek koşulları şu şekilde belirlenmiştir:

a) Kamu yatırımlarına,

b) Çevrenin korunmasına,

c) Çevre kirliliğinin önlenmesine,

ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine,

d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine,

dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır." denilmektedir.

Dava konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Nazım İmar Planı değişikliği ve uygulama imar planı değişikliği, gerekçesi, amacı ve usülü itibariyle dahi meri imar, mevzuatına,tanımlarına, şehircilik ve planlama ilkelerine, kamu yararına ve şehircilik ve planlama hukuk ve ilkelerine ve Anayasa aykırı olmakla birlikte askeri alanlar ile ilgili hükümlere ve yapılan protokole de aykırıdır.

Şöyle ki;

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı uygulama raporunda (aşağıda aynen aktarılmıştır.

"Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri,

Bu alanlarda, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Plan'da gösterilen askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ait sınırlar şematik olup, yasal bağlayıcılık oluşturmaz. Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ilişkin kesin sınırlar ilgili kurumdan alınacak görüş çerçevesinde alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dâhilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanlar öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır." denilmiştir.

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız nedenlerle herhangi bir biçimde ve gerekçe ile yapılaşmaya açılması mümkün olmayan dava konumuz olan alanın bir an için yapılaşmaya açılmasını varsayılsa dahi bu ancak yukarıdaki hüküm gereği (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılabilmesi olası olmasına rağmen;

Askeri güvenlik ve savunma nedenleri ile Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisliyken Milli Savunma Bakanlığı ile TOKİ arasında imzalanan "Askeri Hastaneler" protokolü doğrultusunda 28.04.2015 tarihinde mülkiyeti TOKİ'ye devredilen İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Taşdelen Mahallesi, 461 Parsel tüm ilgili ana plan kararları, protokol hükümleri dışında davamız konusu plan değişiklikleri ile ticaret-konut alan olarak 5 kata kadar yapılaşma izni ile sağlık alanı, cami alanı, eğitim alanı, sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarında yapılaşma kararı getirilmiştir.

Ticaret+Konut alanı planlama alanının %42.37'sini oluşturmaktadır. Ticaret+Konut alanının toplam büyüklüğü 7.95 hektardır. Buna göre Ticaret+Konut alanında emsale esas inşaat alanının %75'i Konut alanı olarak değerlendirilebilir olup, kişi başı inşaat alanı 35 m2 olacağı kabul edilmiştir.

Ayrıca bu alan TOKİ tarafından kamu yarına açıkça aykırı olarak sıradan gayrimenkul gibi değerlendirilerek ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ olarak 23.02.2018 TARİHİNDE ihale konusu edilmiştir.

Oysaki başta kamu kurumları olmak üzere kurum ve kişilerin mevcut kurallara uyması esastır. Planlar ve plan değişiklikleri ancak ve ancak kamu yararı gerekçesi ile hazırlanabilir. Ancak burada kamu yararından uzak bir anlayışın benimsendiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırı olduğu, plan ana kararlarını, bütünlüğünü

ve sürekliliğini değiştirdiği, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun olmadığı açıkça ortadadır.

Kaldı ki; T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı-Ulaşım Planlama Müdürlüğü Plan Değişikliği İnceleme Komisyonun 10.08.2017 tarih kararında; 17.10.2008 tasdik tarihli Taşdelen Uygulama İmar Planında Askeri Alanda kalmakta olan Çerkezköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 461 parsel için hazırlanan 1/5000-1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı tekliflerinin ulaşım talebini arttıracağından konunun fonksiyon ve yapılanma şartları açısından bölge planından değerlendirilmesi uygun bulunmuştır." şeklinde görüşü de bulunmaktadır.

DAVA KONUSU PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ ORMAN MEVZUATI AÇISINDAN DA ELE ALINDIĞINDA İPTALİ GEREKMEKTEDİR.

Orman, belirli yükseklikteki ve büyüklükteki ağaçlar, çalı, otsu bitkiler, mantarlar, mikroorganizmalar ve çeşitli hayvanlarla, toprağın meydana getirdiği, aynı zamanda topluma çeşitli faydalar sağlayan bir ekosistemdir. Orman alanları, toprak ve su gibi en değerli tabii kaynaklardan biridir

Orman onu oluşturan ağaç topluluğundan daha çok şey ifade eder. Ormanda yapılacak basit bir gözlem bile bu tanımlamanın ne kadar doğru olduğunu gösterebilir. Bu alanlar; ağaçları, havası, suyu, toprağı, diğer otsu ve odunsu bitkileri, mikroorganizma ve hayvanlarıyla kendine özgü kapalı bir dünya oluşturmaktadır.

Bütün bu canlı cansız varlıklar arasında beslenmeye, mekân edinmeye, hatta solunum yapmaya kadar tüm yaşam koşulları için karşılıklı etkileşim ağı bulunmaktadır. Orman öğeleri varlıklarını bu etkileşimde meydana gelen enerji akımı ve madde döngüsüyle sürdürebilir.

Bu nedenle orman bir ekolojik sistemdir ve Orman ekosistemi ağaçlarla birlikte, diğer bitkiler, hayvanlar, mikroorganizmalar gibi canlı varlıklarla toprak, hava, su, ışık ve sıcaklık gibi fiziksel çevre faktörlerinin birlikte oluşturdukları karşılıklı ilişkililer dokusunu simgeleyen bir doğa parçasıdır.

Doğal çevrenin zarar görmesi, kentlerden anıtlara, arkeolojik varlıklardan geleneksel yaşam kültürüne insan hayatına anlam katan birçok değerin zarar görmesi demektir. Türkiye coğrafyasının bütününü bir miras olarak kabul etmek ve barındırdığı binlerce canlı ile birlikte korumak en temel sorumluluğumuzdur.

Doğa yalnızca insana yaşama olanağı sağladığı için değil, insanların organik bir parçası olması nedeniyle de korunmalıdır. Ekonomik baskılar ve nüfus artışı karşısında gelişmenin denetlenmesi, politik güçlerin bilinçlenmesine ve kamuoyunda da karar verecek durumda olanları baskı altında tutabilecek bir kültürel bilinçlenme olmasına bağlıdır.

Anayasa'nın Ormanların Korunması ve Geliştirilmesi başlıklı 169. maddesinde;

"Devlet, ormanların korunması ve sahalarının genişletilmesi için gerekli kanunları koyar ve tedbirleri alır. Yanan ormanların yerinde yeni orman yetiştirilir, bu yerlerde başka çeşit tarım ve hayvancılık yapılamaz. Bütün ormanların gözetimi Devlete aittir.

Devlet ormanlarının mülkiyeti devronulamaz. Devlet ormanları kanuna göre, Devletçe yönetilir ve işletilir. Bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz.

Ormanlara zarar verebilecek hiçbir faaliyet ve eyleme müsaade edilemez. Ormanların tahrip edilmesine yol açan siyasi propaganda yapılamaz; çıkarılamaz. Ormanları yakmak, ormanı yok etmek veya daraltmak amacıyla işlenen suçlar genel ve özel af kapsamına alınamaz.

Orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ile 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, baş, meyvelik, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler dışında, orman sınırlarında daraltma yapılamaz." hükmü yer almaktadır.

Söz konusu maddeye göre; orman niteliğindeki tüm alanların kullanımı için kamu yararı şarttır. Dava konusu İmar Planı değişiklikleri ile gerçekleştirilmesi hedeflenen inşaat projesi "ormanlara zarar verebilecek faaliyet ve eylemler" niteliğinde olması sebebiyle Anayasa'ya aykırıdır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle, şehircilik ilkelerine, planlama tekniğine, Anayasanın 169 uncu maddesinin açık hükmüne, kamu yararına ve hukuka açıkça aykırı ve ihale süreci tamamlanmak üzere olan yargılama konusu işlemin öncelikle yürütmesinin durdurulmasına ve yargılama sonucunda iptaline karar verilmesini talep etmek zorunlu olmuştur.

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 11 Ada, 95 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 24.02.2020

19.11.2019 tarih ve E.270988 sayılı yazı ile Cumhurbaşkanlığı (1) nolu Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. Maddesi kapsamında NİP-39938 ve UİP-39939 plan işlem numaraları ile onaylanan ve 27.11.2019 tarihinden itibaren 1 ay (30 gün) askıya çıkarılan; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 11 Ada, 95 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi ile dava konusu edilmiştir.

Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINA YÖNELİK AÇIKLAMALARIMIZ

Dava konusu taşınmaz hakkında daha önce yapılan, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2008 gün 1389 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Büyük şehir Belediye Başkanlığınca 14.06.2008 günü onanan Şişli Ayazağa Mah. 2 pafta, 11 ada, 95 sayılı parselin E:3.00, TAKS: Serbest, H: Serbest şartlarında "Transfer Merkezi Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli mevzii imar planına karşı açılan dava sonucu; İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 31.03.2010 tarih ve 2008/1547 E. ve 2010/577 sayılı karar ile "getirilen işlevlere ait plan kararlarının çağdaş planlama prensipleri, şehircilik ilkeleri yönünden ve getirilen imar yapılaşma koşullarının ise İstanbul imar yönetmeliği açısından uygun olmakla birlikte, hazırlanan plan mevzii imar planı niteliği taşımadığından, plan yapım tekniklerine aykırı olduğu" gerekçesi ile söz konusu planın iptaline karar verilmiştir.

Verilen bu karar sonrasında aynı taşınmaz üzerinde ve aynı içerik ile yeniden plan onaylanmıştır. 17.03.2011 tarihinde onaylanan Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 11 ada, 95 parsele ilişkin (Ayazağa Transfer Merkezi) 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği de; daha önce iptaline karar verilen Nazım ve Uygulama İmar Planları ile benzer nitelikte kararlı içermektedir. İptal edilen E=3.00, H=Serbest şeklindeki yapılanma koşullu Transfer Merkezi tanımı 2011 yılındaki plan ile değişmiş görünse de; arazi üzerindeki yapısı ve plan notları aynı şekilde korunmuş ve yargı kararları hiçe sayılmıştır. Ayrıca bir önceki iptal edilen plan durumu ile kaba inşaatı tamamlanan parselde, aynı kaba inşaat üzerinde inşaat faaliyetlerinin devam ettirilmesi yeni plan durumu ile yapılacak yapının, iptal edilen plan ile farkının olmadığını göstermiştir.

Sonuç olarak 2011 yılında onaylanan planlara karşı da Odamızca dava açılmıştır. Açılan davada İstanbul 7. İdare

Mahkemesinin 2011/1350 E. 2012/1840 K. Sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmişse de söz konusu karar Danıştay 6. Dairesinin 18.02.2014 tarih, 2013/3920 E., 2014/1147 K. Sayılı kararı ile bozulmuş ve bunun üzerine yeniden yapılan yargılamada İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 30.11.2017 tarih ve 2016/1461 E., 2017/2378 K. Sayılı kararı ile; 17.03.2011 onay tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlara ilişkin de İPTAL KARARI verilmiştir. Söz konusu karar Danıştay 6. Dairesinin 10.09.2018 tarih, 2018/2847 E., 2018/6595 K. Sayılı kararı ile onanmıştır. (Bahsi geçen kararlar dilekçemiz ekinde yer almaktadır.)

Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 95 parselin yukarda bahsi geçen mahkeme kararları doğrultusunda plansız kalması nedeniyle, ilgilisi ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında evveliyatında imzalanan protokol hükümleri uyarınca tarafların hakları saklı kalmak kaydı ile 23/03/2018 gün ve 2018/5-2683 sayılı Başkanlık Oluru ve mahkeme kararları dikkate alınarak ilgili meri mevzuat hükümleri ve kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda gerekli plan çalışmalarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yürütüldüğü görülmektedir. Söz konusu planlarda davaya konu parsel transfer merkezi olarak değil "Ticaret Alanı" olarak tanımlanmış olup, Uygulama İmar Planı'nda tanımlanmış olan yapılaşma koşulları geçerlidir. Uygulama İmar Planında 44 kat ile 1 kata kadar yapı kütlelerinin dağılmış olduğu görülmekte olup, planlama alanında 29.09.2017 tarih 112 sayılı yapı ruhsatı eki onaylı projelerine uygun olarak en az 300 araçlık otopark alanı Bila bedel İstanbul Büyükşehir Belediyesine devredilecektir.

Dava konusu edilen plan ile iptal edilmiş olan 2011 tasdik tarihli planın sakıncaları ortadan kaldırılmamaktadır. Bu nedenle işbu dava konusu idari işlem hakkında uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğması ve plan değişikliğinin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi sebebiyle; İdarenin savunması beklenmeksizin yürütmesinin durdurulması kararının verilmesi gerekmektedir.

ESAS YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

1. Şişli Ayazağa 2 pafta, 11 ada, 95 parselin itiraza konu plandan önceki plan süreci incelendiğinde;

Parselin de içinde yer aldığı Ayazağa bölgesine ait 1/5000 ölçekli 21.01.2003 onanlı Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı, İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 tarih, E:2010/367, K:2010/338 sayılı iptal kararı bulunmaktadır. Bu nedenle davaya konu parsel çevresi, plansız alanda kalmaktadır.

Söz konusu alan 1/5000 ölçekli 21.01.2003 onanlı Şişli Ayazağa RNİP'te, T1 sembollü, KAKS=2.30, max. TAKS=0.40 yapılanma koşullu "Ticaret ve Hizmet Alanları" lejantında kalmakta iken, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2008 gün 1389 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Büyük şehir Belediye Başkanlığınca 14.06.2008 günü onanan Şişli Ayazağa Mah. 2 pafta, 11 ada, 95 sayılı parselin E:3.00, TAKS: Serbest, H: Serbest şartlarında "Transfer Merkezi Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli mevzii imar planına alındığı ve bu planın açılan dava sonucu, İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 31.03.2010 tarih ve 2008/1547 E. ve 2010/577 sayılı karar ile iptal edildiği görülmektedir.

Söz konusu iptal edilen plan sonrası, davaya konu planın da altlığını oluşturan yeni nazım ve uygulama imar planları hazırlanmış ve bu planlar da Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2010 gün ve 1985 sayılı Kararı ile tadilen uygun bulunarak, Büyükşehir Belediye Başkanınca 06.10.2010 tarihinde aynen onanmıştır. 06.10.2010 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda, "2 pafta, 11 ada, 95 sayılı parsel, Transfer Merkezi Alanı, park& ride, otopark alanı, alışveriş merkezi ve /veya Kültür Merkezi ve /veya Kongre Merkezi ve/veya Eğitim Alanı ve/veya Hastane Alanı ve/veya Turizm Merkezi, Büro, Apart Otel (residence) Alanıdır. TAKS: Serbest, E=3.00, H=serbesttir. Bu alanda uygulama avan projeye göre düzenlenecektir." Hükümleri ile yapılaşma koşulları tariflenmiştir.

Daha sonra 06.10.2010 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarının askıya çıkarılması

ile yapılan itirazlar sonrasında planlar tekrar İstanbul Büyükşehir Belediyesi gündemine alınmış ve 06.10.2010 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar üzerinde yapılan değişiklikler onaylanmış ve sonuçta Odamızca açılan dava ile İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 30.11.2017 tarih ve 2016/1461 E., 2017/2378 K. Sayılı kararı ile; bu planlar iptal edilerek alan plansız kalmıştır.

Plansız kalan alan için, dava konusu edilen planlar İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce askıya çıkarılmış olup; söz konusu planlarda planlama alanı "Ticaret Alanı" lejantına alınmıştır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kararları geçerli olan dava konusu parselde planlama hükümlerince Ticaret alanında 29.09.2017 tarih 112 sayılı yapı ruhsatı ve eki onaylı projeleri halen geçerli olduğundan plan notlarında bu duruma atıfta bulunulmuş, binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde ise teklif planda ve vaziyet planında gösterilen kitle nizamına ve kat adetlerine uyulacağına dair hüküm eklenmiştir. Planlama alanında 29.09.2017 tarih 112 sayılı yapı ruhsatı eki onaylı projelerine uygun olarak en az 300 araçlık otopark alanı Bila bedel İstanbul Büyükşehir Belediyesine devredilecektir. İTÜ-Ayazağa Metro İstasyonunu Yenikapı-Hacıosman Metrosu Ayazağa-İTÜ İstasyonundan söz konusu parseldeki yapı arası bağlantıyı sağlayan Yaya Bağlantı Tüneli Yapılması işine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi (Raylı Sistem Daire Başkanlığı- Raylı Sistem Projeler Müdürlüğü) ile yatırımcı firma arasında protokol bulunmaktadır. Söz konusu proje bilgi amaçlı olarak imar planına işlenmiştir.

Dava konusu plan hükümleri göstermektedir ki önceki planlama sürecinde kazanılmış olan ruhsat haklarını koruyan ve iptal olan davanın çekincelerini ortadan kaldırmayan bir planlama süreci işletilmiştir.

2. Şişli ilçesi, 2 pafta, 11 ada, 95 parsele ilişkin 06.10.2010 onanlı 1/5000- 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı'nda, plan ile getirilen Transfer Merkezi fonksiyonunu kaldırarak, Ticaret Alanı fonksiyonu getiren ve yapılaşma koşul ve şartlarını tamamen değiştiren dava konusu plan değişikliğinde şu plan notları yer almaktadır:

Plan onama sınırı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi 11 Ada 95 Parseldir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı olmadan uygulama yapılamaz.

3. Dava Konusu plan notlarının özel hükümler 2. Maddesinde; " Ticaret alanında 29/09/2017 gün ve 112 sayılı yapı ruhsatı ve eki onaylı projeleri geçerlidir. Parseldeki yapıların kat adeti bu plan üzerinde gösterilen kat adetleridir" ibaresi yer almaktadır. Dava konusu planlama raporunda, toplam inşaat alanına yönelik herhangi bir paylaşımda bulunulmamış olup, iptal edilmiş olan planlarca alınan yapı ruhsatının geçerliliğini koruduğu ibaresine yer verilmiş olması göstermektedir ki, iptale konu planda ayrıcalıklı yapılaşma alanı tanınmış olması ve bunun kamu yararına aykırı olduğu itirazı dava konusu plan için geçerliliğini sürdürmektedir. Ayrıca otopark ihtiyacının parselden karşılanması halinde parselin tamamında yapılaşma yapılabileceği belirtilmiştir.

4. Dava konusu plan notlarında açıklanmamakla birlikte, Ticaret Alanı lejantı ile gösterilen parsel üzerinde iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ile otel, motel,apart otel (residence) v.b. gibi konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, restaurant, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kurumlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ile özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticari fonksiyonlar yer alabilecektir. Söz konusu kullanım türleri ve yüksek yapı yoğunluğu dikkate alındığında mevcut ulaşım ağı üzerinde olumsuz etkilere neden olacağı açıkça görülmektedir.

İmar planı değişikliğine konu olan parsel, yoğun ticaret yapılarının bulunduğu alanların içindeki ana ulaşım akslarından cephe alan bir konumda yer almaktadır. Plan ile öngörülen kullanımların zirve saatlerde ve gün içinde, plan değişikliğine konu arazi çevresinde yoğun bir araç trafiği yaratması kaçınılmazdır. Söz konusu iki veri birlikte değerlendirildiğinde, dava konusu plan ile getirilmek istenen kullanım yoğunluğunun şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun olmadığı açıkça ortadadır.

Zira plan yapılan parsellerin yakın çevresinde, otopark ihtiyacını kendi parseli içinde çözemeyen, bir ticaret dokusu yer almaktadır. Yakın çevre ilişkisi içinde değerlendirildiğinde, yoğun konut ve ticaret alanlarının ihtiyacı olan otopark kullanımı parsel içinde çözülmeyerek, trafik yoğunluğunu ölçüsüz bir biçimde arttıracak olan karma ticaret ve konut kullanımlarının getirilmesinde isabet bulunmamaktadır. Dava konusu imar planı değişiklikleri, yakın çevresi ve ulaşım ağı üzerinde yaratacağı etkiler itibariyle etüt edilmemiştir. Bu nedenle, plana konu olan parsellerde ayrıcalıklı bir imar hakkı tesis edilerek, yakın çevresinde yer alan ticaret ve konut alanlarının aleyhine fiili bir durum yaratılmaktadır. Plan, bu haliyle üstün kamu yararı ilkesine aykırı olup, yalnızca plana konu olan parsellerde, yakın çevresiyle uyumsuz ve ayrıcalıklı bir imar hakkı tesis etmektedir. Bu şekilde bir plan düzenlemesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile yargı kararlarına açık aykırılıklar taşımaktadır.

5. Dava konusu plan değişiklikleri, 3194 sayılı İmar Kanununun eki "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik"e aykırıdır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 6. maddesinde, Plan Değişikliği "Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir." olarak tanımlanmıştır. Yine aynı Yönetmeliğin 16. Maddesi'nde "Hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında EK-1 deki tabloda belirtilen asgari standartlara uyulur" hükmü getirilmektedir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanarak askıya çıkarılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinde bu hükümler açıkça göz ardı edilmiştir. Yapılan plan değişiklikleri "kamu yararının zorunlu kıldığı" bir işlem değil, aksine, "kamu yararına aykırı bir işlem" olup, bu işlem Yönetmelikte açıkça belirtilen "teknik ve sosyal donatı dengesinin" bozulmaması hükmünü ihlal ederek, plan bütününde teknik ve sosyal donatı alanlarını azaltmaktadır. Bu nedenlerle dava konusu plan değişikliklerinin iptali gerekmektedir.

1/1000 Ölçekli Güngören Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği | 08.04.2020

Güngören Belediyesi'nin 04.09.2019 tarih ve 36 sayılı meclis kararı ile kabul edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 17.10.2019 tarih ve 701 sayılı kararıyla tadilen onaylanan 1/1000 Ölçekli Güngören Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği Güngören Belediyesi'nde 06.12.2019-06.01.2020 tarihleri arasında askı yoluyla ilan edilmiş, 03.01.2020 tarihinde tarafımızdan itiraz edilmiş, itirazımızın reddine dair cevap ise 10.02.2020 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiştir. İlgili planlar öncelikle yürütmesinin durdurulması ve takiben iptali istemiyle dava konusu edilmiştir.

Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

18.02.2005 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarında 3-6-8-10-15-16-18-21-22-27-29 no.lu maddelerde muhtelif değişiklikler yapılması ile 30-31-32 no.lu plan notu ilavelerine ilişkin Güngören Belediye Başkanlığınca hazırlanan UİP-8527,40 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2019 gün, 701 sayılı kararı ile tadilen uygun bulunarak 14.11.2019 tarihinde onandığı ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi gereği Güngören Belediyesinde 06.12.2019-06.01.2020 tarihleri arasında askı yoluyla ilan edildiği görülmektedir. Dava konusu işleme 03.01.2020 tarihinde itiraz edilmiş, 10.02.2020 tebliğ tarihli yazı ile itirazımızın reddedildiği bildirilmiştir.

Davaya ilişkin gerekçelerimiz şu şekildedir:

1. 14.11.2019 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği ile 3 nolu plan notu "3. Uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır. Planlama alanında iki bodrum kattan fazlası iskan edilemez. İskan edilen bodrum katlar emsale dâhildir. Keresteciler Sitesi 18.04.2011 t.t.'li ve 13.04.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile belirlenen uygulama hükümleri ile söz konusu bölgedeki yol güzergâhlarının kotu ve

arazi topografyası dikkate alınarak üçüncü bodrum kat iskan edilebilir." şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Alanda, meri plan şartlarının emsale konu olmayıp blok nizam ve irtifa değeri olarak belirlendiği, söz konusu plan notuna 14.11.2019 onanlı plan değişikliği ile ilave edilen "Keresteciler Sitesi 18.04.2011 t.t.'li ve 13.04.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile belirlenen uygulama hükümleri ile söz konusu bölgedeki yol güzergâhlarının kotu ve arazi topografyası dikkate alınarak üçüncü bodrum kat iskan edilebilir."ifadesinin mevcut durumda bulunan 3.bodrum katları yasallaştırmaya yönelik olduğu, bu sebeple yapı yoğunluğunu arttırıcı ve çevre yapılanma şartlarına emsal teşkil edici olduğu değerlendirilmektedir.

2. 14.11.2019 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği ile 6 nolu plan notu "İlçe belediyesince, mülkiyeti veya tasarrufu kamuya ait alanlarda, Yeşil Alan, Park, Spor vb donatı alanlarının tabii zemin altında ilgili kurum ve kuruluşların (Park ve Bahçeler, Ulaşım Planlama Müdürlüğü gibi.) uygun görüşlerini almak kaydıyla, zemin altı otopark, pazar alanı, spor alanı, yüzme havuzu gibi kamuya hizmet edecek kullanımlar yapılabilir. Ayrıca parkların ve yeşil alanların bütünlüğünü bozmayacak şekilde zemin kotu üstünde bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda sosyal tesis, muhtarlık, trafo vb kamuya hizmet edecek yapılar yapılabilir. Uygulama ise ilçe belediyesince tasdik edilecek avan projeye göre yapılacaktır. Yapılacak sosyo kültürel tesis alanı 250 m²'den büyük olamaz." şeklinde düzenlenmiştir.

İstanbul İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin 4. fıkrasında "Bu yönetmeliğin alan kullanımlarında belirtilen işlevler imar planlarında daraltılabilir, ancak genişletilemez." hükmünün yer aldığı, aynı yönetmeliğin 19. Maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinde izah edilen park kullanımlarına aykırı fonksiyon ve yapılaşma kararları getirildiği,

İmar Yönetmeliğinde Park Alanlarındaki yapı büyüklükleri alanın %3'ünü geçemeyeceği gibi her birimin büyüklüğü ise 15 m2 olarak belirlendiği ve İstanbul İmar Yönetmeliğinde bu hükmün Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemez hükümler arasında yer aldığı,

Teklif plan notunda yer alan "…tasarrufu kamuya ait alanlar…" ifadesinin planda kamu hizmetine ayrılan ancak mülkiyeti kamu eline geçmemiş alanlar olabileceği gibi tescil dışı alanlar da olabileceği görülmektedir. Kamu kurumlarınca yapılacak yapıların ruhsat işlemlerine dair 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesinde ve İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 59.2. maddesinde "…mülkiyeti belgelenmiş olmak" hükmü yer almakta olup, söz konusu teklif plan notunun yukarıda zikredilen kanun ve yönetmelik maddelerine aykırılık teşkil ettiği değerlendirilmektedir.

3. 14.11.2019 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği ile 8 nolu plan notunun "Kentsel-sosyal donatı, teknik altyapı ve kamu alanlarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Yapılaşma, çevre yapılanma koşullarında olup, çekme mesafesi belirtilmemiş alanlarda çekme mesafeleri fonksiyonun bulunduğu imar adasındaki mevcut teşekkül dikkate alınarak belirlenecektir. Bahse konu donatı alanlarında arazi kazı, dolgu veya tesviye yapılarak düzenlenebilir, düzenlenmiş zemin, tabii zemin kabul edilecek olup uygulamaya esas yapılaşma koşullarını onaylanacak avan projesinde belirlemeye belediyesi yetkilidir.

Mülkiyeti veya tasarrufu kamuya ait olan donatı alanlarında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak onaylanacak vaziyet planında fonksiyonun türleri, alansal büyüklükleri ve hizmet etki alanları aynı kalmak koşulu ilçe belediyesince yer değişikliği yapılabilir.

Planda kamuya hizmet etmek üzere ayrılan eğitim alanlarında (ilkokul, ortaokul, lise vb.) Milli Eğitim Bakanlığı'nın ilgili biriminin talebi veya uygun görüşü doğrultusunda eğitim tesislerinin konum, tür ve alansal büyüklerinde değişiklik yapılabilir." şeklinde düzenlendiği görülmekte olup, söz konusu plan notunun;

Teklif plan notunun Ulaşım Planlama Müdürlüğünce çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğün-

den Kentsel-Sosyal donatı, teknik altyapı ve kamu alanlarında çekme mesafesi belirtilmemiş alanlarda min. 5m'lik çekme mesafesinin korunması gerektiğinin belirtildiği, ancak bahse konu görüşe uyulmadığı,

Teklif plan notundaki çekme mesafelerinin mevcut teşekküle göre belirleneceğine dair ifadenin ruhsatlı yapı olup olmadığına bakılmaksızın uygulamaya gidileceği, yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olabileceği,

Teklif plan notundaki "Mülkiyeti veya tasarrufu kamuya ait olan donatı alanlarında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak onaylanacak vaziyet planında fonksiyonun türleri, alansal büyüklükleri ve hizmet etki alanları aynı kalmak koşulu ile ilçe belediyesince yer değişikliği yapılabilir." ifadesinin 1/5000 ölçekli planları etkileyici nitelikte olduğu,

Plan değişikliği gerekçesinde belirtilen Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddesinin 2. fıkrasında "Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir." denildiği, ancak teklif ile kurum görüşleri alınmak suretiyle vaziyet planı doğrultusunda yapılacak donatı alanları arasındaki değişikliğin yürürlükteki imar mevzuatına ve plan hiyerarşisine aykırı olduğu açıktır.

4. 14.11.2019 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği ile 15 nolu plan notuna "Planda T+H+K olarak tanımlanmış alanlarda zemin ve normal katlarda konut, ticaret veya ticaret + hizmet fonksiyonu yer alabilir.

Planda M. N. Özmen, A. N. Gürman, Tozkoparan Mahalleleri dışında kalan mahallelerin Çinçindere güzergâhının (Çinçindere Caddesi, Kıvırcık Sokak, Mehmet Akif Caddesi) batısında kalan bölgelerdeki emsal belirtilmemiş ticaret + hizmet alanlarında zemin ve normal katlarda konut, ticaret veya ticaret + hizmet fonksiyonu yer alabilir." şeklinde plan notu ilavesi yapıldığı,

Söz konusu plan notu ile T+H+K Alanlarında zemin ve normal katlarda konut yapılabilir hükmü getirildiği, ancak alana ilişkin ne kadarlık bir konut kullanımının getirileceğinin belirtilmediği, teklife ilişkin plan açıklama raporunda da kullanım alanı ile gelecek nüfusa ilişkin herhangi bir değer belirtilmediği, plan notu değişikliği ile ne kadar getirileceği belirlenmemiş ise de getirilmek istenen konut fonksiyonu kapsamında oluşacak nüfusa ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanının ayrılmadığı, teklifin ilgili maddesinin bu kapsamda Yönetmelikte, İmar planına dair esaslarının belirlendiği "(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla %30 konut kullanabileceği varsayılır." şeklindeki 21. maddesine aykırı olduğu görülmektedir.

5. 14.11.2019 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği ile 18 nolu plan notunun "18.İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, plan yapım yönetmeliğindeki donatı alanları standartlarına uymak ve görüşlerini almak ve ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak, bulunduğu adanın yapılaşma şartını aşmamak kaydıyla Konut alanlarında; 'özel eğitim tesisleri, özel yurt, özel katlı otopark', Ticaret alanlarında ise 'özel sağlık tesisleri, özel spor tesisleri, özel eğitim tesisleri, özel yurt, özel katlı otopark' yapılabilir." şeklinde yeniden düzenlendiği görülmekte olup söz konusu plan notunun;

İstanbul İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemez hükümleri arasında yer alan parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları başlıklı 19. maddesine aykırı işlem tesis edildiği de-

ğerlendirilmektedir.

6. 14.11.2019 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği ile 27 nolu plan notunun II. fıkrası "Yeni oluşacak imar düzeninde, yapı yaklaşma sınırları oluşacak ada nizamı ile kamuya terk edilecek donatı alanlarına ilişkin düzenlemeler İlçe Belediyesi'nce tasdik edilecek vaziyet planına göre belirlenecektir." şeklinde iken bu hükme "Vaziyet planında türleri ve konumları belirlenecek donatı alanları kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamaz. Vaziyet planının onayı ve kadastroya tescilinin tamamlanmasına müteakip uygulamaya yönelik işlemler başlatılacak olup devam eden süreçte donatı alanlarının türü konumu ve kapladığı alansal büyüklük dikkate alınarak uygun ölçekteki ilgili imar planında-planlarında gerekli plan değişiklikleri yapılacaktır." ifadelerinin eklendiği görülmekte olup, söz konusu plan notunun;

Teklif ile yapılacak düzenlemelerin "vaziyet planı" odaklı çalışma düzeni oluşturacağı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde plan kademelenmesinin çevre düzeni planı-nazım imar planı-uygulama imar planı şeklinde ölçekleriyle belirlendiği, ancak vaziyet planı ifadesinin plan kademelenmesinin herhangi bir aşamasında yer almadığı ve tüm kademelenmenin üstünde tutulduğu,

II. fıkrada yeni oluşturulacak imar parsel/adalarında öncelikle vaziyet planı hazırlanacağı, kadastro ve mülkiyet işlemlerinin tamamlanmasına müteakip plan değişikliği yoluna gidileceğinin belirtildiği, ancak 3194 sayılı İmar Kanunun 15. maddesinde "İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir. Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." denildiğinden öncelikle imar planlarının uygun görülmesi halinde kadastral tescil ve mülkiyete ilişkin sorunların ele alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

13.09.2013 onanlı 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği ile Güngören Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarına Güngören İlçesi, Haznedar, Güven, Akıncılar, Mareşal Çakmak, Güneştepe, Merkez, Genç Osman ve Sanayi Mahalleleri için geçerli olan, eski yapı stoğunu yenilemek ve sağlıklı bir çevre oluşumuna katkı sağlamak amacıyla mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde parsel bütünleştirmelerini teşvik eden plan notu olarak 27. Madde şeklinde eklenen plan notunun (20.07.2015 onanlı 1/1000 ölçekli ile kısmen değiştirilen) 14.11.2019 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği ile;

27 nolu plan notunun VII.fıkrası A Bendinin "Üzerinde yapı bulunan ve 18.02.2005 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören R. U. İ. Planı ile ortifası düşürülmüş olan tek parsellerde, mevcut yapının yıkılarak yeniden yapılması durumunda, yol cephelerinden minimum 1.5metre çekilmek ve diğer cephelerden yapı yaklaşma sınırları mer'i plana (18.02.2005 tt) göre belirlenmek şartıyla yeni yapının ortifası 03.02.1982 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı veya meri plan öncesi ruhsat aldığı plandaki yasal haklarına göre verilecektir. Meri bölge planında Sanayi Mahallesinde Ticaret + Hizmet Alanında kalan ve Emsal belirtilmemiş parsellerde ise toplulaştırılarak uygulamaya gidilmesi halinde ortifa eski plandan alınacaktır." şeklinde düzenlendiği görülmekte olup, söz konusu düzenlemenin;

Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak ön görüldüğünden çekme mesafelerinin 1.5m'ye düşürülmesinin uygun bulunmadığı,

Teklifin yapı yoğunluğu ve inşaat alanını arttırıcı nitelik taşıdığından plan notu ile getirilecek olan ilave yapılaşmaya ilişkin ek donatı alanı oluşturulması gerektiği değerlendirilmektedir.

27 nolu plan notunun VII.fıkrası B-C-D-E Bendlerindeki toplulaştırma sonucu oluşacak alanlardaki yapılaşma şartlarından TAKSmax=0.50 ve "Hmax: 32.50 m (10kat)" olan ortifa değerinin Meclis kararı ile TAKSmax=0.60 ve "Hmax: 48,75 (15kat) aşamaz" şeklinde düzenlendiği, 27. maddede toplulaştırmaya ilişkin hükümlerin uygulanmasına esas toplam inşaat alanı hesabının VI. Fıkrada belirtilen,

"-Yapı oturum alanı, mer'i (18.02.2005 tt) Güngören Revizyon Uygulama imar Planı yapı çekme mesafelerine göre belirlenmek,

- Yapının irtifası, mer'i (18.02.2005 tt) plan ile düşürülmüş ise 03.02.1982 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı üzerinden verilmek, düşürülmemiş ise mer'i planın (18.02.2005 tt) irtifası baz alınmak şartıyla hesap edilecektir." şeklindeki hükümler doğrultusunda hesaplandığı,

Dolayısıyla plan notu değişikliği teklifine ilişkin meclis kararından anlaşılacağı üzere İlçe Belediyesince teklife konu edilmemesine karşın Büyükşehir Belediye Meclisince tadil edilen "….TAKSmax=0.60, Hmax:48.75 (15 kat) aşamaz" düzenlemesi sonucu TAKS ve irtifa ile getirilen imar artışının, 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirlenen irtifa değerinin çok üzerinde yapılaşma getirildiği,

Düzenlemenin bölgedeki yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı, örnek teşkil edici nitelik taşıdığı, gelecek olan nüfus artışına hizmet edecek donatı alanlarını yetersiz kılacağı değerlendirilmektedir.

7. 14.11.2019 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği ile 29 nolu plan notunun,

"- Teşekkül istikameti 1,5m.'den daha az olan yerlerde ön bahçe çekme mesafesi minimum 1,5m. olacaktır.

- Teşekkül istikameti 1,5m.'den daha çok olan yerlerde ise ön bahçe çekme mesafesinde teşekküle uyulacaktır." şeklinde yeniden düzenlendiği görülmekte olup, söz konusu plan notunun;

İstanbul İmar Yönetmeliği'nin Geçici Madde-2'de mevcut teşekkülün "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında…" şeklinde tanımlandığı, ancak teklif plan notunda belirtilen mevcut teşekkül ifadesinin meri mevzuat hükümlerine göre ruhsat almış bir yapıya ilişkin olup olmadığının tanımlanmadığı, dolayısıyla teşekkül ifadesiyle mevzuata uygunluk şartı aranmaksızın mevcut durumun yasallaştırılması amacı taşıdığı,

3 metre olan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak ön görüldüğünden çekme mesafelerinin 1.5m'ye düşürülmesinin uygun bulunmadığı,

Teklifin yapı yoğunluğu ve inşaat alanını arttırıcı nitelik taşıdığından plan notu ile getirilecek olan ilave yapılaşmaya ilişkin ek donatı alanı oluşturulması gerektiği değerlendirilmektedir.

8. 14.11.2019 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği ile; 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı Plan Notlarına imar transferine yönelik 30 nolu plan notunun eklendiği, 30. no.lu Plan Notu:

"İmar Transferi

I. Plan onama sınırı içerisinde olan ve kamuya hizmet etmek üzere ayrılan donatı alanlarında kalan, özel mülkiyete konu parsellerin/hisselerin E=1.00 yapılanma koşulu üzerinden hesaplanacak imar hakları öncelikle 27.I maddesinde belirtilen ve toplulaştırma yapılarak uygulamaya gidilecek alanlara transfer edilmek suretiyle kullanılabilir.

II. İmar transferine konu donatı alanında kalan parsellerden evveliyatında yapılan imar uygulamaları ile %45 üzerinde veya altında kamuya bila bedel terk yapılmış olması veya parselin kadastral parsel niteliğinde

olması ve evveliyatında kamuya yapılmış herhangi bir terkinin bulunmaması halinde parselin/hissenin yüzölçümünün %55'i üzerinden imar transferi yapılacaktır.

III. Plan onama sınırları içerisinde imarlı alanda kalan ve özel mülkiyete konu olan parsellerin mer'i imar planına göre hesaplanacak imar hakkı da öncelikle 27.I maddesinde belirtilen ve toplulaştırma yapılarak uygulamaya gidecek alanlara transfer edilmek suretiyle kullanılabilir.

IV. 30. Plan Notu'nun I. II. ve III. maddelerinde belirtilen hususlar doğrultusunda uygulamaya gidilmesi halinde imar hakkının öncelikle aktarılacağı bölge olan ve 27.I nolu plan notunda tanımlanan yerlerdeki parsel ya da parsellerdeki 27 nolu plan notunda belirlenen TAKSmax ve Hmax yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla uygulama yapılacaktır.

V. İmar transferine konu edilecek parsellerin imar hakkının aktarılmasında öncelikli olan ve toplulaştırma yapılarak uygulamaya gidilecek alanları açıklayan 27.I nolu plan notunda tanımlanan bölgede uygulamaya gidilememesi halinde imar transferine konu taşınmazın fonksiyonu, konumu, bölge planının nüfus donatı dengesi vb hususlar ile imar hakkının aktarılacağı yerin konum ve özellikleri ve mevcut imar hakkının %25'dan fazla arttırılmaması koşulu ile ortaya çıkacak nihai yapılaşmanın varlığı dikkate alınarak uygun alanların tespit edilerek uygulamaya gidilmesinde belediyesi yetkilidir.

VI. İmar hakkı transferi yapılan parseller belediye mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamaz. İmarlı alanlarda kalan parselin imar transferine konu edilerek uygulamaya gidilmesine müteakip öncelikle bölgenin ihtiyacı olan park, otopark, sosyal-kültürel tesisler vb. donatı alanlarının varlığı dikkate alınarak kamuya hizmet edecek şekilde ilgili imar planı-planlarında gerekli plan değişiklikleri yapılacaktır.

VII. İmar transferi kapsamındaki işlemler birden fazla yürütülemez, imar transferi sonucu varsa kullanılamayan imar hakları başka parsel veya parsellere aktarılamaz."

şeklinde hükümler içerdiği görülmekte olup söz konusu plan notunun;

Teklif plan notunun I. bendinin yapılaşma hakkı bulunmayıp donatı alanında kalan özel mülkiyete konu parsellere E:1 yapılaşma hakkının verildiği, ancak bölge planında E:1 değerinden daha düşük yapılaşma hakkı bulunan kısımlar bulunduğu, Genç Osman Mahallesi sınırları içerisinde kalan konut alanında 02.02.2001 onanlı Güngören 1 Etap Nazım İmar Planı plan notlarının 10.15 maddesinin C bendi uyarınca maxTaks:0.25 maxKAKS:0.75 maxH:9.50 şeklinde yapılaşma hakkı verildiği görülmekle beraber maddenin yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olduğu,

Teklif plan notunun II. bendinde kadastral parselin imar parseline dönüşme sürecinde yapılan terkleri doğrultusunda transfer edilecek imar hakkında kısıtlamaya gidilmesinin amaçlandığı görülmekle beraber, ifadenin "İmar transferine konu donatı alanında kalan parsellerden evveliyatında yapılan imar uygulamaları ile %45 üzerinde veya altında kamuya bila bedel terk yapılmış olması durumunda imar hakkının tamamının, şayet parselin kadastral parsel niteliğinde olması ve evveliyatında kamuya yapılmış herhangi bir terkinin bulunmaması halinde ise yüzölçümünün %55'i üzerinden imar transferi yapılacaktır" şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı, aksi halde terk işlemi yapılan parseller ile kadastral parseller arasındaki durum farklılığının ortadan kaldırıldığı,

Teklif plan notunun V. bendinde diğer hükümler ile uygulamaya gidilememesi durumunda imar hakkının aktarılacağı parselin konumu ve fonksiyonunda değişikliğe gidilmesinin önünün açıldığı, bu madde ile bağlantılı olarak teklif plan notunun VI. bendinde de imar hakkı transferi yapılan parsellere belediye mülkiyetine geçme şartı konulduğu, tescil dışı donatı alanlarının mülkiyete konu olamayacağı gibi spor alanı, sosyal kültürel tesis

alanı gibi diğer donatı alanlarında belediyesince plan değişikliği yapılarak imarlı alanlara dönüştürülebileceğ değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda maddeler halinde izah edilen 17.10.2019 gün, 701 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile tadilen uygun bulunarak 14.11.2019 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Güngören Revizyon İmar Planı Plan Notları Değişiklikleri değerlendirildiğinde;

- Plan notlarının 8 – 27 (II) ve 30 (VI) no.lu maddelerinde vaziyet planına dair hükümler bulunduğu;

- Vaziyet planı odaklı çalışma düzeni oluşturulmasının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde çevre düzeni planı-nazım imar planı-uygulama imar planı şeklinde ölçekleriyle belirlenen plan kademelenmesi ilkesine aykırılık teşkil ettiği, ayrıca vaziyet planı ifadesinin plan kademelenmesinin herhangi bir aşamasında da yer almadığı gibi tüm kademelenmenin üstünde tutulduğu;

- 3 nolu plan notu ile bir kısım alanda 3. bodrum katların iskan edilebilmesi hususunun plan bölgesinin bir kısmında ayrıcalıklı imar hakkı getirilerek planlama eşitlik ilkesine aykırı ve çevre yapılaşma alanları için emsal teşkil edici nitelikte olduğu,

- 15 nolu plan notuna yapılan ilaveler ile T+H+K alanlarındaki fonksiyon türlerinin kullanımların serbest bırakıldığından Konut kullanımına yönelik belirsizliğin oluşması ve ilave gelecek konut kullanımlarına gerekli donatı alanları sağlanmadığından düzenlemenin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde imar planına dair esasların belirlendiği 10. maddesine aykırı olduğu,

- 18 nolu plan notu düzenlemesinin İstanbul İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemez hükümleri arasında yer alan parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları başlıklı 19. maddesine aykırı olduğu,

- Teklif plan notlarında defaatle zikredilen çekme mesafelerinin mevcut teşekküle göre belirleneceğine dair plan notlarındaki ifadelerin teşekkül alınan yapının ruhsatlı olup olmadığına bakılmaksızın uygulamaya gidileceği, başka bir ifade ile mevcut durumun yasallaştırılması amacını taşıdığı;

- 6–30(VI) no.lu plan notlarında belirtilen mülkiyetin ilçe belediyesi adına geçmesi ibaresinin İmar Kanunun 18.maddesinde belirtilen "… bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere Hazine adına tescil edilir" hükmüne aykırılık teşkil ettiği, belediye hizmetleri ile ilgili olanlar haricindeki donatı alanlarının ilçe belediyesi adına tescil edilmesinin mevzuata aykırı olduğu, park alanı vb. tescil dışı donatı alanlarının mülkiyete konu olamayacağı gibi spor alanı, sosyal kültürel tesis alanı vb. diğer donatı alanlarının da belediyesince plan değişikliği yapılarak imarlı alanlara dönüştürülebileceğinin önünün açıldığı;

- 30 nolu plan notu ile getirilen imar transferine ilişkin hükümlerin imar kanunu ve ilgili mevzuatlarda dayanağı bulunmadığından meri mevzuata aykırı olduğu, bahse konu düzenlemeye benzer düzenlemelerin birçok kez mahkeme kararları ile iptale konu olduğu,

- Teklif değişikliklerin her ne kadar kentsel dönüşümü amaç edinerek hazırlandığı belirtilse de plan kademelenmesi, mülkiyet hakkı, çekme mesafeleri vb. hususlar açısından meri mevzuat hükümlerine aykırılıklar taşıdığı,

- 02.02.2001 onanlı 1/5000 ölçekli Güngören I. Nazım İmar Planında Hmax değerinin 12,50-18,50m,

08.06.2001 onanlı 1/5000 ölçekli Güngören II. Etap Nazım İmar Planında Hmax değerinin 6,50-27,50m değerleri arasında değiştiği, dolayısıyla öncelikle irtifa artışının 1/5000 ölçekli planlara aykırı olduğu, bu durumda onaylanan 14.11.2019 onanlı uygulama imar planı değişikliği ölçek ve kapsam itibariyle yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları ile uyumsuz, nitelikli bir imar rejiminin esasını oluşturan planlama hiyerarşisi ve bütüncüllüğünü dikkate almayan mahiyette olduğu

görülmektedir. Tüm bu hususlar çerçevesinde dava konusu işlemin iptal edilmesi gerekmektedir.

Kanal İstanbul Etki Alanında Kalan Tarihi Odabaşı Ve Dursunköy Köprülerinin Rekonstrüksiyon Projelerinin Temini İşi İçin Yapılan 2020/86039 Kayıt Numaralı İhale | 16.04.2020

İstanbul'un Küçükçekmece Lagün Havzasında, Sazlıdere – Durusu güzergâhında tasarlanan; 30.12.2019 tarihinde askıya çıkan İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile plana islenen, 17.01.2020 tarihinde ÇED Olumlu Kararı verilen Kanal İstanbul Projesi uygulaması kapsamında, tarihi iki adet köprünün taşınması için ihale kararı alınmıştır. Söz konusu ihale öncelikle yürütmesinin durdurulması ve takiben iptali istemiyle dava konusu edilmiştir.

Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Istanbul'un Küçükçekmece Lagün Havzasında, Sazlıdere – Durusu güzergâhında tasarlanan 30.12.2019 tarihinde askıya çıkan Istanbul Ili Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Degisikligi ile plana islenen, 17.01.2020 tarihinde ÇED Olumlu Kararı verilen Kanal Istanbul Projesi uygulaması kapsamında, tarihi iki adet köprünün tasınması için dava konusu ihale kararı alınmıstır. Kanal Istanbul Projesi sadece iki tarihi köprüyü degil; pek çok dogal ve arkeolojik sit alanı ile kültür varlıgını tehdit eden bir projedir. Istanbul'un batısında bulunan, binlerce yılda olusmus bir peyzajın degismesine, önemli arkeolojik ve anıtsal yapıların zarar görmesine, yok olmasına yol açacaktır. Proje koridoru; tarihi geçmisi 400.000 yıl geriye giden, insanlık tarihi açısından çok önemli bir arkeolojik alan olan Yarımburgaz Magaralarının da içinde bulundugu Avcılar-Küçükçekmece 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinden geçecektir. Reghion 1., 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Spradon 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Resneli 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Azatlı Baruthanesi, Terkos Gölü kıyısındaki Su Pompa Istasyonu, 9 adet korugan ve Kanal Istanbul ÇED Nihai Raporuna göre 119 adet kültür varlıgı Proje Etkilenme Alanında kalmaktadır. Kanal Istanbul ÇED Nihai Raporunda Kanal Projesi'nin koruma alanları ile kültür varlıklarına olumsuz etkileri ve ya bu alanlar üzerinde olusturacagı tehditlere dair herhangi bir degerlendirme bulunmamaktadır. Istanbul Ili, Avrupa Yakası, Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Degisikligi de koruma alanları için öncelikle koruma amaçlı imar planı yapma zorunlulugunu göz ardı eden niteliktedir. Kamu yararına hizmet etmedigi ve hukuka uygun olmadıgı kamuoyunda uzun süredir tartısılan Kanalın, yapımı halinde yitirilecek olan dogal ve kültürel varlıklar için alternatif çözümler aranmamıstır. Nihayetinde zorunlulugu oldukça tartısmalı olan Kanal Projesi için , dogal, arkeolojik, kırsal ve kentsel ögeler gözden çıkarılmıs; degerli peyzaj, arkeolojik miras, kırsal ve kentsel mimari, binlerce yıllık tarihi ve olaganüstü bir topografyayı yok edecek uygulamaların ilk adımı dava konusu ihale ile atılmıstır. Karayolları Genel Müdürlügü Istanbul 1. Bölge Müdürlügü tarafından "Kanal Istanbul Etki Alanında Kalan Tarihi Odabası ve Tarihi Dursunköy Köprülerinin Rekonstrüksiyon Projelerinin Temini Isi" adı altında, 26.03.2020 tarihinde 2020/86039 Ihale Kayıt Numarası ile bir ihale gerçeklestirilmistir. (EK/1-Ihale ilanı) Ihale sartnamesi incelendiginde, Kanal güzergâhında yer alan tarihi iki adet köprünün tasınması isine yönelik etüt ve proje hizmet alımı isi oldugu görülmektedir. (EK/2 - Özel Teknik Sartname)

Ihaleye Konu Olan Odabası ve Dursunköy Köprüleri 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Korunması Gerekli Tescilli Tasınmaz Kültür Varlıklarıdır.

2863 sayılı Kanun'un 6. maddesine göre korunması gerekli tasınmaz kültür ve tabiat varlıkları sunlardır: "Kaya

mezarlıkları, yazılı, resimli ve kabartmalı kayalar, resimli magaralar, höyükler, tümülüsler, ören yerleri, akropol ve nekropoller; kale, hisar, burç, sur, tarihi kısla, tabya ve isihkamlar ile bunlarda bulunan sabit silahlar; harabeler, kervansaraylar, han, hamam ve medreseler; kümbet, türbe ve kitabeler, köprüler, su kemerleri, su yolları, sarnıç ve kuyular; tarihi yol kalıntıları, mesafe tasları, eski sınırları belirten delikli taslar, dikili taslar; sunaklar, tersaneler, rıhtımlar; tarihi saraylar, köskler, evler, yalılar ve konaklar; camiler, mescitler, musallalar, namazgahlar; çesme ve sebiller; imarethane, darphane, sifahane, muvakkithane, simkeshane, tekke ve zaviyeler; mezarlıklar, hazireler, arastalar, bedestenler, kapalı çarsılar, sandukalar, siteller, sinagoklar, bazilikalar, kiliseler, manastırlar; külliyeler, eski anıt ve duvar kalıntıları; freskler, kabartmalar, mozaikler, peri bacaları ve benzeri tasınmazlar; tasınmaz kültür varlıgı örneklerindendir."

"Odabası Köprüsü" Basaksehir Ilçesi, Sahintepe Mahallesi, kadastral boslukta yer alan Azatlı Deresi üzerinde "8 Açıklıklı" bir köprüdür. Osmanlı Döneminde yapılmıstır. Istanbul VII Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.04.2010 tarih, 233 sayılı Kararı ile Restorasyon Projesi onaylanmıstır. Arnavutköy Ilçesi, Dursunköy Mahallesi, 122-126-127-136 Adaların arasındaki kadastral boslukta, Dursunköy merkezinin yaklasık 400 metre güneydogusunda yer alan "Dursunköy Köprüsü" 15-16. Yüzyılda yapılmıstır. Istanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.11.2019 tarih, 4756 sayılı kararı ile; 2863 sayılı Yasa kapsamında tescil edilerek koruma grubu I olarak belirlenmistir. Istanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.11.2019 tarih 4756 sayılı kararında Köprünün Kanal Istanbul Projesinin Çed Raporlarına ve Planlama süreçlerine dahil edilerek ilgili idarelerden koruma önerilerinin istenmesine karar verilmistir.

Dava Konusu Ihale Kararı Koruma Mevzuatına Aykırıdır.

Ihalenin Özel Teknik Sartnamesinde "Köprünün özgün konumuna yakın bir konuma tasınması amaçlanmakta olup, ilgili Kurumlar ile koordinasyonlu olarak köprülerin tasınabilecegi alternatif yerler Yüklenici tarafından arastırılacaktır. Yüklenici tarafından hazırlanacak vaziyet planı ilgili Kurumlarca onaylanarak köprünün tasınacagı yer belirlenecektir." sartına yer verilmistir.

Tescilli tasınmaz kültür varlıgı olan Köprülerin "tasınması ve rekonstrüksiyonu gibi geri dönüsü olmayan müdahaleler" içeren ihale, ulusal ve uluslararası koruma prensiplerine aykırıdır.

a) 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 20. Maddesine göre, "Tasınmaz kültür varlıkları ve parçalarının, bulundukları yerlerde korunmaları esastır. Ancak, bu tasınmaz kültür varlıklarının baska bir yere nakli zorunlulugu varsa veya özellikleri itibariyle nakli gerekli ise, Koruma Bölge Kurullarının uygun görüsü ve gereken emniyet tedbirleri alınmak suretiyle Kültür ve Turizm Bakanlıgınca istenilen yere nakledilebilir."

Yasanın 20. Maddesi hükmünden anlasılacagı üzere nakil zorunlulugu varsa öncelikle Koruma Bölge Kurulu kararı alınmıs olmalıdır. Oysa tarihi Köprülerin sökülerek tasınması ve baska bir yerde rekonstrüksiyonu konusunda alınmıs bir Koruma Bölge Kurulu kararı bulunmamaktadır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun Kültür ve Turizm Bakanlıgı'na bu alanda verilen yetkiyi tanımlayan 10. maddesinin "Her kimin

mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, tasınmaz kültür ve tabiat varlıklarının

korunmasını saglamak için gerekli tedbirleri almak, aldırmak…Kültür ve Turizm Bakanlıgına aittir." seklindeki düzenlemesi ile Yasanın 57. Maddesinin "Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına iliskin uygulamaya yönelik kararlar alma korunması gerekli tasınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına iliskin uygulamaya yönelik kararlar alma" görev ve yetkisinin verildigi Koruma Bölge Kurulu tarafından kültür varlıgı olan Köprülerin tasınması yönünde bir karar aykırıdır.

b) Yasanın kültür varlıklarının nakli ile ilgili tek düzenlemesi olan 20. Maddesinde zorunlu hallerde Kültür ve

Turizm Bakanlıgı'nca belirlenecek yere naklin yapılacagı hüküm altına alınmıstır. Ihale Ilanı ve Sartnamesi incelendiginde bu konuda herhangi karar olmadıgı anlasılmakta, tam aksine Köprülerin tasınacagı yerin belirlenmesinin Yükleniciye bırakıldıgı görülmektedir. Osmanlı Döneminde yapılan tarihi Köprülerin korunmasıyla ilgili, uygulamaya yönelik karar alma yetkisi bulunan

Koruma Bölge Kurulu devre dışı bırakılarak yer seçiminin yükleniciye bırakılması Yasaya aykırıdır ve bu durum ihalelerde güvenilirlik ilkesi ile bagdasmamaktadır.

c) Ihale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun "Tasınmaz Kültür Varlıklarının Guruplandırılması, Bakım ve Onarımları Hakkında 660 Sayılı Ilke Kararı"na Aykırıdır.

Kültür Varlıkları Ihale Yönetmeligi'nin 4. Maddesinde "Nakil: 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 20 nci maddesi uyarınca taşınmaz kültür varlıklarının gerektiginde sökülerek korunacagı veya sergilenecegi yere tasınmasını" ifade eder denilmekte, "Restorasyon teknikleri: Saglamlastırma (konsilidasyon), temizleme (liberasyon), bütünleme (reintegrasyon), yenileme (renovasyon), yeniden yapma (rekonstrüksiyon), tasıma (moving)," olarak sayılmaktadır. 660 sayılı Ilke Kararında tanımı "Toplumun maddi tarihini olusturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılar" olarak yapılan 1. Gurup Kültür Varlıgı Köprülerin projelerinin ilke kararı ekinde verilen "Rölöve - Restitüsyon - Restorasyon - Proje Hazırlama Esasları" na göre hazırlanması gerekmektedir. 660 sayılı Ilke Kararında korunacak yapılara müdahale biçimleri su sekilde tarif edilmistir: "Esaslı Onarım (Restorasyon) Yapının rölöveye dayanan restitüsyon ve / veya restorasyon projeleri ile diger ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri koruma kurulunca belirlenen müdahalelerdir. [Saglamlastırma (Konsolidasyon), Temizleme (Liberasyon), Bütünleme (Reintegrasyon), Yenileme (Renovasyon), Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon), Tasıma (Moving)]. Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon) Korunması gerekli tasınmaz kültür varlıgı olarak tescil edilen ... yapının, gerek kültür varlıgı niteligi, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotograf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arsiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulundugu yapı oturum alanında, eski cephe özelliginde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan seması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulamasının koşulsuz saglanmasıdır."

Ilke kararında ayrıca; "Yapının günümüze ulasmıs sosyo-kültürel ve tarihi kimliğini olusturan mekansal, biçimsel ve yapısal özellikleri ve çevre içindeki özgün konumunun korunacagı, bu islemlerde yapının mevcut fiziksel durumuna göre müdahalenin biçimi ve niteliklerinin koruma kurulunca saptanması gerektigi" belirtilmektedir. Buna göre müdahale biçiminin ne olacagına Koruma Kurulu karar verir. Oysa dava konusu proje ihalesi yapılırken herhangi bir Kurul kararı alınmamıs, müdahalenin biçiminin ne olacagı Koruma Kurulu tarafından belirlenmemistir. Restorasyon içinde yer verilen müdahale biçimi olan rekonstrüksiyon (yeniden yapma) için "kendi parselinde daha öne bulundugu oturum alanında" uygulama yapılacağı öngörülmektedir. Dava konusu ihale, Köprülerin baska bir yere tasınması için proje elde etmek üzere yapılmıstır.

Ihalenin rekonstrüksiyon projesi (yeniden yapma) temini oldugu ifade edilirken Köprülerin sökülüp tekrar yapılacagı anlasılmaktadır. Aynı zamanda yükleniciden restorasyon alternatifleri de istenmektedir. Yani köprüler söküldükten sonra tekrar yapılırken farklı tekniklerin kullanılabilecegi anlasılmaktadır. Büyük bir olasılıkla Köprülerin özgün yapısı tamamiyle degisecektir. Davalı Idare Köprülerin bir bütün olarak tasınması(moving) yöntemi yerine restorasyon ve rekonstrüksiyonu tercih etmis ancak ihale sartlarını koruma ilkelerine uygun olarak belirlememistir.

Ilke kararında tasıma(moving) bir müdahale biçimi olarak anılmaktaysa da, koruma mevzuatında tasıma veya naklin usul ve esaslarını belirleyen herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Davalı Idare Tarihi Köprülerin yakın bir konuma tasınması için etüd ve proje hizmetini 660 sayılı Ilke Kararına aykırı olarak restorasyon ve re-

konstrüksiyon projeleri temini isi adı altında ihale kararı almıstır. Istanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.12.2019 tarih, 4814 sayılı kararında; ÇED raporunun ekindeki Arkeoloji raporunda 36 sayılı ilke kararının uygulanacagına dair ibarenin, alanın baraj alanı olmaması nedeniyle çıkarılarak yerine 2863 sayılı Yasa, ilgili mevzuat ve Kurul kararlarının geçerli olacagına dair uyarıda bulunulmustur. Baraj Alanlarından Etkilenen Tasınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Iliskin Koruma Yüksek Kurulu'nun 36 Sayılı ilke kararında; "Bilim Komisyonunca yapılan çalışmaların degerlendirilmesi sonucunda; elde edilen bilgi ve belgelere dayalı olarak alandaki korunması gerekli tasınmaz kültür varlıklarının yerinde korunmasına, baska bir yere tasınmasına veya belgelenerek su altında bırakılmasına iliskin önerilerin koruma bölge kuruluna sunulacagı" öngörülmüstür. Kanal Istanbul Proje alanında 36 sayılı Ilke kararının uygulanmayacagına karar verilmistir. Alandaki kültür varlıklarının korumasına dair tüm kararları ise Koruma Kurulu alabilir. Sonuç olarak;

Köprülerin mevcut durumunu yasal standartlar dogrultusunda ortaya koyan ve Kurul tarafından onaylanan belgeler (mimari çizimler, rölöve-restitüsyon-restorasyon projeleri ve statik raporlar, vb.) hazırlanmadan; Bu belgelere dayanılarak "yerinde koruma"nın mümkün olup olmadıgını bilimsel olarak degerlendiren, onaylı bir teknik rapor olmadan; Köprüler için "tasıma" gerekliligini ortaya koyan ve Kültür ve Turizm Bakanlıgı kararıyla uygun bulunmus bir teknik rapor olmadan; Köprülerin rekonstrüksiyonlarının yapılacagı yerler belirlenerek 2863 Sayılı Yasanın 20. Maddesi geregi Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarının onayı alınmadan; Tarihi eserin teknik olarak nasıl ve hangi metodoloji ile tasınacagına ve nerede, hangi teknikler kullanılarak ve hangi kosullar dogrultusunda yeniden insa edilecegine dair bir karar olmadan; gerçeklestirilecek proje ihalesi yasal ve teknik olarak gerekçesizdir ve bir koruma kurulu kararı ve izni olmadan yapılması hukuka aykırıdır.

Imar Mevzuatına Göre Imar Planı Yapılmadan Açılan Ihale Hukuka Uygun Degildir.

Idare yükleniciden Köprülerin tasınacagı yeri tespit etmesini istemektedir. Oysa arazi kullanım kararları imar planlarıyla belirlenir. 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlügü'nün Hizmetleri Hakkında Kanun'un 19. Maddesi uyarınca karayolları güzergâhlarına ve bunların degisikliklerine iliskin planları Genel Müdürlük hazırlayarak imar planlarına islenmesi için belediyeye gönderir. Köprüler karayolu güzergâhının bir parçası olmasa bile, tasınacagı yerin imar planında o amaç için ayrılmıs olması gerekir. Bu islemler tesis edilmeden yer tespitini de kapsayan dava konusu ihalenin yapılması, ihalelere hakim olan ilkelerden "kaynakların verimli kullanılması" ilkesi ile bagdasmamaktadır.

Köprülerin Özgün Yapısı Bozulacaktır.

Tarihi Köprüler; yapıldıgı dönemin uygarlıgını en iyi sekilde tanımlayan eserler olup, toplumların sahip oldukları teknik ve teknolojik seviyelerini de tanımamıza yarayan önemli degerlerdir. Yapımında kullanılan malzeme, yapım teknigi, yapılan dönemin mimari kültürünü, teknolojisini tanıtan tarihi belgelerdir. Tarihi köprüleri diger tarihi eserlerden ayıran en önemli unsur hidrolik yüklere de maruz kalmasıdır. Yapının özgün malzemesinin, yapım tekniginin, temel sisteminin ve çevresi ile olan iliskisinin iyi tanımlanması, uygulanacak onarım teknikleri ve kullanılacak malzemelerin seçiminin de buna göre belirlenmesi gerekmektedir. Aksi halde yapıldıgı dönemi tanıtan birer belge niteliginde olan bu eserlerin, özgün durumlarının bozulmasına ve düzeltilmesi mümkün olmayan hasarlara yol açacaktır. Köprüleri alıp baska bir yere tasımak, peyzajla olan iliskilerini, anlamlarını yitirmelerine neden olmaktadır. Tarihi köprüler, yerlesmeye güzellik katan mimari eserlerdir. Tasarımları bulundugu yere göre biçimlenmistir; eserlerin baska bir çevrede aynı iliskiyi kurması, estetik etkiyi yaratması mümkün degildir.

Gelecek kusaklara aktarma yükümlülügü bulunan kültürel varlıkların Kanal Istanbul Projesinin gerçeklestirilmesi amacıyla bozulmaları veya yok edilmeleri Uluslararası sözlesmelere, Anayasaya ve yasalara aykırıdır.

-Dünya Kültürel ve Dogal Mirasın Korunması Sözlesmesi

Sözlesmeye göre, taraf devletlerden her biri ".....topraklarında bulunan kültürel ve dogal mirasın saptanması, korunması, muhafazası, teshiri ve gelecek kusaklara iletilmesinin saglanması görevinin öncelikle kendisine ait oldugunu kabul eder." (Madde 4) "Sözlesmeye taraf olan her devlet topraklarındaki kültürel ve dogal mirasın korunması, muhafazası ve teshiri amacıyla etkili ve faal önlemlerin alınmasını saglar" (Madde 5)

- Avrupa Mimari Mirasın Korunması Sözlesmesi

Sözlesmeye göre Taraf devletler ".....bu tarihsel varlıkların envanterlerini olusturmayı, bu tarihsel varlıklara zarar verebilecek tehlikeli durum dogdugunda, en kısa zamanda gerekli dökümanları hazırlamayı, mimari mirasın korunması için gerekli denetlemeleri yapmayı, korunan varlıkların bozulmasını, hasar görmesini veya yıkılmasını, önlemeyi....." taahhüt ederler.

-Arkeolojik Mirasın Korunmasına iliskin Avrupa Sözlesmesi

Sözlesmeye göre Taraf Devletler ".... arkeolojik mirasın koruması için gerekli önlemleri almayı, arkeolojik araştırma faaliyetlerini bilimsel güvence altına almayı, arkeolojik mirasın tercihen bulundugu yerde korunması ve bakımını saglamayı....." taahhüt etmislerdir.

- Anayasa'nın 63. Maddesinde; Devlete, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını saglamak, bu amaçla destekleyici ve tesvik edici tedbirleri almak görevi vermistir.

- 1 Nolu Cumhurbaskanlıgı Kararnamesi'nin 277. Maddesinde Kültür ve Turizm Bakanlıgı'nın görev ve yetkileri arasında;

"a) Milli, manevi, tarihi, kültürel ve turistik degerleri arastırmak, gelistirmek, korumak, yasatmak, degerlendirmek, yaymak, tanıtmak, benimsetmek ve bu suretle milli bütünlüğün güçlenmesine ve ekonomik gelismeye katkıda bulunmak, …

c) Tarihi ve kültürel varlıkları korumak, …" yer almaktadır. Anayasa'nın 90. Maddesi uyarınca kabul edilerek yürürlüge giren uluslararası sözlesmeler, Anayasa'nın 63. maddesi ve ilgili yasalar çerçevesinde koruma ilke ve esaslarına uygun olmayan ihale kararının iptali gerekmektedir.

Kanal Istanbul ÇED Olumlu Kararı ve Çevre Düzeni Planı Degisikligine Karsı Açılan

Davalar Sonuçlanmadan Ihale Kararı Alınması Hukuka Aykırıdır.

Kamu Ihale Kanunu'nun 5. maddesine göre, Çevresel Etki Degerlendirme Raporunun alınması gereken isler için ihaleye çıkılması, ÇED Olumlu kararının alınmasına baglıdır. Bununla, gerçekleştirilmesi olanaksız ve gereksiz harcamalara neden olacak yatırımlara girişilmemesi amaçlanmaktadır. Kanal İstanbul Projesine ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17.01.2020 tarihli ÇED Olumlu Kararının iptali talebiyle çok sayıda dava açılmıştır. Müvekkil Odalar tarafından açılan davalar İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2020/561 E., 2020/616 E. Sayılı dosyalarında incelenmektedir. 30.12.2019 tarihinde askıya çıkan İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali için açılan dava ise İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2020/741 E. Sayılı dosyasında görülmektedir. Kanal İstanbul Projesi, ekolojik, ekonomik, sosyopolitik olarak geri dönüsü mümkün olamayacak biçimde İstanbul ve çevresini olumsuz etkileyeceği gibi tescilli kültür varlıklarını, arkeolojik alanları ve diğer korunması gerekli alanları da olumsuz bir şekilde etkileyecektir. Dolayısıyla ÇED Olumlu Kararı ve Kanalı su yolu olarak plana isleyen ve çevresini yerleşime açan Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin hukuka aykırı olduğu iddialarıyla açılan davalarda yargılama devam ederken Kanal etki alanındaki iki tarihi köprünün taşınması için ihale açılması kaynakların verimli kullanılması ilkesiyle bağdaşmamaktadır. Öte

yandan 2863 sayılı Yasanın kültür varlıklarının taşınması için aradığı "zorunluluk" şartının gerçekleşip gerçekleşmediğini anılan davalarda verilecek kararın belirleyeceği kuskusuzdur.

YÜRÜTMENIN DURDURULMASI TALEBI

Dava konusu islemin açıkça hukuka aykırı olduguna iliskin yeterli somut açıklamalar dilekçemizde sunulmustur. Ihale konusu kapsamında iki adet tarihi köprünün sökülmesi, tasınması, saklanması gibi analiz ve etütlerin istendigi gözetildiginde, yürütmenin durdurulması kararının önemi açıktır. Bu dava konusu uygulamaya girisilmeden yürütmenin durdurulması kararı verilmesi, idari yargılamanın anlamlı bir basvuru yolu olması bakımından elzemdir. Bu nedenle telafisi güç zararların dogmasını önlemek için ilk inceleme ile birlikte yürütmenin durdurulması istemimizin kabulüne karar verilmesini istemek zorunlu olmustur.

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 12.06.2020

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 12.03.2020 tarihli ve E.266071 sayılı yazısı ile Cumhurbaşkanlığı 1 numaralı Kararnamesi Hükümleri uyarınca CDP-178225, NİP-34104999 ve UİP-34236480 plan işlem numaraları ile tadilen re'sen onaylanmış ve 16.03.2020 tarihinden itibaren 1 ay (30 gün) askıya çıkarılan; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkiinde bulunan, kuzeyinde Arnavutköy İlçesi'ne bağlı Deliklikaya Mahallesi, doğusunda Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi, kuzeydoğusunda Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, güneyinde Esenyurt İlçesi'ne bağlı Orhan Gazi Mahallesi, kuzeybatısında Arnavutköy İlçesi'ne bağlı Ömerli Mahalleleriyle çevrelenen yaklaşık 322 hektarlık alan İstanbul Valiliği'nin 06.01.2012 tarihli Olur'u ile "Toplu Konut Alanı" olarak ilan edilmiştir. Daha sonra 12.3.2012 tasdik tarihli Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. 1.Etap yaklaşık 162,7 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alanın büyük bir kısmı Başakşehir İlçe Belediyesi sınırları içinde kalırken, bir kısmı da Esenyurt İlçe sınırlarındadır. Planlama alanı ve çevresi, henüz gelişimini tamamlamamış, plan ve altyapı çalışmalarının devam ettiği bir alan üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanı çevresinde henüz başlamamış, devam etmekte olan proje ve yatırımlar mevcuttur.

2. Etap planlama alanı yaklaşık 149,88 hektardır ve İstanbul İli, Başakşehir İlçesi "Toplu Konut Alanı"na ilişkin şekilde hazırlanmıştır. Söz konusu planlama alanı kentin çeperlere yayılmasını tetikleyecek nitelikte plan kararlarını içermekte olmakla birlikte üst ölçek plan kararlarında dayanak olarak gösterilen 1/100.000 Çevre Düzeni Planı halihazırda dava konusu edilmiş ve kentin ekolojik, jeolojik ve arkeolojik potansiyelini hiçe sayan plan kararları içermektedir.

Dava konusu edilen plan, uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğması ve plan değişikliğinin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi sebebiyle; İdarenin savunması beklenmeksizin yürütmesinin durdurulması kararının verilmesi gerekmektedir.

1. Askıya çıkarılan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap İmar Planları, İstanbul 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen Askeri Alan, kısmen Lojistik alanı, kısmen de Meskun alan olarak planlanmıştır. 17.07.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, kent çeperlerine ve kent kuzeyine olan baskıyı önleme amacı taşıyan ve kent gelişimini alt merkezler ve lineer gelişme dinamiğine göre

kurgulayan bir muhteviyata sahiptir. Metropoliten alanlarda lojistik tesis alanları, meskun yerleşimlerin dışında ve ulaşım ağlarına entegre olabilecek şekilde kurgulanırlar. Kentin ihtiyacı olan lojistik altyapı ve geri dönüşüm alanları gibi unsurlar üst ölçekte stratejik yaklaşımlarla belirlenirler. Planlama alanının bulunduğu Başakşehir Hoşdere Mevkii, kentin lojistik altyapı ihtiyacını karşılamak için yer seçimi yapılırken ortaya konulan analitik etütlerle ve kentsel altyapıya baskı oluşturmayacak ve kamu bütçesine minimum yük getirecek şekilde belirlenmiştir. Aynı zamanda bu alanlar kentin gelişim eğilimlerinde sınırlayıcı pozisyondadırlar. 17.07.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine göre;

"Lojistik bölgeler içerisinde, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü ve gerekli önlemler alınmak kaydıyla, gürültü-görüntü kirliliğine neden olan ve çevre için risk oluşturan "geri dönüşümlü atıkları değerlendirme işlevi gören birimler" yer alabilir.

Lojistik bölgelerde sanayi faaliyetleri yer alamaz."

2. İstanbul'un ihtiyaçları ve rasyonel eğilimlerinin hesaba katılarak, mevcutta yerleşimin olmadığı bir alan olan ve kent için korunması gerekli olan havzalardan Sazlıdere, Büyükçekmece ve Küçükçekmece Havzalarının coğrafi olarak kesişiminde yer alan planlama alanının, kentsel gelişim açısından sınırlayıcı pozisyonunun korunması hem planlama disiplini açısından kritik, hem de eğilimleri yönlendirme ve kentsel gelişmenin planlama hiyerarşisi açısından kurgulanabilmesi için önemlidir.

3. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile meskun alanlar olarak tadil edilen planlama alanı, ölçeği itibariyle tadilata konu olmaksızın plan bütününde değerlendirilmesi gerekliliği bilimsel olarak tartışılmazdır.

4. Planlama alanının 1/100.000 ölçekte meskun alanlar olarak tadil edilmesi, 17.07.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile herhangi bir ilişki kurmamakla birlikte, kentin ihtiyacı olan lojistik bölgelere yönelik alternatif bir alan önermemektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu, planlarda kentsel ihtiyaçlara yönelik yapılan değişikliklerde, o ihtiyacın alternatifi büyüklük ve yakınlıkla bir alanın ayrılmasını ve bunun analitik olarak gerekçelendirilmesini beklemektedir. Yapılan bu tadilatta herhangi alternatif alan önerilmediği gibi, kentsel ihtiyaçlar etüt edilmemiştir.

5. Planlama alanında mevcut durumda yapılaşma bulunmamaktadır. 17.07.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planın mekansal ihtiyaçlara dönük projeksiyonlarına göre yakın gelecekte lojistik bölgelerin kurgulanması gerekmektedir. Herhangi bir alternatifin oluşturulmamasının yanı sıra, bu tür altyapı alanlarının yakın gelecekte yeniden planlanması, planlama ilke ve esaslarına aykırı olarak pek çok alanda plan değişikliklerinin önünü açacağı gibi, bu alanların tahsisi için gerekecek kamulaştırma yükü de hesaba katıldığında kamu zararının telafi edilemeyecek boyutta olmasına yol açacaktır.

6. Tadil edilen 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile birlikte İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı da askıya çıkarılmıştır. Alt ölçekli bu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporları incelendiğinde, bütüncül planlama yaklaşımından yoksun biçimde alanın ulaşım altyapısı bağlantılarından söz edilmiş ve çevredeki yüksek nitelikli konut sitelerinden Estonşehir, Boğazköy, Kiptaş, Armina Evleri ve Kelebek Vadisi Evleri, Günışığı Konakları, Toskana Vadisi, Tilupa Villaları, Verdemolino Yaşam ve Alışveriş Merkezi gibi büyük projelerin yanı sıra henüz projelendirilmemiş alanlar olduğu aktarılarak, askıya çıkarılan bu planlarla birlikte bölgenin daha da gelişeceği ifade edilmiştir.

7. Mekansal gelişim eğilimlerini yeniden kurgulayan ve altyapıya baskı oluşturması kaçınılmaz olan bu planların bölgesel etkileri Plan Açıklama Raporlarında konu edilmemiş ve bu açıdan yanıltıcıdır.

8. Plan açıklama raporlarında alanın güçlü yönleri olarak; Planlama alanının Metropoliten Alan içindeki konumu ve üst ölçekli ulaşım sistemleri ile kurduğu-kuracağı ilişkiler, İlçe sınırları içinde bulunan Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar metro hattı bulunması ve bu hat ile Anadolu yakasından Başakşehir'e kadar raylı sistem ile ulaşmanın mümkün olması, Planlama alanının Atatürk Havaalanına yaklaşık 25 km mesafede bulunması, Planlama alanının sahip olduğu doğal değerler, (vadiler, dere yatakları, tepeler vb.), Planlama alanı komşuluğunda gelişmiş ve gelişmekte olan Toplu Konut Alanlarının varlığı, (Estonşehir, Boğazköy, Kiptaş, Armina Evleri ve Kelebek Vadisi Evleri, Günışığı Konakları, Toskana Vadisi, Tilupa Villaları), Planlama alanının etrafında bulunan büyük ölçekli ticaret merkezlerinin varlığı, (Verdemolino Yaşam ve Alışveriş Merkezi vb.), Planlama alanını etrafında bulunan Sazlıdere Havzası gibi önemli doğal alanlar olduğu belirtilerek, planlama yaklaşımı yerine projeci bir yaklaşım ortaya koyulmaktadır. Bu yaklaşımın planlama disiplininde kabul edilmesi, kent mekanındaki her alanda fırsat ilişkileri kuran proje odaklı plan tadilatlarına emsal teşkil edecektir.

9. Üst ölçek planlar ile ilgili gerekçelerin yanı sıra, alana yönelik jeolojik ve jeoteknik raporlar incelendiği takdirde alanın yerleşime uygunluk durumu önlemli alan olarak belirlenmiş olduğu görülmektedir. Önlemli Alan-2 ve Önlemli Alan - 5 olarak tanımlanmışolan planlama alanı için bu özellikleri yerleşim açısından sakıncaları kısaca şu şekilde özetlenebilmektedir:

- Önlemli Alanlar 2.1: Kıraç ve Süloğlu Üyeleri ile Ceylan Formasyonu ve Yassı ören üyesinin oluşturduğu ve eğim değerinin>%10 olduğu alanlar ile jeolojisini Soğucak Formasyonunun oluşturduğu ve eğim değerinin>%20 olduğu alanlar Önlemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır.

Plan raporunda belirtildiği üzere, Ceylan formasyonu, zayıf kaya niteliğinde olup, bu durum ayrışmaya elverişli bir ortam oluşturmaktadır. Buda inşaat faaliyetleri esnasında ve sonrasına stabilite sorunu doğabileceğini göstermektedir. Özellikle eğimin yüksek olduğu alanlar kayaç yapısının özellikleri ile birlikte değerlendirildiğinde inşaa faaliyetlerinin artması sonucunu doğurabileceği gibi bu önlemlerin alınmaması durumunda can ve mal kayıpları doğurabilecek toprak stabilitasyonunu bozacak afetlerin yaşanması açısından da elverişlidir.

Jeolojik yapı verileri doğal yapı analizleri (eğim, yükselti, güneşlenme vb.) birlikte değerlendirildiğinde, formasyonuna bağlı olarak yamaç boyunca yükselip-alçalan bir yapı sergilediği görülmektedir. İtiraza konu planlama alanında jeolojik ve hidrolojik özelliklerin birlikte değerlendirilmesi ve stabilite sorununu çözecek mühendislik hizmetlerinin, istinad duvarları ile alnması zorunluluğunu doğuracaktır.

Bunun yanı sıra Kıraç üyelerinde sızıntı sularının gözlemlendiği plan raporunda verilen bilgiler arasındadır. Bu durum inşaa faaliyetlerinin ardından toprakta, şişme ve gevşemeye bağlı olarak hacimsel değişimlerin olacağını ortaya koymakta olup, bu değişimler sonucunda yapıların temel sistemlerin yapının ömrünü tamamlamadan taşıma özelliğini kaybetmesi gibi sorunların oluşmasına neden olabilecektir.

- Önlemli Alan - 5.1: İnceleme alanında Alüvyon birim ile Kıraç, Süloğlu Üyeleri, Ceylan Formasyonu ve Yassıören üyesi rezidüellerinin oluşturduğu ve eğim değerinin <%10 olduğu alanlar "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Önlemli Alan-5.1)" olarak değerlendirilmiştir

Plan raporunda da belirtildiği üzere, bu alanlarda özellikle yer altı sularına bağlı olarak meydana gelebilecek olan şişme-büzülme olayları sonucu Önlemli Alan 2.1'de görülmesi muhtemel olan temel sorunlarının yaşanabilirliği dikkat çekmektedir. Bu alanın Alüvyon Dolgu Alanı olması bu olası senaryonun ihitmalini, su tutma kapasitesine bağlı olarak güçlendirmektedir.

Jeolojik ve jeoteknik analizler sonucu Önlemli Alan 2 ve 5 şeklinde tanımlanmış olan planlama alanı için plan raporunda önerilmiş olan tek çözümün istinad duvarları ile gerekli önlemlerin alınması olduğu görülmektedir. Oysaki üst ölçek plan kararlarına bağlı olarak itirazlarımızı sıralamış olduğumuz çalışma alanı için maddi kaynak

ayrılarak gerekli araştırmaların yapılmış olduğu, bu araştırmaları gözetebilecek plan kararların geliştirilmesinin kamu kaynaklarının efektif kullanımı ve doğanın korunması için gerekliliği açıktır. Planlama alanı için; jeoloji, hidroloji, eğim ve yükseklik verilerinin çakıştırılarak, üst üste gelen özelliklerin birlikteliğinde doğurabileceği sorunlar göz önünde bulundurulmadan alınmış olan planlama kararları için itirazlarımız bu şekildedir.

Bu nedenlerle dava konusu plan değişikliklerinin bir an önce iptali gerekmektedir.

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi 11 Ada 95 No'lu Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 29.06.2020

10.03.2020 tarihinde UİP-34115444 plan işlem numarası ile onaylanan ve 01.04.2020 tarihinden itibaren 1 ay (30 gün) askıya çıkarılan; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi 11 Ada 95 No'lu Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

Dava konusu taşınmaz hakkında daha önce yapılan, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2008 gün 1389 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 14.06.2008 günü onanan Şişli Ayazağa Mah. 2 pafta, 11 ada, 95 sayılı parselin E:3.00, TAKS: Serbest, H: Serbest şartlarında "Transfer Merkezi Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli mevzii imar planına karşı açılan dava sonucunda; İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 31.03.2010 tarih ve 2008/1547 E. ve 2010/577 sayılı karar ile" getirilen işlevlere ait plan kararlarının çağdaş planlama prensipleri, şehircilik ilkeleri yönünden ve getirilen imar yapılaşma koşullarının ise İstanbul imar yönetmeliği açısından uygun olmakla birlikte, hazırlanan plan mevzii imar planı niteliği taşımadığından, plan yapım tekniklerine aykırı olduğu" gerekçesi ile söz konusu PLANIN İPTALİNE KARAR VERİLMİŞTİR.

Verilen bu karar sonrasında aynı taşınmaz üzerinde ve aynı içerik ile yeniden plan onaylanmıştır. 17.03.2011 tarihinde onaylanan Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 11 ada, 95 parsele ilişkin (Ayazağa Transfer Merkezi) 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği de daha önce iptaline karar verilen Nazım ve Uygulama İmar Planları ile benzer nitelikte kararlar içermektedir. İptal edilen E=3.00, H=Serbest şeklindeki yapılanma koşullu Transfer Merkezi tanımı 2011 yılındaki plan ile değişmiş görünse de, arazi üzerindeki yapısı ve plan notları aynı şekilde korunmuş ve bu suretle gerek yargı kararları, gerekse planlama esasları hiçe sayılmıştır. Ayrıca bir önceki iptal edilen plan durumu ile kaba inşaatı tamamlanan parselde, aynı kaba inşaat üzerinde inşaat faaliyetlerinin devam ettirilmesi yeni plan durumu ile yapılacak yapının, iptal edilen plan kararları ile herhangi bir farkının olmadığını göstermiştir.

Sonuç olarak 2011 yılında onaylanan planlara karşı Odamızca dava açılmıştır. Açılan davada İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2011/1350 E. 2012/1840 K. Sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmişse de, söz konusu karar Danıştay 6. Dairesinin 18.02.2014 tarih, 2013/3920 E., 2014/1147 K. Sayılı kararı ile bozulmuş ve bunun üzerine yeniden yapılan yargılamada İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 30.11.2017 tarih ve 2016/1461 E., 2017/2378 K. Sayılı kararı ile; 17.03.2011 onay tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlara ilişkin de İPTAL KARARI VERİLMİŞTİR. Söz konusu karar Danıştay 6. Dairesinin 10.09.2018 tarih, 2018/2847 E., 2018/6595 K. Sayılı kararı ile onanmıştır (Bahsi geçen kararlar dilekçemiz ekinde yer almaktadır.)

Verilen bu karar sonrasında da yine aynı taşınmaz üzerinde ve aynı içerik ile yeniden bir plan onaylanmıştır. 19.11.2019 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 11 Ada, 95 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına da daha önce iptaline karar verilen Nazım ve Uygulama İmar Planları ile benzer nitelikte kararlar içerdiği için Odamızca dava açılmıştır. 2020/438 E. Sayılı dava İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nde sürmekte iken, 10.03.2020 tarihinde onaylanan işbu dava

konusu plan 01.04.2020 tarihinde askıya çıkarılmıştır. Önceki planlardan farklı olarak, bu davaya konu plan yalnızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'dır. 2020/438 E. Sayılı dava ile bu dava arasında bağlantı bulunmaktadır. Zira 19.11.2019 tasdik tarihli NİP-39938 ve UİP-39939 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının kesinleştirildiği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının ise yeniden düzenlenerek 10.03.2020 tarihinde UİP-34115444 plan işlem numarası ile onaylandığı 01.04.2020 tarihli askı ilanında ifade edilmektedir.

Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 95 parselin yukarıda bahsi geçen mahkeme kararları doğrultusunda plansız kalması nedeniyle, ilgilisi ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında evveliyatında imzalanan protokol hükümleri uyarınca tarafların hakları saklı kalmak kaydı ile 23/03/2018 gün ve 2018/5-2683 sayılı Başkanlık Oluru ve mahkeme kararları dikkate alınarak ilgili meri mevzuat hükümleri ve kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda gerekli plan çalışmalarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yürütüldüğü görülmektedir. Söz konusu planlarda davaya konu parsel "Transfer Merkezi" olarak değil "Ticaret Alanı" olarak tanımlanmış olup, Uygulama İmar Planı'nda tanımlanmış olan yapılaşma koşulları geçerlidir. Uygulama İmar Planında 44 kat ile 1 kata kadar yapı kütlelerinin dağılmış olduğu görülmekte olup, planlama alanında 29.09.2017 tarih 112 sayılı yapı ruhsatı eki onaylı projelerine uygun olarak en az 300 araçlık otopark alanı bila-bedel İstanbul Büyükşehir Belediyesine devredilecektir.

Dava konusu edilen Uygulama İmar Planı ile iptal edilmiş olan 2011 tasdik tarihli planın ve 2020/438 E. Sayılı davaya konu planların sakıncaları ortadan kaldırılmamaktadır. Bu nedenle işbu dava konusu idari işlem hakkında uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğması ve plan değişikliğinin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi sebebiyle; İdarenin savunması beklenmeksizin yürütmesinin durdurulması kararının verilmesi gerekmektedir.

ESAS YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

1.Sarıyer Ayazağa 2 pafta, 11 ada, 95 parselin itiraza konu plandan önceki plan süreci incelendiğinde;

Parselin de içinde yer aldığı Ayazağa bölgesine ait 1/5000 ölçekli 21.01.2003 onanlı Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı, İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 tarih, E:2010/367, K:2010/338 sayılı iptal kararı bulunmaktadır. Bu nedenle davaya konu parsel çevresi, plansız alanda kalmaktadır.

Söz konusu alanın 1/5000 ölçekli 21.01.2003 onanlı Şişli Ayazağa RNİP'te, T1 sembollü, KAKS=2.30, max. TAKS=0.40 yapılanma koşullu "Ticaret ve Hizmet Alanları" lejantında kalmakta iken, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2008 gün 1389 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 14.06.2008 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli mevzii imar planları ile Şişli Ayazağa Mah. 2 pafta, 11 ada, 95 sayılı parselin E:3.00, TAKS: Serbest, H: Serbest şartlarında "Transfer Merkezi Alanı"na alındığı ve bu planın açılan dava sonucu, İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 31.03.2010 tarih ve 2008/1547 E. ve 2010/577 sayılı karar ile iptal edildiği görülmektedir.

Söz konusu iptal edilen plan sonrası, davaya konu planın da altlığını oluşturan yeni nazım ve uygulama imar planları hazırlanmış ve bu planlar da İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2010 gün ve 1985 sayılı Kararı ile tadilen uygun bulunarak, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 06.10.2010 tarihinde aynen onanmıştır. 06.10.2010 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda, "2 pafta, 11 ada, 95 sayılı parsel, Transfer Merkezi Alanı, park& ride, otopark alanı, alışveriş merkezi ve /veya Kültür Merkezi ve /veya Kongre Merkezi ve/veya Eğitim Alanı ve/veya Hastane Alanı ve/veya Turizm Merkezi, Büro, Apart Otel (residence) Alanıdır. TAKS: Serbest, E=3.00, H=serbesttir. Bu alanda uygulama avan projeye göre düzenlenecektir." hükümleri ile yapılaşma koşulları tariflenmiştir.

Daha sonra 06.10.2010 onanlı 1/5000ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarının askıya çıkarılması ile yapılan itirazlar sonrasında planlar tekrar İstanbul Büyükşehir Belediyesi gündemine alınmış ve 06.10.2010 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar üzerinde yapılan değişiklikler onaylanmış ve sonuçta Odamızca açılan dava ile İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 30.11.2017 tarih ve 2016/1461 E., 2017/2378 K. Sayılı kararı ile; bu planlar iptal edilerek alan plansız kalmıştır.

Plansız kalan alan için, 24.02.2020 tarihinde Odamızca 2020/438 E. ile dava konusu edilen planlar İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce askıya çıkarılmış olup; söz konusu planlarda planlama alanı "Ticaret Alanı" lejantına alınmıştır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kararları geçerli olan dava konusu parselde planlama hükümlerince Ticaret alanında 29.09.2017 tarih 112 sayılı yapı ruhsatı ve eki onaylı projeleri halen geçerli olduğundan plan notlarında bu duruma atıfta bulunulmuş, binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde ise teklif planda ve vaziyet planında gösterilen kitle nizamına ve kat adetlerine uyulacağına dair hüküm eklenmiştir. Planlama alanında 29.09.2017 tarih 112 sayılı yapı ruhsatı eki onaylı projelerine uygun olarak en az 300 araçlık otopark alanı bila-bedel İstanbul Büyükşehir Belediyesine devredilecektir. İTÜ-Ayazağa Metro İstasyonunu Yenikapı-Hacıosman Metrosu Ayazağa-İTÜ İstasyonundan söz konusu parseldeki yapı arası bağlantıyı sağlayan Yaya Bağlantı Tüneli Yapılması işine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi (Raylı Sistem Daire Başkanlığı- Raylı Sistem Projeler Müdürlüğü) ile yatırımcı firma arasında protokol bulunmaktadır. Söz konusu proje bilgi amaçlı olarak imar planına işlenmiştir.

Yine plansız kalan alan için hazırlanan işbu dava konusu plan 01.04.2020 tarihinde askıya çıkarılmıştır. 24.02.2020 tarihinde Odamızca açılan davaya konu planlardan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın kesinleştirildiği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının ise yeniden düzenlenerek 10.03.2020 tarihinde UİP-34115444 plan işlem numarası ile onaylandığı ifadeleri askı ilanında yer almaktadır.

Dava konusu plan hükümleri göstermektedir ki, önceki planlama sürecinde kazanılmış olan ruhsat haklarını koruyan ve iptal olan davanın çekincelerini ortadan kaldırmayan bir planlama süreci işletilmiştir.

3. Dava konusu plan notlarının özel hükümler 2. maddesinde; "Ticaret alanında parseldeki yapıların kat adedi bu plan üzerinde gösterilen kat adedidir. 29/09/2017 gün ve 112 sayılı yapı ruhsatı ve eki onaylı projeleri geçerli olup bu planda gösterilen kat adedine göre ruhsat ve ekleri tadil edilecektir." ibaresi yer almaktadır. Dava konusu planlama raporunda, toplam inşaat alanına yönelik herhangi bir paylaşımda bulunulmamış olup, iptal edilmiş olan planlarca alınan yapı ruhsatının geçerliliğini koruduğu ibaresine yer verilmiş olması göstermektedir ki, iptale konu planda ayrıcalıklı yapılaşma alanı tanınmış olması ve bunun kamu yararına aykırı olduğu itirazı dava konusu plan için geçerliliğini sürdürmektedir. Ayrıca yine plan notlarının özel hükümler 3. maddesinde otopark ihtiyacının parselden karşılanması halinde parselin tamamında yapılaşma yapılabileceği belirtilmiştir.

4. Dava konusu plan notlarında açıklanmamakla birlikte, Ticaret Alanı lejantı ile gösterilen parsel üzerinde iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ile otel, motel, apartotel (residence) v.b. gibi konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kurumlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ile özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticari fonksiyonlar yer alabilecektir. Söz konusu kullanım türleri ve yüksek yapı yoğunluğu dikkate alındığında mevcut ulaşım ağı üzerinde olumsuz etkilere neden olacağı, zaten yoğun trafik yüküne maruz olan bölgeye ilave bir trafik yükü getireceği açıkça görülmektedir.

İmar planı değişikliğine konu olan parsel, yoğun ticaret yapılarının bulunduğu alanların içindeki ana ulaşım akslarından cephe alan bir konumda yer almaktadır. Plan ile öngörülen kullanımların zirve saatlerde ve gün içinde, plan değişikliğine konu arazi çevresinde yoğun bir araç trafiği yaratması kaçınılmazdır. Söz konusu iki veri birlikte değerlendirildiğinde, dava konusu plan ile getirilmek istenen kullanım yoğunluğunun şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun olmadığı açıkça ortadadır.

Zira plan yapılan parsellerin yakın çevresinde, otopark ihtiyacını kendi parseli içinde çözemeyen, bir ticaret dokusu yer almaktadır. Yakın çevre ilişkisi içinde değerlendirildiğinde, yoğun konut ve ticaret alanlarının ihtiyacı olan otopark kullanımını parsel içinde çözülmeyerek, trafik yoğunluğunu ölçüsüz bir biçimde arttıracak olan karma ticaret ve konut kullanımlarının getirilmesinde getirmeyi öngören dava konusu plan kararlarında isabet bulunmamaktadır. Dava konusu imar planı değişiklikleri, yakın çevresi ve ulaşım ağı üzerinde yaratacağı etkiler itibariyle etüt edilmemiştir. Bu nedenle, plana konu olan parsellerde ayrıcalıklı bir imar hakkı tesis edilerek, yakın çevresinde yer alan ticaret ve konut alanlarının aleyhine fiili bir durum yaratılmaktadır. Plan, bu haliyle üstün kamu yararı ilkesine aykırı olup, burada üstün (yarışan) kamu yararından bahsetmek tartışmalı olabilir. Onu yerine "kamu yararına açıkça aykırı olup" desek daha iyi olur yalnızca plana konu olan parsellerde, yakın çevresiyle uyumsuz ve ayrıcalıklı bir imar hakkı tesis etmektedir. Bu şekilde bir plan düzenlemesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile yargı kararlarına açık aykırılıklar taşımaktadır.

5.Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. Maddesi'nde "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." hükmü getirilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli planda bu hükümler açıkça göz ardı edilmiştir. Dava konusu plan "kamu yararının zorunlu kıldığı" bir işlem değil, aksine, "kamu yararına aykırı bir işlem" olup, bu işlem Yönetmelikte açıkça belirtilen "teknik ve sosyal donatı dengesinin" bozulmaması hükmünü ihlal ederek, plan bütününde teknik ve sosyal donatı alanlarını azaltmaktadır.

Bu nedenlerle dava konusu plan değişikliklerinin iptali gerekmektedir.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Beşevler Mevkii ve Yakın Çevresine İlişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği | 11.09.2020

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 11.06.2020 tarihli ve E.118084 sayılı yazısı ile Cumhurbaşkanlığı 1 numaralı Kararnamesi Hükümleri uyarınca NİP-34759341 ve UİP-34842852 plan işlem numaraları ile tadilen re'sen onaylanmış ve 16.06.2020 tarihinden itibaren 1 ay (30 gün) askıya çıkarılan; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Beşevler Mevkii ve Yakın Çevresine İlişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

YÜRÜTMENİN DURDURULMASI YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Beşevler Mevkii Marmara Bölgesi'nde Kocaeli Yarımadasının güneybatısında yer alır. İlçenin yüzölçümü 12459 ha'dır. Doğusunda Gebze İlçesi batısında Pendik ve güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır.

Tuzla İlçe sınırları içerisinde yaşayan toplam nüfus 2000 yılında yapılan genel nüfus sayımı itibariyle 123.225 kişi iken TÜİK'in 2012 yılı ADNKS verilerine göre nüfusu 197.657 kişidir. Nüfusu, fabrika ve atölyelerde çalışan işçiler, küçük esnaf ve sanayiciler oluşturmaktadır. İlçe, İstanbul'un Anadolu yakasında en fazla sanayi tesisi bulunan İlçelerinden biridir. Bu nüfusa ek olarak, dinlenme tesislerine ve yazlık evlere gelen geçici yazlık nüfusu ve konut talepleri ilçede dikkat çekmektedir.

İstanbul'un hemen hemen tümüne dağılmış Organize Deri Sanayi Bölgesi'nin İlçe sınırlarına alınması hızlı bir nüfus artışını beraberinde getirmiştir. Son yıllarda ana arterlere yakın sanayi alanlarında dönüşüm faaliyetleri

başlamış, özellikle E-5 aksı üzerinde ciddi bir proje arzının oluşmasına neden olmuştur. Tuzla Kentsel Dönüşüm Projesi Tuzla'nın bir merkez olarak gelişiminde büyük rol oynayarak, Tuzla'ya getirilmesi planlanan metro projesi ve tamamlanan Marmaray ile Avrupa entegrasyonunun sağlanmasıyla da arz artışına neden olmuştur.

Planlama alanı, İstanbul Metropoliten Alanının Anadolu Yakasında, Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde ve D-100 Karayolu'na 0.3 km ve Tem Otoyoluna yaklaşık 7.5 km. uzaklıkta konumlanmaktadır. İlçe bağlantı yollarına bakıldığında, Hatboyu Caddesi kuzeyinde, Piri Reis Caddesinin yakın çevresinde yer almaktadır ve söz konusu alan kolay ulaşılabilir stratejik bir konumda olması nedeni ile ilçenin sosyal donatı alanı ihtiyaçları için önemli bir alanda bulunmaktadır.

Dava konusu olan plan değişikliği ile kısmen Ticaret+Konut Alanı, kısmen yapı yasaklı alan, kısmen yol, kısmen park, kısmen idari tesis alanında planlama alanı Ticaret+Konut Alanı ve Millet Bahçesi olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile İbadet Alanı, Park ve Belediye Hizmet Alanı fonksiyonları kaybedilirken, ancak mahalle parkı olabilecek ölçeğe sahip olan alana Millet Bahçesi fonksiyonu kazandırılarak çeşitli kullanımların alanda yer almasının önü açılmaktadır.

Dava konusu edilen plan, uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğması ve plan değişikliğinin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi sebebiyle; İdarenin savunması beklenmeksizin yürütmesinin durdurulması kararının verilmesi gerekmektedir.

ESAS YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

1) Askıya çıkarılan İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Beşevler Mevkii ve Yakın Çevresine İlişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, kent içi yeraltı ve yerüstü toplu ulaşım araçlarının, bölgedeki sanayi dönüşümünün, Tuzla Marina'nın yapılması ile bölgeye çekilen yazlık nüfusun etkisi ile konut arzını karşılamaya yönelik olarak; ilçe nüfusunun ve dolayısıyla donatı ihtiyacının artacağı göz önünde bulundurulmadan hazırlanmıştır.

Planlama alanının kuzeyinden D-100 Karayolu geçmekte olup aynı zamanda askeri alan ve konut alanları yer almaktadır. Yakın zamanda kullanıma açılan Tuzla Devlet Hastanesi planlama alanına 1 km uzaklıkta bulunmaktadır. Beşevler Mevkiinin güneyinden demiryolu hattı geçmektedir. Planlama alanının Tuzla Marinaya uzaklığı yaklaşık 2 km'dir. Planlama Alanı E-5 altı bölgesinde yer almakta olup, E-5 altı bölgesinde aynı zamanda Tersaneler Bölgesi, Kamil Abduş Gölü, Üniversite Bölgeleri, Rekreasyon Alanları ve Konut alanları yer almaktadır.

Bu nedenle planlama alanının bölgenin sosyal ve idari donatı alanını karşılayacak nitelikte ele alınması büyük bir öneme sahiptir. Ancak dava konusu edilen plan değişikliği sosyal ve idari donatı alanlarını, planlamanın kamu yararı ilkesine aykırı şekilde değiştirmektedir.

2) Planlama alanında, 21.02.2017-25.09.2017-07.12.2017 t.t'li 1/5000 Ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demiryolu Arası Nazım İmar Planı ile 1327 parsel kısmen Ticaret-Konut kısmen Demiryolu Koruma Kuşağında, kısmen de yolda, 7513, 7584, 7501, 7503, 7517, 7515, 7526, 7509, 7505, 7499, 3174, 7593, 7524, 7468 parseller Ticaret-Konut Alanında, 7549 ve 7511 parsel Ticaret-Konut Alanında ve Yapı Yasaklı Alanda, 7305 ada 6 parsel ve 7519 parsel kısmen Ticaret-Konut, kısmen Yapı Yasaklı Alan, kısmen yolda, 7305 ada 1 parsel, 7305 ada 5 parsel, 7305 ada 7 parsel kısmen Ticaret-Konut Alanında kısmen yolda kalmaktadır.

Bu plan kapsamında mülkiyetli parsellerin yanı sıra Terkinli Alanlar (Şekil 3) bulunmakta olup, bu alan kamusal (park, idari tesis vb.) kullanıma ayrılmıştır.

Dava konusu edilen plan değişikliği ile Terkinli Alanlar, Ticaret+Konut Alanı olarak planlanırken, mülkiyet-

li parsellerin olduğu kısım Millet Bahçesi olarak planlanmıştır. Bu mekansal değişiklik ile kamusal kullanımda bulunan alanlarda hak kaybı oluşmasının yanı sıra, yer değiştirmeden kaynaklı olarak Terkin Alanlarda değer artışı yaratılmıştır. Ön cephesinde Millet Bahçesi olan Ticaret+Konut kullanımına ayrılmış olan dava konusu plan, plan yapım ilkelerine ve kamusal yarar prensibine aykırıdır.

3) 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile alanın kuzeyinde bulunan İbadet Alanı, Park Alanı, Meydan ve Belediye Hizmet Alanı yerine alanın güneyi Millet Bahçesi, kuzeyi ise Ticaret Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Beşevler Mevkii ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu'nda Millet Bahçesi tanımı aşağıdaki gibi yer almaktadır:

Yapısal ve bitkisel unsurların bulunduğu ve bölgenin coğrafyasına özgü değerleri kapsayan ve gelecekte şehirlerin kültürel peyzaj kimliği ile markasını temsil edecek özgülükte dinlenme ve eğlenme alanlarının bulunduğu estetik ve ekolojik değeri yüksek açık yeşil alanlardır. Bu alanlarda emsal: 0,03'tür. Bu alan içerisinde Millet Kıraathanesi ile İbadethane, sanat atölyeleri ile çay bahçesi, yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları, her yaş ve yetenekte bireyler için spor alanları (okçuluk, ata sporları, tenis, basketbol, voleybol vb.), tematik bahçeler, meydanlar, toplanma alanları, çeşmeler, açık hava sinema ve gösteri alanları yer alabilir. Bu yapı ve tesisler, ilgili İdaresince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda, İbadet alanı (cami vb.) hariç olmak üzere, yapılacak yapı ve tesislerde zemin üstü içi Yençok=6.50 metredir. Kat yüksekliği, çatı şekli ve saçaklar serbesttir. Ayrıca, emsale dahil olmamak üzere, tamamen zemin altında kalmak ve hiçbir şekilde açığa çıkmamak suretiyle kamu kullanımına ait olmak üzere ilgili kurumların görüşü alınmak kaydıyla otopark yapılabilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre Millet Bahçeleri:

Halkı doğa ile buluşturan, rekreaktif gereksinimleri karşılayan, afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılabilecek, yer seçimi, alan büyüklüğü, fonksiyonları ve tasarımı gibi hususların Bakanlıkça hazırlanarak yürürlüğe konulacak Millet Bahçeleri Rehberinde belirlendiği büyük yeşil alanlardır.

Söz konusu plan değişikliği ile park alanı olarak işlevlendirilebilecek olan alan millet bahçesi olarak planlanmıştır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre Parklar:

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanlardır.

Aynı yönetmeliğin 19. Maddesinde, bu alanlarda encümen kararıyla:

1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,

2) 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,

3) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,

4) 10.000 m2 üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu, Yapılabileceğine yer verilmektedir.

Park alanı niteliğindeki planlama alanının Millet Bahçesi olarak tanımlanmış olmasının temelinde pek çok farklı kullanım alanının Millet Bahçesi içerisinde tanımlanmış olmasının yanı sıra belli bir oranda yapılaşmanın önünün açılması yer almaktadır. Bunun yanı sıra Ticaret+Konut Alanı kullanımındaki alanda da yapılaşmanın artmış olduğu, 21.02.2017-25.09.2017-07.12.2017 t.t'li 1/5000 Ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demiryolu Arası Nazım İmar Planında Önlemli Alan olarak tanımlanmış olan alana ise Ticaret fonksiyonu verilmiş olduğu görülmektedir.

4) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği`nin Tanımlar başlıklı 4üncü maddesine eklenen "Millet Bahçeleri" şu şekilde tanımlanmıştır:

"Millet bahçeleri: Halkı doğa ile buluşturan, rekreatif gereksinimleri karşılayan, afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılabilecek, yer seçimi, alan büyüklüğü, fonksiyonları ve tasarımı gibi hususların Bakanlıkça hazırlanarak yürürlüğe konulacak Millet Bahçeleri Rehberinde belirlendiği büyük yeşil alanlar,"

Planları Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 1. maddesinde; "Bu Yönetmeliğin amacı; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir." şeklinde ifade edilmekte ve 2. maddesinde ise "Bu Yönetmelik, uygulama imar planı bulunan alanları kapsar." düzenlemesi yer almaktadır.

Dolayısıyla Yönetmelik imar planı bulunan alanlarda imar mevzuatının öngördüğü düzenlemeler için yol gösterici niteliktedir. Millet Bahçeleri söz konusu yönetmelikte bir fonksiyon, kullanım şekli olarak belirlenmiş ancak bunun detayları ne Yönetmeliğin kendisine ne de imar planlarına bırakılmıştır. Açıkça bir "rehbere" atıfta bulunarak bir yapılaşma kararının detaylarının davalı Bakanlık tarafından çıkarılacak bir rehberde düzenlenmesini öngörmüştür.

Her ne kadar bahsi geçen rehber, düzenlenen millet bahçelerinin imar planlarına işlenmesini öngörmekteyse de aynı zamanda bu millet bahçelerini planlama mevzuatındaki donatı alanları sistematiğinin ve farklı nüfus gruplarında asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklüklerinin (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği – Ek-2) dışında tanımlanmakta, planlama bütünlüğünden kopuk bir tasarım aracına dönüştürmektedir.

Tanımda adı geçen Millet Bahçeleri Rehberi; 21 Mayıs 2020 tarihinde Bakanlığın internet sitesinde ilan edilmiştir. Yönetmelikte yapılan ilave tanımın yürürlüğe girme tarihi ise 01.03.2019 tarihidir. Odamızca söz konusu rehberin iptali talebiyle Danıştay 6. Dairesi'nin 2020/5847 E. sayılı dosyası üzerinden de iptal davası açılmıştır. Dolayısıyla söz konusu yasal düzenlemenin iptalini istememizdeki temel gerekçemiz millet bahçelerinin düzenlenmesinin yanı sıra aynı zamanda bunun ayrıntılarının planlama mevzuatında yeri bulunmayan bir "rehber" aracılığıyla yapılmasıdır.

Açık yeşil alanlar, sosyal donatı alanları, ticari alanlar ve mekânsal gösterimlere tabi olan tüm kullanımlar, planlama disiplinin temel ilkeleri doğrultusunda yer seçimleri ve alan büyüklükleri belirlenmesi gereken alanlardır. Kentsel mekân kurgusunun en önemli parçalarından olan ve diğer bütün kentsel kullanımlarla ilişkili olarak ele alınması gereken açık yeşil alanların planlama pratiğinden koparılıp, içeriği ve kapsamı muğlak bir rehbere referansla hayata geçirilmesini beklemek planlama ilke ve esaslarına aykırıdır.

Mekânsal kurguları ve toplumsal dinamikleriyle (nüfus, ekonomik kompozisyon, kültür vb.) birbirinden farklı özellik ve kimliklere sahip şehirlerimizin yeşil alan kurgularının, plan ve tasarım süreçlerinin alan özelinde ve kapsamlı planlama yaklaşımı ile ele alınması gereklidir. Yer seçim kriterleri alan büyüklüğü ve kentin diğer fonksiyonlarıyla ilişkilerin kurulması gibi üst ölçek planlama aşamalarından başlayarak, tasarım ve uygulama aşamasına kadar hiyerarşiye ve planların kademeli bütünlüğüne uygun olarak sistematik bir yaklaşımla ele alması

gereken yeşil alanların, oldukça iddialı bir söylemle ortaya konulan Millet Bahçeleri Rehberi ile bütün bu hedefleri gerçekleştirebilecek içerik ve yetkinlikten oldukça uzak olduğu açıktır.

Yukarıdaki nedenlerle dava konusu plan ve plan değişikliklerinin bir an önce iptali gerekmektedir.

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık Bölgesi "Özel Proje Alanına" İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 15.09.2020

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği CDP-34815206 plan işlem numarası ile 22.05.2020 tarihinde, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları NİP-34608271 ve UİP-34817898 plan işlem numaraları ile 11.06.2020 tarihinde onaylanan; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık Bölgesi "Özel Proje Alanına" İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

Planlama alanı çevresinde yer alan yatırım ve projelerin en önemlileri Kuzey Marmara Otoyolu Bağlantı Yolları, Rezerv Alanı ilan edilmiş sınırlar içerisinde; Kanal İstanbul Projesi ve 3. Havaalanıdır.

1) Planlama alanı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık Çiftliği Mevkiinde bulunan, kuzeyinde Arnavutköy İlçesi Deliklikaya Mahallesi, doğusunda Şamlar Mahallesi, Sazlıdere Barajı, güneyinde Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi, batısında Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi ile çevrelenen yaklaşık 576,7 hektarlık alanı kapsamakta olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 2. Maddesinin 1. Fıkrasının (ğ) bendi uyarınca ilan edilen "Özel Proje Alanı" dahilinde kalmaktadır. Planlama alanının bir kısmı da sınırları Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 16.01.2019 tarih ve 14778 sayılı Olur'u ile revize edilen Rezerv Yapı Alanı dahilinde kalmaktadır. Planlama alanı ve çevresi, henüz gelişimini tamamlamamış, plan ve altyapı çalışmalarının devam ettiği bir alan üzerinde bulunmaktadır.

2) Planlama alanı 15.06.2009 tt.'li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni gelişme konut alanında kalmakta olup; alanın içinden geçen Eşkinoz Deresi ve Karanlık Dere aksı boyunca kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı olarak ayrılmıştır. Ayrıca 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre alanın batısında yer alan Eşkinoz Deresi boyunca demiryolu hattı geçmektedir.

Dava konusu 1/100.000 ölçekli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Hoşdere Mevkiinde 8.3 hektarlık alan "Lojistik Bölge" fonksiyonundan çıkarılarak "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" fonksiyonuna alınmıştır.

Planlama alanında son onaylı plan olan 15.05.2015 tasdik tarihli "İstanbul İli Başakşehir İlçesi "Özel Proje Alanı'na İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği" planının, İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 21.12.2017 tarih ve 2016/220 Esas ve K:2017/2313 Nolu kararı ile iptal edilmiştir.

Dava konusu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık Bölgesi "Özel Proje Alanı"na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında önerilen kullanımların dağılımları şu şekildedir: Düşük Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanları 36.6 ha alan ile toplam alanın %6.37'sini, Orta Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanları 47.7 ha alan ile toplam alanın %8.29'unu, Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları 37.9 ha alan ile toplam alanın %6.60'ını, Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları 106.7 ha alan ile toplam alanın %18.54'ünü, Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları 23.5 ha alan ile toplam alanın %4.09'unu, Konut+Ticaret Alanları 48.1 ha alan ile toplam alanın %8.37'sini, Ticaret Alanları 10.4 ha alan ile toplam alanın %1.81'ini, Açık ve Yeşil Alanlar 112.5 ha alan ile toplam alanın %19.55'ini, Kentsel Sosyal Altyapı Alanları ise 55.7 ha alan ile toplam alanın %9.69'unu kaplamaktadır. Alan kullanımlarına dair detaylı bilgiler İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık Bölgesi "Özel Proje Alanı"na

İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nun 49. Sayfasında mevcuttur.

Planlama alanında son onaylı plan olan 15.05.2015 tasdik tarihli "İstanbul İli Başakşehir İlçesi "Özel Proje Alanı'na İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği" planının, İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 21.12.2017 tarih ve 2016/220 Esas ve K:2017/2313 No'lu kararı ile iptal edilmiştir.

Dava konusu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık Bölgesi "Özel Proje Alanı"na İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında önerilen kullanımların dağılımları şu şekildedir: Yerleşik Konut Alanları 84.2 ha alan ile toplam alanın %14.63'ünü, Gelişme Konut Alanları 167.9 ha alan ile toplam alanın %29.16'sını, Konut+Ticaret Alanları 48.1 ha alan ile toplam alanın %8.36'sını, Ticaret Alanları 10.3 ha alan ile toplam alanın %1.80'ini, Akaryakıt Alanları 1.5 ha alan ile toplam alanın %0.27'sini, İdari Hizmet Alanı 1.7 ha alan ile toplam alanın %0.31'ini, Açık ve Yeşil Alanlar 112.5 ha alan ile toplam alanın %19.55'ini Kentsel Sosyal Altyapı Alanları ise 55.7 ha alan ile toplam alanın %9.69'unu kaplamaktadır. Alan kullanımlarına dair detaylı bilgiler İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık Bölgesi "Özel Proje Alanı"na İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nun 49. Sayfasında mevcuttur.

3) İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Tatarcık Çiftliği mevkiinde bulunan ve planlama alanının yaklaşık 550 HA'sını içine alan, yaklaşık 775 ha'lık alan 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 2. Maddesinin 1. Fıkrasının (ğ) bendi uyarınca "Özel Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir.

İstanbul İli Avrupa yakasında bulunan ve planlama alanının bir kısmını da içine alan bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 16.01.2019 tarih ve 14778 sayılı Olur'u ile "Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir. Revize edilen rezerv yapı alanı sınırlarına göre planlama alanının takriben 23 hektarlık kısmı rezerv yapı alanı içinde kalmaktadır.

4) Plan Açıklama Raporlarında ifade edildiği üzere Yerleşik Konut Alanlarında mevcut durumda kişi başına düşen inşaat alanı yaklaşık 70 m2'dir. Planda kişi başı inşaat alanı 52 kişi/m2 olarak kabul edilmiştir. Planlama alanı için öngörülen emsal değerleri ve kişi başı inşaat alanı kabullerine göre planlama alanı içinde 45677 kişinin yaşaması öngörülmüştür. Ticaret Alanları yapılaşma koşulları E: 0.75, Yençok: Z+4 KAT olarak planlanmıştır ve Ticaret+Konut Alanları yapılaşma koşulları E:1.25, Yençok: Z+6 KAT şeklindedir.,

5) Plan gerekçesi "yürürlükteki çevre düzeni planında yerleşim alanı olarak planlanan alanların arasında "Lojistik Bölge" fonksiyonunda kalan plan değişikliğine konu yaklaşık 8 hektarlık alanın; planlama alanının çevresiyle plan bütüncüllüğünün oluşması, çevresindeki kentsel gelişimin konut imar eğilimli olması sebebiyle çevresindeki yerleşim alanları ile bütüncül bir şekilde bölgenin meri İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında "Lojistik Bölge" fonksiyonunun "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" olarak planlanması gerekliliği" olarak tanımlanmıştır. Ancak planlama alanının meskun alan olarak planlanması, kuzeye doğru yapılaşmayı arttırmayı öngörmekte ve 15.06.2009 tt.li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın kentin kuzeyine doğru yapılaşmasını kısıtlayan ana kararı ile çelişmektedir.

Bu noktada dava konusu planlar hazırlanırken 15.06.2009 tt.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın temel hedef ve ilklerinin göz ardı edildiği anlaşılmaktadır. Oysa İstanbul'un en temel gelişme kararlarını içeren 15.06.2009 tt'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı sürdürülebilirlik üzerine kurulu bir plan olup; sürdürülebilirliği "günümüz ihtiyaçlarının gelecek kuşakların ihtiyaçlarını sınırlamayacak ve tehlikeye atmayacak şekilde karşılanması" şeklinde tanımlamaktadır.

Planlama alanının mevcut durumda %25'i yapılaşmış durumdadır. Dava konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile alan "Lojistik Bölge" fonksiyonundan çıkarılarak "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" fonksiyonuna alınmakta-

dır ve buna karşılık kentin ihtiyacı olan lojistik bölgelere yönelik alternatif bir alan önerilmemektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi 3. Fıkra (b) bendinde:

İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur., denilmektedir.

Dava konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile herhangi bir alternatif alan önerilmediği gibi, kentsel ihtiyaçlar etüt edilmemiştir.

15.06.2009 tt.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın mekansal ihtiyaçlara dönük projeksiyonlarına göre yakın gelecekte lojistik bölgelerin kurgulanması gerekmektedir. Herhangi bir alternatifin oluşturulmamasının yanı sıra, bu nitelikte alanların farklı kullanım alanlarına dönüştürülmesi, bu tür altyapı alanlarının yakın gelecekte yeniden planlanmasını gerektirecek, planlama ilke ve esaslarına aykırı olarak pek çok alanda imar planı değişikliklerinin önünü açacaktır. Bu alanların tahsisi için gerekecek kamulaştırma yükü de hesaba katıldığında kamu zararının telafi edilemeyecek boyutta olmasına sebebiyet verilecektir.

6) Planlama alanı öncelikle zemin koşulları açısından incelendiğinde görülmektedir ki alan 2. derece deprem bölgesinde yer almakta olup; Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun etkisi altında kalmaktadır. Planlama alanı içinde bulunan Eşkinoz Deresi'nin yağışlı dönemlerde sellenme ile birlikte taşkın oluşturma ve su baskını yaratma riski bulunmaktadır. Deprem ve taşkın risklerinin yanı sıra, "İstanbul Yenişehir Rezerv Alanlarından 6157,75 hektar 3. Etap İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt" çalışması kapsamında alanın yerleşime uygunluk durumunun önlemli alan olarak belirlenmiş olduğu görülmektedir. Önlemli Alan 2 ve Önlemli Alan 5 olarak tanımlanmış olan planlama alanı için bu özelliklerin yerleşim açısından sakıncaları kısaca şu şekilde özetlenebilir.

- Önlemli Alan 2.1-a/b (ÖA-2.1-a/b): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

- Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Önlemli Alanlar 2.1: Jeolojisini Kıraç ve Süloğlu Üyeleri ile Ceylan Formasyonu ve Yassı ören üyesinin oluşturduğu ve eğim değerinin >%10 olduğu alanlar ile jeolojisini Soğucak Formasyonunun oluşturduğu ve eğim değerinin >%20 olduğu alanlar Önlemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır.

Plan açıklama raporunda belirtildiği üzere, ceylan formasyonu, zayıf kaya niteliğinde olup, bu durum ayrışmaya elverişli bir ortam oluşturmaktadır. Bu da inşaat faaliyetleri esnasında ve sonrasında stabilite sorunu doğabileceğini göstermektedir. Özellikle eğimin yüksek olduğu alanlar kayaç yapısının özellikleri ile birlikte değerlendirildiğinde inşaat faaliyetlerinin artması sonucunu doğurabileceği gibi bu önlemlerin alınmaması durumunda can ve mal kayıpları doğurabilecek ve toprak stabilizasyonunu bozacak afetlerin yaşanması açısından da elverişlidir.

Jeolojik yapı verileri ve doğal yapı analizleri (eğim, yükselti, güneşlenme vb.) birlikte değerlendirildiğinde, alanın formasyonuna bağlı olarak yamaç boyunca yükselip alçalan bir yapı sergilediği görülmektedir. Planlama alanında jeolojik ve hidrolojik özelliklerin birlikte değerlendirilmesi ve stabilite sorununu çözecek mühendislik hizmetlerinin, istinat duvarları ile alınması zorunluluğu bulunmaktadır.

Bunun yanı sıra Kıraç üyelerinde sızıntı sularının gözlemlendiği plan raporunda verilen bilgiler arasındadır. Bu

durum inşaat faaliyetlerinin ardından toprakta şişme ve gevşemeye bağlı olarak hacimsel değişimlerin olacağını ortaya koymakla birlikte, bu değişimler sonucunda yapıların temel sistemlerinin yapının ömrünü tamamlamadan taşıma özelliğini kaybetmesi gibi sorunların oluşmasına neden olabilecektir.

Önlemli Alan 5.1: İnceleme alanında Alüvyon birim ile Kıraç, Süloğlu Üyeleri, Ceylan Formasyonu ve Yassıören üyesi rezidüellerinin oluşturduğu ve eğim değerinin <%10 olduğu alanlar "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Önlemli Alan-5.1)" olarak değerlendirilmiştir

Plan raporunda da belirtildiği üzere, bu alanlarda özellikle yer altı sularına bağlı olarak meydana gelebilecek olan şişme-büzülme olayları sonucu Önlemli Alan 2.1'de görülmesi muhtemel olan temel sorunlarının gerçekleşebilirliği dikkat çekmektedir. Bu alanın Alüvyon Dolgu Alanı olması bu olası senaryonun ihtimalini, su tutma kapasitesine bağlı olarak güçlendirmektedir.

Jeolojik ve jeoteknik analizler sonucu Önlemli Alan 2 ve 5 şeklinde tanımlanmış olan planlama alanı için plan raporunda önerilmiş olan tek çözümün istinat duvarları ile gerekli önlemlerin alınması olduğu görülmektedir. Oysaki üst ölçek plan kararlarına bağlı olarak itirazlarımızı sıralamış olduğumuz çalışma alanı için maddi kaynak ayrılarak gerekli araştırmaların yapılmış olduğu, bu araştırmaları gözetebilecek plan kararların geliştirilmesinin kamu kaynaklarının efektif kullanımı ve doğanın korunması için gerekliliği açıktır.

7) İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık Bölgesi "Özel Proje Alanı"na İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda yer alan ifadelere göre planlama alanı mevcut arazi kullanımı konut alanları, yollar, dere yatakları ve demiryolu hattından oluşmakta ve konut alanları, alanın kuzeyinde ve güneyinde yer almakta olup planlama alanının yaklaşık %25'i yapılaşmış, imarlı parsellerin ise %60'ı ruhsat almış ve inşaat aşamasındadır. Yine aynı raporda, planlama alanı için projeksiyon nüfus 45.677 kişi olarak belirlenmiştir, ancak ne alanın mevcut nüfusuna dair ne de bu projeksiyonun hangi yöntemlerle yapıldığına dair herhangi bir bilgi yer almamaktadır. Bu da söz konusu planlama çalışmasının bilimselliğini ve güvenilirliğini sarsmakta, verinin doğruluğuyla ilgili şüphe uyandırmakta ve mevcut nüfus ile projeksiyon nüfus arasında herhangi bir kıyaslama ve değerlendirme yapılamamasına sebebiyet vermektedir.

Dava konusu imar planlarında Konut Alanı olarak ayrılan alanların büyüklüklerinden yola çıkarak bir sağlama yapıldığında öngörülen 45.677 nüfusun üzerinde bir nüfus elde edilmektedir. Şöyle ki:

84.2 ha'lık Yerleşik Konut Alanlarında KAKS değeri 0.5 ila 0.9 arası değişecek şekilde belirlenmiştir. Alanın tamamı 0.5 emsal ile hesaplansa ve kişi başı 25 m2 konut alanı kabulü kullanılsa bile hesaplama aşağıdaki gibidir:

842.000 x 0.5 / 25 = 16.840 kişi

Yine 167.9 ha'lık Gelişme Konut Alanlarında KAKS değeri 0.5 ila 1.5 arası değişecek şekilde belirlenmiştir. Burada da alanın tamamı 0.5 emsal ile hesaplansa ve kişi başı 25 m2 konut alanı kabulü kullanılsa bile hesaplama aşağıdaki gibidir:

1.679.000 x 0.5 / 25 = 33.580 kişi

Dava konusu imar planlarının plan açıklama raporunda yer alan ifadelere göre kişi başı konut alanı 25 m2 yerine 50 m2 ila 70 m2 olarak kullanılmıştır. Ancak sonuçta nüfus hesabında planın bütününde 25 m2 gibi bir kabul kullanıldığı görülmektedir. Parçacıl bir şekilde planın bir kısmında bu kabulün artırılarak nüfusun düşük gösterilmesi doğru bir yaklaşım olmadığı gibi planlama tekniklerine de aykırılık içermektedir. 25 m2 yasal bir veri olmamakla beraber planın bütününde kullandığımız bir kabuldür ve nüfusun düşük gösterilmesi için belli bir

bölgede artırılması doğru bir yöntem değildir.

Görülmektedir ki minimum KAKS değerleriyle yapılan nüfus hesabında dahi toplam nüfus 50.000'in üzerindedir. Üstelik bu hesaplama içerisine dahil edilmeyen Konut+Ticaret Alanları bulunmaktadır ve bu alanlarda KAKS değeri 1.25 olarak belirlenmiştir. Plan Açıklama Raporu'na göre Konut+Ticaret Alanlarında yapılaşma hakkının tamamı Ticaret olarak kullanılabileceği gibi maksimum Konut kullanım oranı toplam yapılaşma hakkının yarısıdır, ancak ne kadarlık bir alanın Konut+Ticaret Alanı olarak planlandığına ilişkin herhangi bir veri yer almamaktadır. Dolayısıyla bu alanlarda yaşayacak bir nüfusun olması da muhtemeldir, ancak bu nüfus hesaplara dahil dahi edilmemiştir. Sonuç olarak Plan Açıklama Raporu'nda verilen nüfus verisi hatalı görünmektedir, bu sebeple donatı alanları da iddia edildiği gibi yeterli değildir.

Yine 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları 22. Madde'ye göre, donatı alanlarında fonksiyon sınırı ile mülkiyet sınırı çakışmıyorsa mülkiyet sınırı baz alınacaktır. Bu da uygulamada sorunlu bir ibaredir, çünkü ayrılan ve Plan Açıklama Raporu'nda metrekareleri verilen donatı alanlarının küçülebileceğine işaret etmektedir.

8) İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık Bölgesi "Özel Proje Alanı"na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda planlama alanı çevresindeki yatırım ve projelerin en önemlilerinin Kuzey Marmara Otoyolu Bağlantı Yolları, Rezerv Alanı ilan edilmiş sınırlar içerisinde; Kanal İstanbul Projesi ve 3. Havaalanı olduğu belirtilmektedir. Ayrıca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu'nda aşağıdaki ifadelere yer verilmiştir:

Meri imar planlarında Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanan Tatarcık bölgesi, yatay mimari anlayışıyla gelişen, üst gelir grubuna yönelik konut stoğunun bulunduğu bir alandır. Bölgenin yaklaşık %25'i yapılaşmış olup; imarlı parsellerin %60'ı ruhsat almış ve inşaat aşamasındadır. Planlama alanının güney komşuluğunda gelişimi devam eden Hoşdere 1. Etap ve 2. Etap Toplu Konut Alanları yer almakla birlikte yakın çevresinde Estonşehir, Boğazköy, Kiptaş, Armina Evleri ve Kelebek Vadisi Evleri, Günışığı Konakları, gibi meskun konut alanları ile yapımı devam eden konut projeleri bulunmaktadır.

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık Bölgesi "Özel Proje Alanı"na İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda ise planlama alanıyla ilgili aşağıdaki ifadelere yer verilmiştir:

Planlama alanı ve çevresinde yer alan yerleşimler orta ve üst gelir grubuna hitap eden bahçeli, güvenlikli, korunaklı, kişi başı inşaat alanının yüksek olduğu, donatı alanlarına yakın lüks siteler şeklindedir. Bu nedenle alan planlanırken alanın çevresinde yaşayan kişilerin ekonomik ve sosyal yapılarının belirlenmesi, alanda önerilecek konut büyüklüklerinin ve donatı ihtiyaçlarının buna göre belirlenmesi gerekmektedir.

Yukarıdaki ifadelerden de anlaşılacağı üzere dava konusu imar planlarının hazırlığında kamu yararı odaklı ve eşitlikçi bir planlama yaklaşımı yerine projeci bir yaklaşım gözetilmekte, belli bir grubun çıkarları öncelenmektedir. Bu yaklaşımın planlama disiplininde kabul edilmesi, kent mekanındaki her alanda fırsat ilişkileri kuran proje odaklı plan tadilatlarına emsal teşkil edecektir. Sonuçta imar planı kamusal bir belgedir ve bir kamu kurumu tarafından kamu yararı adına yapılması gerekir. Bu sebeple temel ilke sosyo-ekonomik yapı değil, ortak kamu yararı olmalıdır. Aynı sorun dava konusu planların eğitim alanı kararlarında da gözlenmektedir. Görülmektedir ki bir kamu kurumu imar planlarında "Özel Eğitim Alanı" planlamaktadır. Kamu yararı taşıması gereken bir kamusal belge olan imar planlarında özel eğitim alanı planlanması sorunlu bir durumdur. Planlama ve imar mevzuatının ilgili yönetmeliklerinde eğitim, sağlık, yeşil alan gibi donatı standartları belirlenmiştir ve söz konusu donatı alanları özel-kamu ayrımı ile değil, ilgili yönetmelikteki standartlara göre gerekli büyüklükte alanlar ayrılarak, erişilebilirlik, mesafe gibi ilkeler göz önüne alınarak planlanır.

Oysa her yurttaşın güvenli, yaşanabilir ve sağlıklı bir çevrede yaşamasının sağlanması kamunun öncelikli gö-

revidir ve temel bir insan hakkıdır. Planlama da bu görevin yerine getirilebilmesi için kullanılması gereken bir araçtır. Planlama, bireylerin temel ihtiyaçlarını, kamunun sağlaması gerekli olan ulaşım, eğitim, sağlık gibi gereksinimlerini ve anayasal hak olan barınma vb. ihtiyaçlarını mevcut bilimsel veriler doğrultusunda geleceğe yönelik en akılcı çözümlerle harmanlayarak ileriye dönük programı yapan ortak platformdur. Söz konusu gereksinimler, kamu yararı, toplum yararı ve insanlık yararı bağlamlarında ortak bir çözüm yolu bulunarak ve öncelikli yarar göz önünde bulundurularak karara bağlanıp, planlara işlenir. Oysa ki bugün gelinen noktada yaşam kalitesini arttıran ve sürdürülebilir politikalar etrafında şekillenen, kamunun ihtiyaçlarını ve yararını gözeten, İstanbul kentinin sorunlarına yönelik kalıcı çözümler üreten bir planlama yaklaşımından çok kentin yapılaşmadan bugüne kadar gelebilmiş sınırlı sayıda alanını da yapılaşmaya açan, ulaşım sorunlarını görmezden gelen ve donatı yetersizliğini pekiştiren, çevre tahribatına yol açan ve telafisi güç zararlara sebebiyet veren bir planlama anlayışıyla karşı karşıyayız. Dava konusu planların planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından sorunlu bir düzenleme olacağı aşikârdır.

9) Planlama alanın kuzeyinde Sazlıdere Baraj Gölü, güneydoğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece Gölü bulunmaktadır. Üç önemli doğal varlığın ortasında yer alan planlama alanının kentsel gelişim açısından sınırlayıcı pozisyonu korunması gerekirken alanda yapılaşma önerilmesi ve yoğunluk arttırıcı müdahalelerde bulunulması planlama disiplini açısından kabul edilemez olduğu gibi İstanbul halkının yararına bir uygulama olarak da adlandırılamaz. Kentsel gelişmenin üst ölçek plan kararları doğrultusunda doğal eşikler ve sınırlayıcılar gözetilerek gerçekleştirilmesi gerekir. Aksi takdirde telafisi güç zararların ve kayıpların oluşması kaçınılmazdır.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yeni Mahalle (9A) Riskli Alanının Yaklaşık 6,56 Hektarlık Kısmına İlişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 21.09.2020

1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi hükümleri uyarınca NİP-34736860 ve UİP-34282152 plan işlem numaraları ile 11.06.2020 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yeni Mahalle (9A) Riskli Alanının Yaklaşık 6,56 Hektarlık Kısmına İlişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

Planlama alanı, Gaziosmanpaşa İlçesi'nin coğrafi açıdan merkezinde yer almakta, Gaziosmanpaşa İlçesinin yüzölçümünün %0,55'lik kısmını, 26.01.2013 tarihli ve 28540 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak ilan edilen riskli alanların %1,66'sını oluşturmaktadır. Planlama alanı 6,56 ha'lık alanı kapsamaktadır.

"16/11/2015 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptal edilmesi dolayısıyla alan plansız durumda kaldığından, planlama çalışmaları ile hem niteliksiz konut stokunun yenilenmesi hem de otopark, yeşil alan vb. oluşturulması hedeflenerek yeni bir imar planı yapımı zaruri hale gelmiştir." gerekçe gösterilerek Gaziosmanpaşa ilçesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanlara ait imar planları hazırlanmıştır.

Planın amacı "Yapı stoku, sağlıksız ve çarpık yapılaşma, kentsel donatı alanlarının yetersizliği ve çoğunluğu deprem öncesi yapılmış binalardan oluşan konut stokunu olası bir deprem riskine karşı hazırlıklı hale getirmek, otopark alanları oluşturmak, mevzuatlara ve standartlara uygun imal edilmiş yasal açıdan sorunsuz yapılarda (kat mülkiyetli) ilçe sakinlerinin yaşamasını sağlamak" olarak tanımlanmaktadır.

Yeni Mahalle (9A) 03/10/2016 gün ve 29846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak ilan edilen riskli alanda 6306 sayılı kanun çıkmadan önce geçerli olan 21/09/2004 tt.li Gaziosmanpaşa TEM Güneyi Revizyon Nazım İmar

Planı ve 07/08/2006 tasdik tarihli Gaziosmanpaşa Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

1) Dava konusu nazım imar planı sınırları bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayalı olarak belirlenmemiştir.

Gaziosmanpaşa ilçesinin %0,55'ini oluşturan bu alan, ilçenin diğer kısımlarından bağımsız olarak planlanmış ve planla alınan kararların çevresi ile ilişkisi kurulmamıştır. Hem sektörel hem de fiziksel yapıda önemli bir dönüşüm öngören imar planının çevresi ile ilişkisinin belirlenmemesi teknik altyapıda sorunlar yaratabileceği gibi sosyal sorunların da doğmasına sebep olabilecektir.

İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır. Planlama alanı sınırının yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri, jeolojik yapı, iklim özellikleri, ana ulaşım sistemi, çevre sorunları, genel peyzaj öğeler, makroform, su havzaları dikkate alınarak üst ölçek planlara göre belirlenmesi gerekmektedir. Dava konusu nazım imar planı sınırı incelendiğinde tek kriterin 6306 sayılı yasa ile ilan edilen sınırlar olduğu görülmektedir. Ancak imar planı sınırları incelendiğinde bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle belirlenmediği görülmektedir. Öte yandan;

2) 6306 sayılı yasa kapsamında hazırlanan nazım imar planında risk tanımları bilimsel ve teknik gerekçeler ile açıklanmamış ve alınacak önlemlere ilişkin koşullar belirlenmemiştir.

Plan açıklama raporunda ilçe bütününde dönüşüm faaliyetlerine yön verecek "Kentsel Dönüşüm Master Planı" çalışmasının hazırlandığı bu kapsamda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının hazırlandığı" ifade edilmektedir. Ancak bu çalışmaya ilişkin verilere raporda yer verilmemiştir.

Plan raporunda yer alan Jeolojik Durum başlığına göre; Yeni Mahalle sınırları içerisindeki riskli alan 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA.5.1 simgesi ile gösterilen Önlemli Alanlar 5-1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şisme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)'da kalmaktadır.

Yapıların risk durumu analizinde ise 1999 yılından önce yapılan tüm yapıların riskli değerlendirildiği, 2000 yılı sonrasında yapılan yapılar için gözlemsel nitelik değerlendirmesi ile yapım cinsi, yapı kalitesi, yapı yaşının değerlendirilerek büyük kısmının kötü durumda olduğuna kanaat getirildiği görülmüştür.

Plan açıklama raporundan bölgenin deprem riskine ilişkin değerlendirmenin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle yapılmadığı anlaşılmaktadır.

Plan kararları incelendiğinde, jeolojik durumun yapı yoğunluklarının belirlenmesinde kriter olarak alınmadığı görülmüştür. Örneğin, Önlemli Alanlar 5-1 (önlem alınabilecek nitelikteki stabilite sorunlu alanlar) olarak gösterilen planlama alanında 368 kişi/ha'lık orta yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiştir.

3) Dava konusu imar planlarında plan nüfusu belirlenirken ve sosyal yapı analiz edilirken bilimsel yöntem ve teknikler kullanılmamıştır.

1/1000 ölçekli Plan Açıklama Raporu'na göre planlama alanının %35.23'ü olan 23.094 m2 büyüklüğünde alan Konut Alanı, %13.47'si olan 8827 m2 büyüklüğünde alan ise Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmıştır. 1/5000 ölçekli Plan Açıklama Raporu'na göre ise planlama alanının %38.26'sı olan 2.51 ha büyüklüğünde alan Konut Alanı, %14.94'ü olan 0.98 ha büyüklüğünde alan ise Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmıştır. Konut alanlarında Emsal:2.8 olarak belirlenmiştir.

Dava konusu alanda plan nüfusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 2412 kişi olarak belirlenmiştir. Ancak bu nüfusun hangi verilere dayalı olarak ve hangi yöntemler kullanılarak belirlendiği anlaşılmamaktadır. Planlama alanının mevcut nüfusuna dair bilgiler plan raporunda yer almamakta ve bu haliyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin belirttiği imar planlarının analiz aşamasında yer alması gereken demografik yapıya, mevcut nüfusun yoğunluğu ve dağılımına ilişkin analizlerin yapılmadığı anlaşılmaktadır. Plan raporunda sosyal yapı başlığı altında çeşitli analizler yer alsa da bu kapsam kentsel bir alanın sosyo-ekonomik dinamiklerini anlamada oldukça yetersizdir.

4) Dava konusu imar planları ile öngörülen nüfus için yeterli donatı alanı yaratılmamıştır.

Planlama alanında meri imar planına göre nüfus azaltılmış olmasına rağmen donatı miktarları yine de yetersiz kalmaktadır. Planlama alanının %4.07'si olan 2668 m2 büyüklüğünde alan Park Alanı olarak planlanmıştır. Plan raporunda belirtilen 2412 kişi baz alınarak yapılan hesaplamada kişi başı 10 m² olması gereken yeşil alan miktarının yalnızca 1.11 m² olduğu, sağlık tesisi alanının ise ayrılmadığı görülmektedir.

Sonuç olarak dava konusu imar planları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen asgari standartların çok altında donatı alanları oluşturulmuştur. Dava konusu nazım imar planının uygulanması ile ortaya çıkacak olan yaşam çevresi sağlıklı ve güvenli olamayacaktır.

6306 sayılı yasa kapsamında "Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir" (6. Madde 6. Fıkrası). Bakanlığın bu yetkisini daha iyi yaşam çevreleri oluşturmak yerine asgari standartların da altında bir yerleşim alanı tasarlamak için planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına kamu yararına aykırıdır.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi, 13.11.2016 Gün ve 29887 Sayılı Resmi Gazete ile 17.03.2018 Gün ve 30363 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Riskli Alanlara Ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 21.09.2020

1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi hükümleri uyarınca NİP-34471961 ve UİP-34253298 plan işlem numaraları ile 11.06.2020 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yıldıztabya Mahallesi, 13.11.2016 Gün ve 29887 Sayılı Resmi Gazete ile 17.03.2018 Gün ve 30363 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Riskli Alanlara Ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

Planlama alanı, Gaziosmanpaşa İlçesi'nin güneydoğusunda yer almakta ve Gaziosmanpaşa İlçesinin yüzölçümünün %1,87'lik kısmını oluşturmakta olup, Yıldıztabya Mahallesi 13.11.2016 gün ve 29887 sayılı Resmi Gazete ile 17/03/2018 gün ve 30363 sayılı resmi gazetede yayımlanan riskli alanlar 21,95 ha büyüklüğündedir.

"16/11/2015 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptal edilmesi dolayısıyla alan plansız durumda kaldığından, planlama çalışmaları ile hem niteliksiz konut stokunun yenilenmesi hem de otopark, yeşil alan vb. oluşturulması hedeflenerek yeni bir imar planı yapımı zaruri hale gelmiştir." gerekçe gösterilerek Gaziosmanpaşa ilçesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanlara ait imar planları hazırlanmıştır.

Planın amacı "Yapı stoku, sağlıksız ve çarpık yapılaşma, kentsel donatı alanlarının yetersizliği ve çoğunluğu deprem öncesi yapılmış binalardan oluşan konut stokunu olası bir deprem riskine karşı hazırlıklı hale getirmek,

otopark alanları oluşturmak, mevzuatlara ve standartlara uygun imal edilmiş yasal açıdan sorunsuz yapılarda (kat mülkiyetli) ilçe sakinlerinin yaşamasını sağlamak" olarak tanımlanmaktadır.

Planlama alanının Yıldıztabya Mahallesi 5. Bölgede kalan kısmı 17.10.2016 tarih, 2016/9411 sayılı BKK ile 13.11.2016 tarih ve 29887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak riskli alan ilan edilmiştir. 6A-6C Bölgesi ise 05.02.2018 tarih, 2018/11392 sayılı BKK ile 17.03.2018 tarihli ve 30363 sayılı Resmi Gazetede ilan edilmiştir. 5-6A-6C Bölgelerine ait 17.07.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar bulunmaktadır.

1) Dava konusu nazım imar planı sınırları bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayalı olarak belirlenmemiştir.

Gaziosmanpaşa ilçesinin %1,87'sini oluşturan bu alan, ilçenin diğer kısımlarından bağımsız olarak planlanmış ve planla alınan kararların çevresi ile ilişkisi kurulmamıştır. Fiziksel yapıda önemli bir dönüşüm öngören imar planının çevresi ile ilişkisinin belirlenmemesi teknik altyapıda sorunlar yaratabileceği gibi sosyal sorunların da doğmasına sebep olabilecektir.

İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır. Planlama alanı sınırının yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri, jeolojik yapı, iklim özellikleri, ana ulaşım sistemi, çevre sorunları, genel peyzaj öğeler, makroform, su havzaları dikkate alınarak üst ölçek planlara göre belirlenmesi gerekmektedir. Dava konusu nazım imar planı sınırı incelendiğinde tek kriterin 6306 sayılı yasa ile ilan edilen sınırlar olduğu görülmektedir. Ancak imar planı sınırları incelendiğinde bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle belirlenmediği görülmektedir. Öte yandan;

2) 6306 sayılı yasa kapsamında hazırlanan nazım imar planında risk tanımları bilimsel ve teknik gerekçeler ile açıklanmamış ve alınacak önlemlere ilişkin koşullar belirlenmemiştir.

Plan açıklama raporunda ilçe bütününde dönüşüm faaliyetlerine yön verecek "Kentsel Dönüşüm Master Planı" çalışmasının hazırlandığı bu kapsamda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının hazırlandığı" ifade edilmektedir. Ancak bu çalışmaya ilişkin verilere raporda yer verilmemiştir.

Plan raporunda yer alan Jeolojik Durum başlığına göre; Yıldıztabya Mahallesi sınırları içerisindeki riskli alan 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 simgesi ile gösterilen uygun alanlar 2 (kaya ortamlar) ile ÖA.2.1 simgesi ile gösterilen Önlemli Alanlar 2-1 (önlem alınabilecek nitelikteki stabilite sorunlu alanlar)'da kalmaktadır.

Yapıların risk durumu analizinde ise 1999 yılından önce yapılan tüm yapıların riskli değerlendirildiği, 2000 yılı sonrasında yapılan yapılar için gözlemsel nitelik değerlendirmesi ile yapım cinsi, yapı kalitesi, yapı yaşının değerlendirilerek büyük kısmının kötü durumda olduğuna kanaat getirildiği görülmüştür.

Plan açıklama raporundan bölgenin deprem riskine ilişkin değerlendirmenin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle yapılmadığı anlaşılmaktadır.

Plan kararları incelendiğinde, jeolojik durumun yapı yoğunluklarının belirlenmesinde kriter olarak alınmadığı görülmüştür.

3) Dava konusu imar planlarında plan nüfusu belirlenirken ve sosyal yapı analiz edilirken bilimsel yöntem ve teknikler kullanılmamıştır.

Planlama alanının %43.61'i olan 95,771 m2 büyüklüğündeki alan K1 Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bu alanda Emsal:1.80 olup, Yençok:Z+9 kat olarak planlanmıştır. Planlama alanının %3.21'i olan 7059 m2 büyüklüğündeki alan K2 Konut Alanı olarak planlanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile toplamda alanın %46.82'si olan 102.830 m2 büyüklüğündeki alan Konut Alanı olarak ayrılmıştır.

Dava konusu alanda plan nüfusu imar planlarında 6368 kişi olarak belirlenmiştir. Ancak bu nüfusun hangi verilere dayalı olarak ve hangi yöntemler kullanılarak belirlendiği anlaşılmamaktadır. Planlama alanının mevcut nüfusuna dair bilgiler plan raporunda yer almamakta ve bu haliyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin belirttiği imar planlarının analiz aşamasında yer alması gereken demografik yapıya, mevcut nüfusun yoğunluğu ve dağılımına ilişkin analizlerin yapılmadığı anlaşılmaktadır. Plan raporunda sosyal yapı başlığı altında çeşitli analizler yer alsa da bu kapsam kentsel bir alanın sosyo-ekonomik dinamiklerini anlamada oldukça yetersizdir.

4) Dava konusu imar planları ile öngörülen nüfus için yeterli donatı alanı yaratılmamıştır.

Planlama alanında meri imar planına göre nüfus azaltılmış olmasına rağmen donatı miktarlarının yine de yetersiz kaldığı anlaşılmaktadır. Öte yandan plan raporunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen donatı standartlarına dair kişi başına düşen metrekare hesapları yer almamaktadır. Örneğin, plan raporunda belirtilen 6368 kişi baz alınarak yapılan hesaplamada kişi başı 10 m² olması gereken yeşil alan miktarının yalnızca 4,96 m2 olarak kaldığı, planda ayrılan toplam yeşil alanın 31.609 m² olduğu görülmektedir.

Sonuç olarak dava konusu imar planları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen asgari standartların çok altında donatı alanları oluşturulmuştur. Dava konusu nazım imar planının uygulanması ile ortaya çıkacak olan yaşam çevresi sağlıklı ve güvenli olamayacaktır.

6306 sayılı yasa kapsamında "Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir" (6. Madde 6. Fıkrası). Bakanlığın bu yetkisini daha iyi yaşam çevreleri oluşturmak yerine asgari standartların da altında bir yerleşim alanı tasarlamak için planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına kamu yararına aykırıdır.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, 03.10.2016 Gün ve 29846 Sayılı Resmi Gazete İle Yayımlanan Pazariçi Mahallesi 3A Bölgesi (1. Kısım) 7.22 Ha'lık Riskli Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 21.09.2020

1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi hükümleri uyarınca NİP-34504879 ve UİP-34057289 plan işlem numaraları ile 11.06.2020 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, 03.10.2016 Gün ve 29846 Sayılı Resmi Gazete İle Yayımlanan Pazariçi Mahallesi 3A Bölgesi (1. Kısım) 7.22 Ha'lık Riskli Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

Planlama alanı, Gaziosmanpaşa İlçesi'nin güneydoğusunda yer almakta, Pazariçi Mahallesi sınırları içerisinde Ordu Caddesi ile Şehnaz Caddesi arasında kalmaktadır. 03/10/2016 gün ve 29846 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak Riskli Alan ilan adilmiş olup 7,22 ha büyüklüğündedir.

"16/11/2015 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptal edilmesi dolayısıyla alan plansız durumda kaldığından, planlama çalışmaları ile hem niteliksiz konut stokunun yenilenmesi hem de otopark, yeşil alan

vb. oluşturulması hedeflenerek yeni bir imar planı yapımı zaruri hale gelmiştir." gerekçe gösterilerek Gaziosmanpaşa ilçesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanlara ait dava konusu imar planları hazırlanmıştır.

Planın amacı "Yapı stoku, sağlıksız ve çarpık yapılaşma, kentsel donatı alanlarının yetersizliği ve çoğunluğu deprem öncesi yapılmış binalardan oluşan konut stokunu olası bir deprem riskine karşı hazırlıklı hale getirmek, otopark alanları oluşturmak, mevzuatlara ve standartlara uygun imal edilmiş yasal açıdan sorunsuz yapılarda (kat mülkiyetli) ilçe sakinlerinin yaşamasını sağlamak" olarak tanımlanmaktadır.

Gaziosmanpaşa İlçesi için 03/10/2016 Gün ve 29846 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Riskli Alanlara İlişkin Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. 09/04/2015 tarihinde onanan nazım imar planına revize edilmiş ve 16/11/2015 tarihinde onanmıştır. 16/11/2015 tasdik tarihli revizyon nazım imar planı için İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nce 2017/2658 sayılı iptal kararı verildiğinden halihazırda geçerli bir nazım plan bulunmamaktadır.

Pazariçi Mahallesi 3A Bölgesi (1. Kısım) riskli alanı 03/10/2016 gün ve 29846 sayılı resmi gazetede yayımlanarak ilan edilen riskli alanda 6306 sayılı kanun çıkmadan önce geçerli olan 07/08/2006 tasdik tarihli Gaziosmanpaşa Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

1) Dava konusu nazım imar planı sınırları bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayalı olarak belirlenmemiştir.

Gaziosmanpaşa ilçesinin %0,06'sını oluşturan bu alan, ilçenin diğer kısımlarından bağımsız olarak planlanmış ve planla alınan kararların çevresi ile ilişkisi kurulmamıştır. Fiziksel yapıda önemli bir dönüşüm öngören nazım imar planının çevresi ile ilişkisinin belirlenmemesi teknik altyapıda sorunlar yaratabileceği gibi sosyal sorunların da doğmasına sebep olabilecektir.

İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır. Planlama alanı sınırının yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri, jeolojik yapı, iklim özellikleri, ana ulaşım sistemi, çevre sorunları, genel peyzaj öğeler, makroform, su havzaları dikkate alınarak üst ölçek planlara göre belirlenmesi gerekmektedir. Dava konusu nazım imar planı sınırı incelendiğinde tek kriterin 6306 sayılı yasa ile ilan edilen sınırlar olduğu görülmektedir. Ancak imar planı sınırları incelendiğinde bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle belirlenmediği görülmektedir.

2) 6306 sayılı yasa kapsamında hazırlanan nazım imar planında risk tanımları bilimsel ve teknik gerekçeler ile açıklanmamış ve alınacak önlemlere ilişkin koşullar belirlenmemiştir.

Plan açıklama raporunda ilçe bütününde dönüşüm faaliyetlerine yön verecek "Kentsel Dönüşüm Master Planı" çalışmasının hazırlandığı bu kapsamda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının hazırlandığı" ifade edilmektedir. Ancak bu çalışmaya ilişkin verilere raporda yer verilmemiştir.

Plan açıklama raporu Jeolojik Durum başlığındaki ifadelere göre; Pazariçi Mahallesi sınırları içerisindeki riskli alan 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 simgesi ile gösterilen Uygun Alanlar 2 (kaya ortamlar) ile ÖA.2.1 simgesi ile gösterilen Önlemli Alanlar 2-1 (önlem alınabilecek nitelikteki stabilite sorunlu alanlar)'da kalmaktadır.

Yapıların risk durumu analizinde ise 1999 yılından önce yapılan tüm yapıların riskli değerlendirildiği, 2000 yılı sonrasında yapılan yapılar için gözlemsel nitelik değerlendirmesi ile yapım cinsi, yapı kalitesi, yapı yaşının değerlendirilerek büyük kısmının kötü durumda olduğuna kanaat getirildiği görülmüştür.

Plan açıklama raporundan bölgenin deprem riskine ilişkin değerlendirmenin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle yapılmadığı anlaşılmaktadır.

Plan kararları incelendiğinde ise, jeolojik durumun yapı yoğunluklarının belirlenmesinde kriter olarak alınmadığı görülmüştür. Örneğin, Önlemli Alanlar 2-1 (önlem alınabilecek nitelikteki stabilite sorunlu alanlar) olarak gösterilen Pazariçi Mahallesi 670 kişi/ha'lık yüksek yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiştir.

3) Dava konusu imar planlarında plan nüfusu belirlenirken ve sosyal yapı analiz edilirken bilimsel yöntem ve teknikler kullanılmamıştır.

1/1000 ölçekli Plan Açıklama Raporu'na göre planlama alanının %67.50'si olan 48.781 m2 büyüklüğünde alan Konut Alanı olarak planlanmıştır. 1/5000 ölçekli Plan Açıklama Raporu'na göre ise planlama alanının %72'si olan 5.21 ha büyüklüğünde alan 670 ki/ha yoğunluğa sahip Konut Alanı olarak planlanmıştır. Konut alanlarında yapılaşma koşulları Emsal:2.50, Yençok:10 kat olarak belirlenmiştir.

Dava konusu alanda plan nüfusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 3488, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise 3484 kişi olarak belirlenmiştir. Ancak bu nüfusun hangi verilere dayalı olarak ve hangi yöntemler kullanılarak belirlendiği anlaşılmamaktadır. Planlama alanının mevcut nüfusuna dair bilgiler plan raporunda yer almamakta ve bu haliyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin belirttiği imar planlarının analiz aşamasında yer alması gereken demografik yapıya, mevcut nüfusun yoğunluğu ve dağılımına ilişkin analizlerin yapılmadığı anlaşılmaktadır. Plan raporunda sosyal yapı başlığı altında çeşitli analizler yer alsa da bu kapsam kentsel bir alanın sosyo-ekonomik dinamiklerini anlamada oldukça yetersizdir.

4) Dava konusu imar planları ile öngörülen nüfus için yeterli donatı alanı yaratılmamıştır.

Planlama alanında 1.883 m2 büyüklüğünde park ve yeşil alan planlandığı belirtilmekte ve ancak plan raporunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen donatı standartlarına dair kişi başına düşen metrekare hesapları yer almamaktadır. Ancak plan nüfusundan yola çıkılarak, örneğin yeşil alanlar için belirlenmiş olan kişi başı 10 metrekare yeşil alan standardının, 3488 kişilik bir nüfusu ön gören bu planlarda sağlanamadığı görülmektedir. Sağlık tesisi alanının ise ayrılmadığı görülmektedir.

Sonuç olarak dava konusu imar planları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen asgari standartların çok altında donatı alanları oluşturulmuştur. Dava konusu nazım imar planının uygulanması ile ortaya çıkacak olan yaşam çevresi sağlıklı ve güvenli olamayacaktır.

6306 sayılı yasa kapsamında "Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir" (6. Madde 6. Fıkrası). Bakanlığın bu yetkisini daha iyi yaşam çevreleri oluşturmak yerine asgari standartların da altında bir yerleşim alanı tasarlamak için planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına kamu yararına aykırıdır.

İstanbul İli, Avrupa Yakası, Rezerv Yapı Alanı 1 – 2 – 3. Etap 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 01.10.2020

İstanbul İli, Avrupa Yakası, Rezerv Yapı Alanına İlişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 02.07.2020 tarihinde onanan İstanbul İli, Avrupa Yakası, Rezerv Yapı Alanı 1 – 2 – 3. Etap 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve

1. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle TMMOB'a bağlı 13 Oda tarafından dava konusu edilmiştir. Aşağıda İstanbul İli, Avrupa Yakası, Rezerv Yapı Alanı 1 – 2 - 3. Etap 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dava dilekçesi örneği görüntülenmektedir. Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 01.07.2020 tarihli ve E.134680 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 1. Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifleri, 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9.maddesi uyarınca NİP-34621997 ve UİP-34391070 plan işlem numaraları ile 29.06.2020 tarihinde re'sen onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3982 ha bir alanı kapsamaktadır. Söz konusu planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 02.07.2020 tarihinden itibaren bir (1) ay (30 gün) süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul) ilan panosu ile internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği planlama alanının kuzeyi "Ekoloji ve Teknoloji Bölgesi" olarak tanımlanmakta olup, bu bölge için 1/5.000 ölçekli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1. Etap Nazım İmar Planı planlama yaklaşımı ve plan kararları oluşturulmuştur (1/100 000 Ölçekli ÇDP Revizyon Rapor, sf. 204).

Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde hazırlanan 1. Etap İmar Planı onama sınırları, Arnavutköy Belediyesi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Çalışma alanı sınırları içerisinde Baklalı, Boyalık, Tayakadın, Yassıören ve Yeniköy Mahalleleri bulunmaktadır.

1.Etap Planlama Alanı, rezerv yapı alanının kuzeyi Karadeniz, doğuda havalimanı, batıda Terkos Gölü'nün etki alanı ve güneyinde ise erişim kontrollü O-0 Otoyu ile sınırlandırılan 3982 ha'lık alanı kapsamaktadır. Dursunköy Mahallesi'nin bitiminden başlayan alan, kuzeyde Karadeniz'e dek uzanmaktadır.Bu etapta planlama alanında konut, konut-ticaret, turizm alanlarında 100 k/ha, ÖPA'larında 150 k/ha olarak belirlenen nüfus yoğunluğuna göre nüfus 83.872 kişidir. Planlama alanının % 73.6'sı (26.815.209 m²) özel mülkiyet, % 11.63'ü (4.236.350m²) orman arazisidir.% 79.3'ü yapılaşmamış durumdadır. Alanın % 97.30'u (689.89m²) 0.01-0,25 TAKS ve % 99.58'i 0.01 ve 1.00 KAKS değerine sahiptir. 3982 ha'lık plan onama sınırı içinde, konut, ticaret ve turizm alanları, eğitim sağlık alanları (özel/ kamu), lojistik tesisler, orman alanları, özel proje alanları, kanal koruma bandı, ağaçlandırılacak alanlar vb. yer almaktadır.

Projenin kapsadığı bölge 3. derece deprem riskli alanlardır. Birçok köy (mahalle) kısmen ya da tamamen havza sınırı içinde mutlak ya da kısa mesafeli koruma alanında kalmaktadır. Bu da, havza alanı içinde kalan bu yerleşmelerin plandan etkileneceğini göstermektedir.

ESASA İLİŞKİN AÇIKLAMALARIMIZ

Planlama alanına ilişkin süreç 2009 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planından itibaren özetle şöyledir;

2009 yılında "İstanbul'un kuzeyini yapılaşma baskısına karşı korunmasını temel ilke edinen" 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planı onanarak yürürlüğe girmiştir.

27 Nisan 2011: (1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planının onanarak yürürlüğe girmesinden iki yıl sonra) Kanal İstanbul olarak anılan yapay su kanalı projesi 27 Nisan 2011 tarihinde dönemin başbakanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından İstanbul Kongre merkezinde yapılan bir toplantıyla kamuoyuna açıklanmıştır. Kanal projesinin muhtemel genişliği derinliği ve kapsamı da bildirilerek yapılan açıklamada Üçüncü Köprü Üçüncü Hava-

limanı Ve Kanal Projesi "entegre" bir yatırım girişimi olarak sunulmuştur.

13 Ağustos 2012 tarihli, 12689 sayılı Bakanlar Kuruluğu kararı ile İstanbul'da üç farklı alanda afet riskini önlemek için ruhsatsız, iskânsız ve afet riski altındaki yapıların tasfiyesi ve yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiştir.

18 Ağustos 2012 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ve 6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüşümü hakkındaki kanun kapsamında Karadeniz kıyılarında 42.300 hektarlık alan rezerv yapı alanı olarak ilan edilmiştir.

8 Eylül 2012 tarihinde 29.500 hektarlık iki proje alanı ile 9.000 hektarlık Üçüncü Havalimanı'nda proje yapmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlendirilmiştir. Proje alanı Küçükçekmece Havzası ve çevresindeki 1.derece Arkeolojik Sit Alanı, Doğal Sit Alanı, Sazlıdere Barajı ve Havzası, Kayabaşı ve Sultangazi sınırları içerisindeki askeri alan, orman ve tarım alanlarını kapsamaktadır.

30 Nisan 2014 tarihli Resmi Gazete ile rezerv alanı ile ilgili yetki sınırları değiştirilmiştir. 13 Şubat 2015 tarihli, 311 no'lu İBB Meclis Kararı ile 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Revizyonu için dönemin Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmiştir.

3 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe giren torba yasa ile İmar Kanunu'na su yolu tanımı getirilmiştir.

26 Ağustos 2016 tarihinde torba yasa ile Kanal İstanbul, Üçüncü Köprü ve Üçüncü Havalimanı, otoyollar gibi büyük altyapı yatırımlarına finansman sağlamak üzere, birçok kanuna tabi olmadan faaliyet gösterme yetkisi bulunan Türkiye Varlık Yönetimi AŞ. Kurulmuş, şirketin sermayesi Özelleştirme Fon'undan sağlanmıştır.

11 Aralık 2017 tarihinde Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün proje sahibi olarak gösterildiği Kanal İstanbul'a ait ÇED Başvuru Dosyası yayınlanmıştır.

08.04.2017 gün ve 30032 sayılı Resmi Gazetede Stratejik Çevresel Değerlendirme Yönetmeliği yayınlanmıştır.

27 Mart 2018 tarihinde halkın büyük kesiminin katılamadığı ÇED Ön Başvuru Raporu Halkın Katılımı Toplantısı düzenlenmiştir.

23 Aralık 2019 tarihinde Kanal İstanbul nihai ÇED Raporu askıya çıkmıştır.

30 Aralık 2019 tarihinde ÇED itirazları devam ederken 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği askıya çıkmıştır.

17 Ocak 2020tarihinde Nihai ÇED Olumlu kararı alınmıştır.

07 Nisan 2020 tarihinde, 105645 sayılı Bakanlık makam oluru ile rezerv yapı alanı güncellenmiştir.

26.08.2020 tarihinde 1/100 000, ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu askıya çıkmıştır. Bu plan açılmış davamız sürmektedir.

02.07.2020 tarihinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli 1, 2. ve 3. Etap Planları askıya çıkmıştır.

1-Uluslararası Anlaşmalar başta olmak üzere Anayasal ve yasal hükümlere, kamu yararına, bilimsel gereklere aykırılıklar nedeniyle bu davayı açmak zorunlu olmuştur.

-İstanbul İli, Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 1. Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik olarak, dava konu planların Uluslararası Anlaşmalar başta olmak üzere Anayasal ve yasal hükümlere, kamu yararına, bilimsel gereklere aykırılıklar nedeniyle bu davayı açmak zorunlu olmuştur.

-Anayasanın 17. maddesinde 'herkesin, yaşama, maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahip' olduğu, 44. maddesinde 'Devletin, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek amacıyla gerekli tedbirleri alacağı', 56. maddesinde 'herkesin, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu; çevreyi geliştirmenin, çevre sağlığını korumanın ve çevre kirlenmesini önlemenin Devletin ve vatandaşların ödevi olduğu düzenlenmiştir.

-2872 sayılı Çevre Kanununun 1. maddesinde kanunun amacı "Bu Kanunun amacı, bütün canlıların ortak varlığı olan çevrenin, sürdürülebilir çevre ve sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda korunmasını sağlamaktır." biçiminde tariflenmiş, çevrenin korunmasındaki temel ilkelerin düzenlendiği 3. maddesinin e bendi "Çevre politikalarının oluşmasında katılım hakkı esastır. Bakanlık ve yerel yönetimler; meslek odaları, birlikler, sivil toplum kuruluşları ve vatandaşların çevre hakkını kullanacakları katılım ortamını yaratmakla yükümlüdür." şeklinde düzenlenmiş, 'Çevrenin Korunması' başlıklı 9. maddesinde ise 'doğal çevreyi oluşturan biyolojik çeşitlilik ile bu çeşitliliği barındıran ekosistemin korunmasının esas olduğu' ifade edilmiştir.

2-Rezerv alan bu plan kararlarına göre amacına uygun kullanılmamaktadır:

6306 sayılı kanuna göre, rezerv yapı alanı,"Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar"dır. Yani, İstanbul'un riskli alanlarında yaşayan nüfusun taşınması gereken bölgedir. Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 1. Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Raporlarında, planların yapım gerekçesi ve dayanakları arasında, doğal afetlere hazırlık çalışmaları kapsamında uygulama bütünlüğünün sağlanması bakımından yapıldığı belirtilen 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu kararları olduğu belirtilmiştir (Kaynak: Yenişehir Rezerv Yapı Alanı 1. Etap 1/5000 Plan Raporu, sf.10,Yenişehir Rezerv Yapı Alanı 1. Etap 1/1000 Plan Raporu, sf.11). Ancak, İstanbul İli, Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 1. Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hedef ve yaklaşımları içerisinde, İstanbul'un riskli alanlarından bu bölgeye nüfus taşınması konusunda bir karar yer almamaktadır. Aksine, "Ekoloji ve Teknoloji Bölgesi" olarak belirlenmiş olan alan içerisinde, nüfus yoğunluğunu artıran, bilgi ve teknolojiye dayalı sürdürülebilir ekonominin geliştirilmesi, Yenişehir'e turizm statüsü kazandırılması, lojistik fonksiyonları gibi afet risklerini ortadan kaldırmak gibi bir önceliği ya da kaygısı olmayan kararlar içermektedir (Kaynak: Yenişehir Rezerv Yapı Alanı 1. Etap 1/5000 Plan Raporu, sf 117).

Plan Raporunda da belirtildiği üzere, Ekoloji ve Teknoloji Bölgesi olarak belirlenmiş olan alanda hazırlanan 1. Etap Nazım İmar Planı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde belirlenen ilkesel yaklaşım çerçevesinde özellikle hedef 1 ve hedef 2 ve bunlara bağlı stratejik yaklaşımların mekâna yansıtılacağı alanları oluşturmaktadır.

Küresel düzeyde güçlü bir Yenişehir oluşturulması ile Yenişehir'in mekânsal gelişimini, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik doğrultusunda kentsel işlevsel bütünleşmenin sağlanması temel hedeflerine bağlı olarak geliştirilen stratejiler;

-Yenişehire turizm şehri statüsünün kazandırılması,

-Bilgi ve teknolojiye dayalı, yüksek ekonomik rekabet gücüne sahip sürdürülebilir ekonominin sağlanması,

-Yenişehir'in güçlü yönlerinin ve fırsatlarını kullanarak özgün bir açılım oluşturabilme potansiyelinin harekete geçirilmesi,

-Yenişehir'in ihtisaslaşmış, katma değer ve verimliliği yüksek bir merkez olarak geliştirilmesi,

-Yerleşmelerin Yaşam Destek Sistemlerine ve Hassas Ekosistemlere Duyarlı Gelişmesinin Sağlanması,

-Yenişehir'de lojistik odaklı fonksiyonların mekânsal organizasyonunun yapılarak etkinliğinin arttırılması olarak ifade edilmektedir. Alanda teknoloji geliştirme alanı, fuar, kültür ve kongre merkezlerinin önerilmesiyle, İstanbul'da bilgi ekonomilerinin yoğunlaştığı önemli bir merkez oluşturulmasının amaçlandığı belirtilmektedir. Bu amaçlardan anlaşılacağı üzere, dava konusu planlarda rezerv alan amacına uygun kullanılmamıştır. Bu durum, planın dayanağını ve gerekçesini hükümsüz kılmaktadır.

3-Dava konusu planlar, İstanbul'un "Kent Anayasası" sayılan 2009 onanlı 1/100 000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nın koruma ilke ve esaslarına aykırılık teşkil etmektedir:

1/100.000 ölçekli plan "Kuzeydeki hassas ekosistemlerin korunması amacıyla kuzeye gelişme eğilimi gösteren kent gelişiminin kontrol altına alınarak, doğu batı aksında ve Marmara Denizi boyunca kademelendirilmiş çok merkezli ve sıçramalı gelişimin sağlanması"ndan söz ederken, yani kentsel gelişmenin durdurulması ilkesini benimsemiştir, Bu anlamda, 1/100 000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, kentin sürdürülebilir gelişimine yönelik bağlayıcı ve sınırlayıcı kararlar içermektedir. Dava konusu plan değişikliği ise, Kuzey – Güney ekseninde bir gelişme aksı tanımlayarak, kentin tüm kuzey bölgesini ve hassas ekosistemlerini kentsel gelişme baskısı altına almaktadır.

Bunun yanısıra; 1/100 000 ölçekli plan;

-Yerleşmelerin Yaşam Destek Sistemlerine ve Hassas Ekosistemlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak

-Afetlere Karşı Duyarlı Kentsel Gelişmeyi Sağlamak

-Yerleşmelerin Tarihsel-Kültürel Değerlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak

-Ulaşım Kararlarını Plan Kararları ile Uyumlu Olarak Geliştirmek

-İklim Değişikliğinin Uzun Dönemli Etkileri Dikkate Alınarak, İklim Değişikliğine Adaptasyon ve Zarar Azaltma Konularının Mekansal Planlarla İlişkisini Kurmak ilkelerini benimsemiştir.

Bu kapsamda;

3.1. Dava konusu planlar hassas ekosisteme duyarlı bir gelişme öngörmemekte, yerleşmelerin yaşam destek sistemlerine zarar vermektedir: 1. Etap planlama alanının kuzeyinin bir kısmı Terkos Mutlak, Kısa, Orta ve Uzun Mesafeli Koruma alanında ve bir kısmı da Pirinççi Havzası Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır. Terkos Mutlak, Kısa, Orta ve Uzun Mesafeli koruma alanında kalan kısmın Terkos gölüne uzaklığı 1750 metredir. Kanal ile Terkos gölü arasında orman alanları yer almaktadır. Planlama alanında havza sınırları içerisinde kalan mahalleler Karaburun, Yeniköy, Tayakadın, Durusu, Boyalık ve Terkos Mahalleri olup, Terkos, Durusu mahallerinin tamamı, Boyalık, Yeniköy ve Tayakadın mahallerinin bir kısmı mutlak ve kısa mesafeli koruma alanında kalmaktadır. Kanal İstanbul proje güzergahı boyunca irili ufaklı birçok mevsimsel akışa sahip kuru dere geçilmekle birlikte güzergâh boyunca kesilen en önemli akarsular Çiftlik dere, Boyalık dere ve Sazlıdere'dir. Söz konusu derelerden Boyalık deresi planlama sınırları içerisinde yer almaktadır. 1. Etap planlama alanının kuzeyi, kuzey-

batısı ve doğusu orman alanları ile çevrilidir. 1/5000 ve 1/1000 1 Etap Plan Raporlarına göre, bu alan içerisinde toplam 405 ha orman alanı bulunmaktadır. Planlama alanı sınırı dışında kalan ancak önemli bir ekolojik sınır olan orman içi aktif yeşil alan olarak 334.6 ha büyüklüğündeki Şamlar Tabiat Parkı alanı bulunmakta olup, söz konusu bölge planlama alanının doğusunda, orman alanı içerisindedir. Planlama alanı sınırı içinde bulunmamakla beraber, Tabiat Parkı'nın buradaki tahribattan etkilenmesi kaçınılmazdır. 1/5000 ve 1/1000 1 Etap Plan Raporlarında da vurgulandığı üzere,1. Etap planlama alanı çevresinde bulunan en büyük ve önemli kumul sistemini temsil eden Terkos kumulları, çok sayıda dar yayılışla ve bölge için endemik olan türleri içermesi nedeniyle, uluslararası önem kazanmıştır. Bu kumullarda Bern Sözleşmesi kapsamında yer alan ve tehlike altında olan türler bulunmaktadır.Arnavutköy-Şamlar Ağaçlandırması Yaban Hayatı Koruma Sahası koruma altına alınan ve gelişimi yönünde önemli bir alan niteliğindedir.Planlama alanı içerisinde ve yakın çevresinde özellikle Büyükçekmece-Terkos arasında kalan alanlar Karadeniz ve Marmara Denizi arasında koridor oluşturmaktadır. İstanbul kentsel alan dokusu ekolojik koridorlarla nefes almaktadır (1/1000 Plan Raporu, sf 77). Bu ekolojik koridor, bölgedeki yapılaşma ile kesintiye uğrayacaktır. Açıkça görüldüğü üzere, 1. Etap Planlama Alanı içerisinde dava konusu planlarla telafisi imkansız ölçekte bir su, kumul, orman ve yaban hayatı kaybı gerçekleşecektir.

3.2. Dava konusu planlar, afetlere karşı duyarlı bir kentsel gelişme sağlayacak plan kararları içermemekte, aksine bölgeye 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile sınırlandırılan nüfus ve yapılaşma eşiğini artırıcı fonksiyonlar getirmektedir. 1. Etap planları incelendiğinde, olası bir afete yönelik kullanılmak üzere rezerv alan olarak ayrılan alanın, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile tanımlanan tahsis amacından farklı bir amaçla planlandığı açıkça görülmektedir.

2.2.1 no'lu plan notuna göre, bölgede 15 katlı ticaret alanları, 2.2.2. no'lu plan notuna göre ticaret+konut alanlarında; iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze v.b. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları, 2.2.4. no'lu plan notuna göre, ticaret turizm +konut alanlarında yine iş merkezi, alışveriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, otel, motel, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro kültürel tesis alanları, ofis, büro, lokanta, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları, 2.2.5. no'lu plan notuna göre, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri,2.2.6. no'lu plan notuna göre, Lojistik Tesis Alanları, 2.2.7. no'lu plan notuna göre, Özel Fuar Alanları yapılabilmektedir. Görüleceği üzere, davaya konu planlar ile bölgede, planlamanın eşitlik ve adalet ilkelerine aykırı bir şekilde, afete duyarlı bir yaşamı değil, ayrıcalıklı kesimler için gayrimenkul rantını hedef alan mekanlar yaratılmak hedeflenmektedir. Plan notlarında ve plan kararlarında, mevzuata yapılan atıflar dışında, afete duyarlı nasıl bir planlama modeli geliştirildiğine yönelik hiçbir ifade yer almamaktadır. Bu da, kenti ve bölgeyi, başta iklim krizi olmak üzere, doğal ve teknolojik afetlere açık hale getirmektedir. Plan notlarında ve plan kararlarında, mevzuata yapılan atıflar dışında, afete duyarlı nasıl bir planlama modeli geliştirildiğine yönelik hiçbir ifade yer almamaktadır.

Planlama alanı içerisinde TÜİK'in nüfus verilerine göre 6899 kişi yaşamaktadır. 1/1000 Ölçekli 1. Etap Uygulama İmar Planı Açıklama Raporuna göre, Planlama alanı içerisinde üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak toplam nüfus 83,872 kişi olarak belirlenmiştir. Söz konusu nüfus hesabının kişi başına 50m2 inşaat alanı üzerinden hesaplandığı anlaşılmaktadır. Ancak, Yenişehir kavramı ile öngörülen bu alanda, kırsal alanda kullanılan kişi başına 50m2 inşaat alanı payı yerine inşaat alanının kişi başına 25m2 olacağı anlaşılmaktadır. Bu durumda söz konusu plan ile gelecek olan nüfusun 174.365 kişi olacağı, hatta uygulama sürecinde emsal değerinden kazanılacak ek haklar ile toplam nüfusun 226.675 kişiye kadar varacağı düşünülmektedir. Belirtilen nüfus, 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı eşiklerini gözardı ederek, beklenen ve her geçen gün yaklaşan İstanbul depremi açısından yeni riskler yaratmak anlamına gelmektedir. % 82'si bugüne kadar korunarak yapılaşmaya açılmamış, % 18'i ise kırsal karakterli bir yapılaşma düzenine sahip alan üzerinde gerçekleşecek bu planlama kararları, İstanbul'un son açık ve yaşamsal öneme sahip alanlarını yok edecektir.

4- İstanbul İli, Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 1. Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım

İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Tekniklerine, Şehircilik İlke ve Esaslarına ve Planlama Mevzuatına Aykırıdır:

-Anayasa Açısından: Dava konusu planlar, Anayasa ve yasalarda belirtilen kamu yararını içermediği gibi, orman alanlarını, kıyıları, su havzalarını, tarım ve mera alanlarını, yani İstanbul'un ve Trakya'nın tüm yaşam kaynaklarını tüketecek, Karadeniz ve Marmara Denizi'nin ekosistemini bozacak, hassas ekosistemler üzerinde yoğun bir yapı ve nüfus baskısı oluşturacaktır. Bu anlamda, dava konusu planların, Anayasa'nın aşağıda verilen maddelerine aykırı bir niteliği haiz olduğu açıkça ortadadır.

-MADDE 35- Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

-MADDE 43- Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir demektedir.

-MADDE 44- Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun, bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğuramaz. 1. Etap planlama alanının yaklaşık %72'si (2867 ha.) tarım alanlarından oluşmaktadır. Dava konusu planlar ile tarım kullanımı tamamen bitirilmektedir. 23.06.2016 tarih ve 143-8112 sayılı İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün yazısında, İl Toprak Koruma Kurulu'nun 05.05.2016 tarihli kararı ve mülga Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın 30.05.2016 tarihli değerlendirme yazısı dikkate alınarak, "Rezerv alanın içerisinde tarım arazilerinin tarım dışı kullanılmasının uygun görüldüğü" belirtilmiştir. Bu karara dayanarak, planlama alanı sınırları içerisinde yer alan tarım alanları tarım dışı kullanıma tahsis edilmiştir

-MADDE 45- Devlet, tarım arazileri ile çayır ve meraların amaç dışı kullanılmasını ve tahribini önlemek, tarımsal üretim planlaması ilkelerine uygun olarak bitkisel ve hayvansal üretimi artırmak maksadıyla, tarım ve hayvancılıkla uğraşanların işletme araç ve gereçlerinin ve diğer girdilerinin sağlanmasını kolaylaştırır.

-Söz konusu 1. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar ile 2867 Ha tarım alanı etkilenmekte, tarım alanları üzerine tarım dışı kullanım kararları getirilmekte ve böylelikle Anayasa'nın 44. ve 45. maddelerine aykırılık ortaya çıkmaktadır.

-MADDE 46- (Değişik: 3/10/2001-4709/18 md.) Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir. Dava konusu planlar, kamu yararı içermemektedir.

-MADDE 56- Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir. Devlet, herkesin hayatını, beden ve ruh sağlığı içinde sürdürmesini sağlamak; insan ve madde gücünde tasarruf ve verimi artırarak, işbirliğini gerçekleştirmek amacıyla sağlık kuruluşlarını tek elden planlayıp hizmet vermesini düzenler. Dava konusu planlar, kentin ve bölgenin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkını ihlal etmekte, bölgenin ekolojisini köklü bir değişime maruz bırakmakta ve gerek toplumun, gerekse diğer canlıların yaşam haklarını kısıtlamaktadır.

-MADDE 63- Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destek-

leyici ve teşvik edici tedbirleri alır. Plan değişikliği ile, 2863 sayılı Kanun ve Anayasanın 63. maddesi gereği koruma altındaki sit alanlarının üzerinden ve çevresini kapsayan Su Yolu ve kentsel gelişim alanı kararları kültürel ve doğal miras üzerindeki yüksek düzeydeki tahrip edici etkileri ihmal etmektedir. Böylelikle Plan Değişikliği kapsamında benimsenen bu yaklaşım Anayasa'nın 63. maddesine aykırılık teşkil etmektedir.

-MADDE 169- Devlet, ormanların korunması ve sahalarının genişletilmesi için gerekli kanunları koyar ve tedbirleri alır. Bütün ormanların gözetimi Devlete aittir. Devlet ormanlarının mülkiyeti devrolunamaz. Bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz. Ormanlara zarar verebilecek hiçbir faaliyet ve eyleme müsaade edilemez. Orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler dışında, orman sınırlarında daraltma yapılamaz. Dava konusu plan kararlarıyla İstanbul'un hassas ekosistemlerine sahip kuzey bölgesi üzerinde oluşacak kentsel gelişme ve yapılaşma baskısı orman alanlarının hızla tahrip olmasına sebep olacaktır. Bunun yanı sıra, orman alanlarına ilişkin plan notu ile söz konusu alanların planda değişikliğe gerek kalmaksızın tahsisine olanak tanınmaktadır. Bu ayrıcalıklı izinlerle ormanların farklı kullanımlara tahsis edilmesi kentin sürdürülebilirliği açısından telafisi imkansız etkiler yaratacaktır.

-4342 sayılı Mera Kanunu Açısından: Meralar, 4352 sayılı Mera Kanunu ile koruma altındadır. Sözkonusu Kanun'un 14. maddesi kapsamında vasıfları değiştirilmedikçe, meraların amaçları dışında kullanılması mümkün değildir. İlgili madde, "Tahsis amacı değiştirilmedikçe, mera, yaylak, ve kışlaktan bu kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz" şeklinde açık hükmü haizdir. Meri durumda, planlama alanının % 0.04'ü(14.670 m²)mera alanıdır (1/1000 Plan Açıklama Raporu, sf. 91). Dava konusu planlar ile bu alanların büyük bir bölümüne amaç dışı kullanımlar gelmektedir.

Mera Kanunu'nun 4. maddesi "…Mera, yaylak ve kışlaklar; özel mülkiyete geçirilemez, amacı dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz, sınırları daraltılamaz. Ancak, kullanım hakkı kiralanabilir. Kiralama ilkeleri yönetmelikle belirlenir." ve 14. maddesinin 1. fıkrası "Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz" şeklindedir. 1. Etap Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 107 Ha mera alanının vasfı değiştirilmiştir. Bu anlamda, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların açıkça hukuka aykırı olduğu ortadadır.

-6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun açısından: Dava konusu planlar, 6306 sayılı Kanun'un amacına aykırıdır. Dava konusu planlar, olası bir afet durumunda kullanılmak üzere rezerv alan olarak ayrılan alanın, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile tanımlanan tahsis amacından farklı bir amaçla planlandığını göstermektedir. Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan "Rezerv Alan", 6306 sayılı Kanun kapsamında "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere" tanımlanan bir alandır. Dava konusu planların kanunla tanımlanan bu amacın dışında bir yaklaşım benimseyerek plan kararları üretmesi, plan kararlarını üretirken afet riskini göz ardı etmesi, 6306 sayılı Kanuna aykırı olduğunun açık bir göstergesidir.

-5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu açısından: İlgili Kanunun 13.maddesi uyarınca, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir. Bakanlık bu yetkisini valiliklere devredebilmektedir. Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilmektedir. Dava konusu planlar kapsamında mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri gibi birçok tarım arazisi türü niteliğini kaybedecektir. Kanun alternatif bulunamaması durumunda tarım arazilerinin amaç dışı kullanımına olanak tanısa da, dava konusu planlar açı-

sından bu durumun gerekliliği ve önceliği söz konusu değildir.

-6831 sayılı Orman Kanunu Açısından: Anayasa ve Orman Kanunu gereği, ormanlar korunması amacıyla devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Çok büyük bir bölümü 3. havalimanı ile zaten yok olan orman alanından geriye kalan son derece sınırlı alanın planlama alanı sınırları içinde kalan kısımları da bu planlarla yapılaşma baskısı altına girmektedir.

-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Açısından:Genel planlama ilkeleri çerçevesinde, Planlar, kamu yararı amacıyla yapılırlar. Tarım alanlarının, meraların, ormanların ve hassas ekosistemlerin korunması, kamu yararı içerir. Tarım alanlarını, meraları, ormanları ve hassas ekosistemleri yok eden dava konusu bu planlar, kamu yararına açıkça aykırıdır.

5-Planların Kademeli Birlikteliği İlkesi Açısından: Dava konusu planlar değişikliği, öncelikle;

Üst Ölçeği Olan, 30.12.2014 onanlı İstanbul Bölge Planı'na Aykırıdır: İstanbu'un üst ölçekli planı olan, 30.12.2014 tarihli İstanbul Bölge Planı, Mekansal Planlar Yönetmeliğinde belirtildiği üzere, Çevre Düzeni Planlarının dikkate alması gereken plan ölçeğini haizdir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Plan İlke ve Esasları başlıklı 19. maddesinde, "Çevre düzeni planları hazırlanırken; varsa mekânsal strateji planlarına uygunluğun sağlanması, İlgili kamu kurum ve kuruluşlarının mekânsal kararları etkileyecek nitelikteki bölge planı, strateji planı ve belgesi, sektörel yatırım kararlarının dikkate alınarak değerlendirilmesi esastır" denilmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. maddesinde ise "Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır" denilerek planlama kademeleri arasındaki ilişki açığa kavuşturulmuştur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda Mekânsal planlama kademeleri maddede sıralanmıştır. Buna göre, "Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır. Mekânsal strateji planlarında; kalkınma planı ile varsa bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgelerinde ortaya konulan hedefler dikkate alınır" denilerek, planlama kademeleri arasındaki ilişki açıkça düzenlenmiştir.

Söz konusu İstanbul Bölge Planı'nda, Kentsel Gelişme Yönü, Marmara Denizi'ne paralel olmak üzere, Batı yönünde ok ile gösterilmiş olup, dava konusu plan değişikliğinin plan onama sınırları içerisinde yer alan Sazlıdere Barajı'nı kapsam dışında bırakacak şekilde "Kentsel Gelişme Duyarlılık Sınırı" işlenmiştir. Buna göre, Sazlıdere Barajı ile barajın kuzeyinde yer alan alanlar, İstanbul Bölge Planı'na göre, "Kentsel Gelişmeye Kapalı Alanlar" olarak belirlenmiş koruma alanlarıdır. Dava konusu plan değişikliği, Kentsel Gelişme Duyarlılık Sınırı"nın dışında kalan doğal koruma alanlarını dikkate almayarak, Bölge Planı kararlarına aykırı bir yaklaşım benimsemiştir. Bu nedenle, dava konusu planlar, ilgili yasa ve yönetmeliklere aykırı bir biçimde, üst ölçekli plan kararlarını yok sayan bir plandır.

Dava konusu 1. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar, 2009 onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın çok sayıda ilke, hedef ve kararına açıkça aykırılık taşımaktadır.

1/100 000 ölçekli plan "Kuzeydeki hassas ekosistemlerin korunması amacıyla kuzeye gelişme eğilimi gösteren kent gelişiminin kontrol altına alınarak, doğu batı aksında ve Marmara Denizi boyunca kademelendirilmiş çok merkezli ve sıçramalı gelişimin sağlanması"ndan söz ederken, yani kentsel gelişmenin durdurulması ilkesini benimsemiştir, Bu anlamda, 1/100 000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, kentin sürdürülebilir gelişimine yönelik bağlayıcı ve sınırlayıcı kararlar içermektedir.Dava konusu 1. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar ise, 6311671,81 ha gelişme konut alanı ve özel proje alanında 620619,91 ha gelişme konut alanı tanımlanmaktadır.

Meri 1/100 000 ölçekli plan, plan kararlarının deprem başta olmak üzere, afet riskleri dikkate alınarak üretilmesinden sözetmektedir. Planlama alanı bir rezerv alandır ve güzergah üzerinde üç aktif fay hattı bulunmaktadır. Dava konusu plan değişikliği afet riskleri barındırmakta, yani dava konusu plan değişikliği eliyle, doğal ve yapay riskler üretilmektedir.

1/100 000 Plan Revizyonunda yer alan köprü ve tüneller, 1. Etap Planlarında karşılık bulmamaktadır. Tüm coğrafyayı değiştirecek ve bölgeyi ana karadan kopararak bir "ada" haline getiren çok sayıda ve büyük ölçekli köprü ve tünelin planlarda ve plan açıklama raporlarında yer almaması planlama tekniklerine ve ilkelerine açıkça aykırıdır. Bölgeye ilişkin büyük bir belirsizlik durumu ortaya çıkarmaktadır.

Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. Buna göre dava konusu planları yönlendiren, üst ölçekli 2009 tarihli Çevre Düzeni Planı'dır. Ancak yukarıda da izah edildiği üzere, dava konusu planlar, üst ölçekli plan kararlarına açıkça aykırılıklar içermektedir.

6-Plan ile planlama alanının belli bölgelerinde ayrıcalıklı haklar ve ayrıcalıklı yaşam çevreleri oluşturulmaktadır:
1. Etap Plan Notlarında belirtildiği üzere, Özel proje alanları kamu kurumları tarafından proje geliştirilecek alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma ve yerleşim düzeni ile yapı nizamı, bina şekli ve ebatları, kat yükseklikleri, taban oturumu, bloklar arası çekme mesafeleri, parselden çekme mesafeleri serbesttir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanacak kentsel tasarım projesi ile belirlenecektir.

Her ne kadar Özel Proje Alanları tanımda kamu kurumları tarafından geliştirilecek projeler olarak ifade edilse de, bu arazilerin kamuya ait olmadığı, şahıs arazisi olduğu bir sonraki plan notundan anlaşılmaktadır. Plan notuna göre, Özel proje alanı sınırları içinde, bu plan ile belirlenen donatı alanlarına vaziyet planı ile ilave donatı alanları ayrılabilir. Bu alanlarda ayrılan donatı alanları bedelsiz olarak kamuya terkedilir. Ayrılan donatı alanlarının emsal inşaat alanı özel proje alanındaki diğer parsellerde kullanılabilir. Kaldı ki, projelerin kamu tarafından gerçekleştirilecek olması, sadece kamu tarafından yapılacağı anlamına da gelmemektedir. Mevzuat gereği, kamu bu projeleri özel sektöre ihale edebilmekte ya da ortaklık modeliyle çalışabilmektedir.plan notu, "Özel proje alanlarında bulunan konut, konut+ticaret ve ticaret alanlarında özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal ve kültürel alanlar yapılabilir" şeklindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Raporu'nun 1.41. no'lu plan notu bu alanın sermaye lehine bir anlayışla planlanacağını açıkça belirtmektedir. Bu nedenle, özel proje alanlarının kamusal bakış açısıyla planlanacağını söylemek gerçekçi değildir.

Donatı alanlarının ruhsat aşamasından sonra ÇŞB tarafından imar planlarına işlenmesi öngörülmektedir ki, bu durum planlama tekniklerine ve mevzuata aykırıdır. Amacının ne olduğu da belli değildir. Buna bakarak, yapılaşma süreci tamamlandıktan sonra arta kalan yerlerde donatıların yer alacağı düşünülmektedir. Özel Proje Alanlarında yer alan konut + ticaret ve ticaret alanlarında özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ile özel sosyal ve kültürel tesisler yapılacaktır denilerek, yine bu alanlar için ayrıcalıklar tanımlanmıştır. Bu durum, imar planları ile sağlanması beklenen kentsel eşitlik ve adalet ilkelerine açıkça aykırılık teşkil etmektedir.

1.39 nolu notta geçen "serbest" ifadesi 14/02/2020 tarihli 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 6. Maddesindeki "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez." Hükmü ile açık bir aykırılık oluşturmaktadır. Anılan plan hükmü imar ve koruma mevzuatımıza açıkça aykırılık teşkil etmekte ve koruma amaçlı uygulama plan kararlarını devre dışı bırakarak ilgili proje çalışmaları gibi nasıl ve hangi plan kararla doğrultusunda üretileceği belli olmayan kentsel tasarım projelerine bırakmaktadır. Oysaki imar ve koruma hukukumuzda (koruma amaçlı veya diğer) kentsel tasarım (koruma amaçlı veya diğer) projeler; "Uygulama imar planları doğrultusunda, alanın kimliğini vurgulayıcı, alanın doğal, kültürel, tarihi ve sosyal özellikleri ile kullanıcılar açısından önem taşıyan kesimleri için özel ayrıntıları içerecek biçimde hazırlanan plan ve projeler ile üst düzeyde kimlik-imaj çalışması, orta düzeyde yapı ve

çevresinin bütüncül bir anlayışla tasarlanmasını amaçlayan yapı-açık alan düzenleme çalışmaları, alt düzeyde ise yapılar arası boşlukların tasarımını içeren, olabilirlik, yaşanabilirlik, sürdürülebilirlik, maliyet gibi konularda çözüm öneren plan ve projeler" olarak açıkça tanımlanmıştır. Bir alanın kentsel tasarım projesine konu olabilmesi ancak uygulama imar planı hüküm ve kararları doğrultusunda saptanabilir. Bu konuda alınmış yargı kararlarına aykırı olan planlama, tasarım ilişki ve hiyerarşini bozan ve koruma amaçlı uygulama imar plan karar ve süreçlerini yok hükmüne indirmekte, nâzım plan ölçeğinden doğrudan tasarım ve uygulama ölçeğine geçişi sağlamaktadır. Böylece planlama amaç, ilke ve hukukuna aykırı bir durum ortaya çıkmaktadır.

Söz konusu planlama alanı içerisinde "Özel Fuar Alanları", "Teknoloji Geliştirme Bölgeleri"nin planlandığı, ancak mekânsal plan yapım yönetmeliği kapsamında "Özel Fuar Alanları", "Teknoloji Geliştirme Bölgeleri" lejantlarının bulunmadığı, 1/1000 ölçekli uygulama planlarında "Ticaret + Turizm + Konut Alanları" olarak planlanan alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında "Ticaret+Konut Alanları" şeklinde planlandığı, bazı donatı alanlarının gösterimlerinin plan üzerinde yer almadığı, dolayısıyla söz konusu planlarda mekânsal planlar yönetmeliği açısında bakıldığında yönetmelikte olmayan fonksiyonlara yer verildiği, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar arasında uyumsuzluklarla birlikte bir takım teknik eksiklerin yer aldığı görülmektedir.

7-Plan kararları ve plan notları arasında çelişkiler söz konusudur: 1.Etap planlama kararları ve plan notları birlikte ele alındığında, ikisi arasında çelişkiler olduğu açıkça görülmektedir. Plan raporunun;

-1.5. no'lu ilkesi, "Çevre ve yöreye ait değerleri ön plana çıkarmak"tan söz etmektedir. Ancak planlama alanına yönelik değerler ortaya çıkarılmadığı gibi, aksine mevcut değerlerin plan kararları ile ortadan kalktığı açıkça ortadadır.

-3.1. no'lu ilkesi, "Toplu taşımada, öncelikle raylı sistem odaklı bir tasarım yaklaşımı geliştirmek" olarak belirlenmiştir. Buna karşılık, Plan Açıklama Raporlarında "Yapılması düşünülen iki hat; Halkalı-

Edirne Hızlı Tren Hattı ve Halkalı-Arnavutköy-3.Havalimanı Raylı Sistem Hattıdır" denilerek, sanki dava konusu planlarla kararları alınmış gibi, zaten planlanmakta olan iki demiryolu hattından söz edilmektedir. Bunun anlamı, sözü geçen raylı sistem hatlarının, bu planlar öncesinde, İstanbul'un ulaşım talep ve ihtiyaçları doğrultusunda planlandığı, dolayısıyla bu planın taleplerine yönelik olmadığıdır.

-4.6. no'lu ilkesi, "Sokakların canlı ve yaşayanların bütünleşebildiği bir yerleşim alanı oluşturmak" hedefine yöneliktir. Ancak 1. Etap planlarında bu yönde bir hedef hayata geçirilmemiştir.

-4.7. no'lu ilkesi, "Afet ve acil durumlarda kullanılmak üzere, planlardaki yapı adalarındatoplanma mekanları için uygun alanların ayrılmasını sağlamak"tan söz etmektedir. Uygulama imar planlarında bu alanlar karşılık bulmamıştır.

-5.4.no'lu ilkesi, "Yeni gelişme alanlarında su tasarrufu sağlayan uygulamalar geliştirmek"ten söz etmektedir. Buna karşılık planın kendisi, havza koruma kuşakları üzerine öngördüğü nüfus ve yapılaşma kararları ile İstanbul'un temel su kaynaklarını ortadan kaldırmaktadır.

-7.2.no'lu ilkesi, "Su yüzeyleri, ormanlar, tarihi yapılar gibi ekolojik ve toplumsal

değerlerin, gelecek nesillerin de kullanımına uygun olacak şekilde rehabilite edilerek, aktif kullanım ile kente adapte olmasını sağlamak" hedefine odaklanmış olsa da, yukarıdaki bölümlerde de değinildiği üzere, dava konusu planlar doğal ve tarihi mirasın sürdürülebilirliğine büyük bir darbe vurmaktadır.

-8.1.no'lu ilkesi, çeşitliliği desteklemek üzere, "Ekonomik açıdan her düzeye hizmet edecek yaşamın

olması için, alandakiralanabilir sosyal konut üretimine imkansağlamak"tan söz etmektedir. Ancak dava konusu planlarda çeşitliliğin bir parçası olarak kabul edildiği tahmin edilen, çok sayıda özel proje alanı mevcut iken, ne kiralanabilir, ne de satılabilir bir sosyal konut alanı için bir yer ayrılmıştır.

-10.2. no'lu ilkesi, "Planlama alanı içerisinde kentsel dönüşümde kullanılmak üzere rezerv alan üretimini sağlamak" hedefine odaklanmıştır. Bu ilke, planın belki de en anlaşılmaz ilkesidir. Zaten rezerv alan olan planlama alanının tamamını yapılaşmaya açarak tükettikten sonra, kendi içinde yeniden rezerv alan üretimi sağlama ilkesi, planlama biliminin hiçbir kavramı ile açıklanamaz.

8-Nüfus projeksiyonu, nüfus ve inşaat alanı ilişkisi hatalı kurgulanmıştır: 1/1000 ölçekli 1. Etap Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu'na göre, Nazım İmar Planı kararlarında konut, konut+ticaret alanlarında 100 ki/ha ve Özel Proje Alanında 150 ki/ha olarak belirlenen nüfus yoğunluğuna göre nüfus 83,872 kişi olarak belirlenmiştir. Bu kriterlere göre belirlenen KAKS değeri konut alanları ve ticaret-konut alanları için 0.50, Özel Proje Alanı için 0.75'tir. Bölgenin hane halkı büyüklüğü ve yapılan analizler doğrultusunda kişi başı inşaat alanı 50 m2 olarak kabul edilmiştir. Nüfus hesabı yapılırken plan notlarında; Konut alanlarının %95, Ticaret-konut alanlarının %60 ve Ticaret-konut-turizm alanlarının %50 olarak belirlenen konut oranına göre hesaplanmıştır. Plan Açıklama Raporu'nda nüfus hesabı yapılırken, bölgenin hane halkı büyüklüğü ve yapılan analizler doğrultusunda kişi başına inşaat alanı 50 m² olarak belirlendiği ifade edilmiş ise de, plan üzerinden hesaplandığında Etap 1 için KBİA=61.86 m², Etap 2 için KBİA=57.10 m², Etap 3 için KBİA= 55.73 m²'dir. Bu nüfusun nasıl belirlendiğine ve nüfus projeksiyonunun hangi yöntemle yapıldığına dair herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Planlama alanının nüfusu belirlenirken; İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Yenişehir'in rezerv alan olması nedeniyle, İstanbul ölçeğinde afet riskli ve fiziksel olarak yıpranmış yapıların sağlıklaştırılması ve yenilenmesi sürecinde transfer edilmesi gerekecek nüfusun bir kısmının bu alana aktarılacağı düşünülerek yeni konut alanları oluşturulması gerekliliği ile oluşacak nüfusun da hesaba katıldığından söz edilmektedir (1/1000 ölçekli Plan Açıklama Raporu, sf.121). Ancak buna yönelik bir nüfus hesabı yapılmamış, plana bu nüfusun ne şekilde yansıdığı, İstanbul'un mevcut nüfusunun ne kadarının, hangi bölgelerden ve nasıl buraya taşınacağı açıklanmamıştır. Mevcut uygulamalar, bugüne kadar kentsel dönüşümün çok yüksek oranda yerinde gerçekleştiğini ortaya koymaktadır. İstanbul'un farklı bölgelerimi de etkileyecek olan böyle bir kararın daha üst ölçekte bir planlama modeli içinde çözümlenmesi gerekmektedir. Bu konu, sadece dava konusu planlar içinde karar alıp çözümlenebilecek bir mesele değildir.Ulaşım sistemi, çalışma alanları, eğitim ve sağlık alanları ve diğer kentsel hizmet alanları ile birlikte, İstanbul'un taşınacak bölgelerini bir bütün olarak ele alacak kapsamlı bir yaklaşımı gerektirir.

Nüfus, planlamanın temel girdisi ve yönlendiricisidir. Dolayısıyla dayanaktan yoksun bir nüfus hesabı, planların işlerliğini de ortadan kaldıracaktır. Bu durum kamu maliyesine, kent ekonomisine, mülkiyet rejimine, ekolojik sisteme ve düzensiz göç hareketinin yaşandığı İstanbul'un demografik yapısı ile sosyo-ekonomik yapısına sürekli olarak zarar vereceği aşikardır. Bu tür dinamiklerin her birini yönlendiren bir mekansal planda temel girdi olan nüfusun temellendirilmemiş olması, planlama ilke esasları ve bilimsellikten tamamen uzak bir çalışmanın ürünü olduğunu göstermektedir.

Bölgedeki hane halkı büyüklüğü doğrultusunda belirlendiği ifade edilen 50 m² kişi başı inşaat alanı, İstanbul ortalamasının üzerinde olup, hangi bölge ve nüfus kriterine göre belirlendiğinin açıklanması gereklidir. Plan açıklama raporunda bölge nüfusuna ilişkin bir araştırma bilgisi bulunmamaktadır. 50 m² kişi başı inşaat alanı kabulüyle ortalama 3 kişilik bir hanenin 150 m² inşaat alanına sahip olması, Mer'i İmar Yönetmeliği'nden gelen emsal harici alanlarla birlikte yaklaşık 195 m²'ye tekabül etmektedir. Ancak imar plan paftaları üzerinden yapılan hesaplamalarda ise bu değer kişi başına inşaat alanı olarak 55 – 60 m²'lere ulaşmaktadır. Dolayısıyla 3 kişilik bir hanenin 180, emsal harici alanlarda beraber 234 m² inşaat alanına sahip olacağı anlaşılmaktadır. Ortaya çıkan değerler nüfus hesabının gerçekçi olmadığını ve planlama alanında fiili olarak İmar Planında belirtilen nüfustan en az iki kat daha fazla yerleşik nüfusun alanda yaşayacağını ortaya koymaktadır.

Planın nüfus projeksiyonunun bilimsel verilere dayanmaması ve yukarıda açıkladığımız nedenlerden dolayı fiiliyatta en az iki kat daha fazla nüfusun iskan edilecek olması plan donatılarını yetersiz kılacağı gibi, kentsel altyapının hatalı veriler üzerinden hazırlanmasına sebebiyet verecek ve her yetersiz kalındığında özellikle uygulaması yapılmış alanlarda altyapı güçlendirmesi ihtiyacı doğacaktır. Bu durum kamuyu büyük ölçüde zarara uğratacaktır.

Nüfus projeksiyonunun bilimsel yöntemlerle hazırlanmaması planlama ilke ve esaslarına aykırıdır. Bu aykırılığın mekandaki karşılığı kontrolsüz yapılaşma, sürekli altyapı sorunları, yol ağı kapasitesinin en az 2 kat üstünde yoğunlukta araç sayısı, sürekli araç trafiği, ek kentsel güvenlik, planlama alanında görev yapacak kamu personeli vb. ihtiyaçları gibi çok sayıda müdahele ve kamu kaynaklarının planlardaki öngörüsüzlük nedeniyle zaruri olarak bu alana akması anlamı taşımaktadır.

Günümüzde herhangi düşük nüfuslu bir belediyeye bağlı bir köyün planlanmasına dair hazırlanan teknik şartnamelerde dahi planlama çalışmasının yapıldığı yerleşmenin yapısına uygun olduğu tartışılan farklı metotlara göre yapılan demografik nüfus projeksiyonları, kentsel nüfus projeksiyonlarının alt ya da üst değerlerini varsayan farklı nüfus büyüklüğü alternatifleri, eşiklerin aşılma oranlarında farklılık getiren koruma ağırlıklı muhafazakar ya da daha kayıtsız-serbest kentsel gelişme alternatifleri, fiziksel mekânda farklı gelişme yönlerine ağırlık veren ve farklı gelişme alanlarında kentsel gelişme öneren alternatifler, farklı yoğunluk kabulleri ile geliştirilen yoğun ya da yaygın kentsel gelişme alternatifleri, farklı sektörel yerleşme talepleri arasından seçim yaparak, sektörlerin seçilen ağırlık ve kompozisyonları ile kentin işlevsel yapısında farklılık getiren alternatif gelişmeler, kent mekânında, dışsal veri niteliğindeki büyük altyapı yatırımlarının farklı yer seçimlerine, ya da kentsel ulaşım altyapısının farklı yönlerde geliştirilmesine dayalı olarak üretilen alternatif kentsel gelişme biçimleri, ya da bunların kendi aralarında gruplaşmalarından çok sayıda kentsel gelişme alternatifleri istenmekte ve bu alternatifler üzerinden plan kararlarına gidilmektedir. Oysa itiraz ettiğimiz 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının en temel bilimsel plan hazırlama yöntemlerinden dahi uzak olduğu görülmektedir.

Planlama alanının tamamı rezerv yapı alanıdır. Rezerv yapı alanı, 6306 sayılı Kanundaki tanımına göre "Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebi bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlardır". İtiraza konu planlarda, Afet riskli altındaki alanların dönüştürülmesi ve kanunun amacına dönük uygulamaların yapılması için rezerv alanı ilan edilen planlama alanına, afetten etkilenen hangi nüfusun ve nasıl alana geleceğine dair bir plan öngörüsü bulunmamaktadır. Bu durum rezerv yapı alanı ilanının amacına uymayan bir planın hazırlandığını ve planların herhangi bir afet riski bertarafı kaygısının bulunmadığını göstermektedir.

9-Dava konusu plan kararlarıyla, kentin ve bölgenin yaşam kalitesi geri dönüşü mümkün olmayacak şekilde, olumsuz yönde etkilenecektir:

Planlama alanının kuzeyinde, özelikle Karadeniz kıyılarındaki yerleşmelerde ve Arnavutköy'de gürültü kirliliği meydana gelecektir. Başta Yeniköy olmak üzere, planlama alanı içerisindeki köylerde yaşam kalitesi bu durumdan büyük ölçüde etkilenecektir (Kaynak: Yenişehir Rezerv Yapı Alanı 1. Etap 1/5000 Plan Raporu, sf. 111). Bu durum bu bölgede yaşayanlar kadar, yaban hayatını da olumsuz etkileyecektir.

Bölgede sağlık turizminin geliştirilmesi öngörülmektedir. Plan Açıklama Raporlarında Plan açıklama raporlarında, planlama alanının kuzeyinde, su yolunun batısında sağlık turizmine yönelik faaliyetlerin yer alabileceği Turizm-Ticaret alanı önerildiği belirtilmektedir. Nüfusu bu derece artırılan bir bölgede, bölge nüfusunun ihtiyaçlarına yönelik sağlık tesislerinden değil, dışarıdan gelecek başka bir nüfusa hizmet edecek bir özel sağlık hizmetinden söz ediliyor olması, plan kararları içerisinde kamu yararının varlığının sorgulanmasını gerektirmekte, bölgede yaşayacak olan nüfusun eşit bir şekilde erişilebilir kamu eliyle gerçekleştirilen sağlık hizmetine

ulaşmasını

-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu'nun 9.4 no'lu ilkesi, "Kalite" başlığı altında "Her bir yapı adasında yaşayan sakinlerin ve bu alanları ziyarete gelen misafirlerin tamamı için otopark ihtiyacının karşılanmasını sağlamak" hedefi içermektedir. Buna karşılık, yaşam kalitesinin önemli göstergelerinden biri olan erişilebilir toplu / raylı ulaşım meselesi, kalite başlığı altındaki maddeler arasında yer almamaktadır. Yani, planlarla, toplum yararını değil, bireysel yararı kalite olarak adlandıran bir planlama anlayışı benimsendiği anlaşılmaktadır.

Sonuç olarak yerleşme kalitesi sağlamak adına alınan bu gibi kararlar, İstanbul'un ve bölgenin en hassas ekolojik koridor ve rezerv alanında trafik yükünü artıracak, toprak kaybına neden olacak, hava, su ve gürültü kirliliği yaratarak, yaşam alanlarını ve kalitesini telafisi imkansız bir şekilde yok edecektir.

9. Planlama teknikleri açısından dava dilekçesinde belirtilemeyecek kadar çok sayıda gösterim tekniği hatası bulunmaktadır. Plan okunabilir ve anlaşılabilir değildir. Köprü ve tünel gösterim teknikleri, köprü geçişleri, 1. kademe yollardan alt kademe yollara ve yerleşme alanlarına geçişler gibi konular teknik açıdan son derece sorunludur.

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINA İLİŞKİN:

İstanbul'un büyük ve giderek yaklaşan bir afet riski altında olduğu bilinen bir

gerçektir. Böyle bir durumda, çıkış gerekçesi 6306 sayılı Kanun olan dava konusu planların, amacına uygun biçimde, afet risklerini bertaraf etmeye ve İstanbul halkına güvenli yaşam çevreleri oluşturması beklenirken, bu kaygıları hiçbir şekilde taşımayan ve tamamen yapılaşmaya odaklanmış, doğal ve kültürel alanlar üzerinde büyük tahribatlara ve yıkımlara neden olacağı açık olan bir içerikle kurgulandığı, bu anlamda açıkça şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama ilke, teknik ve esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu ve uygulanması halinde telafisi mümkün olmayan zararlara neden olacağı ortadadır. Yukarıda da belirtildiği üzere, dünyanın ve ülkemizin içerisinden geçmekte olduğu pandemi süreci, gıda ve su açısından kentlerin kendine yeter olabilmesinin önemini tüm açıklığı ile ortaya koymuştur. Tarım topraklarını, meraları, orman alanlarını ve su havzalarını tüketen dışa bağımlı tarım ve hayvancılık politikasının hataları, bugün en çarpıcı şekliyle ortadadır. Böylesi bir gerçekle açıkça yüz yüze olduğumuz bu dönemde, ömrü 100 yıl olan bir su yolu projesi için ödenecek bedelin bilimsel ve insani bir karşılığı bulunmamaktadır.Açıklanan nedenlerle hukuka aykırılığı açık olan ve yürürlükte bulunmasıhalinde telafisi imkansız zararlara neden olacak dava konusu plan değişikliğinin davalının savunması alınmaksızın yürütmesinin durdurulmasına karar verilmesi gerektiği inancındayız.

İstanbul'un büyük ve giderek yaklaşan bir afet riski altında olduğu bilinen bir gerçektir. Böyle bir durumda, çıkış gerekçesi 6306 sayılı Kanun olan dava konusu planların, amacına uygun biçimde, afet risklerini bertaraf etmeye ve İstanbul halkına güvenli yaşam çevreleri oluşturması beklenirken, bu kaygıları hiçbir şekilde taşımayan ve tamamen yapılaşmaya odaklanmış, doğal ve kültürel alanlar üzerinde büyük tahribatlara ve yıkımlara neden olacağı açık olan bir içerikle kurgulandığı, bu anlamda açıkça şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama ilke, teknik ve esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu ve uygulanması halinde telafisi mümkün olmayan zararlara neden olacağı ortadadır. Bu kapsamda, dava konusu planların öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptalini talep ederiz.

İstanbul İli, Adalar İlçesi, Heybeli Ada Mahallesi, 105 Ada 1 Parsele Dair İstanbul V No.Lu Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.04.2011 Tarih Ve 3308 Sayılı Kararı | 06.10.2020

Heybeliada Sanatoryumu binasının bulunduğu; İstanbul İli, Adalar İlçesi, Heybeli Ada Mahallesi, 105 ada 1 parselin ve çevresinin Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından Diyanet İşleri Başkanlığına tahsisine ilişkin işlem yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle İstanbul Tabip Odası, İstanbul Barosu, Türk Toraks Derneği, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

1. HEYBELİADA SANATORYUMU TARİHÇESİ

Heybeliada Sanatoryumu verem hastalarının tanı, tedavi ve rehabilitasyonu amacı ile 1924 yılında kurulmuş özellikli bir sağlık kuruluşudur. 2005 yılında kapatılmasına kadar 81 yıllık faaliyet süresi boyunca gelişmiş, değişim göstermiş, bünyesine sağlık meslek mensuplarının eğitim gördüğü okulların yanında tıpta uzmanlık eğitimi verilen, özel dal eğitim araştırma hastanesine evrilmiştir. Diyanet İşleri Başkanlığı'na, Sanatoryum arazisinin tahsis edilmesi işleminin hukuka aykırılığını, ortaya koyabilmek için tüberküloz hastalığının dünyada ve ülkemizdeki sosyal tarihine, Heybeliada Sanatoryumu'nun kuruluş gerekçelerine, işlevine ve Heybeliada ve İstanbul Halkı için taşıdığı değere ilişkin özet bilgileri, Heyetinizin bilgisine sunmakta yarar görüyoruz.

Heybeliada Sanatoryumu, tüberküloz hastalığı ile ilgili tıbbi, sosyal ve kültürel tarihin ülkemizdeki en önemli simgesidir.

Bilindiği üzere tüberküloz bulaşıcı bir hastalıktır. Bilim insanları tüberkülozun kökenlerini üç milyon yıl öncesinde Afrika topraklarında ve sularında yaşayan mikroorganizmalarda bulmuşlardır. 20.000-35.000 yıllık bir periyotta mikrop evrim geçirmeye başlamış, çok tehlikeli bir mikroorganizma olan mikobakteriye dönüşmüştür. İnsanların toplu yaşama geçişi ve bazı hayvanların evcilleştirilmesiyle tüberküloz hastalığının etki alanı genişlemiştir.

Hastalık tarihte çeşitli isimlerle anılmıştır. Hastaları soldurarak yok ettiği için "Beyaz Ölüm" veya "Beyaz Veba" asırlar boyu birçok kişinin yaşamını sonlandırdığı için de "Ölümün Kaptanı" olarak bilinmektedir.

Ortaçağ'da tüberküloz, sıraca olarak bilinen, boyunda çıkan iltihaplı ve şekilsiz şişlikler biçiminde iken, sanayi devrimiyle beraber akciğerlere geçmiş, insanların kentlerde yoğun ve kötü koşullarda yaşamaya başlamasıyla salgına dönüşmüştür. Sanayi devrimiyle Avrupa'yı etkisi altına alan kirli hava veremi tetiklemiştir.

1908-09 yıllarında İstanbul'daki toplam ölümlerin altıda biri veremden ileri gelmektedir. Osmanlı Devleti verem kaynaklı ölümlerde Rusya, Avusturya, Macaristan ve Fransa'nın ardından beşinci sırada olmakla beraber, veremden ölümler en çok yoksulların oturduğu Fatih ve Samatya semtlerinde olmuştur. 1901-1923 yıllarına ait istatistiklere göre İstanbul'da veremden ölüm sayısı yılda ortalama 2.800 kişi olarak belirlenmiştir ve bu sayı, genel ölüm oranının yüzde 15,8'ini oluşturmaktadır. Ortalama nüfusu 200.000 olan İzmir'de 1892–1914 döneminde 14.700 kişi veremden hayatını kaybetmiştir. Genel nüfusa göre bu oran halkın yüzde 15,8'ini oluşturmaktadır. 1919 yılında, İstanbul'da veremden ölüm, haber verilmesi zorunlu hastalıklardan ölenlerin toplam sayısının üç katından fazladır.

II. Abdülhamit döneminde tıpta modernleşme çalışmaları önem kazanması ile birlikte 10 Ocak 1893'te Avrupa'da verem hastalığı ile mücadelede uygulanan metodları araştırmak ve müzakere etmek için bir komisyon kurulmuştur. Cemiyet-i Tıbbiye-i Şahane'nin 8 Şubat 1895 tarihli toplantısının sonunda II. Abdülhamit'e sunulan raporda, tüberküloz basili tanımlanmış, toplum içindeki veremliler tecrit edilmesine karar verilmiş, kışla ve okullarda tükürmek yasaklanmıştır . 24 Eylül 1905 yılında verem hastalığının artışının önlenmesi için

kapalı umumi mekanlara tükürük hokkaları konması; hallaç, koltukçu ve yorgancı esnafının çevreyi kirletmemesi için gerekli tedbirlerin alınmasına karar verilmiştir. II. Abdülhamit, verem basilinin varlığı kanıtlandıktan sonra saray başhekimi Mavroyeni Paşa aracılığıyla, Cemiyet-i Tıbbiye-i Şahane'den bu hastalıktan korunma çarelerinin açıklığa kavuşturulmasını istemiştir. Rus hastanesi hekimlerinden Doktor Stchepatiev de Marmara Denizi'ndeki Prens Adalar'nın birinde veremliler için sanatoryum yapılmasını önermiştir. II. Abdulhamit'le başlayan verem hastalığıyla mücadele ve sanatoryum kurma girişimleri dönemin savaşları nedeniyle sekteye uğramıştır.

Tüberküloz tedavisinde Sanatoryum dönemi

İstanköy olarak da bilinen Kos adasından Hipokrat ve Bergama'da yaşayan Galen tarafından temiz havanın iyileştirici etkisi iyi bilinmekte olup, tüberküloz tedavisinde iklim değiştirmenin gerekliliği belirtilmiştir. İkinci yüzyılda Kapadokya'da yaşamış olan Aretaeus da yakın bir görüşü savunmuş, deniz yolculuklarını ve havadar bölgeleri önermiştir. Doğa tarihçisi ve filozof Plinius ise çam ağaçlarıyla kaplı bölgelerin iyileştirme gücüne inanmaktadır. Osmanlı hekimliğinde, mümkün olduğu kadar tabiatın tedavi etme özelliğine ağırlık verilmesi, karmaşık tedavilerden kaçınılması ve tedavinin hastanın tabiatına uygun düşmesi tavsiye edilmiştir.

On dokuzuncu yüzyılın sonlarına doğru verem hastalarının tedavisine özgü yeni tip bir tıp kuruluşu olan verem sanatoryumları kurulmuştur. Sanatoryum kelimesinin etimolojik kökeni Latince "sanare" sağaltmak'tan gelmektedir. Sanatoryum, verem hastalarının hijyenik açık hava kürleri, uygun yatak istirahati ve cömert bir diyet ile tedavi edildiği ve sonrasında hastalığın etkisi azalmaya başladığında mesleki rehabilitasyonun uygulandığı yatılı bir kuruluştur.

Sanatoryumlar, hastaların uzun süre kalabilmeleri için tasarlanmış ve verem savaşı tarihinde birinci derecede önem atfedilen bir merkez olarak kabul edilmiştir. Verem hastalarının güneş ışığının tedavi edici özelliklerinden korunaklı bir şekilde yararlanabilmesi adına sanatoryumlarda sabit ve hareketli olmak üzere ahşap barınaklar inşa edilmiştir. Günümüzde birçok büyük parkta ve hususi bahçelerde rastlayabileceğimiz ahşap dış mekân mobilyaları, çardaklar, tarih sahnesine verem sanatoryumlarıyla giriş yapmıştır.

Sanatoryumlar, tasarımı ve diğer hastanelerden ayrılan yapılarıyla halka sunulmuş olan örnek kuruluşlardır. Verem hastalarının tedavisi üzerine özelleşmiş olmaları ve tedaviye dair daha yakın denetim vaat etmeleriyle diğer sağlık tesislerinden ayrılmaktadırlar.

Heybeliada Devlet Sanatoryumu

Cumhuriyetin kuruluşu ile ilk devlet sanatoryumu Heybeliada'da Çam Limanı mevkiinde 1924 yılında faaliyete geçmiştir. Yirmi senelik bir klimatolojik etüd sonucunda Heybeliada'nın ikliminin hararet derecesi, hava iyonizasyonu, rutubet ve hava basıncı, güneş, yağmur, kar, sis gibi esas iklim faktörleri incelenmiş, bu adada bir verem sanatoryumu kurulması uygun görülmüştür. Genelde deniz kenarlarında rutubetin fazlalığına bağlı olarak iyonizasyon düşüktür. Bir adada yer alan Heybeliada Sanatoryumunun olduğu bölgenin aynı zamanda dağ ikliminde de yer alması sebebiyle yüksek iyonizasyona sahip olduğu tespit edilmiştir.

Sanatoryum Muhacirin İdaresi'nden geri alınan iki katlı yapının tamiratının ardından 01.11.1924 tarihinde, toplam 16 yatak kapasitesiyle açılmıştır.1924 yılında hasta kabulüne başlayan, önceleri üst katında biri kadınlara, diğeri erkeklere ayrılan sekizer yataklı iki koğuşu bulunan, alt katı idare ile hekim ve memurların ikametine ayrılmış olan Sanatoryum'un sınırları zaman içinde genişletilmiş, yeni yapılar yapılmış, yatak sayısı 1939 yılına gelindiğinde 370'e ulaşmıştır. İkinci Dünya Savaşı'nın zor koşullarında, karne ile ekmek dağıtılan bir dönemde, Değirmentepe mevkiinde yeni bir pavyon yapılarak mevcut yatak kapasitesine 232 yatak daha kazandırılmıştır.

Heybeliada Sanatoryumu'nda 1924-1955 yılları arasında başhekimlik yapmış, sanatoryumun iktisadi ve sosyal

açıdan genişlemesine büyük katkılarda bulunmuş olan Dr. Tevfik İsmail, Sanatoryum'un kuruluş günlerini şu sözlerle anlatmaktadır: "Sanatoryumda herkes kendisine ait vazifeyi her yerdeki gibi yapıyordu. Fakat bunun dışında sanatoryumun inşa ve inkişafında ayrıca yer alıyordu. Yeni yapılacak bir binanın atılmakta olan temelinde çıkan sert bir kayayı parçalayacağım diye günlerce, hiçbir şikâyette bulunmadan, kazma sallayan müstahdemden başlayarak bütün personel, kademe kademe benimle birlikte çalıştılar. Burası bizim yalnız iş yerimiz değil, aynı zamanda ocağımızdı. Onun içinde herkesin fikri ve emeği vardı. Onu büyütmek onu yükseltmek hepimiz için bir hedef olmuştu. Yeni bir temel atılması, yeni bir servisin işe girmesi hepimiz için bir düğün bayram oluyordu". Kollaps tedavisi ünitesinde ensüflasyonlar için kullanılan pnömotoraks aletinin mucidi de Sanatoryum'un Başhekimi Dr. İsmail Tevfik Gökçe'dir.

Sanatoryumda rehabilitasyon

Heybeliada rehabilitasyon merkezi ise 01.06.1954 tarihinde tıbbi, idari ve öğretmen kadrosu ile faaliyete geçmiştir. Sanatoryum tedavisinde eski mesleklerine dönemeyecek olanlara yeni bir meslek edindirmek ve yeni iş hayatına uyumlarını sağlayabilmek önemli bir rol oynamaktadır. Burada öğretilen meslekler: Saat tamirciliği, steno-daktilografi, mulâj, çorapçılık, fotoğrafçılık, elektrikçilik ve yağlı boyacılıktan ibarettir. Bu mesleklere ilaveten 1 Ocak 1955'ten itibaren saraçlık öğretimine de başlanmıştır. Burada hedeflenen hasta insanın en kısa zamanda ve en uygun şartlarla topluma dönmesi ve iktisadi hürriyetine tekrar kavuşmasıdır. Bu çalışmaların tümüne rehabilitasyon denmektedir.

Heybeliada Sanatoryumu Rehabilitasyon Merkezi, sanatoryum arazisi içine kurulmuş olan iki bloktan müteşekkil bir binadır. Bloklardan birisi yatakhaneler, yemekhaneler ve istirahat salonlarını ihtiva eden lojman, diğeri de atölyelerdir. Bu merkezde fotoğrafçılık, daktilostenografi, deri işleri, saat tamirciliği, mulaj, boyacılık şubeleri bulunmaktadır. Heybeliada Sanatoryumu rehabilitasyon merkezi, basili tamamen menfi olan tüberküloz hastaları için kurulmuş olan rehabilitasyon merkezlerinin en önemlisidir.

Heybelida Sanatoryumu Hemşire Yardımcısı Mektebi

1 Mayıs 1954 yılında tüberküloz hemşiresi yetiştirmek adına Heybeliada Sanatoryum arazisinde bir rehabilitasyon hemşire mektebi açılmıştır. Bu hemşire mektebinde, rehabilite edilecek, veremden iyi olmuş kadınların yetiştirilmesi kabul edildiğinden, mektep, rehabilitasyon tahsisatından derneğe verilen para ile İstanbul Verem Savaş Derneği tarafından inşa edilmiştir.

Heybeliada Sanatoryumu tüberküloz tedavisinde uluslararası dayanışmanın da bir simgesidir.

Sıhhat Vekâleti, sanatoryumun Heybeliada Çam Limanı'nda muhacirin idaresinin işgal ettiği binada kurulmasına karar vermiştir. Prof. Dr. Server Kamil 15 Ağustos 1924 tarihinde sertabip vekili olarak atanmıştır. Cumhuriyetin ilk devlet sanatoryumu olan Heybeliada Sanatoryumu'na çeşitli tıbbi programlarla Avrupa'nın önemli doktorları gelmiş, tıbbi birikimleriyle Sanatoryum'a katkılarını sunmuşlardır. Sanatoryum'un ilk başhemşirelerinden olan Hamburg Hemşire Cemiyeti mensuplarından Anna Haase ve Avusturyalı Katerina Thetter idealist, dinamik ve disiplinli çalışmalarıyla Sanatoryum'un Avrupa'daki emsallerine yaklaşmasına büyük katkıda bulunmuşlar, Sanatoryum'da uzun süre istihdam edilmişlerdir.

Ayrıca ilerleyen yıllarda gelişmiş ülkelerin direktörleri Heybeliada Sanatoryumu'nu ziyaret etmiş, yabancı asistanlar staja gelmiştir. Dünya Sağlık Teşkilatı, Danimarkalı Prof. E. Husfeld'i ameliyatlar ve rezeksiyonlar yapmak üzere toraks ekibiyle birlikte Heybeliada Sanatoryumu'na yollamıştır.

Verem hastalığının tipik tedavi kurumu olan Sanatoryum, özellikle yirminci yüzyılın ortalarındaki antibiyotik devrimine kadar alternatifsiz bir şekilde işlevini sürdürmüştür. 1944-1965 yılları arasında bulunan antibiyotikler

kombine ilaç rejimleriyle tüberküloz tedavisine dâhil olmuştur. Tüberkülozda kemoterapiyle yani ilaçla tedavi birçok eski tedavi yönteminin yerini almıştır. Tüberküloz ilaçlarına ulaşılabilen ülkelerde hastalığın tekerrür oranı oldukça azalmaya başlamıştır.

Bununla birlikte mikroplar, genlerin doğal seçilimi yoluyla çok geniş bir antibiyotik grubuna karşı bağışıklık geliştirmişler ve bu nedenle antibiyotikler artık işe yaramamaktadır. Mikropların antibiyotik direnci yaratan bu karşı saldırısı doğal olarak dirençli tüberküloz vakalarını arttırmıştır. Kolaylıkla tedavi edilebilen geleneksel tüberküloz vakalarının aksine, dirençli tüberküloz, normal bağışıklığa sahip kişilerde yüzde 40-60 oranında, bozuk bağışıklık sistemine sahip hastalarda yüzde 80'in üzerinde ölümle sonuçlanmaktadır. Günümüzde de tüberküloz önemli sağlık sorunlarından biri olarak varlığını sürdürmektedir.

Verem ile savaşta çığır açan, on binlerce hastanın tedavi edildiği, yüzlerce uzmanın yetiştiği, binlerce akciğer ameliyatının yapıldığı Sanatoryum; cerrahi, KBB ve diş servisleri; bakteriyoloji-biyokimya, röntgen, patoloji-sitoloji ve solunum fonksiyon laboratuarları; eczanesi; yardımcı hemşire okulu ve rehabilitasyon tesisleri ile tam donanımlı bir Göğüs Hastalıkları ve Göğüs Cerrahisi Eğitim ve Araştırma Hastanesi olarak uzun yıllar hizmet vermiştir.

Heybeliada Sanatoryumu, 1931 yılında tamamlanan istimlaklar ile geniş bir araziye oturmuş, İstanbul'un göğüs hastalıkları tedavisinde uzmanlaşan en önemli merkezi haline gelmiş, tedavi ve rehabilitasyon hizmetlerinin yanısıra eğitim de veren kapsamlı bir sağlık merkezine dönüşmüştür. Heybeliada Sanatoryumu Göğüs Hastalıkları ve Göğüs Cerrahisi Eğitim ve Araştırma Hastanesi, dönemin tedavi ve sağlık eğitimi alanlarındaki öncü yaklaşımlarının benimsendiği, insan hayatına bir bütünlük içinde bakan felsefesi ile modern bir kurum olarak, İstanbul'un iyileşmek için en uygun mevkiilerinden birisinde, 2005 yılındaki kapanışına kadar kendisini devam ettirmiştir.

Heybeliada Sanatoryumu'nun kapatılması

Sanatoryumların kapatılmasındaki en önemli faktör; devletlerin sanatoryumları kâr getirmeyen, maddi bir yük olarak görmeleridir. 1999 depreminde Sanartoryum yapılarının ikisinde hasar oluşmuş, hasar gören iki binanın bakım görmesi için gerekli olan finansman İlaç Endüstrisi İşverenler Sendikası tarafından karşılanmıştır.

2000'li yıllarda uygulanan sağlık politikaları sonucu olarak, maddi sıkıntı çekmeye başlamıştır. Bu süreçte deniz yoluyla ulaşımın zorluğu da gerekçe gösterilerek; Sağlık Bakanlığı'nın 01.08.2005 tarihinde onayladığı bir kararla, Heybeliada Sanatoryumu Göğüs Hastalıkları ve Göğüs Cerrahisi Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin kapatılmasına karar verilmiş, kadroları ve tıbbi donanımları Süreyyapaşa Göğüs Kalp ve Damar Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne nakledilmiştir. Yaklaşık 100'ü doktor ve hemşire olmak üzere, 250 personeli ve 660 yatak kapasitesi olan hastane 30.09.2005 tarihi itibariyle tamamen kapanmıştır.

Yeri geldiğinde bir sağlık kurumu, yeri geldiğinde bir denetim kurumu, yeri geldiğinde ise mimari bir şaheser olabilen Sanatoryum hem kendi kendine yeten hem de çevresini kalkındıran bir ekonomik yapı olma özelliğiyle de sosyal ve iktisadi tarihin önemli kurumlarından biri olmayı hak etmiştir. Kurulduğu tarihten kapanışına kadar Heybeliada ekonomisini domine eden Heybeliada Devlet Sanatoryumu'nun kapanışıyla beraber ada ekonomisine büyük darbe vurulmuştur.

Sağlık Bakanlığı'na bağlı Sanatoryum'un 2005 yılında kapanmasının ardından, hastane ve diğer yapılar bugüne kadar boş kalmış, o tarihlerden bu yana zaman zaman gündeme gelmiş olmakla birlikte, tümüyle bir belirsizliğe ve çürümeye terk edilmiştir. 2005'ten bu yana Adalar'da yer alan sivil toplum kuruluşları ve Adalar Beledi-

yesi, bu alanın hafızasını canlı tutacak ve yeniden yorumlayarak günümüz ihtiyaçları ile buluşturacak bir sağlık odaklı işlevlendirmeye kavuşabilmesi için çalışmalar yapmakta ve ilgili kamu kurumlarını ve karara vericileri ikna etmeye çalışmaktadır.

2. SON DÖNEM GELİŞMELER VE DAVA KONUSU İŞLEMLERİN SÜRECİ

Adalar Belediyesi, 20.04.2020 tarih ve 3225 sayılı yazısı ile Sanatoryum binalarının tescilli yapı olması ve orman alanı içerisinde doğal sit alanında bulunması göz önüne alınarak, tescilli yapıların rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlatılarak onaylatılması koşullarında, Sanatoryum'un tarihi değeri de korunarak kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere Adalar Belediyesi adına tahsis edilmesini istemiştir. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından 26.06.2020 tarihli cevabı yazı ile Bakanlık Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından sözkonusu taşınmazın Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsis edildiği, Başkanlık tarafından gençliğe yönelik hizmetlerde ve eğitim hizmetlerinde kullanılmasının planlandığı belirtilerek talep kabul edilmemiştir. (Ek 1)

Sanatoryum binasının, "İslami Eğitim Merkezi" oluşturulması amacıyla Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsis edildiği bilgisi 05.09.2020 tarihinde basına yansımış, böylece müvekkillerimiz ve kamuoyu durumdan haberdar olmuştur. Devamında Adalar Belediyesi ile yapılan görüşme üzerine üst paragrafta yer alan cevabı yazıdan haberdar olunmuştur.

Diyanet İşleri Genel Müdürü "Toplam 200 dönümden fazla bir alana tekabül eden arazide" diyerek Heybeliada Sanatoryumu alanında planladıkları projeyi şu şekilde açıklamıştır: "(burada) inşa edilecek eğitim merkezinde, gençlik faaliyetleri kapsamında; gençlik koordinatörlerinin organizasyonları, Türkiye Diyanet Vakfı Öğrenci Yurtları ve KYK yurtlarında barınan öğrenciler, Uluslararası İlahiyat Programı Öğrencileri, Doğu ve Güneydoğu'dan gelen terör mağduru öğrenciler, A ve B grubu Kur'an Kurslarında öğrenim gören öğrenciler, yurt dışından gelen öğrenciler için aidiyet ve değerler eğitimi verilmesi, dezavantajlı gruplara yönelik faaliyetler kapsamında; engelliler, hastanelerde manevi destek hizmeti verenler, huzurevlerinde din hizmeti yürütenler, bağımlılıkla mücadele vb. alanlarda görev yapan koordinatörlere yönelik eğitim ve koordinasyon faaliyetlerinin yapılabilmesi için kullanılması planlanmaktadır."

Diyanet İşleri Başkanlığı'nın açıklamasından mevcut binaların yerine yeni inşaatlar yapılacağı ve bu alanın tarihi geçmişi ile hiçbir ilişkisi olmayan yeni bir işlevin alana yüklenmek istenildiği anlaşılmaktadır. Diyanet İşleri Başkanlığı'nın hedefledikleri projeyi yapabilmeleri için, halihazırda mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan bu mülkün kullanım hakkını devir almaları gerekmektedir. Nitekim Maliye Bakanlığı, mülkün kira sertifikasının ihracını gerçekleştirebilmek üzere Hazine Müsteşarlığı Varlık Kiralama Şirketi'ne satış/devir işleminin yapılması için İstanbul V numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na başvurmuştur. Kurul, 03.07.2020 gün ve 457 sayılı toplantısında 2020/7391 sayılı kararı ile "İstanbul İli, Adalar İlçesi, Heybeliada, 3 pafta, 105 ada, I parsel sayılı korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli olan taşınmaz parseline ilişkin devir konusunda Kurulumuzun 12.07.2018 tarih 5502 sayılı kararı gereği parsel ve üzerindeki yapıların devir sonrası hangi amaçla kullanılacağı hususuna ilişkin bilgi belgeleri" istemiştir. (Ek)

Adalar Koruma Amaçlı İmar Planı'nda alanın işlevi 'sağlık' olarak tanımlanmıştır.

Heybeliada Sanatoryum binalarının da içinde yer aldığı 105 ada 1 parsel I, II ve III Derece Doğal Sit alanında kalmakta, sanatoryum binası ve aynı parsel içindeki ahşap yapı Koruma Grubu II olarak tescillenmiş bulunmaktadır. Sanatoryum'un kadınlar bölümü olarak kullanılan binasının içinde yer aldığı 113 ada, 2 parsel de I. Derece Doğal Sit alanıdır. İBB tarafından hazırlanarak 2011 yılında Belediye Meclisi'nden geçen ve ardından İstanbul V numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanan 1/5000 Plan'da "Özel Koşullu Alanlar 2" lejandı 'I, II ve III. Derece Doğal Sit alanı içinde mevcut yapıların mevcut fonksiyonu dışında sadece sağlık

eğitimine hizmet edecek birimler yer alabilir. Bu alanlarda yeni yapılaşmaya izin verilmeyecektir.' denilmektedir. Diyanet İşleri Başkanlığı tarafından önerilen işlevlendirme, tüm kurumların onayından geçmiş olan Adalar İlçesi Koruma Amaçlı İmar Planı kararı ile çelişmektedir. İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin Plan'ın iptaline ilişkin kararında bu lejand kararı ilkesel olarak sorgulanmamış ve iptale konu edilmemiştir.

Adalar Koruma Amaçlı İmar Planlama süreci devam etmektedir ve halihazırda Adalar Geçici Yapılaşma Kurallarına göre yönetilmektedir.

Adalar İlçesi Belediyesi'nin Heybeliada Sanatoryumu'nun Diyanet İşleri Başkanlığı'na devri ile ilgili yaptığı açıklamasında belirtildiği gibi, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin Adalar 1/5000 Plan'ı iptal etmesi akabinde, Adalar İlçesi'nde koruma amaçlı herhangi bir plan mevcut değildir ve koruma amaçlı imar plan yapım süreci devam etmektedir. Bu nedenle, tüm paydaşların katılımıyla gerçekleştirilecek koruma amaçlı imar planlama süreci tamamlanmadan söz konusu kamu parsellerin devri, kiralanması ve işlev değişiklikleri söz konusu olmamalıdır.

Heybeliada Sanatoryum alanı sadece Adalar değil İstanbul için özgün bir anlam taşıyan, koruma altına alınmış tarihi bir varlıktır.

Yukarıda özet olarak aktarıldığı üzere Heybeliada Sanatoryumu ve içinde bulunduğu alan herhangi bir parsel değildir. Burası İstanbul'un koruma altında olan en önemli orman alanlarından birisidir. Aynı zamanda, Cumhuriyet'in kuruluş dönemine tekabül eden sağlıkta modernleşme adımlarına bizzat tanıklık eden, bu adımların ortaya çıkarmış olduğu bir sağlık tesisi hafızasını barındırmaktadır. Sanatoryum ihtisas alanına giren başlıklarda yenilikçi yaklaşımları takip etmiş, uygulamış öncü bir sağlık teşkilatlanmasının ürünüdür. Bugün işlevini kaybetmiş bu alanda getirilecek yeni işlev insan sağlığı konusunda yine yenilikçi yaklaşımların araştırılacağı bir araştırma-geliştirme ve eğitim merkezinin kurulması şeklinde tanımlandığı taktirde sanatoryumun tarihi değeri yeniden yorumlanarak gelen kuşaklara yeni anlamıyla aktarılabilecektir.

Heybeliada Sanatoryumu Heybeliada'nın hayatının ve kültürel çevresinin bir parçasıdır.

Sanatoryum, bünyesindeki sağlık personeli, hastaları ve hasta refakatçıları ile Heybeliada'nın sosyal, kültürel ve ekonomik hayatını şekillendiren önemli bir kurum olmuştur. Her ne kadar bu kurum artık hayatını devam ettirmiyorsa da, 81 yıl boyunca Heybeliada'da sosyo-kültürel bakımdan sınıfsal ve kültürel alışkanlıklar itibarıyla ve yaş, cinsiyet gibi demografik olarak çok çeşitli insanları bir araya getirmesi bakımından çok-kültürlü bir dokunun ortaya çıkmasına hizmet etmiştir. Sağlık işlevi alanın doğal dokusunun ve orman kimliğinin korunmasını sağlamış ve Çam Limanı ve çevresi yapılaşmadan, adalıların piknik yapabilecekleri, denize girebilecekleri, kamusal bir alan olarak varlığını bugüne kadar getirebilmiştir.

Bu parsel 200 dönüm gibi bir büyüklüğe sahiptir. Heybeliada ölçeğinde değerlendirildiğinde bu alan adanın neredeyse onda biridir. Böylesi bir alanın işlev kararlarının katılımsız bir karar süreci izlenerek verilmesi Heybeliada'nın sosyal, kültürel ve ekonomik hayatına İmar plansız yapılan bir müdahaledir.

Heybeliada Sanatoryumu alanının Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsis işlemi kamu yararı ile uyumlu değildir.

Heybeliada Sanatoryumu herhangi bir alan değildir; tam tersine içinde bulunduğu adalar iklimi ve orman havzası nedeniyle özgün özellikler barındıran ve İstanbul'un başka köşesinde bulunmasının imkanı olmayan niteliklere sahip bir alandır. Bu niteliklerin seksen yıl boyunca sağlık odaklı değerlendirilmiş olması bize önemli bir mesaj vermektedir. Alanın yine sağlık amacıyla kullanıma devamı en uygun olacak bir işlevlendirmedir. Heybeliada'nın kimliğinin önemli bir parçası olan Sanatoryum hafızasının korunarak, bu alanın sağlık hizmeti odaklı olarak nasıl yeniden hayata kazandırılacağı konusu Adalıların ve ilgili tüm bileşenlerin katılımının sağlandığı bir arama ve araştırma süreci sonucunda karara bağlanmalıdır. Bu katılımcı süreç İBB tarafından başlatılan yeni

1/5000 Adalar Koruma Amaçlı İmar Planı yapımı kapsamında işletilmeli ve yeni yapılacak planda Sanatoryum alanının geleceği tüm Adalılarla birlikte karar verilmelidir. İptali istenilen işlem Heybeliada Sanatoryum alanında, tarihi, sosyal ve kültürel hafızası ile uyumsuz, ada halkının talep ve beklentilerine aykırıdır. Yanı sıra Adalar ile ilgili alınmış olan koruma kararları ve plan yaklaşımlarına aykırıdır.

3. PLANLAMA MEVZUATI YÖNÜNDEN

Adalar ilçesi sağlık altyapısı açısından İstanbul'un en ihtiyaç sahibi ilçesi konumundadır. Bugün sadece Büyükada'da kapasite olarak ihtiyacı karşılayamayan bir adet hastane bulunmaktadır.

21.09.2011 onanlı Adalar İlçesi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda Sağlık Tesisi Alanları'na ilişkin aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

Adalar ilçesinde 2,81 hektar sağlık tesis alanı bulunmaktadır. Ancak toplamdaki sağlık alanının büyük bir bölümünü Heybeliada'daki kullanılmayan sanatoryum oluşturmaktadır. Sağlık tesisleri, toplam alanın %0,25'ini, orman dışında kalan alanların ise %0,54'ünü oluşturmaktadır.

İlçede 6 adet sağlık tesisi hizmet vermektedir. Büyükada'da bir adet hastane, Heybeliada'da kullanılmayan sanatoryumun dışında, bir adet sağlık ocağı ve bir adet belediye sağlık birimi, Burgazada ve Sedefadası'nda birer adet sağlık ocağı ve Kınalıada'da bir adet sağlık evi bulunmaktadır.

T.C. Sağlık Bakanlığı İstanbul İl Sağlık Müdürlüğü Adalar İlçe Sağlık Müdürlüğü web sitesinden edinilen 20.07.2018 tarihli bilgiye göre Adalar ilçesinde 4 adet Acil Yardım İstasyonu, 6 adet Aile Hekimliği Birimi bulunmaktadır. Ayrıca hastane hizmeti veren sağlık tesisi olarak sadece Büyükada'da Kartal Dr. Lütfi Kırdar Eğitim ve Araştırma Hastanesi Büyükada Ek Hizmet Binası yer almaktadır.

Bu noktada kentsel bir donatı olan sağlık tesislerinin Adalar ilçesi genelinde imar mevzuatında tanımlanan standartlara uygun olup olmadığını irdelemek faydalı olacaktır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre nüfusu 0-75.000 aralığında olan yerleşimlerde sağlık tesisleri için donatı standardı 1.5 m2/kişi'dir. Heybeliada 2019 yılı nüfusu 4253, Adalar ilçesi 2019 yılı toplam nüfusu ise 15.283'tür (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020). Buna göre, yerleşik nüfusun sağlık hizmetini karşılayabilmek adına Heybeliada'da en az 6380 m2, Adalar ilçesi genelinde ise en az 22.925 m2 sağlık tesisi alanı yer alması gerekmektedir.

Ancak Adalar ilçesindeki toplam sağlık tesisi alanının standartların altında olduğu bilinmektedir. Üstelik toplam sağlık tesisi alanının büyük bir bölümünü oluşturan Heybeliada Sanatoryumu'nun sağlık tesisi olarak değerlendirilmeyecek şekilde tahsisi ile halkın temel ihtiyaçlarından biri olan sağlık alanında hizmet sunumu açısından kamu yararına aykırı bir işlem yapılmaktadır.

Bilindiği üzere tüm idari işlemlerin tek yasal amacı kamu yararını sağlamaktır. Kamu yararını sağlamak zorunda olan idare her olayda bu amacı gerçekleştirebilecek en uygun kararı almak zorundadır. Kamu arazilerinin tahsisinde, temel ihtiyaçların ve ihtiyaca bağlı önceliklerin ortaya konması ve tahsislerin bu öncelikler dikkate alınarak gerçekleştirilmesi büyük önem taşımaktadır. Davaya konu tahsis işlemi kamunun temel ihtiyaçları ve bu ihtiyaca bağlı öncelikler gözetilmeden gerçekleştirilmiştir. Oysa bu idarenin temel meşruiyet ilkesidir. İdarenin iptali istenilen işlemde kullandığı yetkisi mutlak bir serbestlik içermediği gibi sınırsız da değildir . Bu yetki kamu yararı ile hizmet gerekleri ile sınırlıdır, keyfi kullanılamaz, yapılan işlemler geçerli nedenlere dayanmak zorundadır. Gösterilen nedenlerin idarenin takdir ettiği sonuç için yeterli olması gerekir. Diyanet İşleri Başkanlığı'nın söz konusu hizmeti verebileceği pek çok yerin bulunabileceği açıktır. Heybeliada'nın kimliğinin önemli bir parçası olan Sanatoryum hafızasının korunarak, bu alanın sağlık hizmeti odaklı olarak nasıl yeniden işlevlendirilmesine yönelik Ada halkının ve Adalar Belediyesi'nin taleplerine aykırı olan işlem hizmet gerekleri ve

kamu yararı ile de uyumlu değildir.

Öte yandan; yargılama konusu "tahsis" işleminin öğrenilmesi sonrasında tarafımızca yapılan araştırmalar sonucunda anılan alanda "kiralama"nın uygun olduğuna ilişkin İstanbul V No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.04.2011 tarih ve 3308 sayılı kararı da öğrenilmiştir.

Yukarıda, dilekçemizin tüm kapsamı içerisinde ayrıntılı olarak açıkladığımız nedenlerle İstanbul V No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.04.2011 tarih ve 3308 sayılı kararı da şehircilik ilkelerine, kamu yararına ve hukuka açıkça aykırı niteliktedir.

Heybeliada Sanatoryumu, geçmiş tarihinde de görüldüğü gibi uzun yıllar ülkemizin en başarılı salgın mücadelelerinden biri olan veremle savaşın simgesi olmuş, koruyucu ve tedavi edici sağlık hizmetlerinin yanı sıra , tıp eğitimi ve rehabilitasyon işlevlerini de üstlenmiş köklü bir sağlık kurumudur. Sanatoryumun tarihi hafızası ve SİT alanı özelliklerine uyumu gözetilerek, Adalar halkının ve İstanbul Halkının ihtiyaçları, düşünceleri dikkate alınarak Tıp Tarihi ve Verem Savaşı Müzesi, sağlık alanında kongre ve eğitim merkezi, uzun süreli yatışı gereken çok ilaca dirençli tüberküloz hastalarına yönelik yataklı bir kurum, sağlık hizmeti verecek birimler ve benzeri işlevler ile yeniden kazandırılması kamu yararına uygun olacaktır kanısındayız.

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Güney (Metris) Rezerv Yapı Alanı'nın Bir Kısmına İlişkin 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı | 23.11.2020

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Güney (Metris) Rezerv Yapı Alanı'nın Bir Kısmına İlişkin 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

1) 03.05.2018 tasdik tarihli İstanbul İli, Esenler İlçesi, Güney (Metris) Rezerv Alanı, TEM Otoyolu Güney Kısmına ilişkin İstanbul 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 07.05.2018 – 05.06.2018 tarihleri arasında 30 gün süreyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından askıda ilan edilmiş, söz konusu planlar Odamız tarafından yasal süresi içinde dava konusu edilmişti (Esas No 2018/1362). İşbu dava konusu planlar 03.05.2018 tasdik tarihli İstanbul İli, Esenler İlçesi, Güney (Metris) Rezerv Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde bulunmaktadır.

2) Planlama alanı, İstanbul Metropoliten Alanı'nın batı yakasında, Esenler İlçesi içerisinde, TEM Otoyolu güneyinde, Otogar TEM bağlantı yolunun batısında, Esenler Mehmet Akif İnan Caddesi kuzeyinde, Tekstilkent ve Giyimkent'e yakın konumda yer almaktadır. Güney Rezerv Alanının 95,4 hektarlık kısmını kapsamaktadır. Mevcut durumda alan üzerinde kışla ve binalarının yer aldığı kışla yapı ve müştemilatları bulunmaktadır.

3) Planlama alanında parsel mülkiyetleri incelendiğinde alanın imar uygulaması gördüğü ve mülkiyetin Esenler Belediyesi'ne ait olduğu görülmektedir.

4) Planlama Alanı 15.05.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda büyük ölçüde "Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri" lejantında kalmakta iken söz konusu Çevre Düzeni Planı'na göre, askeri alanlarda yapılabilecekler eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, mezarlık, yeşil alan vb.) olduğu için, 03.05.2018 tasdik tarihli işlem ile Çevre Düzeni Planı'nda parsel bazlı değişiklik yapılmış ve Güney Rezerv Alan büyük bir oranda "Kentsel Gelişme Alanı" lejantına, küçük bir oranda ise "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" lejantına alınmıştır.

5) Öncelikle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal Plan Kademelenmesi'ne ilişkin üçüncü bölü-

münde yer alan 6. maddenin ilk üç bendinde:

(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. ifadeleri yer almakta ve plan hiyerarşisi açıkça tarif edilmektedir.

Yine İmar Kanunu'nun 5. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde yer alan plan tanımları, uygulama ve nazım imar planları arasındaki plan hiyerarşisini de açıkça ifade etmektedir. Plan hiyerarşisine göre herhangi bir alana dair 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yapılıp onay süreçlerini geçebilmesi için öncelikle aynı alana ilişkin onaylı ve askı sürecini tamamlamış üst ölçekli plan niteliğindeki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın olması gerekmekte ve Uygulama İmar Planı bu Nazım İmar Planı kararlarına göre hazırlanmalıdır. Bu durum dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da tanımlanmakta ve uygulama bu plan uyarınca hazırlanacak uygulama imar planı doğrultusunda yapılacaktır denilmektedir. Ancak dava konusu Uygulama İmar Planının askı sürecine bakıldığında, aynı proje için hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı ile birlikte askıya çıkarıldığı görülmektedir. Bu durum, planların içeriğinden bağımsız, plan hiyerarşisine ve İmar Mevzuatına aykırılık içermektedir. Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan planlar ilgili mevzuat ve plan yapım teknikleri açısından da yetersizdir.

Plan çalışmaları yasalara ve imar mevzuatına aykırılık teşkil etmektedir. Planlama hiyerarşisine göre planlar alt ölçeğe yol gösterir konumdadır. Bu sebeple farklı ölçekteki planların aynı anda onaya sunulması yasalara aykırıdır. Dava konusu imar planları açıklanan nedenlerle planlama esas ve ilkelerine hiyerarşi yönünden aykırı olarak hazırlanmıştır ve iptali gerekir.

6) Esenler İlçe sınırları dâhilinde bulunan, Metris, Topkule ve Baştabya Kışlalarının bulunduğu Askeri Alanlar 19.11.2015 tarih 18736 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakan Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir. Esenler Rezerv Alanda bulunan parsellerin Esenler Belediyesi'ne devri, ilçe sınırları içerisinde bulunan askeri kışlaların Milli Savunma Bakanlığınca belirlenecek ilçe sınırları dışındaki Askeri Alanlarda modern Askeri Kışlalar yapılarak transferinin sağlanması ve bu doğrultuda yapılacak iş ve işlemlere yönelik olarak Milli Savunma Bakanlığı ile Esenler Belediyesi arasında, 29.04.2015 tarihinde Ana Protokol, 02.09.2016 tarihinde Ek Protokol, 22.12.2016 tarihinde Ek-2 Protokol, 23.06.2017 tarihinde Ek-3 Protokol imzalanmıştır. Rezerv Yapı Alanının birden fazla sınır revizyonu yapılarak en son Bakanlık Makamının 07.10.2019 tarih ve 234726 sayılı Olur'u ile sınır revizyonu son halini almıştır. Protokol gereği askeri alanların Esenler Belediyesi'ne devri gerçekleştirilmiş ve kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır.

7) İstanbul İli, Esenler İlçesi, 19.11.2015 tarih ve 18736 sayılı Bakan Oluru ile belirlenen rezerv alan sınırının bir bölümünü içeren 95,4 ha.'lık alan, planlama alanı olarak belirlenmiştir. Hazırlanan plan çalışmasındaki TİCT (Ticaret + Turizm Alanları), TİCK (Ticaret + Konut Alanları) ile Konut Alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 30 m² olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı nüfusu 16.027 kişidir. Buna göre yoğunluk değeri 170 kişi/ha.'dır. Planda parsellerin toplam %20,69'una konut, %12,74'üne konut+ticaret, %0,69'une ticaret+turizm, %2,85'ine ise teknoloji geliştirme bölgesi birimleri yapılacaktır. İnşa edilecek binaların kat yükseklikleri ise 2 ile 6 arasında değişmektedir. Plan teklifinde alanın sadece %34,12'sinin Konut, Ticaret ve Turizm vb. işlevli alanlar olarak belirlendiği belirtilmektedir. Ancak alanın %34,12'si bile 95,4 hektarlık planlama alanının yaklaşık 34,5 hektarlık

kısmında yapılaşma anlamına gelmektedir.

Kentlerin gelişimi, sorunlu alanların yenilenmesi, donatı alanları yaratılması ve yaşanabilir bir çevre oluşturması şarttır. İlgili plan ile de bunun sağlanması gerekliliği sunulmuştur. Ancak, "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenen yere aktarılan nüfus ve imar haklarından sonra, mevcutta yoğun bir yerleşim olan Esenler ilçesi için ne planlandığı raporda açıkça belirtilmemiştir. Öngörülen şudur ki; nüfus aktarımından sonra, mevcutta yapılaşmanın olduğu ilçe etaplar halinde yenilendikçe, zaten nüfus yoğunluğu bakımından İstanbul ili ortalamasından yüksek olan ilçeye yeni nüfus gelecektir.

İstanbul ölçeğinde bir kentte ihtiyaç duyulan yeni yapılaşma alanları değil, açık ve yeşil kamusal alanlardır. Yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında askeri alanların dönüşmesi halinde öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılması öngörüldüğü bilinmektedir. Ancak Esenler ilçesinde yer alan imar sorunlu, yenilenemeyen, riskli ve taşınması gereken yapıların taşınması ve donatı alanlarında eksikliğin giderilmesi sebebiyle planlanan kent içi yeşil alanın %34,12'sinin yapılaşmaya açılması oldukça çelişkili bir durumdur. Ayrıca 95,4 ha'lık alanda yapılan dava konusu plan Esenler'in tamamı ile irtibatlandırmada kopukluklar getirecektir. Esenler ilçe bütünü düşünüldüğünde mevcutta donatı alanlarında kalan yerleşkelerin hangilerinin buraya yapılacak alanlara transferinin sağlanacağı ile ilgili de kopukluklar ve belirsizlikler meydana getirecektir.

8) Plan açıklama raporunda "özlendiği" belirtilen "geleneksel mahalle kavramı"ndan söz edilmekte ve dava konusu planlar kapsamında oluşturulacak olan yeni yerleşim alanlarının bu bakış açısıyla geliştirileceği belirtilmektedir. "Özlenen geleneksel mahalle kavramı" plan açıklama raporunda şu şekilde tanımlanmaktadır:

Özetle tanımlayacak olursak, Anadolu'da hakim olan geleneksel mahalle dokusu; tarihin farklı zaman boyutlarında, değişik coğrafyalarda, değişik ekonomilerde ve değişik büyüklüklerde olmakla birlikte sosyal ve fiziki bir kentsel alt bölge olarak tanımlanan plansız gelişmiş alanlardır. Bu nedenle, mahalleler organik bir dokuya sahiptir ve uzun yılları kapsayan spontane bir gelişmenin ürünüdür. Genelde tarımsal üretim hakimdir. Mahalle genellikle başka semtlere geçilmek için kullanılan bir alan değil, ulaşılan bir alandır. Mahalle; girişi, meydanı, çarşısı, camisi, okulları gibi kamusal alanlara sahiptir. Yaya ulaşımı hakimdir. Böylece kamusal alanlardan komşuluk gruplarına ve özel hayata geçiş yapılmaktadır. Konut birimleri ise genelde düşük yoğunlukta, tek ailelik ve avlulu konutlardır. Yapım teknikleri olarak yöreye ait doğal malzeme ile üretilmiştir. Kuruluşunda, gelişmesinde yaşam deneyimlerinden ve geleneklerden gelen kurallar vardır. Mahalle, dededen toruna nesiller boyu tanış olma sürecidir. Bir sosyal dayanışma alanıdır. Hocası, muhtarı, ihtiyar heyeti, delisi, güzeli vardır.

Plan açıklama raporunda belirtildiği üzere Esenler İlçesi'nin demografik yapısına bakıldığında genç nüfus oranı İstanbul ilçeleri arasında 5. sıradadır ve en genç nüfuslu ilçeler arasında yer almaktadır. Aynı raporda bu sıralamaya karşın söz konusu genç nüfusa hizmet verecek eğitim tesisi, yeşil alan ve dini tesis alanlarının kişi başına düşen metrekare açısından en sorunlu ilçe olduğu belirtilmektedir. Yine plan açıklama raporunda şu ifadeler yer almaktadır:

Belirlenen Mahalle Kurgusu kapsamında kültürel değerlerimiz ile barışık bir kent oluşturmak için, Askeri (Rezerv) Alan ve Meskûn alandaki imar plan çalışmalarında, tarihimizdeki mahalle kurgusu günümüze uyarlanarak donatı öbekleri ile cami ve donatı alanlarını merkeze alan mahalle ve komşuluk kurgusu oluşturulmuş ve tasarım kararları alınmıştır.

Ayrıca alan için belirlenen planlama kriterleri şu ifadelerle aktarılmaktadır:

"Belirlenen Mahalle Kurgusu kapsamında kültürel değerlerimiz ile barışık bir kent oluşturmak için, Askeri (Rezerv) Alan ve Meskûn alandaki imar plan çalışmalarında, tarihimizdeki mahalle kurgusu günümüze uyarla-

narak donatı öbekleri ile cami ve donatı alanlarını merkeze alan mahalle ve komşuluk kurgusu oluşturulmuş ve tasarım kararları alınmıştır."

Burada ölçüt olarak belirlenen değerlerin kapsayıcılıktan ve toplumun her kesiminin ihtiyaçlarını gözeten bir planlama anlayışından oldukça uzak olduğu görülmektedir. Camiyi merkeze alan bir mahalle kurgusu, günümüzde tüm dünyada tartışılan ve uygulanmaya çalışılan planlama pratiklerinin oldukça uzağındadır. Çağdaş planlama pratiklerinin mekânsal ve kültürel yabancılaşmaya sebep olduğuna ilişkin ifadelerin yer aldığı plan açıklama raporuna göre Esenler İlçesinin Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alana taşınacak kısmının en büyük eksikliği caminin merkezde olmadığı bir mahalle kurgusu olduğu aktarılmaktadır. Camiyi merkeze alan ve %34,12'si yapılaşan bir alanda plan açıklama raporunda yer alan planlama gerekçelerine çözüm bulunacağının ve yaşam standardının iyileştirileceğinin düşünülmesi bilimsellikten uzak çıkarımlardır.

Burada kültürel değerleri ile barışık bir kent oluşturmanın tanımı yapılırken cami kullanımının neden öne çıkarıldığı anlaşılamamaktadır. Mevcut durum itibariyle Türkiye'de sayıca en fazla donatı türü ve ibadet alanı türü zaten camidir. Dolayısıyla eksik olan ve öncelenecek kullanımlar camilerden önce yeşil alan, park, eğitim, sağlık gibi donatı alanları iken caminin merkeze alınacak olduğu belirtilmektedir. Üstelik herhangi bir alanın cami merkezli şekilde planlanması, planlamanın kapsayıcılık ilkesiyle ters düşmektedir. Çünkü cami belli bir dine ait belli bir mezhebin kullandığı bir donatıdır. Alanda yaşayan halkın tamamının camiye ihtiyaç duyacağı veya herhangi başka bir dini yapıya ihtiyaç duymayacağı varsayımı ayrımcılık içermektedir. Oysa ibadet etmek amacıyla insanların toplandığı ibadet yerleri, farklı din ve inançlara ait farklı birçok mekandan oluşmaktadır.

9) Dolayısıyla son derece yoğun bir yapılaşmanın bulunduğu ve yoğun bir nüfusa sahip olan bölgede açık alan olarak oldukça büyük bir öneme sahip olan bu alanın %34,12 oranıyla yapılaşmaya açılması donatı eksikliğine çare olmak yerine kent içinde kısıtlı miktarda kalan açık yeşil alanların daha da azalmasına sebep olacak, kentsel standartlar açısından olumsuz etki yaratacak ve yapılaşmamış bir alanın yapılaşması ile gelecek yeni nüfus ve taşıt yoğunluğu ulaşımı ve yaşamı olumsuz etkileyecektir. Esenler gibi yoğun yapılaşmış bir ilçede yapılaşmadan bugüne gelebilmiş sınırlı alandan birisi deprem gerçeği de gerekçe gösterilerek yapılaşmaya açılmaktadır. Olası bir deprem İstanbul'u her an etkileyebilir. Böylesi bir senaryoda zaten az sayıda kalmış yapılaşmamış alanlardan biri olan Güney Rezerv Alanı da yapılaşmış olduğunda, yıkılan veya ağır hasarlı binalardaki vatandaşların toplanabileceği alanlardan biri daha kaybedilmiş olacaktır.

İstanbul Ili, Fatih İlçesi (Eminönü) İlçesi, 04.10.2012 T.T.'Li Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Plan Uygulama Hükümleri, Genel Hükümler Başlığı Altına Eklenen I-42 Numaralı Plan Notu Değişikliği | 23.11.2020

YÜRÜTMENİN DURDURULMASI AÇIŞINDAN AÇIKLAMALARIMIZ

Tarihi Yarımada'nın bilinen tarihi bundan 10 yıl öncesine kadar Yunan Kolonizasyon Dönemine dayandırılmaktaydı. Marmaray Metro ve Yenikapı Transfer Merkezi çalışmaları ile birlikte kentin tarihi yeniden yazıldı. Bugün biliyoruz ki Tarihi Yarımada'nın yerleşim tarihi neolitik dönem izlerini barındırmaktadır ve yine biliyoruz ki bilimsel amaçla yürütülen arkeolojik araştırmalar oldukça sınırlıdır. Buna rağmen yapılan akademik çalışmalar Tarihi Yarımada'nın tamamının arkeolojik potansiyelini gösterir niteliktedir. Arkeolojik kültür envanterini gösteren veritabanlarının eksikliklerine rağmen, Tarihi Yarımada'nın sit statülerine yansıtılmamış olan arkeolojik kültür envanteri oldukça yoğun ve çok katmanlıdır. Söz konusu plan değişikliği söz konusu kültür envanterinin çok ciddi şekilde zarar görmesine neden olacaktır.

2007 yılında yürürlüğe giren Deprem Yönetmeliği ile birlikte temel yapımı ile ilgili standartlar yeniden tanımlanmıştır. Bu standartlar zemin etütlerine bağlı olarak daha derine temellenen yapıları beraberinde getirmektedir. Söz konusu plan değişikliği ile Tarihi Yarımada'da kontrolsüz bir dönüşümün başlayacak olmasının yanı

sıra yönetmelik gereği daha derine temellenecek yapıların inşaatı yeni arkeolojik kültür envanterine rastlanmasına neden olacağı gibi kültürel mirasımız üzerindeki yok olma/tahrip olma potansiyelini de arttıracaktır.

Söz konusu planlama alanında kültürel dolgu tabakalarının saptanmasına yönelik ya da bu kültürel dolgu alanlarının hacimlerine yönelik yapılmış araştırmalar bulunmamakta, ancak kendi içinde heterojenlik içeren böyle değerli bir alan için tektipleşen bir dönüşüm süreci öngörülmektedir. Söz konusu alan için jeoloarkeolojik araştırmalar ışığında potansiyel kültürel miras alanları belirlenerek, her bir alanın özgün nitelikleri göz önünde bulundurularak afete karşı dirençli kentler prensibi doğrultusunda güçlendirme, dönüşüm ve hatta imar transferi gibi modellerin değerlendirilmesi büyük bir zorunluluktur.

Dava konusu edilen plan notlarının, uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğması ve açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi sebebiyle; İdarenin savunması beklenmeksizin yürütmesinin durdurulması kararının verilmesi gerekmektedir.

ESAS YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na 21.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile getirilen plan notlarına I-42 numaralı plan notunun eklenmesine ilişkin hazırlanan ve Fatih Belediye Meclisi'nin 05.09.2018 tarih ve 103 sayılı kararı ile tadilen uygun görülen UİP-2657,503 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan teklifi, önce 12.03.2020 tarih ve 354 sayılı İBB Meclis Kararı ile onaylanmış olsa da daha sonra Kültür Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğü'nün düzeltmeleri sonucunda son olarak dava konusu 16.07.2020 tarih ve 481 sayılı meclis kararı onaylanmış ve 24.07.2020 tarihinde Başkanlık makamınca tasdik edilmiştir. Ardından 25.08.2020 tarihinden itibaren bir ay süreyle askıya çıkarılmıştır.

1) UNESCO Dünya Mirası listesinde yer alan ve bilinen dünya tarihi boyunca etkin kimliği ile var olan İstanbul'un tarihi merkezi Tarihi Yarımada kültür mirası, bu alanın halen ve ezelden beri dinamik bir kentsel mekan olmasından dolayı günümüzde yer üstünde kalan eserler ve bazı yatırım projeleri sırasında yer altında karşılaşılan envanterden oluşmaktadır. Her bir yeni keşif ile Tarihi Yarımada'nın kültürel miras adına barındırdıkları zenginleşmekte ve bilinen en eski tarihin ötesine geçmektedir.

Bugün biliyoruz ki Tarihi Yarımada'nın yerleşim tarihi neolitik dönem izlerini barındırmaktadır, ancak Tarihi Yarımada'nın ve hatta İstanbul'un yerleşim tarihi çok az biliniyor ve bu bilgimiz de önemli yatırım projeleri sonucu rastlanan yeraltı kültür mirasımızdan gelen bilgilere dayanıyor. Bu bilgilerin bu kadar sınırlı olması bir tarafa, ortaya koymuş oldukları gerçek şudur ki, Tarihi Yarımada'nın sit dereceleri ve tespit edilmiş yeraltı kültür mirası gerçek potansiyelini ortaya koymaktan oldukça uzaktır. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 3. Maddesinde kültür varlıkları şu şekilde tanımlanmaktadır:

"Kültür varlıkları"; tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.

Bu tanıma göre yer altında olup, bizim varlığını henüz bilmediğimiz maddi kültür ürünleri de kültür varlığıdır ve korunmalıdır.

2) Planlama sistematiğimiz ve yasal mevzuatımız gereğince, kültürel mirasımızı koruyabilmemiz tespit ve tescil işlemlerine bağlıdır. Yapı ölçeğindeki tescil kararları mutlak korumayı sağlamaya yönelik getirilmiş bir statü olmasının yanında, alansal korumayı sağlayabilmek için ise sit statüleri tanımlanmaktadır. 2863 Sayılı

Kanunda

"Sit"; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları,kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

Tarihi Yarımada'da belirlenmiş olan sit statülerine bakıldığı zaman Eski Saray ve Hipodrom Alanı'nın da içinde bulunduğu Sarayburnu ve çevresinin arkeolojik sit alanı olarak tanımlanmış olduğu ve mutlak koruma sağlanacak alanlar olarak belirlendiği görülmektedir. Ancak Tarihi Yarımada'nın tamamına getirilmiş olan karma sit statüsündeki tarihi kentsel koruma alanları alanı müdahale edilebilir bir statü ile korumaya çalışmaktadır.

3) Halihazırda tarihi kentsel sit statüsünde bulunan alanlarda yapılaşma mümkünken, söz konusu plan notu değişikliği ile koruma amaçlı imar planında tanımlanmış olan yapılaşma haklarının dışında yapılaşma alanı sağlanacak, 2007 yılında yürürlüğe girmiş olan Deprem Yönetmeliği ile ise daha derin temelli yapılar yeraltı kültür envanteri üzerinde büyük bir tahribat yaratacaktır. Eski Fatih Belediye Binası olan bugünkü Şerifiye Sarnıcı, söz konusu plan notu değişikliği ile ortaya çıkabilecek olan tablonun ufak bir örnek alanı olma niteliği de göstermektedir. Parsel düzeyinde başlayacak olan dönüşüm çalışmaları neticesinde, öncelikle yeraltı kültür mirasına yönelik izleme çalışmalarının arttırılması ve çıkan en ufak bir envanterin Arkeoloji Müzesi kontrolünde kayıt altına alınması gerekecektir. Bu durum in situ durumda koruma anlayışına oldukça ters bir uygulama olmasının, yeraltı kültür envanterinden temizlenmiş bir Tarihi Yarımada oluşturacak olmasının yanında, profesyonel iş gücü açısından da yetersizlikleri beraberinde getirecek bir sürecin yaşanması anlamına gelmektedir.

Alandaki yapılaşma yoğunluğunun artması, doğrudan etkilerinin yanı sıra dolaylı etkileri ile de alana müdahale edilmesine neden olacaktır. Yapılaşma yoğunluğunun artması daha çok insan ve daha çok araç anlamına gelmektedir. Bugün İstanbul'daki turizm faaliyetlerinin kent bütününe yayılamamış olduğu ve Tarihi Yarımada'nın turizm çekim merkezi olduğu gerçeği göz önünde bulundurulduğunda bu yapılaşma şartları ile alan kullanıcı sayısı daha da artacak ve bu da koruma ilke ve politikalarına aykırı durumların yaşanmasına neden olacaktır.

Tüm bunlara ek olarak, parsel düzeyinde yaşanacak dönüşüm ile gereken donatı alanları sağlanamayacak ve alanın halihazırda eksik olan donatı alanları, artan nüfus ile birlikte yetersizleşecek ve niteliksizleşecektir.

4) Arkeolojik kültür envanteri, jeolojik açıdan anakayaya kadar olan, dolgu alanı içinde bulunmaktadır. Afet riski altındaki alanlara yönelik olarak alınacak önlemlerde koruma kavramının rolü ve önemi terk edilmeden, bilimden beslenen politikaların geliştirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, Tarihi Yarımada için mevcut durumda tespit edilmiş olan yeraltı kültür envanteri kot verileri ile birlikte bir veritabanına aktarılarak, jeolojik dolgu ile korelasyonu sağlanması halinde potansiyel yeraltı kültür miras alanlarının belirlenmesi sağlanabilecektir. Bu miras alanlarının mevcut durum analizleri (fiziksel, sosyal ve ekonomik) yapılarak her bir alan için uygun güçlendirme, dönüşüm ve imar hakkı transferi ile taşınım sağlayacak politikaların oluşturulması hem kültürel mirasımızın korunması hem de korurken yaşayan kentsel mekanların oluşturulması ile ilgili fırsatlar sunacaktır.

5) Fatih Belediyesi tarafından hazırlanan plan notu değişikliğinin plan açıklama raporunda gerekçe;

"İlçemizin tarihi yerleşim yeri olması münasebetiyle yapı stokunun büyük bir çoğunluğunu eski yapılar oluşturmaktadır. Bu eski yapıların da yine çoğunluğunun Özel İdare Kayıtlı 1957 öncesi ile 1960, 1970 ve 1980 yılları arasında yapılmış olduğu düşünüldüğünde ekonomik ömürlerini tamamlamış olmaları münasebetiyle gerek can ve mal emniyeti gerekse herhangi bir afet durumunda ülke ekonomisi açısından telafisi mümkün olmayacak zararlara yol açacağı aşikârdır. Ayrıca konut yoğunluğu fazla olan bölgelerde mevcut 50, 60 ve 70 yıllık yapılarda ikamet eden nüfusun da yaşlı ve emekli insanlardan oluştuğu göz önüne alındığında konu daha da

önem kazanmaktadır. Bu hususlar göz önünde bulundurularak plan notlarında yeniden düzenlemeye gidilmiştir." şeklinde açıklanmıştır.

1/1000 ölçekli KAUİP Değişikliğine gerekçe olarak gösterilen ömrünü tamamlamış yapıların yenilenmesini kolaylaştırmak ve sosyo-ekonomik olarak dezavantajlı gruplara olanak sağlamak amacının, yapılan değişikliğin plan geneli için geçerli olması ile çeliştiği,

söz konusu ihtiyacın mekânsal, demografik ve sosyo-ekonomik analizlerle ortaya konması gerekmekte olup ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile desteklenerek lokal çözüm önerilerinin geliştirildiği plan bölgeleri oluşturulması gerektiği,

12.03.2020/354 ve 16.07.2020/481 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararları uyarınca oluşan plan hükmü ile Fatih İlçesinin bir kısmı hariç tutulsa da söz konusu plan notu değişikliğinin, yerel çözümler getirmek yerine plan bütünlüğünü bozucu ve şehircilik ilkelerine aykırı genel bir değişiklik niteliği taşıdığı anlaşılmaktadır.

6) Söz konusu plan teklifine ilişkin İstanbul Tarihi Alanları Alan Başkanlığı'nın 21.09.2018 tarih, 2018/77 sayılı görüş yazısında "…Söz konusu plan uygulama hükmü taslağı önerisinin Dünya Mirası Sözleşmesi ve Uygulama Rehberi'nin 172. Maddesinde UNESCO Dünya Mirası Alanlarında ya da yakınlarındaki büyük ölçekli ve alt yapı projelerine dair geri dönülmesi zor bir karar almadan ve uygulamaya geçmeden önce mirasa olan etkisinin değerlendirilmesine yönelik KÜMED (Kültürel Miras Etki Değerlendirme) raporunun hazırlanması gereği ifade edilmektedir.

Plan notu değişikliği öncesinde, koruma bölge kurullarınca uygun bulunan ve 30.12.2011 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 04.10.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı genel hükümleri ile İmar Mevzuatı, 2863 sayılı Koruma Kanunu ile olan farklılıkların belirlenmesi, bu değişiklikten ne kadar yapı, parsel ve adanın yararlanacağının tespiti, getireceği plan nüfus ve yoğunluk artışı, buna uygun donatı alanlarının tespiti ve fizik mekanda bu yapıların gösterildiği sınırlar ve analizleri ile ilgili hususların KÜMED (Kültürel Miras Etki Değerlendirme) raporu kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda rapordan çıkan sonuçlara göre plan notunun gerekirse revize edilmesi ve UNESCO Dünya Miras Merkezi'ne bilgi verilmesi önem arz etmektedir…" şeklinde görüş verdiği anlaşılmaktadır.

7) Teklif plan notu değişikliğindeki düzenlemelerin muhtevası itibariyle meri bölge planına göre gelecek ilave nüfusun varlığı ve söz konusu nüfusun bölge planındaki donatı alanlarına olan etkisi dikkate alındığında teklife yönelik İlgili İmar Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Şehir Planlama Müdürlüğü, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü ile diğer ilgili Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü vb. kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerinin de alınması gerektiği halde alınmadığı anlaşılmaktadır. Söz konusu değişikliğe ilişkin İstanbul Tarihi Alanları Alan Başkanlığı'nın da görüşünün dikkate alınmadığı KÜMED raporu düzenlememesinden anlaşılmaktadır.

8) Söz konusu plan notu değişikliği ile atıfta bulunulan 1/1000 ölçekli bölge planında ise I.24 maddesinde,

"Planlama alanındaki Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanteri ve Kayıp Taşınmaz Kültür Varlığı Envanteri'nde yer alan kültür varlıkları dışındaki, işbu plan onay tarihinde mevcut olan ve yapı kullanma izin belgesine esas projesine uygun olan yapılarda, yapının statik olarak tehlikeli olduğunun meri mevzuat çerçevesinde, Üniversitelerin ilgili birimlerince veya konu uzmanı kurum ve kuruluşça verilecek teknik bir rapor ile belirlenmesi durumunda, yapının ancak yapı kullanma izin belgesine konu projesine göre planda belirtilen fonksiyona aykırı olmamak kaydıyla güçlendirilmesi ve esaslı tadilatı, I- Plan Genel Hükümleri başlığı altında yer alan

I-6. Madde hükümleri doğrultusunda yapılacaktır." şeklinde ve I-6. maddesinde "Planda gösterilen korunması gerekli kültür varlığı parsellerinde ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygulama yapılır. Korunması gerekli kültür varlığı parsel dışındaki tüm parsellerde, taşınmazın bulunduğu bölgenin mimari karakteri göz önünde bulundurularak, doku bütünlüğünü zedelemeyecek biçimde, çağdaş mimari yaklaşımla plan ve plan hükümlerinde belirtilen esaslara göre yapılacak uygulamalarda İlgili Belediyesi yetkilidir." şeklindeki hükümlerin yer aldığı görülmektedir.

Dolayısı meri 1/1000 ölçekli bölge planındaki ilgili plan notlarının muhtevasından anlaşılacağı üzere üzerinde yapı kullanma izin belgeli mevcut bina bulunan parseller iskan belgesi eki projesine göre planda belirtilen fonksiyona aykırı olmamak kaydıyla binaların güçlendirilmesi veya esaslı tadilatı mümkündür.

9) Söz konusu 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği ile meri bölge planına I.42 no ile ilave edilmesi önerilen plan notunun muhtevasının ise esası itibariyle meri bölge planının I.24 maddesindeki hükümlere göre güçlendirilmesi mümkün olmayan yapılara ilişkin olduğu anlaşılmaktadır.

Söz konusu teklif plan notunun ilçe belediyesince teklif edilen halinin;

"I-24 madde hükümlerince güçlendirilmesi mümkün olmayan yapılarda, çevre, can ve mal emniyetinin sağlanabilmesi ve depreme dayanıklı yapılar yapılabilmesi amacıyla yapı kullanım izin belgesine konu projesindeki kontur ve gabari ölçülerine göre; yapı kullanma izin belgesindeki kullanım amacına veya planda belirtilen fonksiyona aykırı olmamak kaydıyla yeniden ihyası yapılabilir." şeklindeki ilk bölümü incelendiğinde, bahse konu bölümdeki en önemli hususun meri bölge planına göre güçlendirilmesi mümkün olmayan yapıların yıkılarak yeniden yapılabilmesine yönelik düzenlemeler içermesi ve meri bölge planında belirtilen koşulların (planda belirtilen fonksiyona aykırı olmamak kaydıyla) dışında, tercihe bağlı olarak meri plan fonksiyonlarının dikkate alınmaksızın ilgili parsel veya parsellerdeki yapı kullanma izin belgesi eki projedeki kullanım amacı doğrultusunda da uygulamaya gidilmesinin önünün açıldığı, dolayısı ile değişikliğin bu yönüyle meri plan kararlarına uygun olarak oluşması, gelişmesi veya şekillenmesi gereken arazi kullanımını olumsuz yönde etkileyici ve plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğu anlaşılmaktadır.

10) Söz konusu plan değişikliğinin ilçe belediyesince teklif edilen halinin;

"Aralarından yol geçse dahi 1. Grup korunması gerekli kültür varlığına cephe veren parsellerde, işbu plan uygulama hükmü kapsamında yapılacak güçlendirme ve ihyalarda ilgili Koruma Kurulu kararı alınacak; Korunması gerekli Kültür varlıkları Envanteri ve Kayıp Taşınmaz Kültür Varlığı Envanteri"nde yer alan kültür varlıkları dışındaki ve tescilli eser komşuluğu bulunmayan yapılarda I-Plan Genel Hükümleri başlığı altında yer alan I-6 madde hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır." şeklindeki ikinci bölümü incelendiğinde, plan notu değişikliğinin ilk bölümüne ilişkin değerlendirmelerde belirtildiği üzere söz konusu plan notunun muhtevasının 1.24 nolu meri plan notunun kapsamının genişletilmesine yönelik olması nedeniyle yapılacak uygulamalarda 1. Grup korunması gerekli kültür varlığına cephe veren parseller dışındaki parsellerde de ilgili koruma bölge kurulu kararının alınmasının önem arz ettiği anlaşılmaktadır.

11) Söz konusu plan değişikliğinin ilçe belediyesince teklif edilen halinin;

"İşbu plan uygulama hükmü kapsamındaki parsellerde, ihyası yapılan yapılarda meri plana göre yola taşan kısımları bila bedel terk edilmek kaydıyla parsel derinliği yeterli ise binanın mevcut oturumu korunmak şartıyla bina ötelenir. Ötelenen binanın konturları parsel veya donatı sınırlarına 1 m kalana kadar öteleme uygulaması yapılmasına ilgili Belediyesi yetkilidir." şeklindeki üçüncü bölümü incelendiğinde, bahse konu düzenlemeler ile ihyası yapılacak binaların yıkılıp yeniden yapılması ve parsel derinliğinin yeterli olması halinde bu durumdaki yapıların imar planındaki istikamete göre geri çekilmesi suretiyle imar istikametine uygunluğun sağlanacağı,

ancak bu kapsamda yapılacak uygulamalar neticesinde meri planı ile meri imar yönetmeliğindeki bahçe mesafelerine aykırı durumların oluşabileceği, ayrıca yapılan düzenlemeler neticesinde komşu parsel veya parsellerdeki yapılaşmaların da olumsuz yönde etkilenebileceği görülmektedir.

12) Söz konusu teklif plan değişikliğinin "Donatı alanında kalan yapı kullanma izin belgeli yapıların, yapının statik olarak tehlikeli olduğunun meri mevzuat çerçevesinde, Üniversitelerin ilgili birimlerince veya konu uzmanı kurum ve kuruluşça verilecek teknik bir rapor ile belirlenmesi durumunda meri 1/1000 ölçekli KAUİP doğrultusunda uygulaması yapılıncaya kadar güçlendirilerek kullanılması hususunda ilgili Belediyesi yetkilidir." şeklindeki dördüncü bölümü incelendiğinde, donatı alanlarında kalan parsellerin de güçlendirmesinin yapılabilmesinin önünün açılması nedeniyle teklif plan notunun muhtevasının 1.24 nolu meri plan notunun kapsamının genişletilmesine yönelik olduğu ve yapılan düzenlemeler neticesinde donatı alanlarının kamu eline geçmesinin gecikmesine ve kamulaştırma maliyetlerinin artmasına sebebiyet verebileceği görülmektedir.

13) Söz konusu 1/1000 ölçekli teklif plan notu değişikliğinin meri 1/1000 ölçekli bölge planındaki 1.24 nolu plan notunun kapsamının genişletilmesine yönelik olduğu, yapılan düzenlemeler neticesinde bölge planına ilave nüfus getirildiği ve ek nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının ayrılmadığı, değişikliğe konu düzenlemelerden etkilenen taşınmazlara yönelik dosyasında herhangi bir etüt, analiz vb. ayrıntılı çalışma yer almadığından bölgeye gelecek ek nüfus ile yapı yoğunluğundaki artışın bu aşamada belirlenmediği, dolayısı ile teklifin üst ölçekli plan kararlarına aykırı ve meri plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıdığı değerlendirilmektedir.

14) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.03.2020 tarih, 354 sayılı kararında;

"Fatih İlçesi, Kentsel – Tarihi, Kentsel – Arkeolojik 1. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan notu tadilatı teklifi incelenmiş olup teklif plan notunun iptali ve

"Çevre, can ve mal emniyetinin sağlanabilmesi ve yapıların depreme dayanıklı hale getirilebilmesi amacıyla; meri koruma amaçlı uygulama imar planında; Dünya Mirası Alanları, Kara Surları Koruma Alanı, 1. ve 2. derece koruma bölgeleri ile 5366 sayılı yasa kapsamında Bakanlar Kurulu kararı ile yenileme alanı olarak ilan edilen alanlarda, Eminönü bölgesinde(Molla Fenari, Hoca Gıyasettin, Demirtaş, Mercan, Mimar Hayrettin, Yavuz Sinan, Süleymaniye, Sarıdemir, Tahtakale, Hocapaşa, Balabanağa, Rüstempaşa, Saraç İshak, Mimar Kemalettin, Küçük Ayasofya, Molla Hüsrev, Kalenderhane, Kemalpaşa, Beyazıt, Alemdar, Emin Sinan, Muhsine Hatun, Şehsuvar Bey, Katip Kasım, Sultanahmet, Binbirdirek, Mesihpaşa, Taya Hatun, Sururi, Hacı Kadın, Hobyar, Cankurtaran, Nişanca Mahalleleri) ve tamamı yol ve/veya donatı alanlarında kalan yapılar hariç olmak üzere; yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesi almış yapılar: meri koruma amaçlı uygulama imar planında belirlenen; donatı/yol alanlarına terkini yapmak ve meri plandaki irtifa değerini 2 kattan fazla aşmamak kaydıyla yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas şekilde (3194 sayılı kanunun Geçici 16.maddesi kapsamında yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar dahil edilmemek ve müktesep hak teşkil etmemek üzere) yıkılarak yeniden yapılabilir. Yıkılıp yapılacak yapılarda meri plan veya belgesinden gelen yapılaşma hakları arttırılmamak kaydıyla düzenleme yapılacaktır. Bu kapsamda yıkılıp yeniden yapılacak yapılarda, belgesindeki kullanım amacına veya planda belirtilen fonksiyona aykırı olmayacak şekilde uygulama yapılır. Yola ve/veya donatı alanına terki olan parsellerde; yapı, parsel içerisinde ötelenebilir. Bağımsız bölümlerin otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla, üniversite veya konu uzmanı kurum ve kuruluş tarafından arkeojeofizik yöntemler ile (jeoradar, jeomanyetik, jeoelektrik vb.) yapılacak araştırma sonucunda arkeolojik kalıntı ve buluntuya rastlanmaması halinde ilave bodrum kat yapılabilir.." plan notunun eklenmesi ile … tadilen uygun görülmüştür."şeklindeki kararı ile teklif plan notu iptal edilerek meclis kararındaki şekliyle yeniden düzenlenmiştir.

Sonrasında 2863-3386-5226 sayılı yasalar gereğince değerlendirilmek ve karar alınmak üzere İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilen plan notu değişikliğine İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları KVKBK'nun 04/06/2020 tarih 3926 sayılı kararı ile;

" Bu madde kapsamında lejantta 'Korunması Gerekli Tescilli Arkeolojik Tarih Sanat Değeri Olan Anıt Eser Yapılar' taraması bulunan yapılara (çeşmeler hariç) cephe veren ve meri'i imar planındaki irtifa değerlerini aşan yapılarda Kurul kararına göre uygulama yapılır." şeklindeki ifadenin eklendiği görülmektedir.

Bu şekilde ikinci kez İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne iletilen plan notu değişikliği 16.07.2020 tarih ve 481 sayılı İBB Meclis Kararı ile onaylamıştır.

Dava konusu 16.07.2020 tarih ve 481 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla ile onaylanan plan notu değişikliğinin son hali;

"Çevre, can ve mal emniyetinin sağlanabilmesi ve yapıların depreme dayanıklı hale getirilebilmesi amacıyla; meri koruma amaçlı uygulama imar planında; Dünya Mirası Alanları, Kara Surları Koruma Alanı, 1. ve 2. derece koruma bölgeleri ile 5366 sayılı yasa kapsamında Bakanlar Kurulu kararı ile yenileme alanı olarak ilan edilen alanlarda, Eminönü bölgesinde(Molla Fenari, Hoca Gıyasettin, Demirtaş, Mercan, Mimar Hayrettin, Yavuz Sinan, Süleymaniye, Sarıdemir, Tahtakale, Hocapaşa, Balabanağa, Rüstempaşa, Saraç İshak, Mimar Kemalettin, Küçük Ayasofya, Molla Hüsrev, Kalenderhane, Kemalpaşa, Beyazıt, Alemdar, Emin Sinan, Muhsine Hatun, Şehsuvar Bey, Katip Kasım, Sultanahmet, Binbirdirek, Mesihpaşa, Taya Hatun, Sururi, Hacı Kadın, Hobyar, Cankurtaran, Nişanca Mahalleleri) ve tamamı yol ve/veya donatı alanlarında kalan yapılar hariç olmak üzere; yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesi almış yapılar: meri koruma amaçlı uygulama imar planında belirlenen; donatı/yol alanlarına terkini yapmak ve meri plandaki irtifa değerini 2 kattan fazla aşmamak kaydıyla yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas şekilde (3194 sayılı kanunun Geçici 16.maddesi kapsamında yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar dahil edilmemek ve müktesep hak teşkil etmemek üzere) yıkılarak yeniden yapılabilir. Yıkılıp yapılacak yapılarda meri plan veya belgesinden gelen yapılaşma hakları arttırılmamak kaydıyla düzenleme yapılacaktır. Bu kapsamda yıkılıp yeniden yapılacak yapılarda, belgesindeki kullanım amacına veya planda belirtilen fonksiyona aykırı olmayacak şekilde uygulama yapılır. Yola ve/veya donatı alanına terki olan parsellerde; yapı, parsel içerisinde ötelenebilir. Bağımsız bölümlerin otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla, üniversite veya konu uzmanı kurum ve kuruluş tarafından arkeojeofizik yöntemler ile (jeoradar, jeomanyetik, jeoelektrik vb.) yapılacak araştırma sonucunda arkeolojik kalıntı ve buluntuya rastlanmaması halinde ilave bodrum kat yapılabilir. Bu madde kapsamında lejantta 'Korunması Gerekli Tescilli Arkeolojik Tarih Sanat Değeri Olan Anıt Eser Yapılar' taraması bulunan yapılara (çeşmeler hariç) cephe veren ve meri'i imar planındaki irtifa değerlerini aşan yapılarda Kurul kararına göre uygulama yapılır."şeklindedir.

15) Söz konusu plan notu değişikliğine konu düzenlemelerden etkilenen bölgede;

30.12.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı,

04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 21.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin meriyettedir.

Ancak söz konusu plan notu değişikliğine konu edilen ilave hükümlere ilişkin 1/5000 ölçekli meri bölge planında herhangi bir hükmün bulunmamaktadır.

Dolayısı ile teklif üst ölçekli plan kararlarına aykırı niteliktedir.

3194 sayılı İmar Kanunun Mekansal Planlama kademelerine ilişkin 6. Maddesinde belirtilen "…İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." şeklindeki hükmü,

8 maddesinde belirtilen "…Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir." şeklindeki hükmü,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkilerini belirleyen 6. Maddesinin 2. bendindeki "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." hükmüne göre

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına aykırı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı düzenlenemeyeceği açık olup söz konusu teklif plan değişikliğinin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı olarak düzenlenmesinin yukarıda belirtilen İmar Kanunun ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddelerine aykırıdır.

16) Dava konusu 16.07.2020 tarih ve 481 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla ile onaylanan plan notu değişikliğinde her ne kadar "tamamı yol ve/veya donatı alanlarında kalan yapılar" yeni düzenlemeden hariç tutulsa da söz konusu plan notu değişikliği tamamı donatı alanında kalmayan yapılar için de geçerlidir. Bu durumda tamamı donatı alanında kalmayan ve yapı kullanma belgesinde fonksiyonu farklı olan yapılar donatı alanı dışındaki fonksiyonları ile yıkılıp yeniden yapılabilir. Plan genelinde incelendiğinde söz konusu plan notu değişikliği ile planlama alanındaki nüfus-sosyal donatı dengesinin olumsuz etkileneceği açıktır. Bir takım yapıların olduğu alanlar, meri imar planındaki sosyal donatı fonksiyonlarını yitirecektir.

Söz konusu plan notu değişikliği, imar plan değişikliklerine ilişkin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesinde belirtilen,

"…(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." şeklindeki hükümlere açıkça aykırıdır.

SONUÇ OLARAK DAVA KONUSU 16.07.2020 TARİH VE 481 SAYILI İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARIYLA İLE ONAYLANAN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ;

1/1000 ölçekli KAUİP Değişikliğine gerekçe olarak gösterilen ömrünü tamamlamış yapıların yenilenmesini kolaylaştırmak ve sosyo-ekonomik olarak dezavantajlı gruplara olanak sağlamak amacının, yapılan değişikliğin plan geneli için geçerli olması ile çeliştiği,

Söz konusu ihtiyacın mekânsal, demografik ve sosyo-ekonomik analizlerle ortaya konması gerekmekte olup ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile desteklenerek lokal çözüm önerilerinin geliştirildiği plan bölgeleri oluştu-

rulması gerektiği,

12/3/2020 tarih 354 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararı uyarınca oluşan plan hükmü ile Fatih İlçesinin bir kısmı hariç tutulsa da söz konusu plan notu değişikliğinin, yerel çözümler getirmek yerine plan bütünlüğünü bozucu ve şehircilik ilkelerine aykırı genel bir değişiklik niteliği taşıdığı,

Ayrıca plan notu değişikliğinde plan hükümleri yerine yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesi şartlarının esas alınması ile fonksiyon kompozisyonu bozularak plan bütünlüğüne ve plan şartlarına aykırı uygulamalara sebep olunacağı,

Meri plandaki irtifa hakkının 2 kat yükseltilmesiyle yapılanma şartlarında artışa neden olunacağı, böylece getirilen plan hükmü ile plan bütünündeki demografik kabullere aykırı bir düzenlemeye teşvik edileceği,

Parsel içindeki öteleme olanağı ile arka bahçe düzenlemelerinin ve hatta yapı nizamı üzerine meri yönetmelik hükümlerine ve plan bütününde alınan hükümlerine aykırı uygulama yapılabilmesinin önünün açılacağı,

Yapılan düzenleme neticesinde ilave bodrum kat yapabilme ihtimali ile yine plan bütününde yapılanma ve nüfus arttırıcı etkiye neden olacağı,

Söz konusu plan notu değişikliğinin meri bölge planına göre güçlendirilmesi mümkün olmayan yapıların yıkılarak yeniden yapılabilmesine yönelik düzenlemeler içermesi ve meri bölge planında belirtilen koşulların (planda belirtilen fonksiyona aykırı olmamak kaydıyla) dışında, tercihe bağlı olarak meri plan fonksiyonlarının dikkate alınmaksızın ilgili parsel veya parsellerdeki yapı kullanma izin belgesi eki projedeki kullanım amacı doğrultusunda da uygulamaya gidilmesinin önünün açıldığı, dolayısı ile teklifin bu yönüyle meri plan kararlarına uygun olarak oluşması, gelişmesi veya şekillenmesi gereken arazi kullanımını olumsuz yönde etkileyici ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıdığı,

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin eşsiz Tarihi Yarımada için İstanbul Tarihi Alan Başkanlığı'nın bir zorunluluk olarak tanımladığı KÜMED raporunun bulunmadığı, bu sebeple söz konusu plan notunun UNESCO Dünya Mirası'na olan etkilerinin değerlendirilemediği,

04/06/2020 tarih 3926 sayılı kurul kararı ile plan notuna eklenen plan hükmü ile bundan böyle meri plan şartlarına uygun olmayan düzenlemeler hakkında dahi Koruma Kurulu yetkili kılınmakta olup söz konusu düzenlemenin mevzuattaki Büyükşehir Belediye Meclisi yetki tanımı ile çeliştiği, ayrıca bu durumun Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik'e de aykırı olduğu,

Söz konusu plan notu değişikliğine konu edilen ilave hükümlere ilişkin 1/5000 ölçekli meri bölge planında herhangi bir hükmün bulunmadığı dolayısıyla teklifin üst ölçekli plan kararlarına aykırı nitelikte olduğu değerlendirilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği ile alanın özelliklerini ve potansiyelini görmeyen bir dönüşüm anlayışı güdülmüş olduğu, bu durumun planlama ilkelerine ve kamu yararına aykırılıklar içerdiği açıktır. Bu nedenlerle dava konusu plan ve plan değişikliklerinin bir an önce iptali gerekmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.09.2020 tarihli ve E.205236 sayılı yazısı ile; 21.04.2020 tarihli ve 31106 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak "Riskli Alan" ilan edilen İstanbul İli, Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 10.4 hektarlık alana ilişkin 30.09.2020 tarihinde onaylanan NİP-34577750 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34111598 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

Planlama alanı İstanbul İli, Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi'nde konumlanmaktadır ve yaklaşık 10,4 ha büyüklüğündedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 01.04.2013 tarih ve 2013/4557 sayılı kararnamesi ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında onaylanan yaklaşık 58 ha büyüklüğündeki Güngören İlçesi Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Planlama alanı, 1/100.000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun Alan Fonksiyonu"nda kalmaktadır. Söz konusu planın Uygulama Hükümleri'nin konuyla ilgili bölümünde;

8.4.2.1. Meskun Alanlar: Bu alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir.

Meskun alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıksız olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir.

Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir, şeklinde hükümler bulunmaktadır.

Yukarıda açıklanan hükümlere ilave olarak, plan uygulama hükümlerinin 8.2.2. maddesinde;

1/100.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir, ifadeleri yer almaktadır.

Ayrıca planlama alanının büyük bir kısmı, 28.12.2006 onanlı Güngören İlçesi Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile bu planlarda değişiklik yapılmasına ilişkin 28.03.2007 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı'nda kalmakta iken bu plan Danıştay Altıncı Daire'nin 05.10.2010 tarihli 2008/579 Esas ve 2010/8756 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş ve planlama alanının bu kısmı plansız alanda kalmıştır. Bunun sonucunda; Güngören İlçesi Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları yönünden plansız kalmıştır.

Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesinin bir kısmını kapsayan, "26.02.2018 onanlı Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi, 944 Ada 281, 283 Parseller, 944 Ada 285 Parselin Bir Kısmı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"; İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 24.09.2019 tarihli 2018/1012 Esas ve 2019/1767 Karar sayılı kararı ve İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 30.09.2019 tarihli 2018/1442 Esas ve 2019/2060 Karar sayılı Kararı ile; 944 ada 283 ve 285 parseller yönünden ve Plan Notlarının B.1.1. Konut, B.3.1. Park ve AOP maddelerine ilişkin kısmı yönünden iptal edilmiştir.

Planlama alanının bir kısmı ise 12.03.2020 tasdik tarihli İstanbul İli, Güngören İlçesi, Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi 944 Ada 491-492-493 Parseller, 1362 Ada 2-3-4 Parseller ve Tescil Harici Alanlara (Yeni 944 Ada 498 Parsel) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 465 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı'nda kalmaktadır. Söz konusu alana ilişkin Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesinin bir kısmını kapsayan "12.03.2020 tasdik tarihli İstanbul ili, Güngören İlçesi, Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi 944 Ada 491-492-493 Parseller, 1362 Ada 2-3-4 Parseller ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanarak onaylanmıştır.

Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi; 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca 01.04.2013 tarih ve 2013/4557 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiş olup, Riskli Alan ilanına ilişkin söz konusu Bakanlık Kararı; Danıştay 14. Dairesi'nin 09.04.2014 tarih, 2013/5113 E., 2014/4480 K. sayılı Kararı ve Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 13.05.2015 tarih, 2014/3441 E., 2015/1810 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiş ve bunun sonucunda; Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi Alanı, Riskli Alan kapsamı dışında kalmıştır.

Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde yer alan 10.4 hektar yüzölçümlü dava konusu planlarla planlama alanı olarak belirlenenalan; 21.04.2020 tarihli ve 31106 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, 20.04.2020 tarihli ve 2450 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile 6306 sayılı Kanun gereğince "Riskli Alan" ilan edilmiştir.

30.09.2020 tasdik tarihli İstanbul İli, Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi 10.4 hektarlık Riskli Alana İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; söz konusu 12.03.2020 onanlı Güngören İlçesi Tozkoparan GÖB 944 Ada 491-492-493 Parseller, 1362 Ada 2-3-4 Parseller ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/5000, 1/1000 ölçekli planların planlama alanı tamamını ve Tozkoparan Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde yer alan bir kısım plansız alanı kapsamaktadır.

28.12.2006/28.03.2007 onanlı Güngören İlçesi Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların iptaline ilişkin Danıştay 6. Dairesinin 05.10.2010 tarihli 2008/579 E. ve 2010/8756 K. sayılı Kararı incelendiğinde, söz konusu planların aşağıda numaralandırılarak belirtilen;

1- 1/1000 ölçekli plandaki gecekondu önleme bölgesi sınırının, 1/5000 ölçekli plandaki gecekondu önleme bölgesi sınırı ile örtüşmemesi, hatalı geçirilmiş olması,

2- 1/1000 ölçekli plan onama sınırının, 1/5000 ölçekli plan onama sınırına uygun olmaması, hatalı geçirilmiş olması, 1/1000 ölçekli plan onama sınırının bazı yerlerde 1/5000 ölçekli plan onama sınırı dışına taşması, 1/5000 ölçekli plan kararı bulunmayan bu yerlere 1/1000 ölçekli planlarda plan kararı getirilmiş olması, bu nedenlerle 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan kararlarının birbirine uymaması,

3- Dava konusu imar planlarında revizyon yapılma gerekçelerinin açıkça belli olmaması,

4- Belirtilen plan değişikliği gerekçesinin kamu yararına uygun olmaması,

5- Tadilat planlarının yapılmasına ilişkin ticaret alanları ile ilgili gerekçenin, 775 sayılı Gecekondu Kanununa uygun gerekçe olmadığı, geçmişteki planlarda bu alanda sadece konut alanının ihtiyacına cevap verebilecek merkez niteliğinde ticaret alanı fonksiyonu getirildiği, ancak bu şekildeki yaklaşımın Gecekondu Önleme Bölgesi için uygun bir yaklaşım olduğu,

6- Yapılan plan değişikliklerinin Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinin temel amacı olan gecekondulaşmanın önlenmesi amacıyla, konut için düzgün kentsel parsel üretiminin sağlanması koşulunun

dışına çıkılmış olması,

7- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik çerçevesinde plan değişikliğinde uyulması gereken koşulların yerine getirilmemiş olması,

8- Yönetmelikte belirtilen teknik çizim standartlarına uyulmaması,

9- Revizyon plan raporunda gelecek nüfus projeksiyonunun belirlenmediği, bu nedenle kestirim (plan hedef) nüfusunun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı donatı alanlarının yeterliliği ya da yetersizliğinin belirlenememesi, planda getirilen donatı alanlarının yönetmelikte belirtilen standartlara uygunluğunun test edilememesi,

10- Yukarıda belirtilen nedenlerle; davaya konu imar planlarında şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına, 775 sayılı Gecekondu Kanununa, Gecekondu Uygulama Yönetmeliğine uygunluk bulunmadığı gerekçeleriyle iptal edildiği görülmektedir.

26.02.2018 onanlı Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi, 944 Ada 281, 283 Parseller, 944 Ada 285 Parselin Bir Kısmı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların iptaline ilişkin İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 24.09.2019 tarihli 2018/1012 E., 2019/1767 K. sayılı Kararı incelendiğinde, söz konusu planların aşağıda numaralandırılarak belirtilen;

1- Dava konusu 1/1000 plan notlarında; planda görülmeyen bir düzenlemeye referans verilmesi nedeniyle, yani planda görülmeyen ancak yapılması öngörülen bir yaya yoluna ilişkin bir düzenleme getirmesi nedeniyle; şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve teknikleri ile kamu yararı yönünden uygun olmadığı,

2- Dava konusu 1/1000 planlarda; 22.02.2018 tarihli Otopark Yönetmeliğine göre binaların otopark ihtiyacının bina veya parsel içinde karşılanması gerekirken, parsellerin dışında park ve açık otopark olarak işaretlenmiş yerlerde çözülmeye çalışılmasının uygun görülmediği,

3- Tüm Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi için aynı anda plan yapılması gerekirken sadece küçük bir bölümü için hazırlanmış olması nedeniyle ve alanın kalan kısmında hazırlanacak imar planlarına göre hak sahibi olacak ilgililer ile dava konusu plan sonucunda yapılacak binalardan hak sahibi olacak ilgililer arasında "Geniş Kapsamlılık İlkesi" kapsamında bir uyumsuzluk olacağı düşünüldüğünden; şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve teknikleri ile kamu yararı yönünden uygun olmadığı,

4- Dava konusu 1/1000 ölçekli planının ilk plan notunda "Güngören İlçesi Tozkoparan Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesinde yer alan yapıların, deprem riskine karşı vatandaşın can güvenliğini sağlamak amacıyla yenilenmesi, yaşam kalitesi ve fiziksel çevrenin iyileştirilmesi" gibi bir amaçtan bahsedildiği, oysa dava konusu planlarla yapılmak istenen şeyin; ne yapı iyileştirmesi, ne yaşam kalitesinin arttırılması ne de fiziksel çevrenin iyileştirilmesi olduğu, yapılan işlemin; doğrudan bir konut geliştirme projesine altlık teşkil etmesi için plan hazırlanmasından başka amaç taşımadığının açık olduğu,

5- Kök parsel mülkiyeti maliye hazinesine ait olsa da zaten oldukça yoğun yapılaşmış bir bölgede donatı alanlarında bir artış öngörmeden taşınmazın konuta açılması; itiraz konusu planları parçacıl, yoğunluk arttırıcı, donatı dengesini bozan planlar haline getirdiği,

6- Tüm Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi aynı anda planlanmadığından; özel amaçlı plan yapılmaması, ayrıcalıklı taşınmaz maliki ortaya çıkarılmaması ile ilgili "Genellik İlkesine",

7- Planlarda planlama açısından özel çıkar hedeflenmemesi veya planların başkalarının zararına neden olmaması ile ilgili "Kamu Yararı İlkesine",

8- Uyuşmazlık konusu planın, "eş" alanlar içinde "seçilmiş" bir bölgede uygulanması nedeniyle; plan değişikliklerinde "Zorunluluk İlkesine",

9- Açıkça belirtilmese de özel amaçlı, bireysel ve parsel bazlı olduğu düşünüldüğünden; "Geniş Kapsamlılık ilkesine",

10-Benzer alanların sadece bir kısmını kapsaması nedeniyle; "Bütüncüllük İlkesine" aykırı olduğu,

11- Yukarıda yer verilen hususlar doğrultusunda; şehircilik ilkelerine, planlama esas ve tekniklerine, kamu yararına ve hukuka uygun olmadığı gerekçeleriyle iptal edildiği görülmektedir.

26.02.2018 onanlı Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi, 944 Ada 281, 283 Parseller, 944 Ada 285 Parselin Bir Kısmı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların iptaline ilişkin İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 30.09.2019 tarihli 2018/1442 E., 2019/2060 K. sayılı Kararı incelendiğinde, söz konusu planların aşağıda numaralandırılarak belirtilen;

1- Plan Raporlarında; dava konusu planlama alanında kapsayacak şekilde Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi bütünü için TOKİ tarafından hazırlandığı ve dava konusu planların dayanağı olduğu ifade edilen "Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Tasarım Master Planı"nın, mevzuatta tanımlanan ve plan yapımında uyulması gereken esasları kapsamadığı, alt ölçekli planları yönlendirici kararları içermediği, bu nedenle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde karşılığının bulunmadığı,

2- Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesinin bütünü için ve mevzuatta tanımlanan ilkeler çerçevesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması gerekirken, Gecekondu Önleme Bölgesinin çok küçük bir kısmında dava konusu planın hazırlandığı,

3- Bu kapsamda Gecekondu Önleme Bölgesi bütününde yer alacak "projeksiyon nüfusun", "bu nüfus için gerekli kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının" ve "ulaşım sistemleri ile kademelerinin" sağlıklı şekilde belirlenemeyeceği; söz konusu alanın tümünü etkileyebilecek olması dolayısıyla ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin Gecekondu Önleme Bölgesinin bütünü için alınması gerektiği,

4- "Aynı nitelikte ve benzer karakterde yapılardan oluşan Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bütüncül planlama anlayışı içerisinde tamamının tek etapta planlanması gerektiği,

5- Etaplamanın ise ancak Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında yapılabileceği,

6- Kentsel mekan içinde parçacıl uygulamaların, henüz plan içine alınmamış komşuluğundaki alanlar üzerinde olumsuzluk oluşturabileceği, bu bağlamda; fiili durumda geçmiş dönem imar planlarına göre yapılaşmasını tamamlamış olan parseller yönünden belirsizlik ve hak kaybı yaratabileceği,

7- Söz konusu Gecekondu Önleme Bölgesi içinde lokal bir alan baz alınarak hazırlanan dava konusu planların hukuka aykırı olduğu gerekçeleriyle iptal edildiği görülmektedir.

Dava konusu imar planları ile yaklaşık 10,4 ha büyüklüğündeki planlama alanının %61,95'i Konut Alanı, %13,60'ı

Ticaret+Konut Alanı, %5,75'i İlkokul, %1,50'si Cami ve %17,20'si Yol olarak belirlenmiştir. Konut Alanı'nda Emsal 2,00 ve 1,70 olarak belirlenmiştir. E:2,00 Konut Alanında Yençok:Z+8 Kat, E:1,70 Konut Alanında Yençok:Z+6 Kat'tır. Ticaret+Konut Alanında ise E:2,00 ve Yençok:Z+8 Kat'tır. Ayrıca kişi başı 35 m2 inşaat alanı kabulüyle planlama alanında 3610 kişilik nüfusun yaşayacağı öngörülmüştür.

1) Plan Açıklama Raporu'nda yer alan Plan Yaklaşımı başlığı altında şu ifadelere yer verilmektedir:

Bahse konu planlama alanının yakın çevresinin merkezi iş alanı olması nedeniyle alanda yaşayan nüfusa yönelik konut ihtiyacı bulunmaktadır. Ayrıca alanın kuzeyinde yer alan Yıldız Teknik Üniversitesi yerleşkesi dolayısıyla da alanda konut ihtiyacı artmaktadır. Yapılan analizler ve araştırmalar neticesinde planlama alanının "Konut Alanı" fonksiyonunda mevcut imar durumu da gözetilerek hazırlanmıştır.

Bu ifadelerde bahsi geçen analizler ve araştırmaların Plan Açıklama Raporu'nda yer almadığı görülmektedir. Dolayısıyla hangi nesnel gerekçelerle alanda yeniden yapılaşması gerektiği anlaşılamamaktadır. Plan Açıklama Raporu'nda yer alana analizlerin hiçbirinden bu alandaki konutların yıkılarak yeniden inşa edilmesi gerektiğine yönelik bir çıkarım yapılamaz.

Plan raporlarının mevzuatta belirtilen gerekli ve yeterli verileri/açıklamaları içermediği, yüzeysel ve sığ olarak hazırlandığı, yer alan verilerin de yaklaşık tamamının Güngören ilçe bütününe ve Tozkoparan Mahallesi tamamına ilişkin olduğu, 10.4 ha.'lık planlama alanına özgü olmadığı, planlama alanı; gecekondu önleme bölgesi ve aynı zamanda riskli alan olduğundan özellikle ve detaylı şekilde ortaya konulması gereken; planlama alanına ait; mevcut arazi kullanım, fonksiyon alanları, bina fonksiyonu, kat adedi, yapım cinsi, fiziki durumu, bina taban alanı ve bağımsız bölüm alan büyüklüğü, TAKS ve KAKS değerleri, mevcut donatı alanları ile bunların yeterlik durumları, mevcut teknik altyapı durumu, mevcut nüfusun demografik yapısı, aile sayısı ve ortalama hane halkı büyüklüğü, yaş grupları dağılımı, eğitim durumu, öğrenci sayısı, işgücü, çalışan sayısı ve sektörel dağılımı, gelir durumu, ev sahipliği-kiracı durumu, öneri nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları ile bunların gerekli büyüklükleri vb. hususlara dair verilerin, ilgili tablo ve grafiklerin, kişi başına düşen m2 değerlerinin, oranların bulunmadığı, bunlara ilişkin analizlerin yapılmadığı, yakın çevre verilerinin bulunmadığı, dolayısıyla planlama alanı ve yakın çevresinin farklı boyutlardan gerekli ve yeterli şekilde incelenmediği, mevcuta ilişkin gerekli ve yeterli veriler/analizler bulunmadığından gerekli çıkarımların/tespitlerin yapılmadığı anlaşılmaktadır.

2) Yine Plan Açıklama Raporu'nda Sosyal Altyapı başlığı altında şu ifadelere yer verilmektedir:

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen erişim mesafelerine göre yapılan analizler sonucunda planlama alanının "Dini Tesis Alanı, İlköğretim Alanı, Lise, Ortaokul" fonksiyonlarının erişim mesafesi içinde yer aldığı tespit edilmiştir.

Öncelikle bir alanda yaşayan nüfusun donatı ihtiyaçlarının karşılanıp karşılanmadığına yönelik nitelikli analiz yalnızca erişim mesafesine bakılarak yapılmaz. Bahsi geçen Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde erişim mesafeleriyle birlikte kişi başına düşen donatı metrekareleri de belirlenmiştir. Planlama alanında mevcutta yaşayan nüfusa yönelik donatıların yeterliliği ancak erişim mesafeleriyle birlikte bu metrekarelere uyup uymadığına da bakılarak elde edilebilir. Ancak dava konusu imar planları için hazırlanan Plan Açıklama Raporu'nda bu konuda herhangi bir analizin yer almadığı görülmektedir.

Dava konusu planlar ile getirilen konut ve ticaret+konut alanları ile oluşacak nüfus artışı sonucu, bölge bütününün yeşil alan, eğitim, spor alanı, sağlık vb. donatı alanlarının dengesi bozulacak ve donatı alanları azalacaktır. Çevre yapılanma koşullarının üzerinde bir yoğunluğa sahip konut alanları önerilmesiyle otopark ihtiyacı artacak, meri nazım plan bütününde tüm çevreye hizmet eden donatı alanları yetersiz kalacaktır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 11'e göre:

İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.

İlgili yönetmelik maddesine karşın, görüldüğü üzere dava konusu imar planları bu şartları taşımamakta ve donatı dengesini bozmaktadır. Bu nedenlerle dava konusu imar planları plan bütünlüğünü bozucu, emsal teşkil edici ve bölge donatı ihtiyacını arttırıcı niteliği ile İmar Mevzuatına, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırılıklar taşımaktadır.

Dava konusu imar planlarının 30.09.2020 tarihinde Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi uyarınca onaylandığı bilinmektedir. 6306 sayılı yasanın amacı "afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir". Ayrıca 6306 sayılı yasa kapsamında "Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir" (6. Madde 6. Fıkrası). Bu alanda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan dava konusu imar planlarının donatı açısından standartlara uyup uymadığı dahi anlaşılamamaktadır.

Ayrıca, yerleşmenin/nüfusun en temel ihtiyacı olan Sağlık Tesis Alanı, Yeşil Alan-Park, Çocuk Bahçesi fonksiyonlarının planda ayrılmadığı tespit edilmiştir.

Önerilen Konut Alanları, Ticaret+Konut Alanları, öneri nüfus ve bu nüfusun gerektireceği donatı alanlarının (İlkokul Alanı, Cami Alanı) ve bunların alan büyüklükleri ile konumlarının, önerilen yoğunluk değerlerinin, yapı emsal değerlerinin, kat adetleri/yükseklikleri ve diğer yapılaşma şartlarının neye göre ve hangi veriler/analizler doğrultusunda belirlendiğinin ortaya konulmadığı da açıktır.

3) Dava konusu nazım ve uygulama imar planı sınırları bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayalı olarak belirlenmemiştir.

Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesinin (58 ha.) benzer ve aynı özellikleri barındırması, bir bütün olması dolayısı ile tamamının bir defada planlanması gerekmekte iken, 10.4 ha. yüzölçümlü küçük bir kısmının planlanması; parçacıl bir planlama yaklaşımı olup, dava konusu imar planlarının uygulanması durumunda; önce planlanan alan ile sonradan planlanacak alanlar arasında fonksiyon türleri, fonksiyon alanları, yoğunluk, nüfus, yol ağı kademelenmesi, ulaşım türleri, yapılaşma şartları, silüet, doku vb. yönlerden ve uygulamada teknik imkanlar/sistemler, inşaat yapı malzemeleri, yasal mevzuat vb. pek çok yönden uyumsuzluk/farklılık sorunları ortaya çıkacağından, önce planlanan ve sonra planlanan alanlar arasında yukarıda belirtilen yönlerden dengelerin oluşturulması, adaptasyonun sağlanması, standartların sağlanması vb. pek çok konuda sorunlar oluşacağından, önce planlanan alanda revizyon yapılması gerekebileceğinden, bu uygulamalar nedeniyle bu alanda yaşayan nüfusun, uygulaması tamamlanmış, yapılaşmış, düzenlenmiş alanların zarar görebileceği ve hak sahipleri arasında hak kayıpları meydana gelebileceğinden, dava konusu işlemle getirilen bu parçacıl planlama yaklaşımının; şehircilik ilkelerine, planlama esas ve tekniklerine, kamu yararına aykırı olduğu anlaşılmaktadır.

Güngören İlçesi Tozkoparan Mahallesi'nde yer alan planlama alanı, ilçenin ve mahallenin diğer kısımlarından bağımsız olarak planlanmış ve planla alınan kararların çevresi ile ilişkisi kurulmamıştır. Yakın çevresiyle oldukça

benzer bir dokuya sahip olan planlama alanına ilişkin planların çevresi ile ilişkisinin belirlenmemesi, parçacıl olması teknik altyapıda sorunlar yaratabileceği gibi sosyal sorunların da doğmasına sebep olabilecektir.

İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır. Planlama alanı sınırının yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri, jeolojik yapı, iklim özellikleri, ana ulaşım sistemi, çevre sorunları, genel peyzaj öğeler, makroform, su havzaları dikkate alınarak üst ölçek planlara göre belirlenmesi gerekmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 01.04.2013 tarih ve 2013/4557 sayılı kararnamesi ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında onaylanan yaklaşık 58 ha büyüklüğündeki Güngören İlçesi Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde kalan 10,4 ha büyüklüğündeki planlama alanının neye göre 58 ha büyüklüğündeki Gecekondu Önleme Bölgesi'nden ayrıldığı ve ayrıca planlandığı anlaşılamamakta, imar planı sınırlarının bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle belirlenmediği görülmektedir.

775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun amaçları arasında; maddi imkanlarının yetersizliği sebebiyle konut veya arsa sahibi olamamış yoksul veya dar gelirli kimselerin, konut veya arsa edinebilmelerini sağlamak ve bu amaçla; düşük maliyetli, ucuz halk konutu, nüve konut, geçici misafir konutu veya arsa üretmek, üretilen bu arsa ve konutların, uzun vadeli kredi imkanı da sağlanarak söz konusu kimselere tahsis veya satışını yapmak v.b. konular bulunmakta olup, dava konusu planda öngörülen "kişi başına 35 m2 inşaat alanı kabulü", "çatı bahçeli konutlar yapılması" v.b. plan kararları doğrultusunda üretilecek konutların, söz konusu yoksul veya dar gelirli kimselere hitap etmeyen, halk konutu olmaktan uzak, yüksek maliyetli, ucuz olmayan konutlar olacağı ve bahis konusu kimselerin bu konutları edinme imkanlarının kısıtlanacağı/zorlaşacağı nedenlerinden dolayı, söz konusu planda öngörülen plan kararlarıyla Kanun'un amacı dışına çıkıldığı anlaşılmaktadır.

775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun temel amacı "konut" üretmek iken, dava konusu imar planlarında, öneri nüfusun hatta Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi tamamının gereksiniminin çok üstünde ticaret fonksiyon alanı ve ticaret inşaat alanı öngörülmüş olduğu, bu nedenlerle şehircilik ilkelerine, planlama esas ve tekniklerine, kamu yararına, Gecekondu Kanununa ve Uygulama Yönetmeliğine aykırı olduğu açıktır.

4) Dava konusu nazım ve uygulama imar planı ile belirlenen kullanımların sınırlarının ve yoğunluklarının hangi kriterlere göre belirlendiği anlaşılamamaktır.

Plan ile belirlenen Konut ve Ticaret+Konut Alanlarında iki farklı yoğunluk değeri belirlenmiştir. Ancak belirlenen yoğunluk değerlerinin hangi kriterler göz önüne alınarak belirlendiği anlaşılamamaktadır. Yoğunluk değerlerinin alanının jeolojik yapısı, eğim, bakı, güneşlenme, rüzgâr yönleri gibi doğal yapı, demografik yapı ve oluşturulması hedeflenen yaşam çevresinin tasarım ilkeleri gözetilerek bilimsel, nesnel ve teknik yöntemlerle belirlenmesi gerekir. Dava konusu nazım ve uygulama imar planı yapı ve nüfus yoğunluk kararları planlama ilkeleri ve şehircilik esaslarına uygun olarak belirlenmemiştir.

Yakın çevre meri planlarda bulunan yapılaşma şartları; "E=1.25", "E=1.50", "Hmaks=15.50", "5 Kat" şeklinde olup, dava konusu planda "E=1.70", "E=2.00", "Zemin+8 Kat", "Zemin+6 Kat" olarak önerilen yapılaşma şartlarının/değerlerinin, yakın çevre meri plan yapılaşma şartlarının/değerlerinin oldukça üzerinde olduğu, dolayısıyla planlama alanında yapılacak binalar ile yakın çevrede yer alan binalar arasında yapı/yapılaşma, mekansal doku, bütünsellik vb. pek çok yönden uyumsuzluklar ortaya çıkacağı açıktır.

1/1000 ölçekli Plan Raporunda Konut Alanında kişi başına "35 m2" inşaat kullanım alanı öngörüldüğü belirtilmekte olup, söz konusu kişi başına inşaat kullanım alanının neye göre ve hangi veriler/analizler doğrultusunda "35 m2" olarak belirlendiğinin ortaya konulmadığı görülmektedir.

5) Donatı alanları analizindeki eksiklikler nüfus analizlerinde de kendini göstermektedir. Plan Açıklama Rapo-

ru'na göre kişi başı 35 m2 inşaat alanı kabulüyle planlama alanında 3610 kişilik nüfusun yaşayacağı öngörülmüştür. Ancak mevcutta alanda yaşayan nüfusun ne olduğu bilinmediği için bu alanda yaşayacağı öngörülen nüfus artmakta mı yoksa azalmakta mı bilinmemektedir. Ayrıca, planda "3610 kişi" olarak belirlenen öneri nüfusun, yalnız "Konut Alanı" lejantındaki alanlara ait nüfus olduğu, "Ticaret+Konut Alanı" lejantındaki alana ait nüfusun belirtilmediği, bu nedenle öneri plan nüfusunun eksik gösterildiği de anlaşılmaktadır.

Yapılan hesaplamalar sonucunda; 1/1000 ölçekli planda Ticaret+Konut Alanı için önerilen E=2,00 yapılaşma değerine göre Ticaret+Konut Alanına ait yapı inşaat alanının; (yapı inşaat alanı = Ticaret+Konut Alanı X E) formülünden 14170 m2 X 2,00 = 28340 m2 olduğu, Ticaret kullanımının hangi katlarda yer alacağı belirlenmediğinden yalnız "zemin katta" yer alacağı ve bu 1(bir) kata karşılık gelen inşaat alanının "ticaret kullanım alanı" olduğu varsayıldığında; önerilen ("Z+8 kat"=9 kat) yapılaşma şartı üzerinden, 1(bir) kata karşılık gelen inşaat alanının (Ticaret + Konut Alanına ait yapı inşaat alanı / 9 kat) formülünden 28340 m2 / 9 kat = 3148,8 m2 olduğu, hesaplanan bu 3148,8 m2'lik inşaat alanının "Ticaret + Konut alanı içindeki ticaret yapı inşaat alanı" olduğu, geri kalan 28340 m2 - 3148 m2 = 25192 m2 yapı inşaat alanının "Ticaret+Konut alanı içindeki konut yapı inşaat alanı" olduğu, Ticaret + Konut Alanında yaşayacak "konut nüfusunun" hesaplanmasında ise, kişi başına önerilen "35 m2 inşaat alanı" yapılaşma şartı kullanılarak (konut yapı inşaat alanı / 35 m2) formülünden hesaplanan Nüfusun 25192 m2 / 35 m2 = 720 kişi olduğu, dolayısı ile (yukarıdaki varsayıma göre) plan alanında yaşayacak nüfusun; "Ticaret + Konut Alanı nüfusu" ve "Konut Alanı nüfusu"nun toplamı ile elde edilen 720 kişi + 3610 kişi = 4330 kişi olduğu, ancak planda bu hususların açıklanmadığı/belirtilmediği görülmektedir.

6) Dava konusu imar planları ile alanda mevcutta yer alan konut dokusunun iyileştirilmesi söylemi sonucu, fonksiyon değişiklikleri ve yapılaşma yoğunluk artışları ile halihazırda büyük eksiklikleri bulunan donatı alanları daha da azaltılarak bölge donatı dengesinin bozulduğu açıktır. Mevcutta plan sınırı içindeki alana benzer bir yapı yoğunluğuna sahip olan çevre yapılanma koşullarının üzerinde bir yapılanma hakkı getirdiği ve çevresinde hâlihazırda yoğun olan altyapıyı kullanılamaz hale getireceği nedenleri ile dava konusu nazım ve uygulama imar planının iptalinin gerektiği gerçeği ortadadır.

7) Yine 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Genel Hükümler 4. Madde'ye göre, imar planı ile mülkiyetin uyuşmadığı durumlarda uygulamada mülkiyet sınırı baz alınacaktır. Bu da uygulamada sorunlu bir ibaredir, çünkü ayrılan ve Plan Açıklama Raporu'nda metrekareleri verilen donatı alanlarının küçülebileceğine işaret etmektedir.

8) Dava konusu nazım ve uygulama imar planı katılım süreçleri yürütülmeden hazırlanmış, uygulanmasına ilişkin süreç planlanmamıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 7. Madde (j) fıkrasına göre:

Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 14. Madde (e) bendine göre:

Planlamayı etkileyecek ve planlamadan etkilenecek kamu kurum ve kuruluşları, kalkınma ajansları, üniversiteler, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları, meslek odaları ve özel sektör temsilcilerinin katılımı ile farklı uzmanlık alanlarını içeren çok disiplinli bir yapıda hazırlanması esastır.

Planlama sürecinin bölge halkı, sendikalar, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları, sosyologlar vb uzmanların katılımı ile yürütülmesi, halkın imar planından haberdar olması gerekmektedir. Dava konusu nazım ve uygu-

lama imar planı ile mevcutta varlığını sürdüren konut alanlarının konut ve konut+ticaret alanlarına dönüşümü öngörülmektedir. Bölgede yaşayanların yaşam alanı olan planlama alanının dönüşümünün sosyal ve ekonomik yapı göz önüne alınarak, herhangi bir hak kaybı yaşanmaması adına, yerel halkın bilgi ve katılımı ile planlaması gerekmektedir.

9) Dava konusu nazım ve uygulama imar planı ile meri imar planlarında ve mevcutta yer alan yapılaşma şartlarının arttırılması bölge ulaşımında olumsuzluklara neden olacaktır. Dava konusu planlar ile verilen ayrıcalıklı imar haklarının ulaşım etkisi, İstanbul kenti içerisinde yol kullanımları maksimum düzeyde olan bir bölge içerisinde yer almasından dolayı, bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oldukça olumsuz olarak yansıyacaktır.

Dava konusu imar planları ile mevcut konut yapılaşması üzerine getirilen yüksek yapı yoğunluğu dikkate alındığında, halihazırda sorunlu olan mevcut ulaşım ağı üzerinde olumsuz etkilere neden olunacağı açıkça görülmektedir. İmar planına konu olan alan, yoğun konut ve ticaret yapılarının bulunduğu ve merkezi iş alanı fonksiyonlarının yer aldığı ve kentsel donatı alanları bakımından eksikliklerin bulunduğu bir bölge içinde yer almaktadır. Plan ile arttırılan mevcut yapılaşma ve nüfusun plan onama sınırı içinde ve çevresinde yoğun bir araç trafiği yaratması kaçınılmazdır. Söz konusu iki veri birlikte değerlendirildiğinde ise, dava konusu planlar ile getirilmek istenen kullanım yoğunluğunun şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun olmadığı açıkça ortadadır.

Zira plan yapılan alan ve yakın çevresinde, otopark ihtiyacını kendi parseli içinde çözemeyen, yoğun bir konut ve ticaret dokusu yer almaktadır. Yakın çevre ilişkisi içinde değerlendirildiğinde, trafik yoğunluğunu arttıracak olan dava konusu imar planı, yakın çevresi ve ulaşım ağı üzerinde yaratacağı etkiler itibariyle etüt edilmemiştir. Bu nedenle, plan onama sınırı içinde ayrıcalıklı yapılaşma hakları tesis edilerek, yakın çevresinde yer alan konut alanlarının aleyhine fiili bir durum yaratılmaktadır. Plan, bu haliyle üstün kamu yararı ilkesine aykırı olup, yalnızca plana konu olan alanda, yakın çevresiyle uyumsuz ve ayrıcalıklı bir imar hakkı tesis etmektedir. Bu nedenlerle davaya konu olan uygulama imar planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmelikler ile emsal yargı kararlarına açık aykırılıklar taşımaktadır.

10) Dava konusu plana ait plan notlarında yapılaşma koşullarına ilişkin hükümlerin net açıklanmadığı, kesin hükümlere yer verilmediği görülmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunun 5. Maddesine göre:

Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Yine 3194 Sayılı İmar Kanunun 5. Maddesine göre:

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Dava konusu planlarda ise söz konusu tanımlara uyulmayarak; imar planlarının temelini oluşturan fonksiyon alan ve oranları, yer seçimleri, nüfus ve donatı hesapları, fonksiyon kapasite ve büyüklüklerine göre ulaşım düzenlemeleri; parsel üzerindeki yapılaşma koşulları yönünden belirsizlikler bulunmaktadır. Bu durum, 3194 sayılı

İmar Kanununda ve İmar Kanununun eki olan yönetmeliklerde yer alan imar planı tanımlarına uygun olmadığından, dava konusu plan değişikliğinin mevzuata aykırı olduğu açıktır.

Ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasında içerik ve detay olarak yapı yoğunluğu yazılması dışında hiçbir fark bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki içerik ve detay düzeyi, 1/5000 ölçekli nazım imar planında da kelimesi kelimesine aynen yer almaktadır. Bu nedenle de yönlendirici olması gereken 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının amacını ve görmesi gereken işlevi gerçekleştirmesi mümkün olmayıp, imar mevzuatı ve şehircilik biliminin gereği olan "plan kademelenmesi" ilkesi de gözetilmeyerek işlem yapılmıştır. Dava konusu nazım ve uygulama imar planı bu boyutuyla da 3194 Sayılı Kanun, ilgili yönetmelikler, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları yönünden hukuka aykırılığı açık bir işlemdir.

1/5000 ölçekli planda Ticaret+Konut Alanına ilişkin Yoğunluk Değerinin belirlenmediği,

1/5000 ölçekli planda Ticaret+Konut Alanı için yoğunluk değeri belirlenmemiş/karar getirilmemiş iken, 1/1000 ölçekli planda "E=2,00", "Yençok= Z+8 kat" yapılaşma şartlarında plan kararı getirildiği,

Planda Ticaret+Konut Alanında, Ticaret alan kullanımının hangi oranda olacağı, hangi katlarda veya mekanlarda yer alabileceği vb. diğer yapılaşma şartlarının neler olduğuna dair hususların belirlenmediği,

1/1000 ölçekli plan notlarının "B.1. Konut Alanı" bölümünde, 1. nolu plan notunda "Konut Alanında emsale esas inşaat alanının %5'i kadar alan Ticari kullanım amacı ile ayrılabilir" şeklinde hüküm bulunduğu, ancak söz konusu %5 oranının neye göre ve hangi veriler/analizler doğrultusunda belirlendiğinin ortaya konulmadığı,

1/1000 ölçekli plan notlarında(B.1. Konut Alanı bölümünde 1. Nolu plan notunda) Konut Alanında emsale esas inşaat alanının %5'i kadar alanın Ticari kullanım amacı ile ayrılabileceği önerilmiş iken, Ticaret+Konut Alanı fonksiyonunda da 3148,8 m2'lik inşaat alanın Ticaret kullanımı olarak öngörüldüğü, plan raporlarındaki verilere ve öngörülen yapılaşma şartlarına göre Konut Alanlarına ait yapı inşaat alanı hesaplandığında; 575 k/ha Yoğunluklu Konut Alanının 55713 m2 yüzölçümlü ve yapılaşma şartının E=2,00 olduğu belirtildiğinden (alan X emsal değeri) formülünden 55713 m2 X 2,00 = 111426 m2 inşaat alanına sahip olduğu, 465 k/ha Yoğunluklu Konut Alanının 8800 m2 yüzölçümlü ve yapılaşma şartının E=1,70 olduğu belirtildiğinden 8800 m2 X 1,70 = 14960 m2 inşaat alanına sahip olduğu, toplam Konut inşaat alanının 111426 m2 + 14960 m2 = 126386 m2 olduğu, öngörülen %5'lik Ticari kullanımın (Konut inşaat alanı X %5) formülünden 126386 m2 X 0,05=6319 m2 olduğu, "Ticaret+Konut Alanına ait ticaret inşaat alanı" ve "Konut Alanına ait ticaret inşaat alanının" toplamından, planlama alanındaki toplam Ticaret inşaat alanının 3148,8 m2 + 6319 m2 = 9468 m2 olduğu tespit edilmiş olup, dava konusu planda Ticaret fonksiyonuna ilişkin öngörülen bu kullanım alanı büyüklüğünün neye göre ve hangi veriler/analizler doğrultusunda belirlendiğinin ortaya konulmadığı görülmektedir.

11) Dava konusu planlar plan yapım tekniği açısından incelendiğinde,

Planlama alanında Riskli Alan sınırının işlenmediği ve Lejand bölümünde ilgili lejantının gösterilmediği/oluşturulmadığı,

Planlama alanında Gecekondu Önleme Bölgesi Alanı sınırının işlenmediği ve Lejand bölümünde ilgili lejantının gösterilmediği/oluşturulmadığı,

1/5000 ölçekli planda önerilen "465 k/ha. Yoğuluklu Konut Alanı" fonksiyonuna dair lejantın, plan paftasının "Lejand" bölümünde gösterilmediği/oluşturulmadığı,

1/5000 ölçekli planda, Lejand bölümünde gösterilen "575 k/ha Mevcut Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunluklu)" şeklindeki lejantın mevzuata göre hatalı olduğu, ilgili mevzuatta; "Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" lejantının "601 kişi/ha üstü" yoğunluktaki Konut Alanlarına dair olduğu, dava konusu 1/5000 ölçekli planda önerilen "575 kişi/ha yoğunluk" değerinin gösterimi için, mevzuatta belirlenen "Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı 301 - 600 kişi/ha" lejantının kullanılması gerektiği,

1/1000 ölçekli planın "Lejand" paftasındaki "Ticaret+Konut Alanı" lejantının simgesinde yer alan "TİCK" ibaresinin belirsiz olduğu ve okunamadığı,

1/1000 ölçekli plan notlarının "B.1. Konut Alanı" bölümünde, 1. nolu plan notunda; "Konut Alanında emsale esas inşaat alanının %5'i kadar alanın Ticari kullanım amacı ile ayrılabileceği, bu Ticari birimlerin bir yapıya bağlı veya bağımsız olarak yapılabileceği" öngörülmekte ve "B.2. Ticaret+Konut Alanı" bölümünde, 2. nolu plan notunda; "Ticaret+Konut Alanında; Konut, İş Merkezi, Alışveriş Merkezi, Yönetim Merkezi, Otel, Motel, Rezidans, Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze v.b. Kültürel Tesis alanları, Ticaret, Ofis, Büro, Lokanta, Gazino, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Banka, Finans Kurumları yapılabilir. Oranlarına bakılmaksızın bu işlevler bir arada kullanılabileceği gibi, ayrı bloklar şeklinde de projelendirilebilir." şeklinde hüküm bulunmakta olup; söz konusu Ticari birimlerin bir yapıya bağlı olmadan bağımsız olarak yapılması durumunda; söz konusu Ticaret yapısının Konut fonksiyonundan ayrı/bağımsız başka bir binada ve tüm katları Ticaret kullanımına ayrılmış başlı başına farklı bir "fonksiyon türü" olarak teşekkül edeceği, bu nedenle "tamamı Ticaret kullanımında olacağından" bu yapının/yapıların kapsadığı alanın/yerlerin planda Konut fonksiyonundan farklı başka bir fonksiyon olarak "Ticaret Alanı" lejantında gösterilmesi/taranması gerektiği,

1/1000 ölçekli plan notlarının "Genel Hükümler" bölümünde, 12. nolu plan notunda; "Planlama alanının tamamında zemin altında çekme mesafeleri sınırına kadar Otopark-Teknik Mahal düzenlemeleri yapılabilir." şeklinde hüküm bulunduğu; ancak, zemin altında oluşturulacak Otopark-Teknik Mahal fonksiyonu için herhangi bir sınırlama/oran/ölçü vb. getirilmediği, bu alanların emsale dahil edilip edilmeyeceği, Otopark/Teknik Mahal fonksiyonlarının hangi oranlarda uygulanacağı, Teknik Mahal fonksiyonunda ne tür kullanımların yer alabileceği hususlarının belirlenmediği tespit edilmiştir.

12) Dava konusu planlar plan yapım süreci açısından incelendiğinde,

Söz konusu planlara dair herhangi bir kurum görüşünün bulunmadığı, plan notlarında ve plan raporlarında da herhangi bir kurum görüşünden bahsedilmediği,

1/1000 ölçekli plan notlarının "B.3. İlkokul Alanı" bölümünde, 2. nolu plan notunda "İlkokul Alanında ilgili kurum görüşü doğrultusunda Yükseköğrenim hariç her türlü Eğitim Tesisi ve buna bağlı tesisler yapılabilir." şeklinde hüküm bulunduğu; ancak Milli Eğitim Bakanlığından veya ilgili başka bir kurumdan alınan herhangi bir görüş yazısı bulunmadığı,

Gerekli kurum görüşleri alınmadan, gerekli ve yeterli veri toplanmadan yapılan analizlerin ve oluşturulan plan kararlarının sağlıklı ve gerçekçi olamayacağı açıktır.

13) İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/1012 Esas Nolu davada vermiş olduğu 2019/1767 nolu ve 24/09/2019 tarihli kararı da işbu davaya konu planlarla ilişkilidir. 2018/1012 Esas Nolu davada 28.02.2018 onaylı Tozkoparan Mahallesi 944 Ada 281 ve 283 Parseller, 944 Ada 285 Parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın 283 Parselin imar planı yönünden, 285 Parselin parselasyon planı yönünden, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın Planı'nın 283 Parselin imar planı yönünden, 285 Parselin parselasyon planı yönünden ve plan notlarının B.1.1 Konut ve B.3.1 Park ve AOP maddeleri konu edilmiş, İstanbul 12. İdare Mahkemesi 2019/1767 nolu ve 24/09/2019 tarihli kararı ile Tozkoparan Gecekondu Bölgesi'nin 58 ha'lık

alanı kapsadığı ve on yıldan fazla süredir imarsız bırakılan Tozkoparan Gecekondu Bölgesi'nin tümü için imar planı yapılması gerekirken sadece bu parseller için imar planı yapılmasında kamu yararı bulunmadığından bahisle Tozkoparan Mahallesi 944 Ada 281 ve 283 Parseller, 944 Ada 285 Parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın 283 Parselin imar planı yönünden, 285 Parselin parselasyon planı yönünden, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın Planı'nın 283 Parselin imar planı yönünden, 285 Parselin parselasyon planı yönünden ve plan notlarının B.1.1 Konut ve B.3.1 Park ve AOP maddeleri yönünden şehircilik ilkelerine, planlama esas ve tekniklerine, kamu yararına ve hukuka uygun bulunmadığı sonucuna vararak iptaline karar vermiştir. İlgili karar dava dilekçesi ekinde yer almaktadır (EK-1).

14) Danıştay Altıncı Daire'nin 2008/579 Esas Nolu davada vermiş olduğu 2010/8756 nolu ve 05.10.2010 tarihli kararın da işbu davaya konu planlarla ilişkili olduğu, planlama alanının 2008/579 nolu davaya konu edilen planların sınırına giren kısmını plansız bıraktığı daha önce belirtilmişti. 2008/579 Esas Nolu davada 28.12.2006 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Güngören Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Güngören Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı ile bu planlarda değişiklik yapılmasına ilişkin 28.03.2007 onay tarihli 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptali istenmiştir. Danıştay Altıncı Daire 2010/8756 nolu ve 05.10.2010 tarihli kararı ile dava konusu imar planlarının 775 sayılı yasaya, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna vararak iptaline karar vermiştir. İlgili karar dava dilekçesi ekinde yer almaktadır (EK-2).

Bahsi geçen plan iptal kararlarının gerekçelerinin dava konusu planlar için de geçerli durumda bulunduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklanan tüm bu hususlar çerçevesinde dava konusu işlemin iptal edilmesi gerekmektedir.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı'na (1646 Ada 55 Parsel) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği | 11.12.2020

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.08.2020 tarihli ve E.163488 sayılı yazı ile Cumhurbaşkanlığı 1 numaralı Kararnamesi Hükümleri uyarınca NİP-34354379 ve UİP-34906788 plan işlem numaraları ile re'sen onaylanmış olan; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı'na (1646 Ada 55 Parsel) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

1) Planlama alanı, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi'nde Barbaros Bulvarı üzerinde merkezi bir konumda bulunmaktadır. 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarında İdari Tesis (Yönetim Merkezi) kullanımında kalan 1646 ada 55 nolu parsel üzerinde Çevre Şehircilik Bakanlığı Taşra teşkilatlarında olan İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından hizmet binası olarak kullanılmakta olan yapılar bulunmaktadır. Söz konusu olan yapıların kullanım ömürlerini bitirdikleri gerekçesi ile binalar tahliye edilmiş ve ardından dava konusu plan değişikliği askıya çıkmıştır.

Dava konusu planlama değişikliği ile planlama alanın fonksiyonu "Ticaret Alanı" olarak belirlenmiş ve kamusal alan kullanımında bulunan, İstanbul kentinin en değerli arazilerinden birinin kamusal kullanımına son verilmiştir.

Dava konusu plan değişikliğinde, 1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notları'nda "Ticaret Alanı E:2.00, açığa çıkan katlar dahil Yençok:12 kat olup, bu alanda Beşiktaş - Dikilitaş - Balmumcu Uygulama İmar Planı'nda ta-

nımlanan Barbaros Prestij Alanına İlişkin plan hükümleri geçerlidir. Açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir." şeklinde yapılaşma koşulları tanımlanmaktadır.

2) Planlama alanı, doğal çevre özellikleri açısından +100 ve +110 metre arasında, %3-%7 eğim özelliği gösteren bir arazi yapısına sahiptir. Planlama alanının öne çıkan özelliklerinin başında konumu gelmektedir. Kentin en işlek caddelerinden biri üzerinde bulunmasının yanı sıra Gayrettepe Metro İstasyonu ve inşası devam eden Beşiktaş Metro İstasyonuna yakınlığı ile avantajlı bir konumda yer almaktadır. Kuzeyde D100 (E-5) Karayolu, Köprü Bağlantısı ve Büyükdere Caddesi, güneyde ise Beşiktaş ve Çırağan Caddesini birbirine bağlayan Barbaros Caddesi üzerinde yer almaktadır. Jeolojik açıdan "Yerleşime Uygun" arazi sınıfında bulunan planlama alanının mülkiyeti Maliye Hazinesindedir.

3) Üst ve alt ölçek plan kararları açısından; 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun Alanlar" lejantında ve "Merkezi İş Alanı (MİA) Bütünleşme Bölgesi" içerisinde yer almaktadır. Bu tanım içerisinde;

Büyükdere aksı boyunca Maslak'a kadar uzanan mevcut MİA ile MİA'nın batı yönünde,Topkapı- Maltepe-Bayrampaşa'yı kapsayan alana doğru gelişebileceği alanlar ve Altunizade MİA ve Bütünleşme Bölgesi" olarak tanımlanmış ve bu alanlar için "Finans, sigorta, gayrimenkul yatırımı ve danışmanlığı, muhasebe, hukuk danışmanlığı, reklamcılık, mühendislik, mimarlık gibi hizmetlerde İstanbul'un bölgesel (Ortadoğu, Doğu Avrupa, Balkanlar, Kafkasya, Orta Asya, Doğu Akdeniz) merkez işlevine ulaşması hedeflenmiştir.

Planlama alanı 16.07.2005 tasdik tarihli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planında kısmen "İdari Tesis" kısmen "Askeri Alan" kalmakta iken, 11.06.2015 tasdik tarihli "İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1646 Ada 8 Parselin Bir Kısmı ile 13,14,15,49,50,51 Parsellere Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" ile 1646 ada 55 parsel "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır. 11.05.2016 tasdik tarihli "Dolmabahçe-Levazım-Baltalimanı-Ayazağa Tünelleri Beşiktaş Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" kapsamında "Karayolu Tüneli Koruma ve Mutlak Koruma Bandı" içerisinde kalmaktadır.

4) Bahse konu planlama alanı 13.11.2013 tarih ve 7316 sayılı 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında, "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir. Söz konusu kanunun amacı, 1. Maddesinde:

…afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

şeklinde tanımlanmaktadır. Aynı kanunda Rezerv Yapı Alanı:

Madde-1 (e) Rezerv Yapı Alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,... ifade eder. şeklinde tanımlanmaktadır.

Söz konusu planlama alanı Beşiktaş İlçesinin en işlek caddesi üzerinde yer alan yoğun yapılaşma alanı içerisinde bulunan konumu ile dikkat çekmekte ve bu yönü ile rezerv yapı alanı tanımı ile çelişmektedir.

5) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu'nun 2. Sayfasında, Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiş planlama alanında ekonomik ve fiziksel ömrünü yitirmiş yapıların bulunması ve kent bütününe hizmet eden resmi kurum kullanımının sona ermesinden dolayı işlevsiz kalan kent parçasının çevresi ile uyumlu olarak işlevlendirilmesi ihtiyacı hasıl olduğu, bu sebeple dava konusu işlemin yapıldığı belirtilmektedir. 1/1000

Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu'nun 2. Sayfasında "Plan Değişiklik Gerekçesi" başlığı altında dava konusu işlemin gerekçesi olarak belirtilenlerin hiçbiri bu alanın kamu kullanımından çıkarılarak ticaret fonksiyonunda özel kullanıma geçirilmesine sebebiyet verecek gerekçeler değildir. Aslında somut herhangi bir gerekçe de tanımlanmamaktadır.

Burada yer alan gerekçelerin yeterli, geçerli ve açık olmadığı görülmektedir. İstanbul kentinde kamusal bir kullanımda olan planlama alanının kamusal kullanımdan çıkarılarak özel kullanıma bırakılması nasıl bir çevresi ile uyum politikasıdır anlaşılamamaktadır. Ayrıca İstanbul'da kamu hizmetlerine ayrılması gereken alanlar konusunda herhangi bir doyuma ulaşılmadığı da bilinmektedir. Bu sebeple kamu yararı gözetilerek yapılması gerekenin aslında evvelden kamu hizmet birimi bulunan bir alanı yine kamu hizmet birimlerinin yer alacağı şekilde ya da farklı kamusal kullanımların yer alacağı şekilde düzenleyerek kamuya ait alanlarda herhangi bir azalmaya sebebiyet vermemek olması gerektiği aşikardır. Ancak dava konusu işlem ile daha önce vatandaşların hizmetinde olan bir alanın belli bir zümrenin kullanımına ve ayrıcalığına bırakıldığı görülmektedir. Bu yönüyle dava konusu işlem hem kamu yararına hem de planlama prensiplerine ve şehircilik ilkelerine aykırılık içermektedir.

6) 11.06.2015 tasdik tarihli "İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1646 Ada 8 Parselin Bir Kısmı ile 13,14,15,49,50,51 Parsellere Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" ile 1646 ada 55 parsel "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlanmış olup, dava konusu plan değişikliği ile kamusal hizmet alanı "Ticaret Alanı" olarak belirlenmiş ve kamusal alan kullanımında bulunan, İstanbul kentinin en değerli arazilerinden birinin kamusal kullanımına son verilmiştir. Kentin en önemli merkezlerinden, en önemli çalışma akslarından biri üzerinde bulunan planlama alanın kamusallığı söz konusu plan değişikliği ile sonlandırılmakta olup, bu yönüyle arazinin piyasa değerinin oldukça yüksek olacağı, bu arazi üzerinde geliştirilecek projenin değerinin de aynı şekilde oldukça yüksek olacağı aşikardır. Bu işlem sonucu elde edilecek gelir ise İstanbul halkının tamamının yararına değil, kullanım hakkı tahsis edilen kişi veya kişilerin yararına olacaktır. Bu durum kamu yararına, planlama prensiplerine ve şehircilik ilkelerine aykırıdır.

7) Söz konusu plan değişikliği ile üst ölçekte "Meskun Alanlar" lejantında ve "Merkezi İş Alanı (MİA) Bütünleşme Bölgesi" içerisinde kalmakta olan planlama alanı için fonksiyon değişikliği yapılarak Ticaret kullanımına alınmıştır. Bu değişiklik iki nedenden dolayı sakıncalıdır. İlki, alt ölçek plan kararlarının üst ölçek plan kararları ile uyumlu olmasının gerekliliğidir. İkincisi ise kentsel alanda yapılan fonksiyon değişikliklerinin çevresinde yaratacağı etkilerin değerlendirilmesi gerekliliğidir. Söz konusu alan kent bütünü içerisinde gerek konumu gerekse ulaşım olanakları nedeni ile rantsal getirisi olan merkezi bölgelerin başında gelmektedir. Meskun alan olarak planlanması gereken alana ticaret fonksiyonunun verilmiş olması çevresinde de benzer kullanım değişikliği taleplerini beraberinde getirecek, bu durumun sonucunda üst ölçekte kent için geliştirilmiş olan stratejilerin geliştirilebilirliği, kentin gelişme dinamikleri zarar görecektir. Bu işlemin benzer kullanımdaki çevre parsellere emsal olmaması için iptal edilmesi gerekmektedir.

8) Planlamanın en temel prensibi kamu haklarını ve kamu yararını gözetmektir. Söz konusu planlar ile kamusal alan kullanımı ticaret fonksiyonuna çevrilerek kamu hak kaybına uğratılmakta, mülkiyeti Maliye Hazinesi'nde yer alan kamusal kullanım alanının fonksiyon değişikliği ile el değiştirmesinin önü açılmaktadır. Üstelik bu işlemin çevresi ile uyum politikası olduğu iddia edilmektedir, bu işlem ancak çevresine emsal olabilecek bir işlemdir. Bu da hem kamu yararı hem de yapılı çevre açısından birçok sakıncayı beraberinde getirecektir.

9) Dava konusu planlama çalışması yapılırken herhangi bir kurum görüşünün bulunmadığı, plan notlarında ve plan raporlarında da herhangi bir kurum görüşünden bahsedilmediği, bu yönüyle planlama alanından neden Ticaret Alanı kullanımının yer alması gerektiğine dair somut analiz ve gerekçeler oluşturulmadığı gibi bu kullanımın yer almasının uygun olup olmadığına ilişkin de herhangi bir çalışma yapılmadığı görülmektedir. Ayrıca yapı emsal değerinin ve kat yüksekliğinin neye göre ve hangi veriler/analizler doğrultusunda belirlendiğinin ortaya konulmadığı görülmektedir. Gerekli kurum görüşleri alınmadan, gerekli ve yeterli veri toplanmadan

yapılan analizlerin ve oluşturulan plan kararlarının sağlıklı ve gerçekçi olamayacağı aşikardır. Bu yönüyle dava konusu işlem imar mevzuatına aykırıdır.

10) Dava konusu plan raporlarının mevzuatta belirtilen gerekli ve yeterli verileri/açıklamaları içermediği, yüzeysel ve sığ olarak hazırlandığı, dolayısıyla planlama alanı ve yakın çevresinin farklı boyutlardan gerekli ve yeterli şekilde incelenmediği, mevcuta ilişkin gerekli ve yeterli veriler/analizler bulunmadığından gerekli çıkarımların/tespitlerin yapılmadığı görülmektedir. Bu yönüyle dava konusu işlem imar mevzuatına aykırıdır.

Yukarıda açıklanan tüm bu hususlar çerçevesinde dava konusu işlemin iptal edilmesi gerekmektedir.

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe-Çavuşoğlu Mahallesi, Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 14.01.2021

Cumhurbaşkanlığı 1 numaralı Kararnamesi Hükümleri uyarınca NİP-34956841 ve UİP-34884986 plan işlem numaraları ile ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.08.2020 tarihli ve E.163488 sayılı yazısı ile tadilen re'sen onaylanmış İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe-Çavuşoğlu Mahallesi, Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız şu şekildedir;

1. Planlama alanı, İstanbul İli Kartal İlçesi Esentepe Mahallesi'nde bulunmakta olup, 482.608 m2'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde doğu batı yönünde D-100 karayolu ve bu yola paralel olarak inşa edilen M4 Kadıköy-Tavşantepe metro hattı bulunmaktadır. Geçmişte madencilik faaliyetlerinin yürütülmekte olduğu planlama alanında günümüzde madencilik işletme sürecinin tamamlanmasından dolayı 3213 Maden Kanunu doğrultusunda rehabilitasyon çalışmaları başlatılmış ve metro hatlarının kent içindeki erişebilirliği güçlendirmesi, alanı imar faaliyetleri açısından avantajlı konuma getirmiştir.

Plan raporunda, söz konusu planın amacı, İstanbul genelinde rekreatif aktivite alanlarının arttırılması ve kent merkezinde yer alan âtıl alanların değerlendirilmesi şeklinde tanımlanmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi, Millet Bahçesi'nin çevresi ile bütüncül olarak planlanmış olduğu belirtilmiştir. Ancak söz konusu alan, rehabilitasyon çalışmaları ve kentin rekreatif ihtiyaçları gerekçe gösterilerek, imar faaliyetlerinin odak noktası haline getirilmiştir.

2. Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında "Birinci Derece Merkez" ve "Meskûn Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır. Birinci derece merkezi alanlarının MİA'ya baskıyı azaltması hedefi doğrultusunda, bölgede üst düzey hizmet fonksiyonlarının gelişmesi öngörülmüştür. 28.09.2015 t.t. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ise alan "Ticaret + Turizm + Konut Alanı" olarak belirlenmiştir. Mevcut durumda, alanın batı kısmında yüksek katlı rezidans yapı tarzı ile birlikte gelişen A+ ofislerin varlığı planlama alanı üzerindeki yapılaşma baskısını arttırmaktadır.

3. 16.05.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli 14. Alt Bölge Uygulama İmar Planı, ilgilileri tarafından açılan dava sonucunda, 24.04.2013 tarihinde yürütmesi durdurulmuştur. Ayrıca İstanbul İli, Kartal İlçesi Kartal Güney Revizyon Uygulama İmar Planı, İdare Mahkemesi tarafından donatı ihtiyacının karşılanmadığı gerekçesiyle iptal edilmiştir. Dava konusu imar planları 19.10.2020 tarihinden itibaren 1 ay (30 gün) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından askıda ilan edilmiş ve Millet Bahçesi kullanımının alanın donatı ihtiyacını karşıladığı plan raporunda belirtilmiştir ve alanın bütünü Ticaret+Turizm+Konut Alanı olarak belirlenmiştir. 3194 Sayılı İmar Mevzuatında 19. Maddesi ğ fıkrasında karma kullanım alanları için donatı alanları şu şekilde tanımlanmaktadır:

Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır.

Dava konusu edilen planlarda donatı alanlarının mekansal dağılımı, planlama alanının kuzey doğu kısmına odaklanmış ve karma kullanım alanları güney batı aksında kompakt şekilde yer seçmiştir. Bu hali ile planlama alanının bütününe hizmet etmekle birlikte, çok katlı karma kullanım ile çevresindeki konut kullanım alanları üzerinde inşaat faaliyetleri mekan kullanımı açısından baskı oluşturacaktır. Yine, donatı alanlarının alanın kuzeydoğu bölgesinde yoğunlaşmış olması, bölge halkının tamamının donatı alanlarına eşitçe erişim olanağını kısıtlamaktadır.

Dava konusu edilen plan, uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğması ve plan değişikliğinin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi sebebiyle; İdarenin savunması beklenmeksizin yürütmesinin durdurulması kararının verilmesi gerekmektedir.

4. Tarihi ve doğal güzelliklere sahip Kartal ilçesinin ilçe merkezi kentsel sit alanı özelliğinde olup, sınırları içerisinde Aydos Ormanı ve Dragos Tepesi gibi doğal sit alanları bulunmaktadır. Kartal ilçesi bu özelliklerinin yanı sıra Prens Adaları karşısında konumlanmaktadır. Planlama alanı; önceden yürütülen maden faaliyetleri kapsamında gelişen çevresi, doğusunda bulundurduğu depolama alanları, güneyinde bulundurduğu maden işçilerine hizmet veren Tuzla Devlet Hastanesi Taş Ocakları Semt Polikliniği fonksiyonlarını kısmen sürdürmektedir. Aynı zamanda Kartal Lütfi Kırdar Eğitim ve Araştırma Hastanesi yakınında olması konumunun önemini artıran bir etkendir. Alanın kuzeyinde Kartal Oto Pazarı, batısında Oto Sanayi Sitesi ve Galericiler Sitesinin bulunmasından dolayı, bölge otomotiv faaliyetleri yönünden öne çıkmaktadır. Bunların yanı sıra alanın yakınında eğitim kurumları yer almaktadır. Bunlar Şehit Koray Karaca İmam Hatip Ortaokulu, Fatih Rüştü Yavuz Anadolu Lisesi ve ERA Kolejidir.

5. Planlama alanı, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alan toplam 482.608 m2 büyüklüğe sahip olup 28 adet parselden oluşmakta olup, söz konusu parsellerin büyük çoğunluğu Maliye Hazinesi ve TOKİ mülkiyetindedir.

6. Planlama alanını kapsayan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 28.09.2015 tarihinde onaylanmıştır. Planlama Alanı içerisinde "Ticaret + Turizm + Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Alanı, Eğitim Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, Spor Alanı, Park ve Yeşil Alan, Pasif Yeşil Alan, Rekreasyon Alanı, Ulaşım Hatları, Yapı Yasaklı Alan ve Teknik Altyapı Alanı bulunmaktadır. Söz konusu planda Ticaret+Turizm+Konut Alanı olarak belirlenmiş olan alanların yoğunlukları ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

Planlama alanı içerisinde mer'i Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. 16.05.2012 tarihinde planlama alanına ilişkin 14. Alt Bölge 1/1000 Uygulama İmar Planı onaylanmış olup, ilgilileri tarafından açılan dava sonucunda alınan karar neticesinde 24.04.2013 tarihinde imar planının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Planlama alanı çevresindeki planlar içerisinden Çavuşoğlu Mahallesi 2796 Ada 366 Parsel 1/1000 Uygulama İmar Planı, 22.01.2018 tarihinde onaylanmıştır. Bu onaylanan plan kapsamında alana dair yapılaşma şartları; TAKS:0.40, Emsal:1.80 ve Hmax:80m şeklindedir.

7. Planlama alanının eşyükselti analizi incelendiğinde alanın deniz seviyesinden 38 m-100 m arası yüksekte olduğu görülmektedir. Alanda bulunan gölet alanından dolayı özellikle gölet çevresinde şevlere rastlanmakta olup, bunların eşyükselti değerlerinde büyük farklar bulunmaktadır. Planlama alanının genelinin %0 ile %15 aralığında bir eğime sahip olduğu söylenebilir.

8. Çalışma alanı ve çevresi tarihsel ve aletsel dönemlerde oldukça etkin bir depremsellik göstermiştir. Deprem episantrlarının dağılımı jeolojik ve jeofizik çalışmalarla belirlenen fayların sismik bakımdan etkin olabildiklerini de göstermektedir. Bundan dolayı bölgede oluşabilecek en büyük depremin büyüklüğü yaklaşık M=7,4'tür. Magnitüdü 6,0-6,5 olan bir depremin meydana gelmesi ihtimalinin oldukça yüksek olduğu saptanmıştır. Deprem riski oldukça yüksek olan alan; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 04.06.2020 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüd haritalarında "UA-2, "ÖA-2.3", "ÖA-5" lejantlarında; 27.07.2020 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüd haritalarında "UA- 2", "ÖA-2.1" ve "ÖA.5.2" lejantında kalmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 06.04.2020 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Kartal İlçesi, Millet Bahçesi Olarak Belirlenen Yaklaşık 30 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre;

XIV.2. Önlemli Alan-2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanları ifade etmektedir. İnceleme alanında bu alanlar jeolojik olarak Silüriyen-Devoniyen yaşlı Pelitli Formasyonu'na ait kireçtaşı ve kontrolsüz dolguların yeraldığı alanlarıdır. Topoğrafik eğimin genel olarak %40 olduğundan kaya birimin kırıklı çatlaklı kesimleri ana kayadan ayrılarak kaya blokları şeklinde düşme, devrilme, yuvarlanma vb. tehlikeler gelişebilecek niteliktedir.

Dolgu birimi, çalışma alanının kuzeyinde (D 100 karayolu-metro istasyonun güneyi) olmak üzere inceleme alanında yapılan tüm sondajlarda gözlenmiştir. Açılan sondajlarda kontrolsüz dolgu kalınlığı inceleme alanı kuzeyinde en fazla SK-13 no'lu kuyuda 10.50 m, en az SK-4 no'lu kuyuda 0.50 m; inceleme alanı güneyinde en fazla SK-7 no'lu kuyuda 5.50 m, en az SK- 10 no'lu kuyuda 1.50 m; inceleme alanında bulunan göletde ise en fazla GSK-1 no'lu kuyuda 10.20 m, en az ise GSK-2 no'lu kuyuda 0.50 m çıkmıştır. Değişken kalınlığa sahip bu kontrolsüz dolgular, mühendislik yapıları için kesinlikle taşıyıcı zemin özelliğine sahip değildir.

XIV.3. Önlemli Alanlar-5. (ÖA-5) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişmeoturma- taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanları ifade etmektedir. İnceleme alanı, yağmur ve yeraltı suyuları ile oluşmuş gölet alanıdır. Daha önceki yıllarda taş ocağı olarak kullanılmıştır. Göletin su seviyesi 20.50 m düzeyindedir. Göletin tabanı dolgu ve anakaya kireçtaşlarından oluşmaktadır.

9. Dava konusu planın raporunda;

"Hazırlanmış olan plan çalışmasıyla imara açılan alana Ticaret, Konut, Cami, Sağlık, Tesisi, Eğitim Alanı, Park, Millet Bahçesi ve Teknik Altyapı fonksiyonları verilmiştir. Planlama alanında yaşayacak plan nüfusu ve bu nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları hesaplanmış olup; donatı alanlarının ve parkların sürekliliği sağlanarak plan çalışması yapılmıştır. Aynı zamanda İstanbul İli, Kartal İlçesi, Soğanlık Mahallesi, 12636 ada 1 ve 2 parseller, 10384 ada 219 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ayrılan fonksiyon alanlarında yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları bu alanda karşılanacaktır." ifadeleri yer almakta olup bir planın donatı alanlarının başka bir plan değişikliğince karşılanacağının belirtilmiş olması imar mevzuatına açıkça aykırıdır.

Planlama ilkeleri ve plan yapım tekniği açısından bir alanın donatı ihtiyacının başka bir plan ile karşılanacağı belirtilerek alan için yaşaması öngörülen nüfusa yeterli donatı alanı ayrılmamış olması kamu yararı açısından oldukça sakıncalı uygulamaların önünü açacak niteliktedir.

İki ayrı planlama alanı sınırı birleştirilmeye ve ortak karar üretilmeye çalışılmaktadır. Oysaki her planın kararları o planın plan onama sınırı içerisine yöneliktir. Böyle bir işleyişin benimsenmesi imar mevzuatında asla yeri olmayan birtakım uygulamaların önünü açacak, kargaşa yaratacak ve belirsizliğe sebep olacaktır. Sadece bu durum bile planların iptali için önemli bir gerekçedir.

10. Dava konusu 1/5000 Nazım İmar Planında, Ticaret+Konut alanında emsale esas inşaat alanının yaklaşık %60'ı konut kullanımına ayrılmaktadır. Kişi başı inşaat alanının 45 m² kabul edilmesiyle alanda 2.483 kişinin yaşayacağı hesaplanmış olup, kişi başına düşen inşaat metrekaresinin nasıl belirlendiği belirtilmemiştir.

11. Dava konusu 1/1000 Uygulama İmar Planı uygulama imar planı plan yapıp teknikleri açısından da eksiklikler içermektedir. Söz konusu planın raporunda, TAKS, KAKS, EMSAL ve Yençok ile ilgili tanımlanması gereken yapılaşma koşullarının, 1/1000 ölçekte yapı adaları çözümlemeleri ile verilmiş olması gerekmektedir. Bunun yerine 1/5000 Nazım İmar Planında yapılmış alan hesapları plan kararları olarak verilmiş, kişi başı 45 metre kare inşaat alanı için gerekli donatı hesaplamaları yapılmakla yetinilmiştir.

Sonuç itibariyle:

1. Planlama alanı deprem riski yüksek olan İstanbul'da yerleşime uygunluk açısından sakıncalı bir bölgede yer almaktadır. Söz konusu alanda planlama çalışmalarının yapılabilmesi aşağıda yer alan kriterlere bağlı olup bu uygulamalar alanın inşaat masraflarını arttırmaktadır. Alanda inşaat faaliyetlerinin ayrıntılı jeofizik, jeolojik etüt çalışmaları kapsamında yeniden değerlendirilmesi, topografik farklılık ve özelliklerin dikkate alınarak alanın bütünü için aynı yapılaşma koşullarının verildiği yapılaşma kararlarından kaçınılmalıdır.

Önlemli alan 2-3'te, ilgili kurumca bütüncül olarak kaya ıslah çalışmaları yaptırılıp, muhtemel kaya düşmesi, devrilmesi kopması ve yuvarlanması gibi tehlikeler bertaraf edilmeden plan uygulamasına geçilmemelidir. Bu alanlarda yapılacak kaya ıslah çalışmalarının; türü, yöntemleri (kaya kırma, enjeksiyon, çelik ağ, serbest hendeğe düşürme, vb.), alınacak önlemlerle ilgili kurumunca hazırlatılacak bir önlem projesi dahilinde belirlenmelidir. Bu önlemler ivedilikle bu işin uzman mühendisleri tarafından uygulanıp, muhtemel kaya düşmesi tehlikesi ortadan kaldırılmalıdır. Bu alanlarda bölge bazında muhtemel kaya düşmesine karşı gerekli koruma önlemlerinin bütünsellik içinde alınması gereklidir. Stabiliteye yönelik uygun analizler (kinematik, limit denge vs.) sonucunda önlem projeleri geliştirilirken sadece parsel bazında değil yamaç boyunca ve mevcut yapıların stabilite güvenliği de gözetilecek şekilde bütünlüklü bir yaklaşım oluşturulmalıdır. Yapılacak zemin-temel etütlerinde, ayrışma zonu-dolgu kalınlığı ve yayılımı ile temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) stabiliteye yönelik uygun analizler (Kinematik analiz, limit denge vb.) kaya ıslah projeleri detaylı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Söz konusu planlarda alanın yerleşime uygunluk açısından hassasiyetlerinin göz önünde bulunmadığı ve yapılaşma koşullarının tek tipleştiği, ulaşım kademelenmesinde topografik ve jeolojik özelliklerin dikkate alınmadığı görülmektedir.

2. Planlama alanındaki donatı çözümlemeleri, planlama alanının belirli bölgelerine yoğunlaşmış olduğu bu alanların genel itibari ile planlama alanın çeperinde kaldığı görülmektedir. Bu durum, imar planlarının eşitlik ve adalet ilkelerine aykırılık teşkil ederek, herkese eşit erişim hakkını kısıtlamaktadır. Yoğun Ticaret+-Konut Alanı olarak belirlenmiş alanda donatı alanlarının mekansal organizasyon açısından yeniden ele alınması gerekmekte ve erişilebilirlik açısından tüm kullanıcılara hitap eder hale getirilmesi gerekmektedir.

3. Davaya konu planlarda, planlama hiyerarşisi gözetilmemiştir. Plan yapım teknikleri açısından 1/5000 Nazım İmar Planları ve 1/1000 Uygulama İmar Planlarının birbirleriyle uyumlu olmadığı görülmektedir. Yoğunluğun Nazım İmar Planları ile belirlenmesi, uygulama imar planları ile yapılaşma koşullarının tanımlanması ve yapı adalarına ilişkin çözümlemelerin Nazım İmar Planı ile uyumlu şekilde yapılmış olması gerekirken, planlama kademelenmesine yönelik ilkesel koşullar yerine getirilmemiştir. Söz konusu planlarda 1/5000 Ölçekte belirlenmiş konut adaları için alt kademe yollar çözümlenmemiş ve bu konut adaları için yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.

4. Son olarak, bir planın donatı alanlarının bir başka planda çözüme bırakılması, plan yapım teknikleri ve imar mevzuatı açısından uygun değildir.

Sayılan nedenlerle, imar mevzuatına, kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine açıkça aykırı olan dava konusu planların bir an önce iptali gerekmektedir.

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Soğanlık Mahallesi, 12636 Ada 1 Ve 2 Parseller, 10384 Ada 219 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 14.01.2021

Cumhurbaşkanlığı 1 numaralı Kararnamesi Hükümleri uyarınca NİP-34489187 ve UİP-34417271 plan işlem numaraları ile ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.08.2020 tarihli ve E.217427 sayılı yazısı ile tadilen re'sen onaylanmış İstanbul İli, Kartal İlçesi, Soğanlık Mahallesi, 12636 ada 1 ve 2 parseller, 10384 ada 219 parsele ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

1. Planlama alanı İstanbul İli, Kartal İlçesi, Soğanlık Mahallesi'nde bulunmakta olup, 12636 ada 1 ve 2 parselleri, 10384 ada 219 parseli ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır. Toplam büyüklüğü 147,139 m2'dir. D-100 Karayolu üzerinde yer alan söz konusu alan, sahile yaklaşık 2 km mesafededir. Alan içerisinde Hastane-Adliye Metro İstasyonu'nun 2 girişi bulunmakta ve sahile paralel olarak devam eden Marmaray Hattının istasyonuna yakındır. Planlama alanının çoğunluğunda yapılaşma bulunmamakta; alan içerisinde gölet ve yeşil alan bulunmaktadır.

Planlama alanı 15.09.2009 t.t.'li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun Alanlar" lejantında kalmakta olup; 23.08.2017 t.t.'li 1/5000 ölçekli Soğanlık Mahallesi 10384 Ada 213 ve 216 Parsellere İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Soğanlık Mahallesi 2281 Ada 213 ve 216 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Ticaret+Konut Alanı", "Park", "Askeri Alan" ve "Raylı Toplu Taşıma İstasyonu" olarak planlanmıştır. Söz konusu nazım imar planında farklı tarihlerde değişiklikler yapılmıştır. 13.10.2016 tarihinde onaylanan "İstanbul İli, Kartal İlçesi, Soğanlık Mahallesi, (eski) 10384 ada 213 ve 216 parsellere ilişkin 1/5.000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı" ve bu plana bağlı 20.03.2017 ve 23.08.2017 tt.li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliklerine ilişkin farklı mahkemeler nezdinde açılan iptal davaları sonucunda, anılan imar planlarının iptaline karar verilmiştir.

13.10.2016 t.t.'li planlar TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından 2017/144 Esas No ile dava konusu edilmiş olup, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin K. 2018/1356 ve 16/07/2018 tarihli kararı ile İPTAL EDİLMİŞTİR. Yine 23.08.2017 t.t.'li planlar TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından 2017/2090 Esas No ile dava konusu edilmiş olup, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin E. 2018/430, K. 2018/1357 ve 16/07/2018 tarihli kararı ile İPTAL EDİLMİŞTİR.

İşbu dava konusu planlarla daha önce dava konusu edilen planların iptal gerekçelerinin GİDERİLMEDİĞİ görülmektedir. Dava konusu edilen plana yönelik olarak, uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğacağı ve plan değişikliğinin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi sebebiyle; İdarenin savunması beklenmeksizin yürütmesinin durdurulması kararının verilmesi gerekmektedir.

2. İstanbul İli, Kartal İlçesi, Soğanlık Mahallesi'nde bulunan planlama alanının yanında İstanbul Adliyesi, karşısında Şehir Er Yıldıray Biroğlu İlkokulu yer almaktadır. D-100 karayolu üzerinde hastane, adliye, kamu kurumla-

rı, alışveriş merkezleri ve üniversite gibi nüfus sirkülasyonu yüksek olan yapılar yer almaktadır.

Söz konusu plan değişikliğine konu 10384 ada 219 parsel Maliye Hazinesi, 12636 ada 1 ve 2 parseller şahıs mülkiyetinde bulunmaktadır. 12636 ada 1 tek şahsa ait iken; 12636 ada 2 parsel hisseli parsel olup, birden fazla şahsın mülkiyetindedir.

3. Planlama alanının eşyükselti analizi incelendiğinde alanın en yüksek bölümünün 68 metre kotunda güneybatı kısmı olduğu ve en düşük kot yüksekliğinin 44 metre olduğu görülmektedir. Planlama alanında yükseklik güneybatıdan kuzey, kuzeydoğu ve doğuya doğru düşmektedir. Planlama alanı için eğim analizi incelendiğinde alanın çoğu kısmında eğimin %0 ile %8 arasında olduğu izlenmektedir.

Planlama alanı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlanan İstanbul Mikrobölgeleme Projesi'nde (Anadolu Bölgesi) UA ve ÖA-4a lejantında kalmaktadır.

Önlemli Alanlar-4(a): Ağır önlem gerektiren yapay dolgu, alüvyon ve kuşdili formasyonu alanlarını ifade etmektedir. Yapay dolgu kalınlığı 4m≤Th<40m ile temsil edilmektedir. Sahil kesimlerinde ve iç kısımlardaki karasal alanların bazı bölümlerinde yer almaktadır. Bu alanlarda bulunan dolgular, taşıyıcı olarak değerlendirilemez. Bu nedenle, yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıttırılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanmalı, gerekli olması halinde istinat duvarları ile desteklenmelidir. Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında mutlak suretle sıkı bir denetim mekanizması oluşturulmalıdır.

4. Plan çalışması ile alanın %38'i "Ticaret+ Konut Alanı", %16'sı "Askeri Alan" olarak planlanmış; %46'sı donatı alanı ve yol olarak ayrılmıştır. Planlama alanı içerisinde 56,642 m² büyüklüğünde "Ticaret+Konut Alanı" fonksiyonu planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma koşulu E. 2,00 ve Yençok:17 Kat olarak belirlenmiştir. Planlama alanı içerisinde 23,243 m² büyüklüğünde "Askeri Alan" fonksiyonu planlanmıştır. Planlama alanı içerisinde 40,540 m² büyüklüğünde "Park" fonksiyonu planlanmıştır. Planlama alanı içerisinde 3,113 m² büyüklüğünde "Raylı Toplu Taşıma İstasyonu" fonksiyonu planlanmıştır.

Davaya konu alandaki Ticaret+Konut Alanında yapılacak inşaat alanı ise yaklaşık olarak;

Zemin Üstü İnşaat Alanı Büyüklüğü = 56.642 x 2 = 113.284 m²

Plan Notları – B. Özel Hükümler – B.1.Ticaret+Konut Alanı 2 nolu plan notuna göre zemin katlar ticaret olarak kullanılacak olup, üst katlarda toplam inşaat alanının %10'u kadar ofis kullanımı yer alabilir denilmektedir. Buna göre Ticaret+ Konut Alanı fonksiyonunda emsale esas alanın %90'ı konut olarak yapılaşacaktır. Kişi başına düşen inşaat alan ise 35 m²/kişi olarak belirtilmiştir.

113.284 x 0.90 = 101.955,6 m² konut alanı

101.955,6 / 35 = 2913 kişi

Zemin altı yapılacak bodrum katlara dair bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle hesaplamaya katılmamıştır.

Dava konusu edilen planlarda alan için belirlenmiş "Ticaret+ Konut Alanı" fonksiyonunda nüfus yoğunluğu 515 ki/ha olarak belirlenmiştir. Ticaret+Konut Alanı fonksiyonunun %90'ının konut olarak yapılaşabileceği ve

kişi başına düşen inşaat alanın 35 m²/kişi olacağı kabul edilerek, alanda 2913 kişinin yaşayabileceği öngörülmektedir. Bu hesapta kişi başına düşen inşaat alanının nasıl belirlendiği belirsizdir.

5. Donatı alanı olarak, planlama alanı içindeki gölet "Park ve Yeşil Alan" ile "Raylı Toplu Taşıma İstasyonu" şeklinde planlanmıştır. Gölet alanı yeşil alan metrekaresini 40.540 metrekare olarak göstermekle birlikte kullanılabilir park alanı oldukça kısıtlıdır.

6. Dava konusu planlarda, DAHA ÖNCE DAVA KONUSU EDİLMİŞ PLANLARDAN FARKLI OLARAK, alanın donatı ihtiyacının başka bir plandan karşılanacağı ibaresi şu şekilde yer almaktadır:

Planlama alanına eşdeğer hatta daha büyük olan Kartal İli, Esentepe Mahallesi'ndeki 296,974 m² büyüklüğündeki alan, bölgeye nüfus getirilmesi sebebiyle bölgedeki nüfusa hizmet edebilmesi için Millet Bahçesi fonksiyonu olarak planlanmıştır. Millet Bahçesi fonksiyonu içerisinde sosyo kültürel değerlerimizi yansıtacak mekanlar ile yeşil alanlar yer almaktadır.

Planlama ilkeleri ve plan yapım tekniği açısından bir alanın donatı ihtiyacının başka bir plan ile karşılanacağı belirtilerek alan için yaşaması öngörülen nüfusa yeterli donatı alanı ayrılmamış olması kamu yararı açısından oldukça sakıncalı uygulamaların önünü açacak niteliktedir.

Bir önceki planın iptal olma gerekçesi olarak plan raporunda şu ifadeler yer almaktadır:

Mahkemelerin iptal kararlarındaki en önemli gerekçe; planlama alanında ilgili İdaresince onaylanan imar planlarında hakim fonksiyon olan "Şehir Parkı" fonksiyonunun herhangi bir eşdeğer alan gösterilmeden "TİCK" fonksiyonuna alınmasıdır. Bu defa, planda ayrılan TİCK fonksiyonu büyüklüğünde eşdeğer bir yeşil alan, yine Bakanlığımızca onaylanan "İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe ve Çavuşoğlu Mahalleleri, Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin İmar Planı"nda ayrılmıştır.

Bu açıklamada göstermektedir ki dava konusu edilen plan değişikliği daha önce iptal edilmiş olan planın iptal gerekçelerini ortadan kaldırmamaktadır. Ayrıca işbu dava konusu planlarla aynı tarihte askıya çıkarılan başka bir planda donatı alanı ayrılmış olması mevzuat açısından da oldukça sakıncalıdır. İki ayrı planlama alanı sınırı birleştirilmeye ve ortak karar üretilmeye çalışılmaktadır. Oysaki her planın kararları o planın plan onama sınırı içerisine yöneliktir. Böyle bir işleyişin benimsenmesi imar mevzuatında asla yeri olmayan birtakım uygulamaların önünü açacak, kargaşa yaratacak ve belirsizliğe sebep olacaktır. Sadece bu durum bile planların iptali için önemli bir gerekçedir.

7. Dava konusu alan, 15.12.1981 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal/Soğanlık İmar planında, yaklaşık 400.000 m2'lik kısmı Kültür Park olarak ayrılmıştır. 2003 yılında İBB tarafından yapılan plan tadilatı ile alan parçalanmaya başlanmış, 123.645 m2'lik kısmı İdari Tesis Alanı (İstanbul Anadolu Adalet Sarayı) kapsamına alınmış ve yapılaşmaya açılmıştır. Son yapılan planlar ile de Park Alanı 40.539,87 m2'ye (10'da bir) düşürülmüştür. Aradan geçen 39 yılda Kartal İlçesi'nin nüfusu artmasına rağmen, yeşil alanı onda bire düşürülmüştür.

Dava konusu planın iptal edilmeden evvel bir plan değişikliği olduğu göz önünde bulundurulduğunda, planlama alanının çevresi ile birlikte ele alan nazım imar planının bütünlüğünü bozduğu açıktır. Bu noktada; plan ana kararlarını, sürekliliğini ve sosyal teknik altyapı dengesini bozan davaya konu planlar; planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırıdır. Şöyle ki;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 3. Bölümünde yer alan Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar kısmı Genel planlama esasları Madde 7, (a) bendinde:

"…Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır…"

şeklinde imar planlarının yapımının en temel amacı tanımlanmıştır. Dava metnimiz içinde açıkladığımız gerekçelerden de anlaşılacağı üzere dava konusu planların bu amaçtan çok uzak bir bakış açısı ile hazırlandığı açıktır.

Yine aynı yönetmeliğin 26. Maddesi 3. Fıkrası'nda;

"…İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur…"

ifadeleri yer almaktadır. Bu bağlamda, davaya konu planlar ile yapılmak istenenlerin sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, azaltılması göz önünde bulundurulursa, hangi zorunluluk kapsamında yapıldığı tarafımızca anlaşılamamıştır. Planlar ve plan değişiklikleri ancak ve ancak kamu yararı gerekçesi ile hazırlanabilir. Ancak burada kamu yararından uzak bir anlayışın benimsendiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırı olduğu, getirilmek istenen kullanım yoğunluğunun şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun olmadığı açıkça ortadadır.

8. İptal edilen planlardan önceki meri planlarda Bölgesel Park Alanı olarak belirlenen 147.795 m² alanın 56.642 m²'si Ticaret-Konut Alanı'na, yüksek nüfus ve yapı yoğunluğu oluşturacak bir fonksiyona dönüştürülmüştür. Bu haliyle fonksiyon değişikliğini ortaya çıkaran planlar ile donatı alanları azaltılarak bölge donatı dengesi bozulmakta, mevcutta yer alan kamu faaliyeti gösteren alan tasfiye edilmekte, yapı yoğunluğunu artırıcı ve çevreye emsal teşkil edici nitelikte yapılaşma şartları getirilmektedir. Üstelik dava konusu işlemin sadece özelleştirme kapsamında yer alan kamu arazisinin satışını mümkün kılacak imar hakları ile donatılmasına odaklandığı görülmektedir.

9. Yukarıda yapılan hesaplamadan da anlaşılacağı üzere; yapılacak ticaret alanının bölgeye taşıyacağı hareketli nüfusun ve konut alanında yaşayacak yerleşik nüfusun bölgeye etkileri düşünülmemiş, göz ardı edilmiştir. Dava konusu planlar ile, meri planlarda tamamı donatı olan alanın 1/3'üne yüksek nüfus ve yapı yoğunluğu oluşturacak bir fonksiyon getirilmiştir. Nihayetinde, tamamı donatı alanı olan, herhangi bir nüfus barındırmayacak ve sadece çevre nüfusa hizmet edecek şekilde planlanmış bu alanın kimliği değişmiş olup, bölgeye yeni nüfus yükü bindirilerek, alanın ulaşım, nüfus yoğunluğu ve donatı dengesi de bozulmuştur.

Bölgeyi yoğun bir yapılaşma oranı ile yapılaşmaya açan planlar ile, mevcutta yer alan kamusal hizmet için ayrılmış alan özel mülkiyete konu edilmekte, yapı yoğunluğunu artırıcı ve çevreye emsal teşkil edici nitelikte yapılaşma şartları getirilmektedir. Ayrıca söz konusu alanın ulaşım altyapısı, getirilen yoğun fonksiyon için yetersiz kalmakla beraber bu değişikliğin trafik ve yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu da görülmektedir.

Dava konusu planlar ile getirilen kararlar doğrultusunda, mevcutta yer alan kamu alanı tasfiye edilmekte,

mevcut sosyal ve teknik donatı dengesi bozulmakta, altyapı, ulaşım ve hizmet sorunlarını arttırmakta, ayrıcalıklı imar hakları yaratılmakta, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı bu hükümler ile çevre yapılanma koşullarının çok üzerinde bir yapılaşma hakkı ortaya çıkmaktadır. Söz konusu planlarda ulaşım sistemi üzerinde oluşacak bu yükün nasıl çözümleneceğine dair herhangi bir öneri de bulunmaktadır. Planlar geleceği ve günümüzün mekânsal ve sosyal sorunlarına çözümler barındırmak ve gelecekte oluşacak sorunları önleyecek bir anlayışlar hazırlanmak zorundadır. Ancak burada yapılmak istenen değişiklikler ile bu yaklaşımın tam aksi bir durum söz konusu olmuştur.

10. Plan değişikliğine konu alan, kamu mülkiyetinde olması, plan bütününü gözetmeyerek ayrıcalıklı imar hakları oluşturulması nedeniyle planlama disiplinin en temel ilkeleri derinden sarsılmıştır. Ayrıca donatı ihtiyaçlarının giderilmesi için kullanımı şart olan bir alanın, tam aksi bir işlem ile yapılaşmaya açılması büyük sorunlar yaşanan bölgede, zaten yetersiz olan donatı alanlarının oranının daha da azalmasına neden olacağından şehircilik ilkeleri, planlama esaslarına açıkça aykırılıklar içermektedir. Açık bir şekilde kamunun ortak çıkarlarının aleyhine şekillenen bu işlem, ayrıcalıklı imar hakları ile imar planının eşitlik ve hakkaniyet boyutunu ortadan kaldırmakta ve kamu yararına aykırı bir uygulamanın önünü açmaktadır.

11. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. maddesine göre planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.

Dava konusu nazım imar planı ve uygulama imar planı incelendiğinde bu süreçlerin planlama tekniklerine ve ilkelerine uygun olarak yürütülmediği izlenmektedir. Planlama sürecinin, bu süreçte yapılan analiz ve sentez çalışmalarının ve bu çalışmaların plan kararlarına nasıl yansıdığının gerekçeleri ile açıklanması gerekmektedir. Plan açıklama raporu incelendiğinde bu hususların sağlanmadığı açık olarak görülecektir.

İlgili plan açıklama raporu bir değerlendirme yapmadan çeşitli başlıklar altındaki bilgiyi sunmakla yetinmiştir. Bu kapsamda planlama hiyerarşisine göre dava konusu planların üst ölçekli planı konumunda bulunan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda merkez olarak tanımlanan Kartal'ın mevcut yapılaşma dinamiklerine yer verilmemiştir.

Sunulan mer'i planlar da incelendiğinde görülecektir ki halihazırda yoğun bir konut yapılaşmasının ve giderek artan bir yapılaşma baskısının da göz ardı edilemeyeceği açıktır. Bu açıdan değerlendirildiğinde plan raporu mevcut durumu analiz ederek değerlendirme yapmak yerine plan kararlarının meşruiyetini sağlayacak açıklamalara odaklanmıştır. Plan ile belirlenmiş olan fonksiyonların büyüklük ve yer seçim kararlarının hangi metotlar ile belirlendiği, talep tahminin nasıl yapıldığına ilişkin bir açıklama yer almamaktadır. Sahanın mevcut durumu, sorunları ve plan kararlarının bu soruların çözümüne nasıl katkı sağlayacağına ilişkin açıklama bulunmamaktadır.

12. Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. maddesine göre;

"planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır."

Ancak planlama sürecinde katılımı sağlamak üzere herhangi bir çalışmanın yapılmadığı, çevre yerleşmelerde yaşayanlara ilişkin bir araştırmanın yürütülmediği izlenmektedir. Özellikle Kartal örneğinde olduğu gibi giderek artan nüfusa ev sahipliği yapan bir yerleşmede ihtiyaç ve talepler değerlendirilmeden sadece sermaye baskısı altında alınan plan kararlarının katılımcılıktan uzak olduğu görülecektir.

Yerel belediyelerin kısıtlı kamulaştırma olanakları göz önünde bulundurulduğunda, altyapı yatırımları gerçekleştirilirken dahi mevcut kamusal alanların kullanılması durumunda kalındığını (metro vb. ulaşım sistemlerinin şantiye alanlarının da kamusal alanlarda kurulduğu, bu alanların 2 seneye varan uzun süreler boyunca kapalı kaldığı) bu nedenle yoğun yapılaşma baskısının bulunduğu alanlarda kamusal alan ihtiyacının mekan kalitesini yükseltmenin en temel koşulu olduğunu belirtmek isteriz.

Dava konusu planlar ile öngörülen kullanım türleri ve yüksek yapı yoğunluğu dikkate alındığında, mevcut ulaşım ağı üzerinde olumsuz etkilere neden olacağı açıkça görülmektedir. Planlama çalışmasına konu olan parseller, E-5 gibi günün her saatinde insan ve araç yoğunluğu yaşayan yoğun ticaret ve ofis yapılarının bulunduğu alanlarının içindeki tali dereceli yollardan cephe alan bir konumda yer almaktadır. Plan ile öngörülen kullanımların da gün içinde yoğun bir araç trafiği yaratması kaçınılmazdır. Söz konusu iki veri birlikte değerlendirildiğinde, dava konusu plan ile getirilmek istenen kullanım yoğunluğunun şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun olmadığı açıkça ortadadır.

13. Diğer taraftan Raylı Toplu Taşıma İstasyon alanı da yer alan planlama alanında yoğun nüfus hareketine izin verecek toplanma ve dağılma alanlarının planlanması çağdaş bir şehircilik gereksinimidir. Bu tür alanlarda kamusal açık alan ihtiyacının 3113 m2 ile karşılanamayacağı açıktır. Öyle ki bu aks üzerinde günde 300.000 nüfusun taşındığı belirtilmektedir. Bu rakamın giderek arttığı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı istatistiklerinde mevcuttur.

14. Dava konusu nazım imar planı ve uygulama imar planı kararları sayılan gerekçelerle planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırıdır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği2nin 21. Maddesi 10. Fıkrası'na göre:

"İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla %30 konut kullanabileceği varsayılır."

Ancak dava konusu planlarda Konut kullanımına ayrılan alanların gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı ALANLARININ ayrılmadığı görülmektedir. Plan Açıklama Raporu'nda sadece mevcuttaki donatı alanlarına erişim analizine yer verilmiştir. Oysa bölgedeki donatı alanları halihazırda zaten yetersizdir.

15. Sağlıklı, yaşanabilir ve sürdürülebilir bir çevrede yaşamak insanların en doğal haklarıdır ve bu ortamı sağlamak devletin en temel görevlerinden biridir. Planlama da bu görevin yerine getirilebilmesi için kullanılması gereken bir araçtır. Planlama, bireylerin temel ihtiyaçlarını, kamunun sağlaması gerekli olan ulaşım, eğitim, sağlık gibi gereksinimlerini ve anayasal hak olan barınma vb. ihtiyaçlarını mevcut bilimsel veriler doğrultusunda geleceğe yönelik en akılcı çözümlerle harmanlayarak ileriye dönük programı yapan ortak platformdur. Söz konusu gereksinimler, kamu yararı, toplum yararı ve insanlık yararı bağlamlarında ortak bir çözüm yolu bulunarak ve öncelikli yarar göz önünde bulundurularak karara bağlanıp, planlara işlenir. Aksi takdirde bireyin öncelikli olarak ön planda tutulduğu uygulamalar hayata geçirilebilir ve kaosa neden olunur. Bu istenmeyen durumda da maddi olarak kuvvetli olmak kent içerisinde herkesin hakkı olan ortak mekânlardaki adaletsiz dağılımın ortaya çıkmasına ve kamu yararının ortadan kalkmasına neden olur.

Yoğun yapılaşmanın olduğu, donatı eksiklerinin bulunduğu bir bölgede yer alan, açık alan veya donatı alanı olarak kullanılabilecek kamu mülkiyetindeki bir alanın ayrıcalıklı imar haklarıyla yapılaşmaya açılması; bölge yapılanma koşulları ve sağlıksız donatı dengesi ile birlikte düşünüldüğünde şehircilik ilkeleri açısından kabul edilebilir nitelikte değildir.

Bütüncül ve kapsamlı planlama anlayışından uzak, ayrıcalıklı haklar tanıyarak eşitlik ve hakçalık ilkelerine aykırı imar planı değişikliği planlama esasları ve şehircilik ilkelerine açıkça aykırıdır.

Sonuç itibariyle:

İmar mevzuatına göre yeni bir plan hazırlanırken oluşturulan yaşam alanının tüm gerekliliklerinin titizlikle çalışılması gerekmektedir. Planlı bir bölgede sürekli olarak parsel bazında yapılan planlama çalışmaları bütünlüklü planlamayı ortadan kaldırmaktadır. Daha önce plan değişiklikleri ile önerilen kullanımların, mahkeme kararları ile iptal edilmiş olması sebebiyle imar planı şeklinde önerilmesi sadece ilgili mevzuat maddelerinin değişmesine sebep olmaktadır. Oysa gözetilmesi gereken kriterler imar planı ve imar planı değişikliği için aynıdır. Çünkü her ikisi de imar mevzuatı, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları kapsamında ele alınmaktadır.

Yapılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar, plan notları ve plan raporları ile değerlendirildiğinde, bölgeye getirilen yapılaşma şartlarından farklı yapılaşma haklarının bu parsellere tanınmasının gerekçeleri açık değildir.

Planlanan alandaki kamu taşınmazlarının, bölgedeki yaşam kalitesini yükseltecek olan bir fonksiyona ayrılması mümkün iken Ticaret+Konut gibi donatı ihtiyacını daha da artıracak bir fonksiyonun tercih edildiği görülmektedir.

Konuya kamu yararı açısından baktığımızda tüm kurumların maksimum gelir elde ettiği durumun en yüksek kamu yararı elde edildiği anlamına gelmeyeceği açıktır. O vakit kamu yararını genel ve soyut bir kavram olarak değil, her özgün durum ve şart için ele alma gereği ortaya çıkmaktadır.

Bu nedenle dava konusu taşınmazların etkin ve verimli kullanılıyor olması için, ülkesel ölçekte bir gelir elde etmesi yanında, bulunduğu bölgenin ihtiyaçlarına cevap verebilmesi gerekir.

Daha da önemlisi, bölgede mevcutta bile karşılanamayan altyapı, donatı ihtiyacını daha da arttırması durumunda kamu yararından söz etmek mümkün değildir.

Bölgedeki meri imar planı hazırlanırken dava konusu taşınmazların bulunduğu alan Bölgesel Park ve Askeri Alan olduğu için, nüfus projeksiyonlarında ve konut-ticaret-donatı dengelerinde hesaba dahil edilmemiştir. Oysa yapılan planlar ile bu alanda Ticaret+Konut fonksiyonlarının yer alması bölgeye ek nüfus, yapı ve trafik yoğunluğu getirmektedir. Planla getirilen ek nüfusun dışında bölgede kentsel dönüşüm uygulamaları nedeniyle ihtiyaç duyulan eğitim, sağlık vb. sosyal donatılar açısından yetersiz hale gelecektir. Plan raporlarında bu duruma ilişkin herhangi bir değerlendirme ve önleme rastlanmamaktadır.

Plan raporunda:

"….Söz konusu planlama çalışması, daha önce planlama alanına ilişkin Bakanlığımızca onaylanan ve yukarıda özetlenen imar planlarına ilişkin mahkemelerce alınan iptal kararlarının icaplarının yerine getirilmesi sebebi ile hazırlanmıştır. Mahkemelerin iptal kararlarındaki en önemli gerekçe; planlama alanında ilgili İdaresince onaylanan imar planlarında hakim fonksiyon olan "Şehir Parkı" fonksiyonunun herhangi bir eşdeğer alan gösterilmeden "TİCK" fonksiyonuna alınmasıdır. Bu defa, planda ayrılan TİCK fonksiyonu büyüklüğünde eşdeğer bir yeşil alan, yine Bakanlığımızca onaylanan "İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe ve Çavuşoğlu Mahalleleri, Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin İmar Planı"nda ayrılmıştır. Planlama alanı ile eşdeğer alan olarak ayrılan alan, her ne kadar farklı plan bölgelerini kapsasa da, "Millet Bahçesi"nin büyüklüğü (315.375 m²) ve ulaşım ilişkileri göz önünde bulundurulduğunda, yalnızca bulunduğu mahalleye değil, kent ölçeğinde hizmet verebilecek kapasitede bir yeşil alan olması sebebi ile planlama alanı ile farklı plan bölgelerinde bulunması hususu bir önem taşımamaktadır."

denilmektedir. Öncelikle iptal edilen plan değişikliği yapılmadan önce bölgeye hizmet etmesi hedeflenen ve tamamı Şehir Parkı (147.795 m2) olan alan, plan değişikliği ile Şehir Parkı'ndan Ticaret+Konut Alanına ayrılarak Park Alanı 40.539 m2'ye düşürülmüş, hem donatı alanı azaltılmış hem de bölgeye yoğunluk getirilmiştir. Kamu mülkiyetinde olan ve tamamı Şehir Parkı olan alanı Ticaret+Konut yapılaşmasına açarak ve küçültülerek plan raporunda belirtildiği gibi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre ayrılması gereken donatı alanı ayrılmamıştır. Bunun üzerine söz konusu plan değişiklikleri iptal edilince, işbu dava konusu imar planları hazırlanmış ve 147.795 m2 olan Şehir Parkı 40.540 m2'lik Park'a düşürülmüş, iptal edilen Şehir Parkı fonksiyonunun eşdeğer alanı için ise başka bir planda önerilen Millet Bahçesi önerilmiştir. Bu işlem, tümden hatalı ve mevzuata aykırıdır. Kabul edilmesi mümkün değildir.

Dolayısıyla dava konusu işlemin, mevzuat açısından benzeri görülmemiş sakıncalar içerdiği, bölgede nüfus, yapı ve trafik yoğunluğu yaratacağı, nüfus-donatı dengesini bozacağı, bu anlamda planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından sorunlu bir düzenleme olacağı aşikârdır. Planlama ilkelerine ve kamu haklarının korunması ilkesine aykırılıklar içermektedir.

1. Dava konusu plan değişikliğinin raporunda, planın daha önce iptal edilmiş olan planın iptal gerekçelerini ortadan kaldırmak amacıyla hazırlandığı belirtilmektedir. Ancak söz konusu plan değişikliği, Ticaret+Konut fonksiyonu ile alanın nüfus yoğunluğu arttırmasına karşılık alanda ilave donatı çözümlemeleri içermemektedir. Bu nedenle daha önce iptaline karar verilmiş olan planın iptal gerekçelerini ortadan kaldırmamaktadır.

2. Söz konusu plan değişikliği ile planlama alanının donatı ihtiyacının bir başka plan ile karşılanacağı belirtilmiştir. Bu yaklaşım, plan yapım teknikleri ve şehircilik ilkeleri açısından sakıncalar içermektedir. Bunun temelde birden çok gerekçesi bulunmaktadır. Bunlardan ilki, planlama ilke ve esasları gereği, donatı alanlarının eşit ve erişilebilir olmasıdır. Bu nedenle de donatıların mahalle ölçeğinde çözümlemelerinin yapılması planlama esasları ve teknikleri gereğince bir zorunluluktur. İkinci olarak, diğer planlar için emsal gösterilebilecek bu durum kısa vadede kamusal alan, kamusal hak ihlallerine neden olabilecek değişikliklerin önünü açacaktır. Bu anlamda, düzenleme kamu yararına aykırıdır. Son olarak, donatı ihtiyaçları için adres gösterilmiş olan "İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe ve Çavuşoğlu Mahalleleri, Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin İmar Planı" şehircilik ilkelerine aykırılıklar içerdiği için dava konusu edilmiş olup, söz konusu plan kararlarının iptal edilmeyeceğinin garantisi de bulunmamaktadır. Söz konusu gerekçelerin bütünselliğinde mevcut durum usul açısından uygun değildir.

3. Söz konusu alan yerleşime uygunluk açısından zemin stabilitesine sahip olmayan önlemli alan olarak tanımlanmış kısımlarda yapılaşma için ayrıntılı plan notlarının oluşturulması ve inşaat faaliyetlerinin denetim zorunluluğu altında yapılması sağlanmalıdır. Söz konusu denetim mekanizmasının sağlanamaması halinde alan kendi içerisinde risk unsuru olmanın yanı sıra, çevresi açısından da risk unsuru haline gelecektir. Dolgu kalınlığı olarak belirtilmiş olan alan oldukça geniş bir skalaya sahip olup, alan özelinde ayrıntılı jeolojik etüt çalışmaları yapılmadan, tek tip yapılaşma öngören plan kararlarının verilmiş olması, afet riskinin oldukça yüksek olduğu İstanbul metropolü için büyük sakıncalar içermektedir.

Sayılan nedenlerle, imar mevzuatına, kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine açıkça aykırı olan dava konusu planların bir an önce iptali gerekmektedir.

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği | 19.02.2021

Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi uyarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 23.11.2020 tarihinde re'sen onaylanan ve 25.11.2020 tarihinde askıya çıkarılan; İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi ile dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkiinde bulunan, kuzeyinde Arnavutköy İlçesi'ne bağlı Deliklikaya Mahallesi, doğusunda Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi, kuzeydoğusunda Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, güneyinde Esenyurt İlçesi'ne bağlı Orhan Gazi Mahallesi, kuzeybatısında Arnavutköy İlçesi'ne bağlı Ömerli Mahalleleriyle çevrelenen yaklaşık 322 hektarlık alan İstanbul Valiliği'nin 06.01.2012 tarihli Olur'u ile "Toplu Konut Alanı" olarak ilan edilmiştir. Daha sonra 12.3.2012 tasdik tarihli Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. 1. Etap yaklaşık 162,7 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alanın büyük bir kısmı Başakşehir İlçe Belediyesi sınırları içinde kalırken, bir kısmı da Esenyurt İlçe sınırlarındadır.

2. Etap planlama alanı ise yaklaşık 149,88 hektardır ve İstanbul İli, Başakşehir İlçesi "Toplu Konut Alanı"na ilişkin imar planları 12.03.2020 tarihinde onaylanmış olup, 13.05.2020 tarihinde de plan notu değişikliği onaylanmıştır. 12.03.2020 tarihinde onaylanmış ve 16.03.2020 tarihinde askıya çıkarılmış olan CDP-178225, NİP-34104999 ve UİP-34236480 plan işlem numaraları ile tadilen re'sen onaylanmış İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Şubemizce dava konusu edilmiş olup, söz konusu dava İstanbul 5. İdare Mahkemesinde 2020/895 Esas No ile devam etmektedir. SÖZ KONUSU DAVA İLE İŞBU DAVA ARASINDA BAĞLANTI KARARI VERİLMESİNİ TALEP EDİYORUZ.

Bahse konu davamız devam ederken işbu davanın konusu olan ve 23.11.2020 tarihinde re'sen onaylanarak 25.11.2020 tarihinde askıya çıkarılan İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile askı sürecinde gelen itirazlara istinaden bazı parseller planlama onama sınırı dışına çıkarılmıştır. Buna göre plan onama sınırının eski durumu ve güncel durumu aşağıda yer alan Şekil 1'deki görsellerdeki gibidir.

Buna göre eski 108 parsel, 155 parsel ve 1876 parsel sayılı taşınmazlar plan onama sınırı dışına çıkarılmıştır. Bu kapsamda hazırlanan plan değişikliği sonucunda oluşan alan dağılımı ve plan değişikliği öncesi alan dağılımı aşağıda yer alan Şekil 2'deki görsellerdeki gibidir. Buna göre planlama alanı toplamı 149,88 hektardan 136,48 hektara düşmektedir.

Ancak dava konusu edilen işbu planlarla da önceki planlarda olduğu gibi, uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğması ve plan değişikliğinin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi sebebiyle; İdarenin savunması beklenmeksizin yürütmesinin durdurulması kararının verilmesi gerekmektedir.

Bun ilaveten İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı için dava gerekçelerimiz, işbu dava konusu İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için de geçerliliğini korumaktadır. Şekil 1 ve Şekil 2'nin ardından dava gerekçelerimiz sıralanmaktadır.

1. 25.11.2020 tarihinde askıya çıkarılan ve işbu davanın konusu olan planların plan kararları, 16.03.2020 tarihinde askıya çıkarılan planlarla belirlenmiştir. Dolayısıyla planlama alanı toplam büyüklüğü düşmüş olsa da plan kararları geçerliliğini korumaktadır. Aynı şekilde 16.03.2020 tarihinde askıya çıkarılan Çevre Düzene Planı Değişikliği de işbu dava konusu planlar için geçerlidir. İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap İmar Planları, İstanbul 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen Askeri Alan, kısmen Lojistik alanı, kısmen de Meskun alan olarak planlanmıştır. 17.07.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, kent çeperlerine ve kent kuzeyine olan baskıyı önleme amacı taşıyan ve kent gelişimini alt merkezler ve lineer gelişme dinamiğine göre kurgulayan bir muhteviyata sahiptir. Metropoliten alanlarda lojistik tesis alanları, meskun yerleşimlerin dışında ve ulaşım ağlarına entegre olabilecek şekilde kurgulanırlar. Kentin ihtiyacı olan lojistik altyapı ve geri dönüşüm alanları gibi unsurlar üst ölçekte stratejik yaklaşımlarla belirlenirler. Planlama alanının bulunduğu Başakşehir Hoşdere Mevkii, kentin lojistik altyapı ihtiyacını karşılamak için yer seçimi yapılırken ortaya konulan analitik etütlerle ve kentsel altyapıya baskı oluşturmayacak ve kamu bütçesine minimum yük getirecek şekilde belirlenmiştir. Aynı zamanda bu alanlar kentin gelişim eğilimlerinde sınırlayıcı pozisyondadırlar. 17.07.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine göre;

"Lojistik bölgeler içerisinde, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü ve gerekli önlemler alınmak kaydıyla, gürültü-görüntü kirliliğine neden olan ve çevre için risk oluşturan "geri dönüşümlü atıkları değerlendirme işlevi gören birimler" yer alabilir.

Lojistik bölgelerde sanayi faaliyetleri yer alamaz."

2. İstanbul'un ihtiyaçları ve rasyonel eğilimlerinin hesaba katılarak, mevcutta yerleşimin olmadığı bir alan olan ve kent için korunması gerekli olan havzalardan Sazlıdere, Büyükçekmece ve Küçükçekmece Havzalarının coğrafi olarak kesişiminde yer alan planlama alanının, kentsel gelişim açısından sınırlayıcı pozisyonunun korunması hem planlama disiplini açısından kritik hem de eğilimleri yönlendirme ve kentsel gelişmenin planlama hiyerarşisi açısından kurgulanabilmesi için önemlidir.

3. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile meskun alanlar olarak tadil edilen planlama alanı, ölçeği itibariyle tadilata konu olmaksızın plan bütününde değerlendirilmesi gerekliliği bilimsel olarak tartışılmazdır.

4. Planlama alanının 1/100.000 ölçekte meskun alanlar olarak tadil edilmesi, 17.07.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile herhangi bir ilişki kurmamakla birlikte, kentin ihtiyacı olan lojistik bölgelere yönelik alternatif bir alan önermemektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu, planlarda kentsel ihtiyaçlara yönelik yapılan değişikliklerde, o ihtiyacın alternatifi büyüklük ve yakınlıkla bir alanın ayrılmasını ve bunun analitik olarak gerekçelendirilmesini beklemektedir. Yapılan bu tadilatta herhangi alternatif alan önerilmediği gibi, kentsel ihtiyaçlar etüt edilmemiştir.

5. Planlama alanında mevcut durumda yapılaşma bulunmamaktadır. 17.07.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planın mekansal ihtiyaçlara dönük projeksiyonlarına göre yakın gelecekte lojistik bölgelerin kurgulanması gerekmektedir. Herhangi bir alternatifin oluşturulmamasının yanı sıra, bu tür altyapı alanlarının yakın gelecekte yeniden planlanması, planlama ilke ve esaslarına aykırı olarak pek çok alanda plan değişikliklerinin önünü açacağı gibi, bu alanların tahsisi için gerekecek kamulaştırma yükü de hesaba katıldığında kamu zararının telafi edilemeyecek boyutta olmasına yol açacaktır.

6. Tadil edilen 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile birlikte İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı da askıya çıkarılmıştır. Alt ölçekli bu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporları incelendiğinde, bütüncül planlama yaklaşımından yoksun biçimde alanın ulaşım altyapısı bağlantılarından söz edilmiş ve çevredeki yüksek nitelikli konut sitelerinden Estonşehir, Boğazköy, Kiptaş, Armina Evleri

ve Kelebek Vadisi Evleri, Günışığı Konakları, Toskana Vadisi, Tilupa Villaları, Verdemolino Yaşam ve Alışveriş Merkezi gibi büyük projelerin yanı sıra henüz projelendirilmemiş alanlar olduğu aktarılarak, askıya çıkarılan bu planlarla birlikte bölgenin daha da gelişeceği ifade edilmiştir.

7. Mekansal gelişim eğilimlerini yeniden kurgulayan ve altyapıya baskı oluşturması kaçınılmaz olan bu planların bölgesel etkileri Plan Açıklama Raporlarında konu edilmemiş ve bu açıdan yanıltıcıdır.

8. Plan açıklama raporlarında alanın güçlü yönleri olarak; Planlama alanının Metropoliten Alan içindeki konumu ve üst ölçekli ulaşım sistemleri ile kurduğu-kuracağı ilişkiler, İlçe sınırları içinde bulunan Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar metro hattı bulunması ve bu hat ile Anadolu yakasından Başakşehir'e kadar raylı sistem ile ulaşmanın mümkün olması, Planlama alanının Atatürk Havaalanına yaklaşık 25 km mesafede bulunması, Planlama alanının sahip olduğu doğal değerler, (vadiler, dere yatakları, tepeler vb.), Planlama alanı komşuluğunda gelişmiş ve gelişmekte olan Toplu Konut Alanlarının varlığı, (Estonşehir, Boğazköy, Kiptaş, Armina Evleri ve Kelebek Vadisi Evleri, Günışığı Konakları, Toskana Vadisi, Tilupa Villaları), Planlama alanının etrafında bulunan büyük ölçekli ticaret merkezlerinin varlığı, (Verdemolino Yaşam ve Alışveriş Merkezi vb.), Planlama alanını etrafında bulunan Sazlıdere Havzası gibi önemli doğal alanlar olduğu belirtilerek, planlama yaklaşımı yerine projeci bir yaklaşım ortaya koyulmaktadır. Bu yaklaşımın planlama disiplininde kabul edilmesi, kent mekanındaki her alanda fırsat ilişkileri kuran proje odaklı plan tadilatlarına emsal teşkil edecektir.

9. Üst ölçek planlar ile ilgili gerekçelerin yanı sıra, alana yönelik jeolojik ve jeoteknik raporlar incelendiği takdirde alanın yerleşime uygunluk durumu önlemli alan olarak belirlenmiş olduğu görülmektedir. Önlemli Alan-2 ve Önlemli Alan - 5 olarak tanımlanmışolan planlama alanı için bu özellikleri yerleşim açısından sakıncaları kısaca şu şekilde özetlenebilmektedir:

- Önlemli Alanlar 2.1: Kıraç ve Süloğlu Üyeleri ile Ceylan Formasyonu ve Yassı ören üyesinin oluşturduğu ve eğim değerinin>%10 olduğu alanlar ile jeolojisini Soğucak Formasyonunun oluşturduğu ve eğim değerinin>%20 olduğu alanlar Önlemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır.

Plan raporunda belirtildiği üzere, Ceylan formasyonu, zayıf kaya niteliğinde olup, bu durum ayrışmaya elverişli bir ortam oluşturmaktadır. Buda inşaat faaliyetleri esnasında ve sonrasına stabilite sorunu doğabileceğini göstermektedir. Özellikle eğimin yüksek olduğu alanlar kayaç yapısının özellikleri ile birlikte değerlendirildiğinde inşaa faaliyetlerinin artması sonucunu doğurabileceği gibi bu önlemlerin alınmaması durumunda can ve mal kayıpları doğurabilecek toprak stabilitasyonunu bozacak afetlerin yaşanması açısından da elverişlidir.

Jeolojik yapı verileri doğal yapı analizleri (eğim, yükselti, güneşlenme vb.) birlikte değerlendirildiğinde, formasyonuna bağlı olarak yamaç boyunca yükselip-alçalan bir yapı sergilediği görülmektedir. İtiraza konu planlama alanında jeolojik ve hidrolojik özelliklerin birlikte değerlendirilmesi ve stabilite sorununu çözecek mühendislik hizmetlerinin, istinad duvarları ile alnması zorunluluğunu doğuracaktır.

Bunun yanı sıra Kıraç üyelerinde sızıntı sularının gözlemlendiği plan raporunda verilen bilgiler arasındadır. Bu durum inşaa faaliyetlerinin ardından toprakta, şişme ve gevşemeye bağlı olarak hacimsel değişimlerin olacağını ortaya koymakta olup, bu değişimler sonucunda yapıların temel sistemlerin yapının ömrünü tamamlamadan taşıma özelliğini kaybetmesi gibi sorunların oluşmasına neden olabilecektir.

- Önlemli Alan - 5.1: İnceleme alanında Alüvyon birim ile Kıraç, Süloğlu Üyeleri, Ceylan Formasyonu ve Yassıören üyesi rezidüellerinin oluşturduğu ve eğim değerinin <%10 olduğu alanlar "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Önlemli Alan-5.1)" olarak değerlendirilmiştir

Plan raporunda da belirtildiği üzere, bu alanlarda özellikle yer altı sularına bağlı olarak meydana gelebilecek

olan şişme-büzülme olayları sonucu Önlemli Alan 2.1'de görülmesi muhtemel olan temel sorunlarının yaşanabilirliği dikkat çekmektedir. Bu alanın Alüvyon Dolgu Alanı olması bu olası senaryonun ihitmalini, su tutma kapasitesine bağlı olarak güçlendirmektedir.

Jeolojik ve jeoteknik analizler sonucu Önlemli Alan 2 ve 5 şeklinde tanımlanmış olan planlama alanı için plan raporunda önerilmiş olan tek çözümün istinat duvarları ile gerekli önlemlerin alınması olduğu görülmektedir. Oysaki üst ölçek plan kararlarına bağlı olarak itirazlarımızı sıralamış olduğumuz çalışma alanı için maddi kaynak ayrılarak gerekli araştırmaların yapılmış olduğu, bu araştırmaları gözetebilecek plan kararların geliştirilmesinin kamu kaynaklarının efektif kullanımı ve doğanın korunması için gerekliliği açıktır. Planlama alanı için; jeoloji, hidroloji, eğim ve yükseklik verilerinin çakıştırılarak, üst üste gelen özelliklerin birlikteliğinde doğurabileceği sorunlar göz önünde bulundurulmadan alınmış olan planlama kararları için itirazlarımız bu şekildedir.

Bu nedenlerle dava konusu plan değişikliklerinin bir an önce iptali gerekmektedir.

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Dereseki Mah. 267 sayılı parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı | 05.04.2021

1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 12.10.2020 tarih ve 214750 sayılı Oluru ile onaylanan ve 08.01.2021 tarihinde askıya çıkarılan; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Dereseki Mah. 267 sayılı parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nn öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

1) Planlama alanı İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Dereseki Mahallesi, 8 pafta 267 sayılı parselden oluşmaktadır. Planlama alanının kuzeyi sınırını Beykoz Elmalı Yolu oluşturmakta, diğer kısımlarını Güney Kirazlı Özel Ormanı çevrelemektedir. 8 pafta 267 sayılı parsel 111.029 m2 büyüklüğünde olup, şahıs mülkiyetindedir.

2) Planlama alanı 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda tarımsal niteliği korunacak alanda kalmaktadır.

Planlama alanını oluşturan Dereseki Mahallesi, 8 pafta 267 sayılı parsel üzerinde geçerli 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

Planlama alanını oluşturan Dereseki Mahallesi, 8 pafta 267 sayılı parsel üzerinde geçerli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

3) Planlama alanı, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 15.11.1995 tarih ve 7755 sayılı kararı ile tespit ve ilan edilen İstanbul Kuzey Kesimi Karadeniz Kuşağı Doğal Sit alanı içerisinde kalmaktayken, İstanbul II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 04.07.2018 tarih ve 02-1099 sayılı kararı ile sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak belirlenmiştir. Yapılan sit derecelendirmesi 06.07.2018 tarih ve E.119478 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır. Söz konusu karara göre 8 pafta 267 sayılı parsel sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanında kalmaktadır.

4) Dava konusu imar planları ile 8 pafta 267 sayılı parselin %55'i ticaret alanı, kalan %45'i ise donatı alanı (eğitim, ibadet, park ve yol) olarak planlanmıştır.

5) İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Dereseki Mah. 267 sayılı parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar

Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın askı işlemlerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2017/01 sayılı Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge'sinin (j) Maddesi'nde yer alan "Onaylanan Planlar, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün koordinasyonunda eş zamanlı olarak İl Müdürlüğünde ve ilgili idarelerde askıya çıkartılır…" hükmü gereği 08.01.2021 - 08.02.2021 tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Beykoz Belediyesi ilan panosu ve web sitesinde eş zamanlı olarak gerçekleştirildiği bilinmektedir.

6) Plan Açıklama Raporu'nun Kurum Görüşleri bölümünde yer alan İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 18.01.2019 tarih ve 91442078-310.01.02/2018/16485 sayılı yazısında dava konusu planlara dair olumsuz kurum görüşü iletildiği görülmektedir. Aşağıda sonuç bölümü paylaşılan görüş yazısının tamamı Plan Açıklama Raporu'nun Ekler bölümünde mevcuttur.

7) Beykoz İlçesi Dereseki Mahallesi 267 parsel 15/06/2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve kısmen de "Orman Alanı" lejantında kalmaktadır. Söz konusu planın plan raporunda Beykoz ilçelerindeki doğal sit alanlarının yapılaşma tehdidi altında olduğu, Beykoz ilçesinde yer alan kırsal yerleşim alanlarındaki tarım topraklarının ekolojik üretim alanları açısından planlamaları yapılacak birinci derecede ekolojik tarım potansiyeli belirlenen alanlar arasında Dereseki Köyü'nün de yer aldığı belirtilmiştir. Ayrıca MİA'nın kuzeye doğru yayılma eğiliminin, kentin kuzeyinde bulunan orman alanlarını ve Boğaz kıyılarını tehdit ettiği belirtilerek Plan'da kentin gelişim stratejileri tanımlanırken ekolojik sürdürülebilirlik çerçevesinde MİA'nın kentin kuzeyi yerine, ormanlardan, Boğaz kıyılarından ve kentin tarihi merkezinden uzaklaştırılarak, batıya doğru kaydırılması hedeflenmiştir.

Planlama alanında, meri 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve meri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar planı bulunmamaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce hazırlanan teklif 1/5000 ölçekli Acarlar ve Merkez Mahalleleri ile Akbaba, Anadolu Feneri, Dereseki, Elmalı, Görele, Kaynarca, Örnekköy, Zerzavatçı Köyleri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2013 tarih ve 189 sayılı kararı ve 13.02.2013 tarih ve 287 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve 03.04.2013 tarih ve BN:3487 sayılı yazı ile ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek üzere İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne iletilmiştir. Onay süreci devam eden teklif planda 267 parsel kısmen "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve kısmen de "Dere Yapı Yaklaşma Sınırı ve Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu plan çalışması aşamasında İstanbul Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 29/03/2011 tarihli ve 4307 sayılı yazısı ile gelen kurum görüşünde 267 parselin bir kısmı "Kuru Marjinal Tarım Alanı"nda kalmaktadır.

Söz konusu planın kuzeyinde Dereseki Mahallesi, 8 pafta, 355 ve 356 parsellere ilişkin 11.05.2015 onanlı plan yer almaktadır. Planda "Özel Eğitim Tesisleri Alanları"nda kalan parsellerde yapılaşma koşulları; Emsal:0.80 olmak üzere Yençok:4 kattır. Söz konusu planın güneyinde ise İstanbul İli, Beykoz İlçesi, 8 Pafta 268-360 Sayılı Parseller, 51 Pafta 316 Ada 4 Sayılı Parsel, 341, 343, 345, 346, 348, 1 (316/Tck) Sayılı Parseller ile Bu Parseller Arasında Kalan Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yer almaktadır. Planda söz konusu parsellerde Özel Orman Alanı sınırı içinde Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları'nda TAKS:0.06, Yençok:2 kattır. "Yapı alanları içerisinde kalmak kaydıyla sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanlarındaki toplam TAKS alanının en fazla %15'i idari, sosyal ve kültürel yapılar, sağlık, kreş, ticaret, eğlence ve spor tesisi yapılabilir." şeklinde plan notu yer almaktadır.

8) Plan açıklama raporunda, Mülga İstanbul Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü teknik elemanlarınca 09.03.2018 ve 20.03.2018 tarihlerinde yapılan etütler sonucunda 267 sayılı parselin kuru mutlak tarım arazisi olarak değerlendirildiği, tarım dışı amaçla kullanılmasının Toprak Koruma Kurulu'nun 03.05.2018 tarih ve İTKK 2018/06 sayılı kararı ile uygun görüldüğü, Mülga İstanbul Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün

08.05.2018 tarih ve 60319257 230.04.02[230.04.02]-E.1399923 sayılı yazısında Beykoz İli Dereseki Mahallesi 267 parselin tarım dışı amaçla (ticaret alanı, cami, okul, park, pasif yeşil alan ve yol) kullanılabilmesi için ilgili Bakanlıklardan alınacak kamu yararı kararı ve ekindeki kamu yararına esas teknik raporun ulaştırılması sonucunda dosyanın değerlendirilmek üzere Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'na gönderileceğinin belirtildiği ifade edilmekte, sonraki süreçte söz konusu parselin tarım dışı kullanılması amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.02.3019 tarihli ve 9569007-000 Makam Olur'u ve Diyanet İşleri Başkanlığı'nın 13.11.2018 tarih ve 167763 sayılı Makam Olur'u ile kamu yararı kararı alındığı, alınan kamu yararı kararları sonrasında Tarım ve Orman Bakanlığı Bakanlık Makamının 18.09.2019 tarih ve 2232276-135 sayılı Olur'u ile 267 sayılı parsel için tarım dışı amaçla kullanım izni verdiği, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı çalışmaları bu kapsamda yürütüldüğü belirtilmekte olup, tarım dışı kullanım izin belgesinin raporda yer almadığı, dolayısıyla ne amaçla kullanım izni verildiği bilgisi raporda yer almamaktadır.

9) Aynı raporda İstanbul II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 04.07.2018 tarih ve 02-1099 sayılı kararı ile sit derecelendirmesinin yapıldığı, yapılan sit derecelendirmesinin 06.07.2018 tarih ve E.119478 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylandığı belirtilmektedir. Söz konusu karara göre 8 pafta 267 sayılı parselin "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı"nda kaldığı belirtilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 16.10.2019 tarihli ve 109 sayılı Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı ile doğal sit sınıflandırmasında Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı; "Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetlere, turizm ve yerleşimlere izin veren alanlar olarak tanımlanmaktadır." şeklinde ifade edilmektedir.

10) 12/10/2020 onay tarihli 1/5000 ölçekli planda 8 pafta 267 sayılı parselin %55'i ticaret alanı, kalan %45'i ise donatı alanı (eğitim, ibadet, park ve yol) olarak, 1/1000 ölçekli planda kısmen "ticaret alanı" (%55'i), kısmen "İlkokul Alanı" (%6.38), kısmen "Cami Alanı" (%2.74), kısmen "Park Alanı" (%16.79), kısmen "Pasif Yeşil Alan" (%2.82), kısmen "Trafo Alanı" (%0.23) ve "yol" (%16.05) olarak planlanmıştır. Plan raporunda ve plan hükümlerinde, planlama alanının %45'ini oluşturan cami alanı, ilkokul alanı, park ve pasif yeşil alanlar, trafo alanı ile yol alanlarının kamuya bedelsiz terk edileceği ifadesine yer verilmiştir.

Söz konusu planda "T" sembolü ile gösterilen Ticaret Alanı 61.065,36 m2 (6.10 ha.) büyüklüğünde olup, plan raporunda hem planlama alanı çevresinde yaşayacak nüfusa hem de Beykoz İlçesi ve etrafına hizmet edecek nitelikte planlandığı ifade edilmektedir.

1/1000 ölçekli planın plan hükümleri 2. maddesinde; "Ticaret alanında TAKS=0.20, E=0.40, Yençok=Zemin+2 kattır." ve 3. maddesinde; "Ticaret alanında iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir." denilmektedir.

11) Dava konusu planlar ilgili mevzuat yönünden incelendiğinde mevzuata aykırılıkların da mevcut olduğu görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planını şu şekilde tariflemektedir:

"i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli

kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı"

"k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı"

Askıda ilan edilen dokümanlara bakıldığında Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu ile Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nun tek rapor olarak hazırlandığı görülmektedir. Oysa iki plan ölçek olarak farklı oldukları gibi detay ve kapsam olarak da birbirlerinden ayrı özelliklere sahiptir. Dava konusu işlem bu yönüyle ilgili mevzuata aykırılık içermektedir.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10. Maddesine göre:

"(1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır."

Askıda ilan edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yapı düzeni ve yoğunlukları, yapılaşma koşulları gibi detayları içermediği görülmektedir. Dava konusu işlem bu yönüyle de ilgili mevzuata aykırılık içermektedir.

12) İstanbul'un ihtiyaçları ve rasyonel eğilimlerinin hesaba katılarak, mevcutta yapılaşmanın olmadığı bir alan olan ve kent için korunması gerekli olan bir konumda yer alan planlama alanının, kentsel gelişim açısından sınırlayıcı pozisyonunun korunması hem planlama disiplini açısından kritik hem de eğilimleri yönlendirme ve kentsel gelişmenin planlama hiyerarşisi açısından kurgulanabilmesi için önemlidir. 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve kısmen de "Orman Alanı" lejantında kalan planlama alanının, özelliği itibariyle herhangi bir müdahale olmaksızın plan bütününde değerlendirilmesi gerekliliği bilimsel olarak tartışılmazdır. Dava konusu işlem 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'yla belirlenen üst ölçek plan kararlarının benzer nitelikteki başka alanlarda aynı şekilde delinmesi yönünde emsal teşkil edecek ve bu yönüyle kamu açısından da ekolojik açıdan da telafisi güç zararlar yaratacaktır.

13) Üzerinde durulması gereken bir başka husus da şudur ki Plan Açıklama Raporu'nda Uzman Raporları başlığında yer alan Peyzaj Mimarı Raporu'nda "08.08.2018 tarihli Ağaç Rölöve raporunda 267 parselin; ağaçların türleri, yaşları, gövde çapları, tepe çapları, boyları, sağlık durumları, tepe gelişimleri, gövde formları ve estetik değerleri gibi önemli özellikleri tespit edilmiştir. Saha çalışmaları sonucunda 21 adet farklı ağaç türlerine mensup 1443 birey saptanmıştır." denilmektedir.

Dava konusu planların uygulanması halinde 1443 ağacın akıbetinin ne olacağı bilinmemektedir. Planlama alanının karşısında yer alan bir başka alanda yaşanan dönüşüm planlama alanında yaşanacak dönüşüme benzer olduğundan aşağıda bu duruma ilişkin görsel yer almaktadır.

14) Dava konusu planların yukarıda verilen açıklamalara ek olarak aşağıdaki değerlendirmeler neticesinde öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali gerekmektedir:

- Dava konusu planın; 15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen plan ilke ve kararları, ayrıca öngörülen fonksiyon kararları ile uyumlu olmadığı görülmektedir.

- Dava konusu plan çevresiyle beraber değerlendirildiğinde fonksiyon açısından çevresiyle uyumsuz olduğu, ayrıca "Eğitim Alanı"nın yakın çevreye hizmet edeceği düşünüldüğünde erişim mesafeleri açısından uygun bir konumda bulunmadığı görülmektedir.

- "Ticaret Alanı" alansal büyüklüğü ve yapılaşma değerleri, ayrıca 1/1000 ölçekli planın plan hükümleri 2. maddesinde belirtilen ticaret alanında yer alacak fonksiyonlar göz önüne alındığında, bölgenin doğal yapısı ve kimliği ile koruma-kullanma dengesi açısından olumsuz etkilerinin olacağı görülmekte, söz konusu planın ulaşım sistemine ilave trafik yükü getireceğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

- 1/1000 ölçekli planın plan hükümleri 2. maddesinde ifade edilen çok katlı mağazalar ifadesinin yapılaşma koşulları ile uyumlu olmadığı görülmektedir.

- 1/1000 ölçekli planın plan hükümlerinde bina kot noktasının nasıl belirleneceği ile ilgili bir plan notu yer almamaktadır.

- 1/1000 ölçekli plan hükümlerinde Ticaret Alanında yapılaşmanın brüt alan üzerinden mi yoksa net alan üzerinden mi verileceği, bodrum katlara ilişkin olarak bodrum katlarda hangi fonksiyonların yer alacağı, bodrum katların emsale dahil olup olmayacağı vb. konular belirtilmemektedir.

- Belirtilmeyen konulara ilişkin 1/1000 ölçekli planın plan hükümleri 14. maddesinde; "Bahsedilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir." şeklinde plan notu bulunmakla beraber, bölgenin mevcut yapısı ile potansiyelleri çerçevesinde söz konusu planın bölgeye etkilerinin belirlenmesi açısından yukarıda açıklanan konuların plan notlarında ifade edilerek belirsizliklerin giderilmesi gerektiği görülmektedir.

Sonuç olarak dava konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli planların, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre düzeni Planı kapsamında belirlenen ilke ve kararlar ile uyumlu olmasının, dolayısıyla alanda rekreatif ihtiyaçlara yönelik fonksiyonların planlanmasının daha uygun olacağı, ilköğretim alanının erişim mesafeleri açısından bu alan için uygun olmadığı, önerilen "Ticaret Alanı" fonksiyon, alansal büyüklüğü ve yapılaşma değerleri göz önüne alındığında, bölgenin doğal yapısı ve potansiyelleri ile koruma-kullanma dengesi açısından olumsuz etkilerinin olacağı, ulaşım sistemine ilave trafik yükü getireceğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun olmadığı, ayrıca plan notlarına ilişkin yukarıda açıklanan belirsizliklerin giderilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bu nedenlerle dava konusu plan değişikliklerinin bir an önce iptali gerekmektedir.

İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı |11.05.2021

Bakanlık Makamının 11.02.2021 tarih ve 286587 Olur ile onaylanan ÇDP-904906 sayılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin, 12.02.2021 tarihinde onaylanan NİP-34927352 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34126889 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının öncelikle yürütmesinin durdurulması ve takiben iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Planlama alanı, Eyüpsultan ilçesinin kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmelerin güneyinde, Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanlarının kuzeyinde, Hasdal-Kemerburgaz yolu ile bu yoldan ayrılan Pirinççi-Kemerburgaz yolu üzerinde konumlanmaktadır.

Bahse konu planlama alanı 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında kullanılmak üzere 25.01.2021 tarih ve 153576 sayılı Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

12.02.2021 onaylı Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanı 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda; kısmen "Gelişimi ve Yoğunluğu Denetim Altında Tutulacak Alan", kısmen "Orman Alanı", kısmen "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları" kısmen de "Yapı Yasağı ya da Sınırlama Getirilen Alanlar- Havza İçi Yapı Yasaklı Alanlar" lejantında kalmakta olup, ilgili plan raporunun;

- 8.4.7.4 maddesinde; Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı

Kentin bütününe hizmet eden, halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlar ile spor alanlarıdır. Bu alanlarda parklar, hayvanat bahçeleri, spor alanları, mezarlık alanları, rekreasyon alanları ile olası afet ve kriz durumlarında toplanma ihtiyacının karşılanması amacıyla da kullanılabilir şekilde tasarlanacak bölge parkları yer alabilir.

- 8.4.2.4 maddesinde; Gelişimi ve Yoğunluğu Denetim Altında Tutulacak Alanlar

Yaşam destek sistemleri için tehdit oluşturan ve/veya oluşturma potansiyeli olan içme suyu havzaları dışındaki kentsel ve kırsal yerleşimleri kapsayan bu alanların gelişiminin ve yoğunluğunun denetim altında tutulmasına yönelik kararlar, çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

- 8.4.1.1.1 maddesinde; Orman Alanları

Orman Kanunu hükümlerine tabi orman alanları, korumaya esas alanlar olup; kamu yararına gerçekleştirilecek faaliyetler ile ilgili aynı kanunda yer alan hükümler geçerlidir. Orman alanlarında orman ekosistemine (flora ve faunanın çeşitliliği ve sürdürülebilirliğine) zarar vermeyecek şekilde (koruma/kullanma dengesi içinde) ve ilgili kurumun uygun görüşü alınmak koşuluyla günübirlik rekreatif kullanımlara izin verilebilir. ….Plan'da gösterilen orman alanlarına ait sınırlar şematik olup, yasal bağlayıcılık oluşturmaz. Orman alanlarına ilişkin kesin sınırlar Çevre ve Orman Bakanlığı'ndan alınacak görüş çerçevesinde alt ölçekli planlarda netleştirilecektir. Orman kadastrosu netleşmeyen ve bu nedenle bu Plan kapsamında gösterilemeyen alanlar, orman kadastrosuna alınması durumunda ilgili yasa çerçevesinde değerlendirilecektir.

- 8.4.1.3 maddesinde; Yapı Yasağı ya da Sınırlama Getirilen Alanlar-Havza İçi Yapı Yasaklı Alanlar

Su toplama havzalarının mutlak koruma ve kısa mesafeli koruma kuşağı olarak tanımlanan alanlar ile içme suyu havzalarını besleyen derelerin ve içme suyu kaynaklarının (memba) mutlak koruma kuşaklarını kapsamaktadır. Bu alanlar yapı yasaklı alanlardır. Havza içi yapı yasaklı alanlarda yer alacak kullanımlar içme suyu havzalarının korunması ve kontrolüne ilişkin mevzuat dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Tarihi ve doğal değerleri bakımından korunması gerekli olan, ancak mevcut yerleşim dokusu tamamen veya kısmen su toplama havzasının kısa mesafeli koruma kuşağı ve/veya dere mutlak koruma kuşağında kalan köylerin durumu ilgili kurumun görüşü dikkate alınarak alt ölçekli planda belirlenecektir.

hükümleri yer almaktadır. Ayrıca plan hükümlerinin 8.2.2. maddesinde; "1/100.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerin-

den plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." denilmektedir.

12.02.2021 onaylı Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına ilişkin hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği ile söz konusu alan "Havza İçi Rehabilite Edilecek Alan" lejantına alınmıştır. "Havza İçi Rehabilite Edilecek Alan" meri 15.06.2009 onaylı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı hükümlerinde "İçme Suyu Havzalarının" "Havza İçi Yapı Yasaklı Alanlar" dışındaki yapılaşmış alanları kapsamaktadır. Havza İçi Rehabilite Edilecek Alanlardaki nüfus, yoğunluk, kullanımlar ve yapılaşma koşulları içme suyu havzalarının korunması ve kontrolüne ilişkin mevzuat göz önünde bulundurularak alt ölçekli planlarda belirlenecektir" hükmü yer almaktadır.

15.06.2009 onaylı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporunda Yer Alan Doğal Eşik Sentezi ve Mekânsal Sürdürülebilirlik Sentezi bölümünde; "…kentin korunması gereken alanlarının niteliksel yapılarına göre dağılımları ile kentin sürdürülebilir (sonraki nesillere korunarak aktarılabilecek olan) mekânsal alanları ve sınırlı gelişmelerin yer alabileceği alanların dağılımlarına yer verilerek gelecek planlama kararları ve üst ölçekli projeler için dikkat edilmesi ve aşılmaması gereken doğal eşikler belirlenmiş, doğal alanların fiziki yapılaşmaları (bina, yol vb) ne kadar tolere edebileceği gösterilmiş; coğrafi konumlanmaları ve yapısal özellikleri nedeniyle, İşlevleri bozulmaması gereken alanlara yönelik planlama anlayışı, "doğal alanların ve kaynakların korunması" ilkesine ve stratejilerine uygun olmak zorundadır. Esas olan kentsel gelişme baskısına karşı, bu alanlara en az zararı verecek mekansal düzenlemelerin yapılarak, çevrenin ve doğanın korunmasına yönelik önlemlerin alınmasıdır..." şeklinde ifade yer almakta olup, bu kapsamda 12.02.2021 onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği, meri 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın İstanbul'un kuzeyine ilişkin makroform kararlarını bozucu, yapılaşma baskısı yaratarak orman alanlarının tahribatına neden olacak ve diğer alanlara emsal teşkil edici nitelikte olmakla birlikte, planda gösterilmiş doğal alanların ve kaynakların korunmasına yönelik olan donatı alanlarını azaltıcı, nüfus ve inşaat yoğunluğunu artırıcı olduğu, ayrıca yapılaşmamış alanın plan hedefine yönelik etkin kullanımının engellenmiş olduğu tespit edilmiştir.

Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Çevre Düzeni Planlarına Dair Esaslar Madde 20 "(2) Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde; a) Kamu yatırımlarına, b) Çevrenin korunmasına, c) Çevre kirliliğinin önlenmesine, ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine, d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine, dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır." hükümlerine uygun olmadığı tespit edilmiştir.

30.05.2001 1/5000 ölçekli Eyüp Kemerburgaz İskoza Sırtı Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 17.12.2002 onaylı plan değişikliği ile; kısmen "Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırları" ile kısmen "Su Havzası Koruma Sınırı" içerisinde kısmen "Jeolojik Sakıncalı Konut Alanı (200 kişi/ha)", kısmen "Orta Yoğunluklu Konut Alanı (200 kişi/ha)", kısmen " Park ve Dinlenme Alanı", Kısmen "Ticaret + Hizmet Alanı (KAKS:0.40, TAKS:0.80)" kısmen de "Vakıf Kırkçeşme Su Galeri Hattı ve 100+100 M. Koruma Kuşağında" kısmen de plansız alanda kalmakta iken, 12.02.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile kısmen "Konut+ Ticaret Alanı", kısmen "Gelişme Konut Alanı", kısmen" Sağlık Tesisi Alan"ı, kısmen "İbadet Alanı", kısmen "Eğitim Alanı", kısmen "Kültürel Tesis Alanı", kısmen "Yol Alanı"na alınmıştır.

30.05.2001 1/5000 ölçekli Eyüp Kemerburgaz İskoza Sırtı Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 17.12.2002 onaylı plan değişikliğinde "Alibeyköy Barajı Orta Mesafe Koruma Kuşağı Sınırında "Park Alanı"nda kalan kısım askıda bulunan 12.02.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Konut+-

Ticaret Alanı (30 kişi/ha)", "Sağlık Tesisi Alanı" "Eğitim Tesisi Alanları" "Kültürel Tesis Alanı" ve "Dini Tesis Alanı"na alınarak bölgeye 366 kişi ilave nüfus getirmiş, ayrıca "Gelişme Konut Alanları"nda söz konusu değişiklik ile yaklaşık 257 ilave nüfus getirmiş olup, 12.02.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile toplamda yaklaşık 623 kişi nüfus artışı ve beraberinde inşaat alanı artışı getirmekle birlikte ana planların nüfus-donatı dengesini olumsuz etkilemektedir.

Planlanan alanın bütününe ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamakla birlikte kuzeyinde bulunan çok küçük bir alan meri 13.11.2002 onaylı 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Revizyon Uygulama İmar Planında "Tarım Alanı (Hiçbir Yapı Yapılamaz)" ve "1940 Orman Tahdid Sınırı" içerisinde "Ağaçlandırılacak Alan" lejantında kalmaktadır. Söz konusu alan 12.02.2021 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile, kısmen "Konut + Ticaret (E:50)" , kısmen "Gelişme Konut (E:1.20)", kısmen "Park Alanı", kısmen "Sağlık Tesisi Alanı", kısmen "Camii Alanı", kısmen "Ortaokul Alanı", kısmen "İlkokul Alanı", kısmen "Kültürel Tesis Alanı", Kısmen "Yol Alanı" olarak düzenlenmiş olup, 13.11.2002 onaylı 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Revizyon Uygulama İmar Planı'nda yapılaşmaya konu olmayan fonksiyonları "Gelişme Konut Alanı"na alınarak nüfus ve inşaat alanının artırıldığı görülmektedir.

12.02.2021 onaylı Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı: 23.06.2007 tarihinde yürürlüğe giren yürürlükte bulunan İmar Yönetmeliklerine göre değerlendirildiğinde plan notlarında;

- Madde 15. "Konut ve Ticaret Alanlarında Yapılacak Olan Yapılarda Kapıcılık ve Hizmetlerinin Projelendirilecek Yönetim Birimlerinde Çözülmesi ve Genel Yönetim Planı İle Tanımlanması Halinde Bu Yapılarda Kapıcı Dairesi Şartı Aranmayacaktır" hükmü Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği "Madde 44- (1) Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar: a) Konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 80'iaşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır". hükmünde kapıcı dairesi belli sayıda bağımsız bölümümü aşan konut kullanımlarında mecburi tutulduğundan, söz konusu plan notu ile kapıcı dairesi yeri ayrılmaması ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir.

- Madde 16 "Bir Parselde Birden Fazla Yapı Yapılabilir Plan Bütününde Yapılacak Olan Binalarda Blok Şekli Boyutları Çekme Mesafeleri ve Bloklar Arası Mesafeler Serbesttir. Tüm Alanlardaki Yapılar Ayrık İkiz Blok Sıra Eve ve Teras Ev Şeklinde Yapılabilir Bu Yapı Nizamları Aynı Ada İçerisinde Ayrı Ayrı ve Birlikte Kullanılabilir. Aynı Ada İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gidilebilir" hükmü meri İstanbul İmar Yönetmeliği "Parsellerde Yapılanma Şartları", "Asgari Bina Cephe ve Derinliği Şartları" hükmünde çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler belli kriter ve formüller ile belirlenerek sınırlandırıldığından söz konusu plan notu ile çekme mesafelerinin ve yapı nizamlarının serbest bırakılması ilgili yönetmelik maddelerine aykırılık teşkil etmektedir.

- Madde17 "Planlama Alanında Yol ve Parsel Zemini Arasında Daha Uyumlu İlişki Kurmak Amacıyla Kazı ve Dolgu Yapılarak Düzenlenebilir. Düzenlenmiş Zemin Tabii Zemin Olarak Kabul Edilebilir Planlama Alanındaki Fonksiyon Alanlarında Kot Her Binanın Köşe Kotlarının Aritmetik Ortalamasından Alınabileceği Gibi Fonksiyon Alanın Cephe Aldığı Yolun En Düşük veya En Yüksek Noktasından Kot Alınabilir" hükmü meri İstanbul İmar Yönetmeliğinde "Binalara Kot Verilmesi" "Zemin Kat Taban Kotu", "Tabii Zemin ve Tesviye Kotu" hükümlerinde tesviye işlemleri ve binalara kot verilmesi ile ilgili hükümler ile belirli şartlara ve düzenlemelere bağlandığından ilgili yönetmelik hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir.

- 1.2. Ticaret ve Konut Alanları Maddesinde; "Ticaret + Konut Alanlarında, Konut İş Merkezi Yönetim Merkezi Rezidans Sinema Tiyatro Müze vb Kültürel Tesis Alanları Ticaret Ofis Büro Lokanta Gazino Çarşı Çok

Katlı Mağazalar Banka Finans Kurumları Yapılabilir Bu İşlevler Bir Arada Kullanılacağı Gibi Ayrı Bloklar Şeklinde Projelendirilebilir. Bu Alanlarda Maksimum %65 Ticaret Olarak Kullanılabilir. Ticaret ve Konut Kullanımları Ayrı Ayrı Projelendirileceği Gibi Aynı Katta Ticaret Konut ve Otopark Kullanımları Karma Olarak da Düzenlenebilir" hükmü İstanbul İmar Yönetmeliği "Madde 2.02.2.1 Konut Alanları: İmar planlarında "Ticaret+Konut" olarak belirlenmiş yerler; bodrum ve zemin katlarda ticaret olmak üzere üst katlarda konut-rezidans yapılacak olan alanlardır. Konut, Ticaret + Konut alanlarında özel yurt yapılabilir. Ticaret + Konut alanlarında mevcut teşekküle göre bodrum ve zemin katların konut olarak düzenlenmesinde ilgili belediye yetkilidir." hükmünde ticaret fonksiyonu zemin katta yapılabileceği normal katlarda ayrı bir şekilde ticaret binasının yapılamayacağı açıkça belirtilmiş olduğundan ilgili yönetmelik hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir.

Ayrıca askıda bulunan 12.02.2021 onaylı Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Konut+Ticaret Alanlarında 330 kişi hesaplanan nüfusun ilgili İstanbul İmar Yönetmeliği hükmüne göre değerlendirildiğinde 1527 kişi olduğu hesaplanmıştır. Plan değişikliğine konu alan kısmen Alibey Havzası Orta ve Kısa Mesafeli Havza Koruma Alanlarını kapsamakta olup, bu alanlarda İSKİ İçmesuyu Havza Yönetmeliğine tabii nüfus sınırlaması bulunmakla birlikte İSKİ görüşünün esas alınması gereklidir. Söz konusu askıda bulunan Uygulama İmar Planında Konut+Ticaret Alanlarında nüfus İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği Orta Mesafeli Koruma Alanı Ortalama Yoğunluk (30 Kişi/ha) göre değerlendirildiğinde; Konut+Ticaret Alanlarında İSKİ İçmesuyu Havza Yönetmeliğine aykırı bir şekilde 1197 kişi fazladan nüfus önerildiği tespit edilmiştir.

Teklif 1/1000 ölçekli Plan Raporunda Konut Alanında kişi başına inşaat kullanım alanının "45 m2" olarak öngörüldüğü, alanın rezerv alan olduğu söz konusu kişi başına inşaat kullanım alanının neye göre ve hangi veriler/analizler doğrultusunda "45 m2" olarak belirlendiği tespit edilememiştir.

Yine 6306 Sayılı Uygulama Yönetmeliğinin Rezerv Yapı Alanının tespiti Madde-4 (Ek:RG-2/7/2013-28695) "Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri" hükmüne göre alanın hangi riskli alanlara hizmet edeceğinin belirtilmediği, teklif planın 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Amaç başlıklı MADDE 1 – "(1) Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir." hükmüne uygun olmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca planlama alanın bir kısmı 15.02.2019 onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Gayrettepe İstanbul Yeni Hava Limanı Metro Hattı Projesine ait Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından etkilenmektedir.

Söz konusu alan içinde yer alan Kırkçeşme Tesisleri'nin bir parçası konumundaki su kemerleri ve galeri hattı bulunmakta olup, bu hat ile ilgili olarak 03.03.1993 tarih 4448 sayılı, 31.10.2001 tarih 13323 sayılı ve 24.02.1993 tarih 4439 sayılı İstanbul I No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararları ile 14.08.2020 tarih ve 4448 sayılı İstanbul I No'lu K.V.K.K. kararı bulunmaktadır.

Tarihi Kırkçeşme Tesisleri ile ilgili olarak alınan; 3.3.1993 tarih ve 4448 sayılı İstanbul I No'lu K.T.V.K.K. kararında;"...Kemerburgaz yerleşimi içinde kalan Uzun Kemer'in çevresinde yapılacak her türlü planlama çalışmasının Kurulumuza sorulmasına, bunun dışında kalan kemer, bent, havuz, galeri ve su sistemi ile ilgili her türlü yapıların her iki tarafında ve çevresinde 100 metrelik bir koruma bandı oluşturulmasına, ve bu alan içerisinde hiçbir şekilde inşaat yapılmamasına ancak tarımsal faaliyetlerin sürdürülebileceğine karar verildi." denilmektedir. 14.08.2020 tarih ve 5295 sayılı İstanbul I No'lu K.V.K.K. kararında ise; "...Plan teklifine konu alanının Uzun Kemer'in 31.10.2001 tarih ve 13322 sayılı kararı ile her iki yanında 100 metrelik Korunma Bandı içerisinde kalan

kısmına ilişkin; bu alanda yapılacak tüm uygulamaların Koruma Bölge Kurulu olumlu görüşü ile yapılabileceğine, teknik altyapı hatları ve tesislerinin bu alandan geçirilemeyeceğine, yapılacak her türlü uygulamanın ilgili Müze Müdürlüğü denetiminde yapılmasına, çalışmalar esnasında tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin tespiti halinde çalışmalar durdurularak ilgili Koruma Bölge Kuruluna bilgi verilmesine, su galeri hattı ve kemerin her iki yanında 0-25 metre mesafede kesinlikle yapılaşma yapılamayacağına, 25-50 metre mesafedeki alanda peyzaj ögelerinin bulunabileceğine, 50-75 metre mesafedeki alanda bodrum kat dahil maksimum 5 katlı (Yençok:15.50 m) yapı yapılabileceğine, 75-100 metre mesafedeki alanda bodrum kat dahil maksimum 6 katlı (Yençok:18.50 m) yapı yapılabileceğine…" denilmektedir. 14.08.2020 tarih ve 5295 sayılı Kurul Kararına göre yapılan incelemede; "Vakıf Kırkçeşme Su Galeri Hattı" çevresinde koruma bantlarının hat boyunca sağlanmadığı, "Yapı Yaklaşma Sınırı" ile "Açık ve Yeşil Alanlar" lejantı arasındaki 25-50 metre hat yaklaşma sınırı içerisinde peyzaj öğeleri dışında " Gelişme Konut Alanları" lejantının yer aldığı; ayrıca Başkanlığımız bünyesinde yer alan İSKİ Genel Müdürlüğü Mükiyetindeki "Vakıf Kırkçeşme Su Galeri Hattı Koruma Kuşağı"nın daraltılmasına ilişkin 14.08.2020 tarih ve 5295 sayılı İstanbul I No'lu K.V.K.K. kararı'nda İSKİ Genel Müdürlüğünün Kurum görüşünün alınmadığı tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. Maddesinden ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümlerinden de anlaşılacağı üzere nazım imar planları varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun kademeli birliktelik ilkesi uyarınca planlanması gerektiği 12.02.2021 onaylı plan değişikliklerinin, bütünlük içerisinde ele alınmadığı, öneri imar planın; plan hiyerarşisine uyulmadan planlandığı, bu nedenle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkilerine ilişkin 6.madde "(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." hükmüne uyulmadığı, yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Genel Planlama Esasları 7.madde "a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır. c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır. l) Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır." hükümlerine aykırı olduğu tespit edilmiştir. Öneri planın çevre yapılaşma koşulları ile uyumsuz olduğu; onaylı imar planlarının bütünlüğü, kurgusu ile ana kararlarına aykırı ve plan tadilatlarına emsal teşkil edebilecek nitelikte ve nüfus artırıcı nitelikte olduğundan ilgili mevzuat hükümleri ile şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uyumlu olmadığı değerlendirilmektedir. Dolayısıyla üst ölçekli planda gelişimi ve yoğunluğu denetim altında tutulacak alan sınırları içerisinde yer alan söz konusu planların; hem üst ölçekli planın plan karar ve politikalarına aykırılık teşkil ettiği hem de 1/5000 ve 1/1000 ölçekli ana planların nüfus donatı dengesini bozucu nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

6306 sayılı Kanun'un yapı ve yapının güvenilirliği üzerine teşkil edilen bir kanun olması, Cumhurbaşkanlığı 1 nolu Kararnamesinin 102 nci maddesinin (e) bendinde "97 nci maddenin birinci fıkrasının (ı) bendinde belirtilen konularla ilgili olarak her ölçekteki imar planı ve imar uygulamalarını, kentsel tasarım projelerini yapmak, yaptırmak ve onaylamak," ve 97 nci maddenin (ı) bendinde de "Depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak" şeklinde yer alan hükümler riskli alan ve riskli yapı bulunan yerlerde imar işlerinin 6306 sayılı Kanun, ilgili Yönetmeliği ve imar planı kararı ile yapılması gerektiği, 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 18/2-b maddesinde "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya .. yetkilidir." hükmünün yer aldığı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunun 11. maddesinde yer alan "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır." hükmünde riskli

yapı parsellerine istisnai bir durum getirerek, bu yapılara ilişkin onaylanacak imar planlarında planın öngördüğü standartların geçerli olduğu belirtilmektedir.

Plan sınırları içerisinde tespit edilmiş herhangi bir riskli alan veya riskli yapı bulunmamaktadır. Ancak plan değişikliğine konu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Rezerv Alan ilan edildiğinden 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a tabidir.

Söz konusu alanın çevresinin Orman Alanı olduğu da göz önüne alınarak, alanın havza koruma kuşaklarında ve Tarihi Kırkçeşme yolları ve koruma kuşağında yer alması nedeniyle ilgili koruma bölge kurulu ve İSKİ görüşleri doğrultusunda İstanbulun kuzeyindeki makroformu bozmayan, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili meri mevzuat hükümleri çerçevesinde planlama esaslarını ve yapılan analiz/kararlar ile birlikte planın kent bütününe/çevresine etkisini ve uyumunu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesini, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmasını ve kentsel doku ve yaşanabilirlik hususların dikkate alınarak süreçlerin ilgili paydaşlar ile koordinasyon/iletişim, bilgi/belge paylaşımı ile görüş alışverişi içerisinde yürütülmesi gerekliliği görülmektedir.

Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerinde belirtilmiş olmasına karşın 12.02.2021 onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan raporlarında planlama alanına ilişkin kurum görüşlerinin bulunmadığı tespit edilmiştir. Plan değişikliği hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin alınmadığı görülmüş olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Genel planlama esasları başlığı 7. maddesi (j) fıkrasına ve Araştırma ve analiz başlığı 8-(1) maddesine göre; planların hazırlanmasına ilişkin genel esaslar doğrultusunda, araştırma ve analiz aşamasında kurum ve kuruluşlardan görüş alınması gerektiğinin belirtildiği, yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde-8/(3)'de "Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır." hükümlerine göre plan ilgili mevzuata aykırı nitelik taşımaktadır.

Sonuç olarak 15.06.2009 onaylı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planına ilişkin plan kurgusunu bozduğu, 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarında emsal değeri arttırılarak inşaat alanının arttırıldığı, kentsel arazinin verimsiz kullanıldığı, kurum görüşleri alınmadığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, İstanbul İmar Yönetmeliği ve İSKİ İçmesuyu Havza Yönetmeliği'ne aykırı hususların yer aldığı, uygulamaya ilişkin belirsizlikler içerdiği ve emsal teşkil edici olacağı gerekçeleriyle 12.02.2021 onaylı dava konusu planların bir an önce iptali gerekmektedir.

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Fetihtepe Mah. 3550 Ada 1 Parsele ilişkin Kentsel Tasarım Projesine dair İstanbul 2. KVKBK Kararı | 20.05.2021

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Fetihtepe Mah. 3550 Ada 1 Parsele ilişkin Kentsel Tasarım Projesine dair İstanbul II No.lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.12.2020 tarih 8963-I sayılı ve 18.12.2020 tarih 8963-II sayılı kararları yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Öncelikle Mahkemenizce aşağıda ifade edilen mahkeme kararlarının Mahkemelerinden temin edilerek dosyaya kazandırılmasını talep ediyoruz. Keza aşağıda ifade ettiğimiz gibi işbu davamızın temel dayanağını bahsi geçen mahkeme kararları oluşturmaktadır.

Beyoğlu-Şişli İlçeleri Okmeydanı Tarihi Sit Alanı Koruma Amaçlı ve Etkileşim Geçiş Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım

İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2012 tarih ve 134 sayılı meclis kararı ile kabul edilmiş, İstanbul II No.lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2012 tarih ve 627 sayılı kurul kararı ile uygun bulunmuş ve bu karar uyarınca 13.08.2012 tarihinde onaylanmıştır.

13.08.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı için;

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 30.09.2015 tarih, 2013/916 E., 2015/2025 K. Sayılı

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 30.09.2015 tarih, 2013/962 E., 2015/2022 K. Sayılı kararları ile İPTAL EDİLMİŞTİR.

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 27.01.2015 tarih 2013/333 E. ve 2015/154 K. sayılı kararı ile iptal kararı verilmiş, bu karar Danıştay Altıncı Dairesinin 24.10.2016 tarih 2015/1893 E. Ve 2016/6029 K. sayılı kararı ile bozulmuştur. Bozma kararının ardından yapılan yeniden yargılama neticesinde İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 19.03.2019 tarih 2017/2152E. Ve 2020/635 K. sayılı kararı ile söz konusu plan İPTAL EDİLMİŞTİR. İlgili iptal kararına ilişkin herhangi bir bozma kararı bulunmamaktadır.

Okmeydanı Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı ve Etkileşim Geçiş Sahası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 12.10.2012 tarih ve 2138 sayılı meclis kararı ile kabul edilerek İstanbul II No.lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.12.2012 tarih ve 880 sayılı kurul kararı ile uygun bulunmuş ve bu karar uyarınca 17.12.2012 tarihinde onaylanmıştır.

17.12.2012 tt.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı için;

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 03.07.2014 tarih, 2013/1161 E., 2014/1135 K. Sayılı, kararı ile İPTAL EDİLMİŞTİR.

Devam eden süreçte aynı alanda yeni nazım imar planı yapılmasına karar verilmiş, Beyoğlu-Şişli İlçeleri Okmeydanı Tarihi Sit Alanı Koruma Amaçlı ve Etkileşim Geçiş Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.03.2016 tarih ve 552 sayılı meclis kararı ile kabul edilmiş, İstanbul II No.lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 04.03.2016 tarih ve 4246 sayılı kurul kararı ile uygun bulunmuş ve bu karar uyarınca 18.03.2016 tarihinde onaylanmıştır.

18.03.2016 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı için;

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 11.05.2018 tarih, 2016/1057 E., 2018/802 K. Sayılı,

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 18.06.2019 tarih, 2018/2238 E., 2019/1189 K. Sayılı,

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 18.06.2019 tarih, 2018/2310 E., 2019/1185 K. Sayılı,

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 18.06.2019 tarih, 2018/2301 E., 2019/1186 K. Sayılı,

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 18.06.2019 tarih, 2016/1697 E., 2019/1179 K. Sayılı,

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 18.06.2019 tarih, 2018/2342 E., 2019/1187 K. Sayılı,

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 28.06.2019 tarih, 2018/1979 E., 2019/1663 K. Sayılı kararları ile İPTAL EDİLMİŞTİR.

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 18.06.2019 tarih, 2016/1697 E., 2019/1179 K. Sayılı kararı Danıştay Altıncı Dairesinin 16.12.2020 tarih 2019/18522 E. Ve 2020/128801 K. sayılı kararı ile onanmıştır.

Söz konusu plan yukarıdaki kararlar ile İPTAL EDİLMİŞTİR.

İlgili iptal kararlarına ilişkin herhangi bir bozma kararı bulunmamaktadır.

Devam eden süreçte aynı alanda yeni uygulama imar planı yapılmasına karar verilmiş, Okmeydanı Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı ve Etkileşim Geçiş Sahası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 25.11.2016 tarih ve 2088 sayılı meclis kararı ile kabul edilerek İstanbul II No.lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.10.2016 tarih ve 4871 sayılı kurul kararı ile uygun bulunmuş ve bu karar uyarınca 28.11.2016 tarihinde onaylanmıştır.

28.11.2016 tt.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı için;

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 11.05.2018 tarih, 2017/1150 E., 2018/804 K. Sayılı,

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 11.05.2018 tarih, 2017/1165 E., 2018/805 K. sayılı,

İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 25.12.2018 tarih, 2017/1357 E., 2018/2490 K. sayılı,

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 19.07.2019 tarih, 2017/1672 E., 2019/1702 K. Sayılı kararları ile İPTAL EDİLMİŞTİR.

Yukarıda bahsi geçen iptal kararlarına rağmen İŞBU DAVA KONUSU İstanbul II No.lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.12.2020 tarih 8963-I sayılı ve 18.12.2020 tarih 8963-II sayılı kararları ile İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Fetihtepe Mah. 3550 Ada 1 Parsele ilişkin Kentsel Tasarım Projesinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

Görülmektedir ki, dava konusu işlemin konusu olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Fetihtepe Mah. 3550 Ada 1 Parsel PLANSIZ ALANDA KALMAKTADIR. Söz konusu alana ilişkin meriyette plan bulunmamaktadır.

Yapılması gereken işlem söz konusu alanın 1/5000 ölçekli planlarının iptal kararlarındaki gerekçeler giderilerek yeni 1/5000 ölçekli planların onanması ve üst ölçek planlar ile alt ölçek planların uyumu gereği 1/1000 ölçekli planların hazırlanması, ardından kentsel tasarım projesinin hazırlanarak Kurul'a sunulmasıdır. Oysa dava konusu işlem ile meriyette planı bulunmayan bir alanda kentsel tasarım projesi uygulandığı görülmektedir.

Ayrıca dava konusu 18/12/2020 tarih 8963 sayılı kurul kararında geçen "…17/12/2012 tt.'li 1/1000 ölçekli Okmeydanı Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı ve Etkileşim Sahası Uygulama İmar Planı'nın ilgili maddeleri gereğince kentsel tasarım projesi hazırlanması…" ifadesi ile karara konu projenin dayanağı olarak 17.12.2012 tasdik tarihli uygulama imar planın kabul edildiği anlaşılmaktadır.

Söz konusu plan yukarıda bahsi geçen idari mahkeme kararları ile iptal olmasının yanı sıra planlama alanı üzerinde 28.11.2016 tarihinde aynı ölçekli yeni bir plan yapılması suretiyle de zaten hükmünü kaybetmiştir. İmar mevzuatı gereği, bir alanda yeni plan hükümleri getiren meri plan, aynı alandaki eski planı hükümsüz hale getirmektedir. Sonuç olarak, 2012 ve 2016 senelerinde onaylanan planların hepsinin ayrı ayrı mahkeme kararları ile iptal edildiği açıktır. Kaldı ki, söz konusu iptal kararları olmasaydı dahi, kurul kararında dayanak olarak sunulan 17.12.2012 tasdik tarihli uygulama imar planı, zaten 28.11.2016 tasdik tarihli uygulama imar planın

onaylanması ile geçerliliğini yitirmiştir.

İstanbul II No.lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.12.2020 tarih 8963-I sayılı ve 18.12.2020 tarih 8963-II sayılı kararları ile meriyette plan bulunmayan alana ilişkin olarak onaylanan kentsel tasarım projesi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 30. Maddesinde yer alan "(4) Uygulama imar planı onaylanmadan kentsel tasarım projeleri uygulanamaz." hükmüne aykırıdır.

Mahkemeniz nezdinde dava konusu kentsel tasarım projesinin içeriğine ilişkin bir gerekçe ileri sürülmemektedir. TEMEL GEREKÇEMİZ YÜRÜRLÜKTE BİR İMAR PLANI OLMAKSIZIN KENTSEL TASARIM PROJESİ ONAYLANMAYACAĞINA İLİŞKİNDİR.

İmar mevzuatına aykırılık içermesinin yanı sıra dava konusu işlem plan kademelenmesi ve hiyerarşisi açısından da oldukça sakıncalıdır. Plan kararları ile fonksiyonu ve yapılaşma koşulları tanımlanmamış bir alana ilişkin kentsel tasarım projesi onaylanması emsal teşkil edici niteliktedir. Bu yönüyle bir an evvel YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI VE TAKİBEN DE İPTAL EDİLMESİ gereken bir işlemdir.

Ümraniye İlçesi Yenişehir Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 24.05.2021

Ümraniye Belediye Meclisi'nin 04.03.2019 tarihli ve 2019/34 sayılı kararı ile kabul edilen 37274 Plan İşlem Numaralı Ümraniye İlçesi Yenişehir Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın öncelikle yürütmesinin durdurulması ve takiben iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Planlama alanı Ümraniye İlçesinin güneyinde, TEM yoluna paralel yaklaşık 33 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.

Planlama Açıklama Raporu'nda yer alan bilgilere göre planlama alanında mevcutta 2 adet ilköğretim okulu, 1 adet meslek lisesi, 3 adet park alanı, 1 adet İSKİ hizmet alanı bulunmaktadır. Donatı alanları dışında yapılaşmış bulunan alan planlama alanının %56.20'sini oluşturmaktadır. Bu alanın %95 oranında konut kullanımında olduğu belirtilmektedir. Yol alanları ise planlama alanının %40.79'unu kaplamaktadır.

Planlama alanında meri 1/5000 Ölçekli Ümraniye İlçesi, Site ve Esenevler (Eski M. Kemal Mah.) Mahallesi Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Meri uygulama imar planı ise bulunmamaktadır.

Dava konusu planlar plan kararları yönünden incelendiğinde;

K Rumuzlu Konut alanlarında maxTAKS: 0.40 olmak üzere;

250-500 m2 arasındaki parsellerde Emsal:0,65, Hmaks:12.50 m'dir.

Ancak tevhid yolu ile oluşan veya kendi büyüklüğü;

501- 1000 m2 parsellerde E:1.00 Hmaks:12.50 m

1001- 2000 m2 parsellerde E:1.25 Hmaks:5 KAT

2001- 3500 m2 parsellerde E:1.75 Hmaks:8 KAT

3501- 5000 m2 parsellerde E:2.00 Hmaks:10 KAT

5000 m2'den büyük parsellerde veya yapı adasının tamamının tevhid edilmesi ile oluşan 3500 m2 den büyük parsellerde E:2.50 Hmaks:15 KAT uygulanır.

5000 m2'den büyük parsellerde veya yapı adası bazında yapılacak uygulamalarda uygulama yapılan alanın %30'u donatı alanı (kreş, çocuk oyun alanı, otopark, sağlık tesisi vb.) olarak avan projesinde ayrılacak ve bu kısımların kamuya bedelsiz terk edilmeleri şartıyla emsalleri parselinde kullanılacaktır.

Kademelendirmeler tapu alanı üzerinden yapılacaktır.

TİCK Rumuzlu Ticaret-Konut alanlarında;

K rumuzlu Konut Alanları yapılaşma şartları geçerlidir.

Ticaret-Konut alanlarında zemin kat ticaret olması şartıyla, diğer katlarda tamamen konut, tamamen ticaret fonksiyonu olabileceği gibi konut ve ticaret bir arada yer alabilir.

Kısmen konut, kısmen Ticaret kullanımlarında; konut katlarında taban oturumu %40'ı, ticarette ise %50'yi geçemez.

Tamamen Ticaret kullanılması halinde maxTAKS:0.50'dir.

A-4 yapılaşma kararlı konut alanında;

344 ada 1-2 parseller, 345 ada 1-8-9-10 parseller, 1798 ada 1-2-6 parseller ile 1799 ada 7 parsellerin Ayrık Nizamlı ve 4 kat (A-4) yapılaşma şartlarına sahip olduğu görülmektedir.

Planlama alanına nüfusu 10764 kişidir. Nüfus hesabı kademeli imar artışı ve transfer ile oluşan ilave inşaat artışı hesap edilerek ve ortalaması alınarak yapılmıştır.

Yapılan incelemelerde plan bölgesinde daha önce yapılan Islah İmar Uygulamalarının terk oranları %40'lara ulaştığı tespit edildiğinden, transfer emsalleri dahil tüm emsal hesapları parsel tapu metrekareleri üzerinden yapılmıştır.

Nazım İmar Planında 250-500 m² parseller için belirlenen yoğunluk değeri 250 kişi/ha olup bu değer 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında Emsal:0.65 olarak belirlenmiştir.

Dava konusu planlar arazi kullanım kararları yönünden incelendiğinde görülmektedir ki 1/5000 ölçekli meri nazım imar planı nüfusu projeksiyon yöntemiyle belirlenmiş, 1/1000 ölçekli planda ise öngörülen kademelendirmelere göre belirlenen yapılaşma koşulları ayrı ayrı hesaplanarak hepsinin ortalaması bir değere ulaşılmıştır. Ancak maksimum yapılaşma değerleri alınarak hesaplandığında nüfusun artabileceği görülmektedir.

Bunlara ek olarak Şekil 1'de kırmızı nokta ile gösterilen alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında plana dâhil edilmeyen 345 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli plana dâhil edildiği görülmüştür. 13.02.1998 tt'li Ümraniye Merkez 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı"nda kalan parselin teklif planda "Konut Alanı"na alındığı görülmektedir.

345 ada, 1 parselin de içinde bulunduğu 344 ada 1-2 parseller, 345 ada 1-8-9-10 parseller, 1798 ada 1-2-6 par-

seller ile 1799 ada 7 parsellerin yapılaşma şartlarının planlama alanındaki diğer konut alanlarından farklı belirlendiği görülmektedir.

Buna ilişkin teklif 1/1000 ölçekli plan notlarında "'Çakmak mahallesi, 27 pafta, 344-345 Adaların ilgili parselleri ve İstiklal mahallesi, 20/3 pafta, 1798-1799 Adaların ilgili parsellerinde 13/02/1998-15/03/1999 t.tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan tadilatları uygulama koşulları ve plan notları geçerlidir.' hükmü getirilmiştir." şeklinde plan notu bulunmakta olup plan notları ve plan hükümlerindeki söz konusu düzenlemeler 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na aykırı nitelik taşımaktadır.

DAVA KONUSU PLANLAR PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ YÖNÜNDEN İNCELENDİĞİNDE,

1- Öncelikle belirtmek gerekir ki; ilgili 1/1000 ölçekli plan imar hakkı transferi içermektedir ancak imar hakkı transferinin nasıl gerçekleşeceği hususunda detaylı, herkesçe anlaşılır, tereddüte mahal bırakmayacak nitelikte değildir. İlgili plan genel çerçeveyi çizmiştir ancak Anayasa tarafından da güvenceye alınmış mülkiyet hakkının akıbetini net olarak ifade etmemektedir.

2- Plan notları 33. Maddede "Yolda veya donatı alanında kalan kısımlar parselin %40'ını geçmesi durumunda; yolda veya donatı alanında kalan kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi halinde emsal değeri parsel uygulama görmüş ise parselin uygulama öncesindeki ilk kadastral alanının %60'ı üzerinden, parsel uygulama görmemiş ise kadastral parselin %60'ı üzerinden hesaplanarak minimum parsel büyüklüğünü sağlaması durumunda tevhidle oluşan parselde kullanılacaktır. Kullanılamayan emsal değeri ilgili imar hakkı transferi söz konusu olabilir."; 34. Maddede "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı yolda veya donatı alanı olarak gösterilen ve bu alanlarda kalan kısımların parselin %40'ını geçmesi durumunda; parselin geri kalan kısmı yapılaşmaya uygun ve min. Parsel büyüklüğünü sağlıyor ise değeri parsel uygulama görmüş ise parselin uygulama öncesindeki ilk Kadastral alanının %60'ı üzerinden parsel uygulama görmemiş ise Kadastral parselin %60'ı üzerinden hesaplanacaktır. Kullanılamayan emsal değeri ilgili imar hakkı transferi söz konusu olabilir."; 35. Maddede "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda tamamı yol veya donatı alanı olarak gösterilen parsellerin; Emsal değeri yine 1/5000 ölçekli aynı plan sınırı içerisindeki parsel veya parsellere transfer edilir. İmar hakkı transferinden yararlanacak olan parseller; uygulama görmüş ise parselin uygulama önceki alanının %60'ı üzerinden, uygulama görmemiş ise parsel yüzölçümünün %60'ı imar hakkı transferine konu edilebilir." şeklinde hüküm bulunmaktadır. Bu ifadeler planda donatı alanı olarak ayrılan alanların parsel sahibi tarafından rızaen bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi halinde yapılaşma hakkının tam olarak hangi parsele transfer edileceği ve yapılaşma hakkının nasıl bir hesaba konu olacağı hususunda belirsizliklere yol açmaktadır ve dava konusu plan bir bütün olarak düşünüldüğünde parseli donatı alanında kalan tarafların mülkiyet hakkının korunması mümkün gözükmemektedir.

3- Yine plan notlarının 23. Maddesinde "1/1000 ölçekli uygulama imar planında yol veya donatı alanında kalıp transfere konu edilecek parsellerin imar hakları bulunduğu yapı adasının emsal değeri üzerinden hesaplanarak belirlenecek emsal değeri üzerinden hesaplanarak belirlenecek emsal üzerinden ortaya çıkan imar hakları başka parsellerde değerlendirilebilir." ve 24. Maddesinde "1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunduğu yapı adasının emsal değeri üzerinden hesaplanan imar hakları, transfer edildiği parselin toplam inşaat alanını en fazla %50 artırabilir…" ifadelerine yer verilmiştir. 23. ve 24. Maddede ifade edilen bulunduğu yapı adasının emsal değeri ifadesi fiilen imkânsız bir duruma yol açmaktadır. Yol ya da donatı alanlarının bulunduğu yapı adalarının emsal değeri olmadığı düşünüldüğünde hesaplamanın bu değerler üzerinden yapılması mümkün değildir.

1/5000 ölçekli meri planda transfere konu edilecek parsellerin imar hakları parselin bulunduğu yapı adasının emsal değeri üzerinden hesaplanmasına rağmen 1/1000 ölçekli teklif plan hükümlerinin Genel Hükümler 23. ve 24. maddesinde transfere konu parsellerin imar hakları gittiği yapı adasının emsal değeri üzerinden he-

saplanacağı belirtilmiş olup söz konusu düzenlemenin ayrıca 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı nitelik taşıdığı değerlendirilmektedir.

4- Plan notlarının 25. Maddesinde "İmar hakkı transferine konu edilecek alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz, kamuya terk edilen alanlar başka amaçla kullanılamaz" ifadesine yer verilmiştir. Yukarıda 2. ve 3. maddede detaylıca aktarıldığı üzere bunca belirsizlik içinde imar hakkı transferine konu gayrimenkullerin plandan anlaşıldığı kadarıyla kamuya bedelsiz terki halinde akıbetinin ne olacağı da belirsizliği devam ettirmektedir. Üstelik bu bedelsiz terkin geri dönüşünün olmayacağı da aşikardır. Öte yandan planda donatı ve yolda kalan alanların emsal değerlerine dair belirgin olmamakla birlikte yüzdelik dilim ifadelerine yer verildiği halde konut alanlarındaki inşa durumları tam olarak ifade edilmemiş ve muallakta bırakılmıştır.

5- Yine plan notlarının 5. maddesinde "Toplu uygulamalar ile ana ulaşım aksı değiştirilemez. 10 metre ve üzerindeki yollar ada birleşimine konu edilemez" ifadesine yer verilmiştir ki ilgili plan bir bütün olarak incelendiğinde 10 metre ve üzerindeki yolların ada birleşimine konu edilememesi halinde 5000 m2'den büyük parsellerin oluşması neredeyse imkânsız hale gelmektedir. İlgili plan yöre halkının en yüksek menfaatini 5000 m2'den büyük parsel oluşturulması halinde sağlamaktadır. İmar hakkı transferine imkân veren durum ada ve parsel bazında en büyük birleşimlerdir. Plana bakıldığında 10 metre ve üzerindeki yollar dışındaki kısımlarda bu birleşimlerin herkesin menfaatini eşit ve adil oranda sağlayabilmesi mümkün değil hatta fiilen ve hukuken imkansızdır.

6- 1/1000 ölçekli Yenişehir Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda plan notlarının Genel Hükümler Kısmının 17. Maddesinde "Planlama Alanında kalan Çakmak mahallesi, 27 pafta, 344-345 Adaların ilgili parselleri ve İstiklal mahallesi, 20/3 pafta, 1798-1799 Adaların ilgili parsellerinde 13/02/1998-15/03/1999 t.tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan tadilatları uygulama koşulları ve plan notları geçerlidir." şeklinde düzenlenen plan notu, söz konusu adaların eski plan kararlarının korunması yönünde olup, bu haliyle benzer nitelikteki alanlar arasında ayrıcalık tesis etmekte ve plan içerisinde eşitsiz uygulamalara sebebiyet vermektedir.

7- Plan notlarının B-ÖZEL HÜKÜMLER 1-K RUMUZLU KONUT ALANLARI başlıklı maddesinde "5000m2'den büyük parsellerde veya yapı adası bazında yapılacak uygulamalarda uygulama yapılan alanın %30'u donatı alanı olarak avan projesinde ayrılacak ve bu kısımların kamuya bedelsiz terk edilmeleri şartıyla emsalleri parselinde kullanılacaktır. Kademelendirmeler tapu alanı üzerinden yapılacaktır." ifadesine yer verilmiştir. Bu madde de belirsizlik içermekte olup imar hakkı transferine konu donatı ve yol alanlarının transferi halinde de aynı uygulamanın yapılacak olması mülkiyet hakkını kısıtlayıcı nitelikte olacaktır. Yine aynı maddede 0-250 m2 arasındaki arsaların akıbeti de ifade edilmemiş olup bu durum da muğlaklık yaratmaktadır.

8- Plan notlarının GENEL HÜKÜMLER 24. Maddesinde "…Transfer alanlarında taban alanı hususunda avan proje ile düzenleme yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir..." ifadesinden de anlaşılacağı üzere plan notunda parsellerin tevhid edilmesi ile ada bazındaki uygulamaların avan projeye göre yapılacağı belirtilmiştir. Ancak İstanbul İmar Yönetmeliğinin 60. Maddesindeki "Kamu yapıları ile yirmi altıncı fıkrada belirtilen istisnalar haricinde avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez." ifadesine göre kamu yapıları haricindeki yapılaşmaya konu alanlarda avan proje doğrultusunda uygulama yapılamayacağı hükme bağlanmış olduğundan 1/1000 ölçekli plan hükümlerindeki söz konusu düzenleme İstanbul İmar Yönetmeliğine aykırı nitelik taşımaktadır.

9- 1/1000 ölçekli Yenişehir Mahallesi Uygulama İmar Planı plan notlarında Ticaret+Konut alanlarına ilişkin 2.4 maddesinde "…Ticaret-Konut alanlarında zemin kat ticaret olması şartıyla, diğer katlarda tamamen konut, tamamen ticaret fonksiyonu olabileceği gibi konut ve ticaret bir arada yer alabilir…" ifadeleri yer almaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde konut kullanım oranının belirtilmediği durumlarda en çok %30 konut kullanımının olabileceği belirtilmiş ancak plan notunda zemin kat ticaret olması şartıyla diğer tüm katların konut olabileceği bu durumda da %30 oranının aşılacağı tespit edilmiş olup 2.4 plan notundaki ifadelerin çelişkili olduğu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırı hususlar içerdiği görülmektedir.

10- Plan notlarının 14. maddesinde yer alan "Konut ve Ticaret-Konut alanlarında açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir." ifadesi de plan bir bütün olarak düşünüldüğünde mülkiyet hakkı kısıtlamasına neden olmaktadır ve İstanbul İmar Yönetmeliğine aykırılık teşkil etmektedir.

11- 1/1000 ölçekli Yenişehir Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda plan notlarının Genel Hükümler Kısmının 10. ve 29. maddesi ile Özel Hükümler Kısmının 1. Maddesinde yer alan parseldeki uygulamaların parsel tapu alanı üzerinden verilmesine ilişkin ifadeler yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı nitelik taşımakla birlikte İstanbul İmar Yönetmeliğinin 2. bölüm, 5. maddesinin 5. bendindeki "Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır…" ifadesine aykırı nitelik taşımaktadır.

12- 1/5000 ölçekli meri nazım imar planı plan hükümlerinin 28. Maddesinde; "Tevhidle oluşacak parsellerde Konut ve Konut+Ticaret alanlarında her bir daire için parsel bünyesinde "1" (bir) otopark yeri ayrılacaktır. Konut+Ticaret alanlarında, ticari amaçlı yapılar ve büro binalarında her 50m² için "1" (bir) otopark yeri ayrılacaktır." plan notu bulunmakta olup söz konusu plan hükmünün 1/1000 ölçekli teklif plan hükümlerinde yer almadığı tespit edildiğinden bahsi geçen plan notunun 1/1000 ölçekli teklif plan hükümlerine eklenmesi gerekmektedir.

13- 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi Site ve Esenevler Mahalleleri Kısmi Nazım İmar Planı Genel Hükümler 14. Maddesi'nde yer alan "Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır." hükmü, 22. Maddesi'nde yer alan "…Yolda veya donatı alanında kalan kısımlar parselin %40'ını geçmesi durumunda; yolda veya donatı alanında kalan kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi halinde emsal değeri parsel uygulama görmüş ise parselin uygulama öncesindeki ilk kadastral alanının %60'ı üzerinden parsel uygulama görmemiş ise kadastral parselin %60'ı üzerinden hesaplanarak min. parsel büyüklüğünü sağlaması durumunda tevhidle oluşan parselde kullanılacaktır. Kullanılamayan emsal değeri ilgili imar hakkı transferi söz konusu olabilir." hükmü, 23. Maddesi'nde yer alan "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı yol veya donatı alanı olarak gösterilen ve bu alanlarda kalan kısımların %40'ını geçmesi durumunda parselin geri kalan kısmı yapılaşmaya uygun ve min. parsel büyüklüğünü sağlıyor ise emsal değeri parsel uygulama görmüş ise parselin uygulama öncesindeki ilk kadastral alanının %60'ı üzerinden parsel uygulama görmemiş ise kadastral parselin %60'ı üzerinden hesaplanacaktır. Kullanılamayan emsal değeri ilgili imar hakkı transferi söz konusu olabilir." hükmünden tamamen farklı olarak 1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi Yenişehir Mahallesi Uygulama İmar Planı Genel Hükümler 10. Maddesinde "Planlama alanındaki parsellerden daha önce 2981/3290/3366 sayılı Yasalar kapsamında, %40 ve üzerinde Düzenleme ortaklık Payı kesintisi yapıldığından, her türlü uygulama parsel tapu alanı üzerinden yapılacaktır." hükmüne yer verildiği görülmektedir. Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı nitelik taşımaktadır.

14- 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi Site ve Esenevler Mahalleleri Kısmi Nazım İmar Planı Genel Hükümler 31. Maddesi'nde yer alan "TAKS ve EMSAL değerleri net parsel üzerinden verilecektir." Plan notuna uyulmayarak 1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi Yenişehir Mahallesi Uygulama İmar Planı Özel Hükümler 1. Maddesi'nde "…Kademelendirmeler tapu alanı üzerinden yapılacaktır." Şeklinde düzenlendiği tespit edilmiştir. Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı nitelik taşımaktadır.

15- 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi Site ve Esenevler Mahalleleri Kısmi Nazım İmar Planı'na 14.12.2012 tarih ve 2698 numaralı Meclis Kararı ile Genel Hükümler kısmının sonuna eklenen "1/1000 ölçekli uygulama imar planında mevcut parsel büyüklüklerine göre belirlenecek emsal değeri üzerinden hesaplanan imar hakları, transfer edildiği parselin toplam inşaat alanını en fazla %25 arttırabilir. Parselin geri kalanında olan diğer imar hakları ise aynı usule göre başka parsellerde kullanılabilir. Oluşturulacak olan yapı adalarında transfer edilen imar hakkının %25 artış oranına rağmen kullanılamamasının söz konusu olduğu durumlarda tüm yapı adalarında transferle gelen emsal artışını eşit şekilde dağıtarak belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir." plan notunun değiştirilerek 1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi Yenişehir Mahallesi Uygulama İmar Planı Genel Hükümler 24. Maddesi'nde "1/1000 ölçekli uygulama imar planında gittiği yapı adasının emsal değeri üzerinden hesaplanan imar hakları, transfer edildiği parselin toplam inşaat alanını en fazla %25 arttırabilir. Parselin geri kalanında olan diğer imar hakları ise aynı usule göre başka parsellerde kullanılabilir. Transfer alanlarında taban alanı hususunda avan proje ile düzenleme yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir. Transfere konu alanları m² leri oranında parsellere eşit olarak dağıtmaya, ilgili parsel maliklerinin rızası olması halinde transferleri belli noktalarda toplamaya İlçe Belediyesi yetkilidir." şeklinde düzenlendiği görülmektedir. Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı nitelik taşımaktadır.

16- 1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi Yenişehir Mahallesi Uygulama İmar Planı Genel Hükümler 17. Maddesinde 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi Site ve Esenevler Mahalleleri Kısmi Nazım İmar Planı'nda yer almayan "Planlama Alanında kalan Çakmak mahallesi, 27 pafta, 344-345 Adaların ilgili parselleri ve İstiklal mahallesi, 20/3 pafta, 1798-1799 Adaların ilgili parsellerinde 13/02/1998-15/03/1999 t.tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan tadilatları uygulama koşulları ve plan notları geçerlidir." plan notunun düzenlendiği tespit edilmiştir. Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı nitelik taşımaktadır.

Anayasanın 35. maddesinde; "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." hükmü yer almaktadır. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin Ek 1 No.lu Protokolünün "Mülkiyetin korunması" başlıklı 1. maddesinde: "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez." hükmüne yer verilmiştir. İlgili planda yasalar ve uluslararası sözleşmelerle güvence altına alınan mülkiyet hakkına ilişkin çok ciddi ve önemli ihlaller mevcuttur.

Özetle dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Belediyelerin kamulaştırmaya bir alternatif olarak geliştirdiği imar hakkı transferi uygulamasında transfer alanlarından gidecek nüfusun transfer alacak alanların neresinde yer seçeceğine dair detaylı çalışma yapılmamış, transfer konusunu cazip kılmak adına önerilen imar hakkı artışını kullanabilmek için transfer alacak alanlar netleştirilmemiş, transfer alacak alanda teknik altyapının belirsiz nüfusa bağlı olarak nasıl çözüleceği konusu ortaya konmamış, transfer alacak alanlarda yapılaşma hakları, alınacak transfere bağlı olarak artacak olmasına rağmen bu imkânın nasıl sağlanacağı bir muamma olarak kalmıştır. Yine parsel birleşimleri 5. Madde gereği imkânsız hale gelmiştir. Bu durumun mevcut plan ilkeleri kapsamındaki yapılaşmayı sekteye uğratacağı ve şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına aykırı olduğu ortadadır. İmar hakkı transferi uygulaması herhangi bir yasal güvenceye bağlanmadığından plan notlarındaki çelişkinin kanun maddeleri ile giderilmesi de mümkün değildir.

Herhangi bir sosyal sorun yaratmayan ve mahalle sakinlerinin yaşamlarını sürdürebildikleri kazanılmış hak niteliğinde bir plan mevcutken, boş bir araziyi planlarcasına ve birçok probleme yol açacak nitelikte tesis edilen işlem, binlerce insanı haksız şekilde mağdur edecektir. İlgili imar planının sosyal sorun yaratmak yerine mevcudu tasdik eder nitelikte hukuka uygun hale getirmesi gerekmektedir. Yapılan plan uygulanabilir, açık,

net, ıslah eden ve çözüm üreten bir plan olmalıdır ancak böyle değildir.

Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, 17.04.2012-08.03.2013 t.t.'li 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi Site ve Esenevler Mahalleleri Kısmi Nazım İmar Planı'na uygunluğuna dair yukarıdaki tespitler sonucunda özetle birçok yönden aykırılık taşıdığı açıktır.

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 1. Etabına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı | 27.05.2021

Davalı Bakanlığın 25.02.2021 tarih ve 368809 sayılı yazısı ile onaylanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 1. Etabına ilişkin olarak hazırlanan NİP-34740606 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34428751 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının öncelikle yürütmesinin durdurulması ve takiben iptali talebiyle TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesidava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Dava konusu alanda daha önce tarafımızdan İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/1041 E., 2019/1764 K. Sayılı karar ile iptal davası açılmıştır. Söz konusu davada 02/08/2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planının; bölgenin sosyal donatı alanlarının zarar göreceği, şehircilik ilkeleri, koruma-kullanma ve planlama esasları ile kamu yararı yönünden hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali talep edilmiştir.

Mahkemece verilen kararda;

1/1000 ölçekli planın, 6306 sayılı kanun gereğince "riskli alan" ilan edildiğinden Bakanlıkça üst ölçekli plan doğrultusunda yapıldığı, ancak bazı plan notları hükümleri ile gerek donatı alanları gerekse de imar transferi hakları ile üst ölçekte verilen yoğunluk kararına uygun bir yapılaşma olup olamayacağının belirsiz olduğu, özellikle bazı hükümlerde Bakanlıkça tespit edilecek – uygun görülecek ifadelerine yer verilerek uygulama aşamasında değişikliğe uğraması muhtemel yapılaşmalar ve donatılar söz konusu olduğu, üst ölçekte belirlenen ana yoğunluk kararının bir alt ölçekteki planda kesinleşmiş tasarım ve avan proje detaylarının bulunmaması sebebiyle uygulanabilir olamayacağı, Bakanlıkça yapılan son planla getirilen plan hükümlerinden "özel hükümler" kısımlarında belirlenen yapılaşma koşulları ile belli büyüklükte parsellerin yapılaşma haklarının değiştirilmesinin, donatı alanlarının uygulama esnasında Bakanlıkça gerekli görülen yerde oluşturulması ve/veya kamuya bedelsiz terkin ile elde edilecek imar transferi haklarının yerlerinin belirli olmaması ve kesin hesaplarının bulunmaması sebebiyle kentsel teknik ve sosyal donatı alanlarının Planlama yönetmeliği standartlarına, şehircilik esaslarına uygun olarak gerçekleştirilemeyeceği oluşturduğu, bu tip kentsel dönüşüm alanlarında hakları ve yerleri oldukça iyi belirlenmiş kütle –blok tasarımları da ekinde yer alan ve kesinleşmiş - net hesapları yapılmış donatı alanlarının belirlenmiş olduğu; sadece plan notu hükümleri ile değil netlik kazanmış onaylı tasarım projeleri de ekinde bulunan planlama çalışmalarının yapılmasının hem bölgede yaşayan halkın planlama ilkeleri gereği kamu yararının gözetilmesi adına hem de şehircilik ilke ve planlama esasları kriterlerinin çerçevesinde sağlıklı kentsel alan oluşturulması adına daha uygulanabilir olacağı, sonuç olarak, 02/08/2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ,Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı ile 02/08/2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli,Kadıköy İlçesi, Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planları her ne kadar Kentsel Dönüşüm çerçevesinde bölgeyi daha sağlıklı ve yaşanabilir bir hale getirmek amacıyla hazırlanmış olsalar da, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve teknikleri ile kamu yararı gözetilmesi açısından uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.

Gerekçesiyle planların iptaline karar verilmiştir. Ancak işbu dava konusu plan ile mahkeme kararının iptal ge-

rekçelerinin giderilmediği anlaşılmaktadır.

1. Dava konusu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı arasında uyumsuzluk mevcuttur.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yoğunluk 810 kişi/ha, plan raporunda ise 324000 kişi nüfus öngörülmüştür.

1/1000 plan raporunda; planda belirlenen 19 Ada için 810 kişi/ha yoğunluk ve kişi başı 50 m² emsal inşaat alanı baz alınarak 1310883 m² lik konut + ticaret emsal alanı öngörülmüş, fakat plan hatları ve yönetmeliğin getirdiği emsal artısı ile bu alan 2313363 m² olarak belirlenmiştir.

Bu emsal inşaat artışında iki olasılık mevcuttur. Birinci olasılık 1/5000 Nazım İmar Planında belirtilen 810 kişi/ha yoğunluk 1156 kişi/ha olmuştur. İkinci olasılık ise kişi başı kullanılan 50 m²emsal alanı 71.42 m²olmuştur.

Her iki olasılıkta da planların uyumsuzluğu görülmektedir. Ayrıca 1310883 m²'lik alana göre hesaplanan donatı alanları yoğunluk arttırıldığında da sabit kalmıştır. Halbuki yoğunluk artışı ek donatı alanlarını da gerektirecektir.

2. 09/05/2013 tarihli planların iptal nedenlerinden biri de planlamada eşitlik ilkesinin gözetilmeyişidir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Genel Esaslar başlığı altında Madde 1 hükmüne göre "Planlar, çevresinde ve bitişiğinde mevcut planlarla uyumlu olarak hazırlanır." denmektedir.

Planlama alanının çevresinde hatta Kadıköy bütününde ve İstanbul'un çoğunluğunda planlar yapı ve ekleri doğrultusunda kişi başı emsal alanı, 25 m² olarak kabullenilmektedir.

Dava konusu planlarda ise 50 m², hatta plan notu artışı ile 71.42 m² olarak kullanılmıştır.

3. Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının Genel Hükümler 5. Maddesinde "Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Plan bütününde yapılacak binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve taban oturumu serbesttir. …" denmektedir.

Taban oturumu (TAKS) planda belirtilmeyerek Yapı başlığı altında Madde 5/6' da "Ayrık ve Blok Nizam olan yerlerde, Uygulama İmar Planında açıkça belirtilmemiş ise TAKS= 0.40' ı geçemez. …" denmekte olup hiçbir zaman proje ile belirlenmesi için serbest bırakılmamıştır.

Ayrıca yine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği YÖNETMELİĞİN UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR başlığı altında madde 69/2 ' de "Bu yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri geçici maddeleri ile 19. Ve 20. Maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlar da bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz." denmektedir.

Yönetmeliğin 5. Maddesi emredici nitelikte ve değiştirilemez bir hükümdür. O halde taban alanı (TASK)nın Uygulama İmar Planları ile belirtilmediği durumlarda yönetmelik hükmüne göre belirlenmesi gerekir. Proje ile belirlenmesi mevzuata açıkça aykırıdır. verilmemiştir.

4. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği GENEL PLANLAMA ESASLARI başlığı altında MADDE 7' nin (k) şıkkında "Planların iptali halinde daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir." denmektedir.

Dava konusu planların kurum ve kuruluş görüşleri İstanbul 5 nolu K.T.V Bölge Kurulu görüşü hariç, tamamı 2008-2009 yılına aittir. Yani iptal edilen 02/08/2013 planları için alınan görüşlerdir. Halbuki plan raporunda; kamu kurum ve kuruluşlarının görüşü doğrultusunda kısıtlama ve koşullar belirlenmiştir denmektedir.

11-12 yıl önce alınan kurum görüşlerine göre plan koşulları belirlenemez. Güncellenmesi gerekir.

5. Uygulama İmar Plan Notları Özel Hükümler 3. Maddesinde planlama alanı 19 Adaya bölünerek her ada da konut + ticaret içim emsal inşaat alanı belirlenmiştir.

Diğer taraftan Genel Hükümler 5. Maddede bir parselde birden fazla yapı yapılabilir denmektedir.

Her ada için belirlenen emsal alanının o yapılar arasında nasıl paylaşılacağına dair bir hüküm bulunmamaktadır. 2013 planlarının iptal nedenlerinden biri de plan notlarındaki belirsizlikti. Bu belirsizlikler giderilmeden yeni plan yapılmıştır.

6. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği İMAR PLANI İLKELERİ madde 21/1 ' de "İmar Planlar varsa kadastral durum işlenmiş emsal onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir." denmektedir.

Dava konusu planlar ise 2018 onaylı halihazır paftalar üzerine çizilmiş ve kadastral sınırlar işlenmemiştir.

Belirtilen nedenlerle dava konusu planların iptaline karar verilmesi gerekmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.12.2020 tarih ve 1346 sayılı kararı ile onanan Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mevkii, Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı | 14.06.2021

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.12.2020 tarih ve 1346 sayılı kararı ile onanan Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mevkii, Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

1. Dava konusu 22/12/2020 tasdik tarihli Bayrampaşa Sağmalcılar Mevkii Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İsmetpaşa Mahallesi'nde yaklaşık 19347 m2 alanı kaplamaktadır.

Dava konusu alana dair yaşanmış yargı süreçleri bulunmakta olup aşağıda özetlenmiştir.

İstanbul 9. İdare Mahkemesi 2013/293 E., 2015/1144 K.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2012 tarih ve 1761 sayılı kararı ile uygun görülerek İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 14.09.2012 tarihinde onanan Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mevkii, Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptali talep edilmiştir. Mahkemece askıya itirazlar sonucu yeni plan onaması yapıldığı için davanın konusuz kaldığına karar verilmiştir. (Yeni planlara açılan davamız aşağıda açıklanan davadır) Ancak bu davada da plan incelenerek lehimize bilirkişi raporu düzenlenmiş olup ekte Mahkemeniz bilgisine sunulmaktadır.

İstanbul 9. İdare Mahkemesi 2014/263 E., 2015/1143 K.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2012 tarih ve 2708 sayılı kararı ile onanan Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mevkii, Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptali talep edilmiştir. Mahkemece iptal kararı verilmiş olup karar ve bilirkişi raporu ektedir.

İstanbul 13. İdare Mahkemesi 2016/120 E., 2017/381 K.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.09.2015 tarih ve 1352 sayılı kararı ile kabul edilerek 28.09.2015 tarihinde tasdik edilen İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mevkii, Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptali talep edilmiştir. Mahkemece iptal kararı verilmiş olup karar ve bilirkişi raporu ektedir.

İstanbul 4. İdare Mahkemesi 2017/1345 E., 2018/1910 K.

İstanbul B.İ.M 4. İ.D.D. 2019/312 E., 2019/1087 K.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarih ve 297 sayılı kararı ile onanan Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mevkii, Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptali talep edilmiştir. Mahkemece ilk aşamada davanın reddine karar verilmişse de istinaf aşamasında dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Bölge İdare Mahkemesi kararı ektedir.

BAHSİ GEÇEN TÜM MAHKEME KARARLARI VE BİLİRKİŞİ RAPORLARI DİLEKÇEMİZ EKİNDE YER ALMAKTADIR.

Yaşanan süreçlere ve dava konusu planlara bakıldığında İdare Mahkemelerinin verdiği kararlar, idarece görmezden gelinmekte ve ısrarcı bir şekilde kamusal bir alanın ranta açılıp planlamanın ana ilkelerinden biri olan kamu yararı ilkesi göz ardı edilmektedir. Dava konusu nazım imar planı ve uygulama imar planı daha önce onaylanıp Mahkemeler tarafından yürütmesi durdurulup iptal edilen planlarla büyük oranda benzerlik göstermektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 3. Bölümünde yer alan Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar kısmı Genel planlama esasları Madde 7/a bendinde; "…Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır…" olarak imar planlarının yapımının en temel amacı tanımlanmıştır. Dava metnimiz içinde yer yer açıklayacağımız gerekçelerden ve Plan karşılaştırması üzerinden de görüleceği üzere mahkeme kararlarını görmezden gelerek sürekli aynı planı çıkaran idare, dava konusu plan değişikliklerinin bu amaçtan çok uzak bir bakış açısı ile hazırlandığı ve kamunun yararını gözetmediği açık olup yönetmeliğe aykırı işlem yapmaktadır.

2. Dava konusu Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mevkii, Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı fonksiyon dağılım şeması plan açıklama raporunda aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı fonksiyon dağılım şeması plan açıklama raporunda aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

3. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17.12.2020 tarih ve 1346 sayılı kararı ile onanan planların plan notları aşağıdaki şekildedir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım planın plan notları;

"Genel Hükümler

… A.l. 1/5000 ölçekli Bayrampaşa İlçesi Sağmalcılar Mevkii Kentsel Dönüşüm Amaçlı Nazım İmar Planı: Plan Paftaları, Plan Raporu ve Plan Uygulama Hükümleri ile beraber bir bütündür.

A.2. 1/5000 ölçekli Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mevkii, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Nazım İmar Planının sınırı, plan onama sınırıdır.

"…B. Özel Hükümler

B.1. Kentsel Çalışma Alanları

B.1.1. TİCARET-KONUT ALANLARI

B.1.1.1. Bu alanlar ticaret ve konut fonksiyonlarının ikisinin bir arada kullanıldığı alanlardır.

B.1.1.2. Bu alanlarda konut fonksiyonu dışındaki ticari bölümlerde, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin fonksiyonlar yapılabilir.

B.1.1.3. Ticaret-Konut (TİCK) olarak düzenlenen fonksiyonlarda oluşacak toplam yoğunluk planlama alanı bütünü üzerinden hesaplanmak üzere maksimum 800 kişi/ha'dır. Hesaplanan yapı yoğunluğunun maksimum %20'si ticaret fonksiyonu olarak düzenlenebilir

B.1.1.4. Toplam İnşaat alanı değişmemek üzere Ticaret-Konut Adaları arasında emsal transferi yapılabilir…"

1/1000 ölçekli uygulama imar planı notları ise;

"Genel Hükümler

…A.l. 1/1000 ölçekli Bayrampaşa İlçesi Sağmalcılar Mevkii Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı: Plan Paftaları, Plan Raporu ve Plan Uygulama Hükümleri ile beraber bir bütündür.

A.2. 1/5000 ölçekli Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mevkii, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planının sınırı, plan onama sınırıdır.

"…B. Özel Hükümler

B.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.1.1. TİCARET-KONUT ALANLARI

B.1.1.1. Bu alanlar ticaret ve konut fonksiyonlarının ikisinin bir arada kullanıldığı alanlardır.

B.1.1.2. Bu alanlarda konut fonksiyonu dışındaki ticari bölümlerde, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin fonksiyonlar yapılabilir.

B.1.1.3. Planlama alanında Konut-Ticaret (TİCK) olarak düzenlenen fonksiyonlarda oluşacak toplam yapı yo-

ğunluğu proje alanı üzerinden hesaplanacak olup, planda verilen yapılaşma koşulları aşılamaz. Maks. KAKS: 2.00 dır. Hesaplanan yapı yoğunluğunun maksimum %20'si ticaret fonksiyonu olarak düzenlenebilir.

B.1.1.4. Toplam İnşaat alanı değişmemek üzere Ticaret-Konut Adaları arasında emsal transferi yapılabilir…" şeklindedir.

4. Dava konusu plana ait plan notlarında yapılaşma koşullarına ilişkin hükümlerin net açıklanmadığı, kesin hükümlere yer verilmediği görülmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunun 5'inci maddesinde;

"nazım imar planı"nın tanımı şu şekilde yapılmaktadır: "varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli 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, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır".

Yine 3194 Sayılı İmar Kanunun 5'inci maddesinde uygulama imar planı;

"tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır" şeklinde tanımlamaktadır.

Dava konusu planda ise söz konusu tanımlara uyulmayarak; imar planlarının temelini oluşturan fonksiyon alan ve oranları, yer seçimleri, nüfus ve donatı hesapları, fonksiyon kapasite ve büyüklüklerine göre ulaşım düzenlemeleri; parsel üzerindeki yapılaşma koşulları avan projeye ve imar mevzuatınca yapılaşma koşullarının belirlenmesi yönünden hiçbir geçerliliği bulunmayan vaziyet planına göre belirlenmektedir.

Bu durum, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda ve İmar Kanunu'nun eki olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte yer alan imar planı tanımlarına uygun olmadığından, dava konusu plan değişikliğinin mevzuata aykırı olduğu açıktır.

Ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasında içerik ve detay olarak yapı yoğunluğu yazılması dışında hiçbir fark bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki içerik ve detay düzeyi, 1/5000 ölçekli nazım imar planında da kelimesi kelimesine aynen yer almaktadır.

Bu nedenle de yönlendirici olması gereken 1/5000 ölçekli nazım imar planının amacını ve görmesi gereken işlevi gerçekleştirmesi mümkün olmayıp, imar mevzuatı ve şehircilik biliminin gereği olan "plan kademelenmesi" ilkesi de gözetilmeyerek işlem yapılmıştır. Dava konusu nazım imar planı bu boyutuyla da 3194 Sayılı Kanun, ilgili yönetmelikler, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları yönünden hukuka aykırılığı açık bir işlemdir.

5. Kamusal alan niteliğinde olan alanlar özel mülkiyete dönüştürülerek kamu zararı oluşturulmuş ve çevreye emsal teşkil edici yapılaşma koşulları getirilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 2. Fıkrasında;

"…İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında

öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz…"

ifadesi yer almaktadır. Bu ifadeden de anlaşılacağı üzere sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliğinin yapılamayacağı açıkça belirtilmesine rağmen, söz konusu bu değişiklik ile yönetmelik hükümlerine aykırı bir işlem yapıldığı açıkça ortadadır.

Fonksiyon değişikliği öneren ve bölgeyi yoğun bir yapılaşma oranı ile yapılaşmaya açan plan değişikliği ile, mevcutta yer alan kamusal hizmet için ayrılmış alan özel mülkiyete konu edilmekte, yapı yoğunluğunu artırıcı ve çevreye emsal teşkil edici nitelikte yapılaşma şartları getirilmektedir.

Ayrıca söz konusu alanın ulaşım altyapısı, getirilen yoğun fonksiyon için yetersiz kalmakla beraber bu değişikliğin trafik ve yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu da görülmektedir. Dava konusu edilen İmar Planı Değişiklileri ile getirilen kararlar doğrultusunda, mevcutta yer alan kamu alanı tasfiye edilmekte, mevcut sosyal ve teknik donatı dengesi bozulmakta, altyapı, ulaşım ve hizmet sorunlarını arttırmakta, ayrıcalıklı imar hakları yaratılmakta, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı bu hükümler ile çevre yapılanma koşullarının çok üzerinde bir yapılaşma hakkı ortaya çıkmaktadır. Planlar geleceği ve günümüzün mekânsal ve sosyal sorunlarına çözümler barındırmak ve gelecekte oluşacak sorunları önleyecek bir anlayışlar hazırlanmak zorundadır. Ancak burada yapılmak istenen değişiklikler ile bu yaklaşımın tam aksi bir durum söz konusu olmuştur. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 7. Fıkrasında da;

"…Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır…". Bu noktada da davaya konu planda bu türde bir analiz yapılmadığı plan değişikliği raporundan da anlaşılmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan, kamu mülkiyetinde olması, plan bütününü gözetmeyerek ayrıcalıklı imar hakları oluşturulması nedeniyle planlama disiplinin en temel ilkeleri derinden sarsılmıştır. Ayrıca donatı ihtiyaçlarının giderilmesi için kullanımı şart olan bir alanın, tam aksi bir işlem ile "gelişen kentsel ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak" gerekçesiyle yapılaşmaya açılması büyük sorunlar yaşanan bölgede, zaten yetersiz olan donatı alanlarının oranının daha da azalmasına neden olacağından şehircilik ilkeleri, planlama esaslarına açıkça aykırılıklar içermektedir. Açık bir şekilde kamunun ortak çıkarlarının aleyhine şekillenen bu plan değişikliği, ayrıcalıklı imar hakları ile imar planının eşitlik ve hakkaniyet boyutunu ortadan kaldırmış ve kamu yararına aykırı bir uygulamanın önünü açmaktadır.

İstanbul'un en yoğun ilçelerinden biri olan ve İstanbul'da yaşanacak bir depremde mevcut sağlıksız yapılaşma düzeni nedeniyle büyük kayıpların yaşanmasının muhtemel olduğu Bayrampaşa ilçesinde, mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan bir alanın "açık alan" olarak bırakılmayarak; çevre yapılaşma koşullarının (Bitişik Nizam, H= 4 Kat) çok üzerinde bir yapılaşma şartının bölge için tanımlanmasının yapı, nüfus ve araç yoğunluğunu arttıracağı bu nedenle de yakın çevresi açısından da olumsuz emsal teşkil edeceği çok açıktır.

Donatı ve yeşil alan ihtiyacı çözülmüş, sağlıklı kentler oluşturulması adına çalışması gereken İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin, kendi mülkiyetinde olan ve donatı açısından büyük oranlarda eksiği bulunan bir bölgede yer alan, açık alan veya donatı alanı olarak kullanılabilecek bu alanı, böyle ayrıcalıklı imar haklarıyla yapılaşmaya açması; bölge yapılanma koşulları ve sağlıksız donatı dengesi ile birlikte düşünüldüğünde şehircilik ilkeleri açısından kabul edilebilir nitelikte değildir.

6. Söz konusu planlara konu olan alan incelendiğinde, büyük bir kısmın İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde, diğer kısımların ise TEİAŞ, Maliye Hazinesi ve Bayrampaşa Belediyesi mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Kamu kullanımına yönelik donatı alanları için tahsis edilebilecek kısıtlı sayıda alanı kalmış olan bir kentte,

kamu kurumlarının mülkiyetinde yer alan arazilerin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı lejantı ile konut, hizmet ve ticaret gibi özel mülkiyete konu olacak fonksiyonlara ayrılması ve ayrıcalıklı imar haklarının tanınması, kamu yararının gözetilmediğinin göstergesidir. Kamunun kullanımına kazandırılması gereken bu önemli alanların, yapılaşma koşulu dahi belli olmayan ve gelişme eğilimi avan projeye bırakılan bir şekilde planlanması ile kamu zarara uğratılmaktadır. Bu nedenle söz konusu planların, kamu yararı taşımadığı, aksine kamuyu zarara uğrattığı gerekçesi ile iptali gerekmektedir.

7. Dava konusu Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mevkii, Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planların plan notlarında detayı açıklanmamakla birlikte, dava konusu plan ile söz konusu alanda konut ve ticaret fonksiyonları yer alabilecektir. Yapılaşma sınırı tanımlanmamış bir planda, söz konusu kullanım türleri ve yüksek yapı yoğunluğu dikkate alındığında mevcut ulaşım ağı üzerinde olumsuz etkilere neden olacağı açıkça görülmektedir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 5'inci maddesine istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planının, "ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümünü" ihtiva etmesi zorunludur. Dava konusu nazım imar planı bu kapsamda hiçbir etüt ve öneri getirmemekte olup, nazım imar planı tanımına aykırılık taşımaktadır.

Dava konusu olan imar planı sınırları içerisinde bulunan alan, ana ulaşım akslarına cephesi olan bir konumda yer almaktadır. Plan ile öngörülen kullanımların, zirve saatlerde ve gün içinde, plana konu arazi çevresinde yoğun bir araç trafiği oluşturması kaçınılmazdır. Söz konusu iki veri birlikte değerlendirildiğinde, dava konusu plan ile getirilmek istenen kullanım yoğunluğunun şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun olmadığı açıkça ortadadır. Plan kararlarının ulaşım boyutu, planlama çalışması sırasında etüt edilmemiştir.

8. Dava konusu plana ait plan notlarında yapılaşma koşullarına ilişkin hükümleri emsal değerlerini belirtmiştir. Bu koşullarda söz konusu alandaki konut ve ticaret fonksiyon hükümleri incelendiğinde planlama alanına getirilecek ek nüfus (kişi başı inşaat alanı 50 m2 olarak ele alındığında) 3000 kişi olacaktır. Zira alanda tanımlanan ek toplam inşaat alanı yaklaşık 150 000 m2dir. Uygulama imar planı sosyal donatı alanı hükümleri incelendiğinde dava konusu plan hükümleri getirilecek ek nüfusun dahi ihtiyaçlarını giderecek standartları karşılayamamaktadır. Örneğin kişi başı yeşil alan ihtiyacı 10 m2 olması gerekirken söz konusu planlarda yeşil alan miktarı kişi başı 6m2 seviyelerinde kalmaktadır.

9. Dava konusu Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mevkii, Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile plana konu olan parsellerde ayrıcalıklı bir imar hakkı tesis edilerek, yakın çevresinde yer alan konut alanlarının aleyhine fiili bir durum yaratılmaktadır. Plan, bu haliyle üstün kamu yararı ilkesine aykırı olup, yalnızca plana konu olan parsellerde, yakın çevresiyle uyumsuz ve ayrıcalıklı bir imar hakkı tesis etmektedir. Bu şekilde bir plan düzenlemesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile yargı kararlarına açık aykırılıklar taşımaktadır.

Ancak dava konusu planlara bakıldığında, planların tüm bu koşulları sağlayan bir içerikte hazırlanmadığı ve bölge donatı dengesini bozduğu da açıkça görülmektedir. Söz konusu planlar, plan bütününde getirdiği çok yoğun yapılaşma şartları ile donatıları azaltacak nitelikte olup, bu planlarla oluşan eksikliğin giderilmesi hususunda da herhangi bir öneri yer almamaktadır.

Yukarıdaki hususlar çerçevesinde; bahse konu plan değişikliğinin planın sosyal ve teknik donatı dengesini bozması, tümü kamuya mülkiyetindeki alanlara Ticaret-Konut fonksiyonu getirilmesi, plan bütünlüğünü ve plan kademelenmesi ilkelerini göz ardı etmesi, 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne, kamu yararı, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı hükümler içermesi nedeniyle; 17.03.2021 - 15.04.2021 (30 gün) tarihleri arasında askıya çıkarılmış olan "İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mevkii, Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"'nın öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali" gerekmektedir.

İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı ve İçmeler Mahallesi Muhtelif Parseller ve Bir Kısım Kadastral Boşluğa İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği | 14.06.2021

İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı ve İçmeler Mahallesi 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 3717, 4163, 4493, 4604 Parsellerin Bir Kısmı ve 3718, 3719, 8097/1, 6068/1, 6068/5 Parseller ile Bir Kısım Kadastral Boşluğa İlişkin 08/03/2021 tarihinde onanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Dava konusu planlar, Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi uyarınca 08.03.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 15.03.2021 – 14.04.2021 tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıda ilan edilmiş ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Plan değişikliği konusu alan Aydınlı ve İçmeler Mahalleri sınırlarında, E-5 karayolunun kuzeyinde, Göktürk Caddesi paralelinde, 400 yataklı Tuzla Devlet Hastanesine yaklaşık 0.7 km, İçmeler Mahallesi Sınırlarında bulunan Konut Bölgelerinin bitişiğinde, Şehir Parkına (Şelale Park) yaklaşık 553 metre uzaklıkta Askeri Alan sınırları içerisinde yer almaktadır.

Tuzla Köyiçi alanı 23.02.1993 Gün ve 3022 sayılı İstanbul II no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile I. Derece Kentsel Sit Alanı ve Kurulun 16.04.1998 Gün ve 4762 sayılı kararı ile III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiştir. Alan içerisinde tescilli binalar, ağaçlar ve sur kalıntıları bulunmaktadır. Planlama alanına yaklaşık 1 km uzaklıkta İçmeler Mahallesi sınırlarında 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen alan bulunmaktadır. Ayrıca planlama alanına yaklaşık 3 km uzaklıkta 31.01.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen 397 parsel bulunmaktadır.

Planlama alanı 18.04.2013-17.03.2017-22.02.2020 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı ve 03.12.2004-17.03.2017 tasdik tarihli İçmeler Mahallesi Uygulama İmar Planı ve değişikliğinde kalmakta olup; plan değişiklik onama sınırı içerisinde 0/4493, 0/824, 0/911, 0/4604, 0/828, 8907/1, 0/830, 0/822, 0/831, 0/832, 0/818, 0/3719, 0/3718, 0/3717, 0/4163, 6068/1 ve 6068/5 parseller bulunmaktadır. Alanın mülkiyet yapısı incelendiğinde mülkiyet deseni Kamu ve Özel Mülkiyetlerin oluşturduğu görülmektedir. Bölgede Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parseller ağırlıklıdır. Söz konusu parsellerden 0/3717, 0/3718, 0/3719 parseller ile 6068/1, 6068/5 parseller İçmeler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Planlama Alanı; 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı' nda Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesinde, yalnız 0/3717 parsel ise kısmen Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi, kısmen de Meskun Alanda kalmaktadır.

Planlama Alanı; 30.04.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Aydınlı, Şifa, Mimarsinan Mahalleri ve Çevresi Nazım İmar Planı' nda 0/4493, 0/824, 0/4604, 0/911 parseller kısmen Yol Alanı, kısmen de Askeri Alanda, 0/828, 0/829, 0/830, 0/831, 0/832, 0/818 Askeri Alanda, 8907/1, 0/3717 parseller kısmen Askeri Alan, kısmen de 500 k/ha yoğunluklu Sıhhileştirilecek Konut Alanında, 0/3719 ve 0/3718 parseller Askeri Alanda, 6068 ada 1 ve 5 parseller ise kısmen 500 k/ha yoğunluklu Sıhhileştirilecek Konut Alanında, kısmen yolda kısmen de Açık Spor Alanlarında kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2017 tarih ve 339 sayılı kararıyla 17.03.2017 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan D-100 Karayolu-Aydınlı Yolu Bağlantısı Yol, Kavşak Ön Projesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği planı bulunmaktadır. 30.04.2005-17.03.2017-24.07.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 0/4493, 0/824, 0/4604, 0/911 parseller kısmen Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağında, kısmen Yol Alanında,

kısmen de Askeri Alanda, 0/830, 0/831, 0/832, 0/818, 0/4163, 0/3717, 0/3719 parseller kısmen Yol Alanı, kısmen de Askeri Alan, 0/3718 parsel Askeri Alanda kalmaktadır.

Planlama Alanı 18.04.2013-17.03.2017-22.02.2020 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı ve değişikliği ile 03.12.2004-17.03.2017 tasdik tarihli İçmeler Mahallesi Uygulama İmar Planı ve değişikliğinde kalmakta olup; bahse konu alan içerisinde kalan parseller Askeri Alan, Yol ve Spor Tesis Alanında kalmaktadır.

Aydınlı Mahallesi 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 3717, 4163, 4493, 4604 parsellerin bir kısmı ve 3718, 3719, 8097/1, 6068/1, 6068/5 parseller ile bir kısım kadastral boşluğun bulunduğu bölge olan Üst İçmeler Mevkii ile Aydınlı yerleşim alanı arasında yeni bir bağlantı yoluna yönelik olarak Tuzla Belediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında 11.12.2019 tarihinde protokol imzalanmıştır. Devam eden süreçte Aydınlı Mahallesi 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 3717, 4163, 4493, 4604 Parsellerin Bir Kısmı ve 3718, 3719, 8097/1, 6068/1, 6068/5 Parseller ile Bir Kısım Kadastral Boşluğun bulunduğu bölge 6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda 30.10.2020 tarihli ve 229767 sayılı Makam Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir. Rezerv Yapı Alanının ilanı ile birlikte Başkanlık teklifi ile Tuzla Belediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında 11.12.2019 tarihinde imzalanan protokol kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri hazırlanmıştır.

15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında kısmen "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi", kısmen de "Meskun Alan" lejantında kalmakta olup plan notlarının "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi" ile ilgili bölümünde "Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanlar öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği mekânsal planlama kademeleri ve ilişkilerine ilişkin 6.madde "(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." ve Genel Planlama Esasları 7.madde "a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır. c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır. l) Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır." hükmü yer almaktadır. Söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri ile konut ve akaryakıt gibi fonksiyonlara ayrıldığı görülen alandaki plan kararları yukarıdaki hükümlere aykırı olarak düzenlenmiştir.

İtiraza konu plan değişikliği ile getirilen fonksiyonlar ve alansal dağılımları Şekil 2 ve Şekil 3'teki gibidir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporunda verilen plan değişikliği onama sınırı alansal büyüklük değerinin farklı olduğu görülmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunun Mekansal Planlama kademelerine ilişkin 6. Maddesinde belirtilen "…İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." şeklindeki hükmü, 8 maddesinde belirtilen "Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir." şeklindeki hükmü, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkilerini belirleyen 6. Maddesinin 2. bendindeki "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." hükmüne göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına aykırı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı düzenlenemeye-

ceği açık olup söz konusu teklif plan değişikliğinin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı olarak düzenlenmesinin belirtilen İmar Kanunun ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddelerine aykırı olduğu görülmektedir.

Plan eki olan raporda, Tuzla ilçesi sınırları içerisinde planlanan büyük ölçekli projelerin hayata geçmesi ile birlikte gündüz 400.000 nüfusluk bir çekim alanı oluştuğu, oluşan nüfus yoğunluğu ile birlikte araç yoğunluğunun arttığı, bu nedenle alternatif ulaşım sistemleri ihtiyacı doğduğundan bahisle İçmeler-Aydınlı Bağlantı Yolu Projesi kapsamında Tuzla Belediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında 11.12.2019 tarihinde protokol imzalandığından ve bu kapsamda proje alanı çevresindeki İçmeler Mahallesi özelinde analiz çalışması yapıldığı, bu analizlerle tespit edilen kentsel riski yüksek kaçak yapılaşma, yapı stoğu fazlalığı, bireysel olarak dönüşüm yapılamaması, yerinde dönüşüm yapamaması, mülkiyet sıkıntıları, yoğun kent dokusuna sıkışmış donatı alanları, ulaşım ağındaki sıkıntılar ve depremsellik hususlarının proje için bir tehdit oluşturması nedeniyle mahalle içerisindeki yoğun kent dokusunu azaltmak, donatı ve yeşil akslar oluşturmak, trafik yükünü birincil akstan alıp yeni alternatif bir bağlantı oluşturmak hedefiyle plan değişikliği hazırlandığından bahsedilmektedir.

Onaylanan imar planı değişiklikleri ile bahse konu İçmeler-Aydınlı Bağlantı Yolu Projesi'nin doğusunda yer alan Aydınlı Mahallesi sınırları içerisinde ve "Askeri Alan"da kalan muhtelif parseller ile İçmeler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Tuzla Stadyumunun bulunduğu 6068 ada 1 ve 5 parselleri kapsayan, 30.10.2020 tarihli ve 229767 sayılı Makam Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen planlama alanı kısmen "E:1.75, Yençok: Z+5kat Konut Alanı", kısmen "E:2.00, Yençok: Z+7kat Ticaret+ Turizm+ Konut Alanı", kısmen "E:0.60, 2 Kat Akaryakıt Alanı", kısmen "Rekreasyon Alanı", kısmen "Orman Alanı", kısmen "İlkokul Alanı", kısmen "Ortaokul Alanı", kısmen "İbadet Alanı", kısmen de "25 metre en kesitli Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

Yine plan değişikliğine ait plan raporunda "Rezerv Yapı Alanı olarak planlanan alan sınırı içerisinde kendi kendine yetebilen içerisinde donatı aksı ve meydanlar, ticari aks ve konut birimlerinden oluşan kent parçaları oluşturulmuştur." denilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğinin plan açıklama raporunda planlama alanına ilave gelecek nüfus ve bu nüfusun ihtiyacına yönelik sosyal ve teknik altyapı alanı hesaplarının yer almadığı, tahmini olarak 4000 kişilik ilave nüfusun geleceği ancak bu ilave nüfusa yönelik Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 tablosunda belirtilen standartlara uygun şekilde yeterli sosyal ve teknik altyapı alanı belirlenmediği, özellikle park ve rekreasyon alanlarında kişi başına düşen metrekarenin 1 m²'den az olduğu ve mevcut "Spor Alanı"nın kaldırılarak yerine "Ticaret+ Turizm+ Konut Alanı" fonksiyonu verildiği fakat yeni bir "Spor Alanı" önerilmediği görülmekte olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 11.madde "(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." hükmü ile 26.madde "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur. (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat

adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde (a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır." hükümlerine aykırı olduğu görülmektedir.

Plan notlarının 14. Maddesinde "Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılacağı gibi adalarda tabii zemin korumasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabilecektir. Açığa çıkan bodrum katlar parselin ihtiyacı olan teknik ve altyapı tesislerinin (su deposu, sığınak, enerji odaları, kazan ve merkezi ısıtma daireleri, kapıcı daireleri vb.) parsel bünyesinde sağlanması kaydıyla emsale dâhil değildir." denildiği, bu plan notunun arazi üzerinde yapılacak düzenlemelerle birden çok bodrum katı kazanılabileceği, "parselin ihtiyacı olan teknik ve altyapı tesislerinin parsel bünyesinde sağlanması" şeklinde belirtilen durumlarda teknik ve altyapı tesislerinin kazanılan bodrum katlarında değerlendirileceğine ilişkin net bir ifade olmadığı, kazanılan bodrum katlarının "iskan edilebilir" olarak anlaşıldığı ve bodrum katlarında iskan edilecek alanların da emsale dahil edilmeyeceği anlamı taşıdığı görülmekte olup plan notlarının 14. Maddesine "…parsel bünyesinde sağlanması ve iskan edilmemesi kaydıyla emsale dâhil değildir." seklinde plan notu tadilatı gerekli olduğu, aksi halde bu plan notunun gerek İstanbul İmar Yönetmeliği gerek Bakanlıkça onaylanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. maddesi 26. fıkrasında; "Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez." ifadelerine aykırılık teşkil edebileceği görülmektedir.

Ayrıca, Meri İstanbul İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin 8. Bendinde "22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz" şeklinde ve aynı yönetmeliğin 22. Maddesinde;

" Emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;

1) 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6m² si,

2) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,

3) Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar,

4) Konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar,

5) Alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı,…" şeklindeki hükümleri ile emsal dışı alanlar belirlenmiştir.

Plan notlarının 15. maddesinde "Sürdürülebilir Yerleşmelerin Belgelendirilmesine Dair Yönetmelik" kapsamında en yüksek sertifika sınıfı/seviyede "Sürdürülebilir Yeşil Bina Belgesi" veya ilgili yönetmelik kapsamında denkliği kabul edilen Sürdürülebilir Yeşil Bina Belgesi alan yeni yapılacak yapılarda; dahil olduğu Emsal değerini 1/5 oranında arttırabilecektir." denildiği görülmekte olup anılan yönetmeliğin yürürlükten kaldırılmış olduğu; enerji verimliliği, çevre dostu bina uygulamaları ile ilgili Yeşil Bina Sertifika Sistemleri'nin teşvikinin ekoloji açısından önemli olduğu ancak verilen teşvikin "%20 daha fazla inşaat alanı" ile sağlanmasının, planın hedeflerine aykırı şekilde bölgeye gelecek daha fazla nüfusla birlikte trafik yoğunluğu ve karbon emisyonlarını

arttırılacağı, dolayısıyla inşaat alanı artışıyla verilen teşvikin "sürdürülebilirlik" ilkesine ters düştüğü, %20 ilave inşaat hakkı ile getirilen ilave nüfusun (yaklaşık 750 kişi) ihtiyacına yönelik donatı alanı düzenlemesi yapılmadığı, bu nedenle ilgili maddenin kaldırılması veya inşaat yoğunluğunu arttırmayacak şekilde yeniden düzenlenmesi gerektiği açıktır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde "İmar Planlarına Dair Esaslar" başlığı altındaki İmar Planı Değişikliklerine ilişkin 26. maddesinin 3. bendindeki "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." hükümleri doğrultusunda söz konusu plan notu ile ilave nüfus yükü getirilmesine rağmen ek sosyal ve teknik altyapı öğeleri önerilmediği görülmektedir.

Planın yapım gerekçesi olarak sunulan İçmeler Mahallesi'nde bulunan "kentsel riski yüksek kaçak yapılaşma", "yapı stoğu fazlalığı", "yoğun kent dokusuna sıkışmış donatı alanları", "yerinde dönüşüm yapamamaası", "trafik yükü" gibi sorunların, sorunlu bölgenin bitişiğinde parçacıl bir planlama ile başka bir yoğun konut alanı oluşturarak çözülemeyeceği, bütüncül bir planlama anlayışı ile tüm sorunlu bölgenin ele alınması gerektiği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde "Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar" başlığı altında yer alan 7. maddesinin (b) bendindeki "Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır." hükmü gereğinin yerine getirilmediği anlaşılmaktadır.

Yine planın yapım gerekçesi olarak sunulan büyük ölçekli projelerin yarattığı araç yoğunluğunun azaltılmasına yönelik önerilen "25 metre en kesitli Yol Alanı"ndan mahreç almayan, mahalle içindeki donatı alanının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesinin "Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." hükmüne aykırı biçimde kaldırılarak yerine E:2.00 yapılaşma şartlı ticaret, turizm ve konut alanı önerilmesinin ve yaklaşık 4000 kişilik ilave nüfus getirilmesinin ulaşım taleplerini arttıracağı, bunun ise bölgesel ulaşım sistemini olumsuz yönde etkileyeceği, bu nedenle planlama kararlarının plan yapım gerekçeleri ile çeliştiği görülmektedir.

Plan notlarının "TİCTK Rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanı" ile ilgili özel hükümlerinde "Uygulama avan projeye göre yapılacaktır." plan notunun İstanbul İmar Yönetmeliği'nin Yapı Projeleri başlıklı 60. maddesinin 25. fıkrasındaki "Kamu yapıları ile yirmi altıncı fıkrada belirtilen istisnalar haricinde avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez." hükümlerine istinaden avan projeye ilişkin zorunluluk ya da plan notu getirilemeyeceği açıktır.

Kısmen planlama alanı sınırı içerisinde kalan 818 parselin niteliğinin "Orman" olduğu, parsele imar planı değişikliği ile "Ortaokul Alanı" fonksiyonu verildiği, plan notlarında veya plan raporunda alanın ormandan tahsisi hususunda Orman Bölge Müdürlüğü'nden alınmış herhangi bir tahsis belgesi, yazışma veya kurum görüşüne rastlanılamamış olup söz konusu "Ortaokul Alanı" alanı olarak belirlenen alan üzerinde "Orman Alanı" taramasının da yer alması ve plan notlarında alınan tahsis kararının bilgilerinin yer alması gerekmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar planı değişikliklerine ilişkin 26. madde "(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hükmüne göre kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu hazırlanmamıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesinin (6). fıkrasına göre rezerv yapı alanlarında her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar onaylamaya Bakanlık yetkili olmasına rağmen, Bakanlıkça onaylanan planlarda plan bütünlüğü ile şehircilik ilke ve esaslarına uygun olması açısından meri imar planları ve mevzuata uyumlu kararlar alınmamıştır.

Yukarıdaki hususlar çerçevesinde; meri plan kararları ve plan bütünlüğü ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil ettiği görülen ve planlama tekniklerine ve şehircilik ilkelerine aykırı usuller içeren dava konusu 08/03/2021 tarihinde onanan İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı ve İçmeler Mahallesi 818,824,828,829,830,831,832, 911, 3717,4163, 4493, 4604 Parsellerin Bir Kısmı ve 3718,3719,8097/1, 6068/1, 6068/5 Parseller İle Bir Kısım Kadastral Boşluğa İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve İPTALİ gerekmektedir.

İstanbul İli Ümraniye İlçesi İnkılap (Yamanevler) Mahallesi 46 pafta, 874 Ada, 90-148-149 Parseller ile Sicilinden Parka Terkin Park1 ve Park2 Parsellerine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği | 16.06.2021

Dava konusu İstanbul İli Ümraniye İlçesi İnkılap (Yamanevler) Mahallesi 46 pafta, 874 Ada, 90-148-149 Parseller ile Sicilinden Parka Terkin Park1 ve Park2 Parsellerine ilişkin 18/03/2021 tarihinde onanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi uyarınca 18.03.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 19.03.2021 – 17.04.2021 tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıda ilan edilmiş ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Planlama alanı Ümraniye ilçesi, Yamanevler (Eski İnkılap) Mahallesi sınırları içerisinde 874 Ada 90-148-149 parseller ile sicilinden parka terkin iki alanı (Park1 ve Park2) kapsamaktadır. Plan sahasının bir kısmı Alemdağ Caddesi'ne cepheliyken bir kısmı ise Şile Otoyolu'na cephelidir. Ayrıca TEM Otoyolu'na 1 km, Küçüksu Caddesi'ne ise 500 metre mesafededir. Buna ek olarak Üsküdar – Ümraniye – Çekmeköy Metrosunun Yamanevler İstasyonu 874 ada, 90 parselin bitişiğinde Alemdağ Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisindeki mülkiyet dağılımına bakıldığında 874 ada 90 parsel sayılı 94493 m2 yüzölçümlü taşınmaz Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne aitken (kuru mülkiyeti vefa hakkı sözleşmesi kapsamında Halk Bankası'na, ancak tüm tasarruf yetkileri Doğa Madencilik A.Ş.'ne ait) 55428,62 m2 yüzölçümlü 148 parsel ile 29934,93 m2 yüzölçümlü 149 parsel ise TÜRKSAT Uydu Haberleşme Kablo TV ve İşletme A.Ş.'ne aittir. Planlama sahasında kalan 874 Ada Park1 parseli 874 Ada eski 142 parselin İmar Kanunu'nun 15. Ve 16. Maddelerine göre sicilinden parka terkinden oluşurken, 874 ada Park 2 parseli ise 874 ada 125, 152 ve 96 parsellerin İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddelerine göre sicilinden parka terkinden oluşmaktadır.

Planlamaya konu taşınmazlar ilk olarak "01.03.1984 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye Uygulama İmar Planı" kapsamında büyük bir kısmı E=0.50 yapılaşma koşullarında "PTT Alanı"nda kısmen de "Park Alanı" ve "Yol Alanı" lejantlarında kalmaktaydı. Sonrasında ise "13.02.1998-15.03.1999-21.04.2017 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı" ile "17.02.2018 t.t. Ümraniye Dr. Fazıl Küçük Caddesi ile Alemdağ Caddesi, Bağlantı Yolu, Yol Kavşak Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamlarında 874 ada 90-148-149 parseller E=0.50 yapılaşma koşullarında "PTT Alanı", kesmen de "Yol Alanı", "İdari Tesis (PTT) ve yeşil alanda, 874 ada Park 1 taşınmazı "PTT Alanı" lejantlarında 874 ada Park 2 taşınmazı ise "13.02.1998-15.03.1999-21.04.2017 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı", "25.11.2007 t.t. İnkılap Mahallesi, 45 pafta, 874 ada, 125, 46 pafta 874 ada, 151-152-153, 48 pafta, 874 ada 96-116 sayılı Parsellere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği" ve "17.02.2018 t.t. Ümraniye Dr. Fazıl Küçük Caddesi ile Alemdağ Caddesi, Bağlantı Yolu, Yol Kavşak Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Park Alanı" ve "Yol Alanı" lejantlarında planlanmıştır.

Bunlara ek olarak, idarenin dava konusu plan değişikliklerinin plan açıklama raporlarında belirttiği üzere

Türksat Uydu Haberleşme Kablo TV ve İşletme A.Ş. ile idare arasında imzalanan protokollere istinaden ve Doğa Madencilik A.Ş'nin talebi doğrultusunda planlama çalışmalarının yürütüldüğü belirtilmektedir. Ayrıca, 874 ada 90 parsel 23.11.2007-21.01.2013-20.04.2015 t.t. Üsküdar-Ümraniye-Çekmeköy Metrosu Projesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planından da etkilenmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 3. Bölümünde yer alan Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar kısmı Genel planlama esasları Madde 7/a bendinde; "…Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır…" olarak imar planlarının yapımının en temel amacı tanımlanmıştır. Dava metnimiz içerisinde de yer yer değineceğimiz hususlar doğrultusunda görülmektedir ki dava konusu plan değişikliklerinin kamunun yararını gözetmediği açık olup yönetmeliğe aykırı işlem yapılmaktadır.

1. Dava konusu Ümraniye İlçesi İnkılap (Yamanevler) Mahallesi 46 pafta, 874 Ada, 90-148-149 Parseller ile Sicilinden Parka Terkin Park1 ve Park2 Parsellerine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde plan onama sınırı içerisinde yer alan taşınmazların meri fonksiyon ve toplam inşaat alanı dağılımı plan açıklama raporunda aşağıdaki gibidir.

1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporunda ise plan onama sınırı içerisinde kalan taşınmazların öneri fonksiyon dağılımı ve toplam inşaat alanı aşağıdaki gibidir.

2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.03.2021 tarihinde onanan planların plan notları aşağıdaki gibidir.

Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin plan notları;

"1. Plan Onama Sınırı; Ümraniye İlçesi, İnkılap (Yamanevler) Mahallesi, 46 Pafta, 874 ada, 90-148 ve 149 parseller ile Sicilinden Kamuya Terkin 874 ada, Park 1 ve Park 2 Parsellerini kapsamaktadır.

2. İnkılap mah., 874 Ada, 90-148 ve 149 parseller tevhid edilip, kamuya terk edilecek alanlar kamu eline geçtikten sonra Ticaret-Konut Alanının A ile gösterilen kısmı 90 parsel malikleri adına, B ile gösterilen kısmı 148 ve 149 parsel malikleri adına teşcil edilecektir.

3. Ticaret-Konut alanında emsale esas inşaat alanının %40'ı kadar alan Ticari kullanım amacı ile ayrılabilir.

4. Plan onama sınırı içerisinde A ve B ile gösterilen Ticaret-Konut Alanında E=1.65, Yençok=9 kat olup, C ile gösterilen Ticaret Alanında plandan çizilen kitle ölçüleri geçerlidir.

5. Millet Bahçesi Alanında E=0.05, Hmax=2 katı aşmamak ve Bakanlıkça bu alanlar için belirlenen yapısal unsurlara uymak kaydıyla, sergi alanları, mescit, lokanta, millet kıraathanesi, çay bahçesi, büfe vb. Bakanlıkça bu alanlar için belirlenene kamu kullanımına açık alanlar yapılabilir. Bu alanda tamamen zemin altında kalmak ve doğal zemin kotları değiştirilmemek kaydıyla zemin altı otoparkı yapılabilir.

6. Metro Hattı Koruma Sınırı içerisinde 20.04.2015 onanlı Üsküdar-Ümraniye-Çekmeköy Metro Hattı Revize Projesine İlişkin Plan Değişikliği ve Plan Notları geçerlidir. Buna göre raylı sistemden kaynaklı kamu terk alanı oluşması durumunda, bu alan bilabedel terk edilmek kaydıyla emsal hesabına dahil edilecektir. İ.B.B Başkanlığı, Anadolu Yakası Raylı Sistemler Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

7. Plan Onama Sınırı içerisinde kalan alan; topografik yapısı itibariyle vadi tabanı niteliği taşıdığından planlama alanından geçmekte olan mevcut yağmursuyu ana toplayıcı hattı sebebiyle, planlama sahası kısmen bu hatta ait taşkın önlemli yapılaşma alanı içerisinde kalmaktadır.

8. Alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığı bulgusuna rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi doğrultusunda ilgili Müdürlüğe haber verilmesi zorunludur.

9. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."

Söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan notları;

"1. Plan Onama Sınırı; Ümraniye İlçesi, İnkılap (Yamanevler) Mahallesi, 46 Pafta, 874 ada, 90-148 ve 149 parseller ile Sicilinden Kamuya Terkin 874 ada, Park 1 ve Park 2 Parsellerini kapsamaktadır.

2. İnkılap mah., 874 Ada, 90-148 ve 149 parseller tevhid edilip, kamuya terk edilecek alanlar kamu eline geçtikten sonra Ticaret-Konut Alanının A ile gösterilen kısmı 90 parsel malikleri adına, B ile gösterilen kısmı 148 ve 149 parsel malikleri adına teşcil edilecektir.

3. Ticaret-Konut alanında emsale esas inşaat alanının %40'ı kadar alan Ticari kullanım amacı ile ayrılabilir.

4. Plan onama sınırı içerisinde A ve B ile gösterilen Ticaret-Konut Alanında E=1.65, Yençok=9 kat olup, C ile gösterilen Ticaret Alanında plandan çizilen kitle ölçüleri geçerlidir.

5. Millet Bahçesi Alanında E=0.05, Hmax=2 katı aşmamak ve Bakanlıkça bu alanlar için belirlenen yapısal unsurlara uymak kaydıyla, sergi alanları, mescit, lokanta, millet kıraathanesi, çay bahçesi, büfe vb. Bakanlıkça bu alanlar için belirlenene kamu kullanımına açık alanlar yapılabilir. Bu alanda tamamen zemin altında kalmak ve doğal zemin kotları değiştirilmemek kaydıyla zemin altı otoparkı yapılabilir.

6. Metro Hattı Koruma Sınırı içerisinde 20.04.2015 onanlı Üsküdar-Ümraniye-Çekmeköy Metro Hattı Revize Projesine İlişkin Plan Değişikliği ve Plan Notları geçerlidir. Buna göre raylı sistemden kaynaklı kamu terk alanı oluşması durumunda, bu alan bilabedel terk edilmek kaydıyla emsal hesabına dahil edilecektir. İ.B.B Başkanlığı, Anadolu Yakası Raylı Sistemler Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

7. Plan Onama Sınırı içerisinde kalan alan; topografik yapısı itibariyle vadi tabanı niteliği taşıdığından planlama alanından geçmekte olan mevcut yağmursuyu ana toplayıcı hattı sebebiyle, planlama sahası kısmen bu hatta ait taşkın önlemli yapılaşma alanı içerisinde kalmaktadır.

8. Alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığı bulgusuna rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi doğrultusunda ilgili Müdürlüğe haber verilmesi zorunludur.

9. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde düzenlenmiştir.

3. Dava konusu plana ait plan notlarında yapılaşma koşullarına ilişkin hükümlerin net açıklanmadığı, kesin hükümlere yer verilmediği görülmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunun 5'inci maddesinde;

"nazım imar planı"nın tanımı şu şekilde yapılmaktadır: "varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli 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,

detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır".

Yine 3194 Sayılı İmar Kanunun 5'inci maddesinde uygulama imar planı;

"tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır" şeklinde tanımlamaktadır.

Dava konusu planda ise söz konusu tanımlara uyulmayarak; imar planlarının temelini oluşturan fonksiyon alan ve oranları, yer seçimleri, nüfus ve donatı hesapları, fonksiyon kapasite ve büyüklüklerine göre ulaşım düzenlemeleri; parsel üzerindeki yapılaşma koşulları avan projeye ve imar mevzuatınca yapılaşma koşullarının belirlenmesi yönünden hiçbir geçerliliği bulunmayan vaziyet planına göre belirlenmektedir.

Bu durum, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda ve İmar Kanunu'nun eki olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte yer alan imar planı tanımlarına uygun olmadığından, dava konusu plan değişikliğinin mevzuata aykırı olduğu açıktır.

Ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasında içerik ve detay olarak hiçbir fark bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki içerik ve detay düzeyi, 1/5000 ölçekli nazım imar planında da kelimesi kelimesine aynen yer almaktadır.

Bu nedenle de yönlendirici olması gereken 1/5000 ölçekli nazım imar planının amacını ve görmesi gereken işlevi gerçekleştirmesi mümkün olmayıp, imar mevzuatı ve şehircilik biliminin gereği olan "plan kademelenmesi" ilkesi de gözetilmeyerek işlem yapılmıştır. Dava konusu nazım imar planı bu boyutuyla da 3194 Sayılı Kanun, ilgili yönetmelikler, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları yönünden hukuka aykırılığı açık bir işlemdir.

4. Kamusal alan niteliğinde olan alanlar özel mülkiyete dönüştürülerek kamu zararı oluşturulmuş ve çevreye emsal teşkil edici yapılaşma koşulları getirilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 2. Fıkrasında;

"…İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz…"

ifadesi yer almaktadır. Bu ifadeden de anlaşılacağı üzere sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliğinin yapılamayacağı açıkça belirtilmesine rağmen, söz konusu bu değişiklik ile yönetmelik hükümlerine aykırı bir işlem yapıldığı açıkça ortadadır.

Fonksiyon değişikliği öneren ve bölgeyi yoğun bir yapılaşma oranı ile yapılaşmaya açan plan değişikliği ile, mevcutta yer alan kamusal hizmet için ayrılmış alan özel mülkiyete konu edilmekte, yapı yoğunluğunu artırıcı ve çevreye emsal teşkil edici nitelikte yapılaşma şartları getirilmektedir.

5. Dava konusu planların plan açıklama raporları incelendiğinde büyük bir tutarsızlık ve özensizlik göze çarpmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Bölümünde yer alan Mekansal Planlama Yapımına Dair Esaslar Plan

Raporu kısmı Madde 9/4 bendinde; "Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur." ibaresi geçmektedir. Plan açıklama raporları incelendiğinde plan değişiklerine dair herhangi bir gerekçelendirme yapılmamıştır. Ayrıca aynı yönetmeliğin 3. Bölümünde yer alan Mekansal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkiler kısmı madde 6/2 bendinde; "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." ibaresine yer verilmektedir. Bu hususlar doğrultusunda değerlendirildiğinde, içerik ve detay bakımında birbirinden hiçbir farkı olmayan plan raporlarının yönetmeliğe aykırı bir biçimde hazırlandığı açıkça görülmektedir.

Ayrıca, plan açıklama raporlarının plan değişikliği teklifi bölümünde yer alan "Belediyemiz ile TÜRKSAT Uydu Haberleşme Kablo TV ve İletişim A.Ş. arasında imzalanan protokoller kapsamında; mülkiyeti TÜRKSAT'a ait olan İnkılap Mahallesi, 46 pafta, 874 ada, 148-149 parseller ile Park 1 parseli (eski 142 parselin sicilinden parka terkinli kısmı) üzerinde TÜRKSAT'ın kabul edeceği şartlarda plan tadilatı yapmakla Belediyemiz yükümlüdür…" ve "Bunun üzerine Belediyemizce 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifleri hazırlanmıştır…" ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporunda yer alan "1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi" ibareleri göstermektedir ki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve kamu yararı için yapılan bu idari hizmete gerekli özen ve çaba gösterilmemiş, diğer bir değişle idare, yürüttüğü kamu hizmetini imkânlar dâhilinde kendisinden beklenen objektif özen ve dikkati göstererek yapmak ve olağan şartlarda sunması gereken kalitede hizmet sunma zorunluluğunu yerine getirmemiştir.

6. Dava konusu Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi 46 pafta, 874 Ada, 90-148-149 Parseller ile Sicilinden Parka Terkin Park1 ve Park2 Parsellerine ilişkin 18/03/2021 tarihinde onanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile plana konu olan parsellerde ayrıcalıklı bir imar hakkı tesis edilerek, yakın çevresinde yer alan konut alanlarının aleyhine fiili bir durum yaratılmaktadır. Plan, bu haliyle üstün kamu yararı ilkesine aykırı olup, yalnızca plana konu olan parsellerde, yakın çevresiyle uyumsuz ve ayrıcalıklı bir imar hakkı tesis etmektedir. Bu şekilde bir plan düzenlemesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile yargı kararlarına açık aykırılıklar taşımaktadır.

Ancak dava konusu planlara bakıldığında, planların tüm bu koşulları sağlayan bir içerikte hazırlanmadığı ve bölge donatı dengesini bozduğu da açıkça görülmektedir. Söz konusu planlar, plan bütününde getirdiği çok yoğun yapılaşma şartları ile donatıları azaltacak nitelikte olup, bu planlarla oluşan eksikliğin giderilmesi hususunda da herhangi bir öneri yer almamaktadır.

Yukarıdaki hususlar çerçevesinde; bahse konu plan değişikliğinin planın sosyal ve teknik donatı dengesini bozması, kamusal hizmet için ayrılan alanlara Ticaret-Konut fonksiyonu getirilmesi, plan bütünlüğünü ve plan kademelenmesi ilkelerini göz ardı etmesi, 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne, kamu yararı, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı hükümler içermesi nedeniyle; 19.03.2021 - 17.04.2021 (30 gün) tarihleri arasında askıya çıkarılmış olan "İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi 46 pafta, 874 Ada, 90-148-149 Parseller ile Sicilinden Parka Terkin Park1 ve Park2 Parsellerine ilişkin 18/03/2021 tarihinde onanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"'nın öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve İPTALİ" gerekmektedir.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Millet Bahçesi 1. Etabına (Eyüp İlçesi Alibeyköy Mahallesi 2 Ada 67 Parsel) İlişkin 11.03.2021 tarihinde onanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 21.06.2021

Dava konusu Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi uyarınca 11.03.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Millet Bahçesi 1. Etabına (Eyüp İlçesi Alibeyköy Mahallesi 2 Ada 67 Parsel) İlişkin 11.03.2021 tarihinde onanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 22.03.2021 – 21.04.2021 tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıda ilan edilmiş ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Planlama alanı Eyüpsultan ilçesi Alibeyköy Mahallesi 2 Ada 67 parsel sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu alanın bir kısmında halihazırda hizmet vermekte olan Gaziosmanpaşa Belediyesi Millet Bahçesi bulunmaktadır. Ayrıca bu alan TEM Otoyolu'nun kuzeyinde, Alibeyköy Baraj Gölü'nün ise güneydoğu kıyısında konumlanmakta olup, Gaziosmanpaşa ilçesine kuş bakışı mesafesi yaklaşık 750 metredir. Planlama alanı içerisindeki mülkiyet durumuna bakıldığında ise dava konusu olan 2 Ada 67 parseldeki 236.064,24 m2'lik alanın tamamı Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunmakta olup, 60.000 m2'lik alan Gaziosmanpaşa Belediyesi'ne tahsis edilmiş, geri kalan 176.064,24 m2'lik alanın ise Gaziosmanpaşa Belediyesi'ne ön tahsisi gerçekleştirilmiştir.

Alana ait mer'i planlar incelendiğinde ise alanın 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Revizyonunda kısmen havza için yapı yasaklı alanda, kısmen su toplama alanında, kısmen askeri alan ve askeri güvenlik alanında, kısmen de baraj-gölet alanında kaldığı görülmektedir. Ayrıca alanda meriyetini koruyan herhangi bir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İdare tarafından hazırlanana 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporları incelendiğinde halihazırda hizmet vermekte olan Gaziosmanpaşa Belediyesi Millet Bahçesi'nin genişletilmesine ilişkin plan tekliflerinin hazırlandığı belirtilmektedir.

Dava metnimiz içerisinde yer yer değineceğimiz esas yönünden açıklamalarımız ve 15.06.2009 onay tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın plan notları ile ilgili mevzuata ilişkin hükümler doğrultusunda aşağıda belirtilen hususlar dava konusu planlara dair istemlerimizin gerekçeleri olarak aşağıda belirtilmiştir.

Planlama alanı 15.06.2009 tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı Revizyonunda kısmen havza için yapı yasaklı alanda, kısmen su toplama alanında, kısmen askeri alan ve askeri güvenlik alanında, kısmen de baraj-gölet alanında kalmaktadır.

İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın plan notlarının "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi" ile ilgili bölümünde "… Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ilişkin kesin sınırlar ilgili kurumdan alınacak görüşler çerçevesinde alt ölçekli planlarda netleştirilecektir. Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanlar öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır." hükmü yer almaktadır. Ayrıca, ilgili Çevre Düzeni Planı'nın "Yapı Yasağı ya da Sınırlama Getirilen Alanlar" ile ilgili bölümünde "Havza İçi Yapı Yasaklı Alanlar" ile ilgili "Su toplama havzalarının mutlak koruma ve kısa mesafeli koruma kuşağı olarak tanımlanan alanlar ile içme suyu havzalarını besleyen derelerin ve içme suyu kaynaklarının (memba) mutlak koruma kuşaklarını kapsamaktadır. Bu alanlar yapı yasaklı alanlardır. Havza için yapı yasaklı alanlarda yer alacak kullanımlar içme suyu havzalarının korunması ve kontrolüne ilişkin mevzuat dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir…" ve "Doğal Karakteri Korunacak Alanlar" ile ilgili bölümünde "Göl ve Göletlere" ilişkin "İçme, kullanma ve tarımda sulama amaçlı kullanılan ve kullanılması düşünülen göl, gölet ve benzeri kaynak-

larda gerçekleştirilecek faaliyetlere ilişkin ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri geçerlidir." hükümlerine yer verilmektedir.

Dava konusu planlar incelendiğinde 15.06.2009 tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın plan notlarında yer verilen hükümlere dair ibarelerin görmezden gelindiği, alt ölçekte netleştirilmesi öngörülen hususların dikkate alınmadığı açıkça görülmektedir. İlgili mevzuatlardaki 22.12.1981 tarihli 17552 numaralı Resmi Gazetede yayımlanan 2565 Sayılı "Askeri Yasaklı Bölgeler ve Askeri Güvenlik Bölgeleri Kanunu"'nda yer alan ve 28.10.2017 tarihli 30224 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik"'in 2. Bölümü "İlkeler ve Planlamaya İlişkin Hususlar" başlığı altındaki "Planlamaya ilişkin hususlar" Madde 6/1 bendinde belirtilen "İçme-kullanma suyu temin edilen veya edilmesi planlanan yerüstü ve yeraltı suyu kaynaklarının korunması amacıyla; her bir içme-kullanma suyu havzasının özellikleri dikkate alınarak bilimsel bir çalışma ile içme-kullanma suyu havzası koruma planı hazırlanır…" ibarelerin alt ölçekli planlarda netleştirilmediği ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmadan tepeden indirgemeci bir planlama anlayışı yürütüldüğü anlaşılmaktadır.

Ayrıca, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği mekânsal planlama kademeleri ve ilişkilerine ilişkin 6.maddesi "(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." ve Genel Planlama Esasları 7.maddesinde "a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır. c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır. l) Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır." hükümlerine yer verilmiştir. Bütün bu hususlar dikkate alındığında hazırlanan planlarda şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarıyla bağdaşmayan kararlar alınmakta ve ilgili kanun ve yönetmeliklere aykırı işlemler yapılmaktadır.

Planlama alanı incelendiğinde meriyetini koruyan herhangi bir imar planı bulunmamaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği`nin Tanımlar başlıklı 4üncü maddesine eklenen "Millet Bahçeleri" şu şekilde tanımlanmıştır:

"Millet bahçeleri: Halkı doğa ile buluşturan, rekreatif gereksinimleri karşılayan, afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılabilecek, yer seçimi, alan büyüklüğü, fonksiyonları ve tasarımı gibi hususların Bakanlıkça hazırlanarak yürürlüğe konulacak Millet Bahçeleri Rehberinde belirlendiği büyük yeşil alanlar,"

Planları Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 1. maddesinde; "Bu Yönetmeliğin amacı; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir." şeklinde ifade edilmekte ve 2. maddesinde ise "Bu Yönetmelik, uygulama imar planı bulunan alanları kapsar." düzenlemesi yer almaktadır.

Dolayısıyla Yönetmelik imar planı bulunan alanlarda imar mevzuatının öngördüğü düzenlemeler için yol gösterici niteliktedir. Millet Bahçeleri söz konusu yönetmelikte bir fonksiyon, kullanım şekli olarak belirlenmiş ancak bunun detayları ne Yönetmeliğin kendisine ne de imar planlarına bırakılmıştır. Açıkça bir "rehbere" atıfta bulunarak bir yapılaşma kararının detaylarının davalı Bakanlık tarafından çıkarılmış bir rehberde düzenlenmesini öngörmüştür.

Kaldi ki, planlama alanın meriyette herhangi bir uygulama imar planı bulunmamakla birlikte Bakanlık kendi hazırlamış olduğu Millet Bahçeleri Rehberi 2. Bölümünde yer alan Millet Bahçesi Yer Seçim Kriterleri 2.3.İmar Durumu başlığında yer alan "Millet Bahçesi yapılması düşünülen alanın park, rekreasyon, mesire, ağaçlandı-

rılacak alan gibi kullanımları içermesi, Millet Bahçesi kullanımına uygun hale getirilmesi, kent bütününde yeşil akslar oluşturması ve diğer alanlarla birlikte kent ekolojisini desteklemesi önemlidir." ve 2.4 Konumu, Yakın Çevre Kullanımlarla İlişkisi başlığında yer alan "Millet Bahçesi olarak düzenlenecek alanlar, genel olarak kent merkezi veya merkeze yakın alanlarda tercih edilmelidir. Böylelikle kentsel mekândaki yoğunluğu azaltmak ve şehir sakinlerine yeni bir soluklanma alanı kazandırmak mümkün olabilecektir." ibareleriyle örtüşmeyen ve ters düşen kararlara imza atarak kamusal bir hizmet olan planlama hizmetiyle bağdaşmayan hamleler yapmakta, sahip olduğu yetki ve sorumlulukları en iyi şekilde kullanma vazifelerini yerine getirmemektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 11.03.2021 tarihinde onanan planların plan notları aşağıdaki gibidir;

Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan notları,

"1. Plan Değişikliği Onama Sınırı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, (Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 2 Ada 67 Parsel) Millet Bahçesi alanı olarak tanımlanan bölgeyi kapsar.

2. Millet Bahçesi: Yapısal ve bitkisel unsurların bulunduğu ve bölgenin coğrafyasına özgü değerleri kapsayan ve gelecekte şehirlerin kültürel ve peyzaj kimliği ile markasını temsil edecek özgünlükte dinlenme ve eğlenme alanlarının bulunduğu estetik ve ekolojik değeri yüksek açık yeşil alanlardır. Bu alanlarda emsal: 0.03'tür. Bu alan içerisinde millet kıraathanesi ile ibadethane, sanat atölyeleri ile çay bahçesi, yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları, her yaş ve yetenekte bireyler için spor alanları (okçuluk, ata sporları, tenis, basketbol, voleybol vb.) tematik bahçeler, meydanlar, toplanma alanları, süs havuzu, çeşmeler, açık hava sinema ve gösteri alanları yer alabilir. Bu yapı ve tesisler, ilgili idaresince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda ibadet alanı (cami, vb.) hariç olmak üzere, yapılacak yapı ve tesislerde zemin üstü için Yençok=6.5 m'dir. Kat yüksekliği, çatı şekli ve saçaklar serbesttir. Ayrıca emsale dahil olmamak üzere, tamamen zemin altında kalmak ve hiçbir şekilde açığa çıkmamak suretiyle kamu kullanımına ait olmak üzere ilgili kurumların görüşü alınmak kaydıyla otopark yapılabilir.

3. 2863 Sayılı kanunun 4. Maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür/tabiat varlığına rastlanılması halinde çalışmaların durdurularak ivedilikle ilgili komisyon/kurul ve en yakın mülki idare amirliğine veya müzesine veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.

4.İBB Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlanan Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan imar planlarına esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarına ve açıklama raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

5. Doğalgaz, elektrik vb altyapı tesislerine ilişkin ilgili kurumların görüşü alınmadan inşai uygulamaya geçilemez.

6. Bu plan kapsamında, 3261 Sayılı kanunu, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği, 5378 Sayılı Engelliler Hakkında Kanun, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Meri Otopark Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği vb. ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7. Planlama alanı; kısmen Alibey Barajı maksimum su kotu, kısmen su havzası mutlak koruma alanı, kısmen de su havzası kısa mesafeli koruma alanı sınırları içerisinde yer almakta olduğundan, İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği ve İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri kapsamında uygulama yapılacaktır.

8. Planlama alanı içerisinde, İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 23.06.2020 tarihli ve E.638350-1263 sayılı ya-

zısında belirtilen hususlar dikkate alınacaktır.

9. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır."

Söz konusu 1/1000 Uygulama Amaçlı İmar Planı plan notları,

"1. Plan Değişikliği Onama Sınırı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, (Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 2 Ada 67 Parsel) Millet Bahçesi alanı olarak tanımlanan bölgeyi kapsar.

2. Millet Bahçesi: Yapısal ve bitkisel unsurların bulunduğu ve bölgenin coğrafyasına özgü değerleri kapsayan ve gelecekte şehirlerin kültürel ve peyzaj kimliği ile markasını temsil edecek özgünlükte dinlenme ve eğlenme alanlarının bulunduğu estetik ve ekolojik değeri yüksek açık yeşil alanlardır. Bu alanlarda emsal: 0.03'tür. Bu alan içerisinde millet kıraathanesi ile ibadethane, sanat atölyeleri ile çay bahçesi, yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları, her yaş ve yetenekte bireyler için spor alanları (okçuluk, ata sporları, tenis, basketbol, voleybol vb.) tematik bahçeler, meydanlar, toplanma alanları, süs havuzu, çeşmeler, açık hava sinema ve gösteri alanları yer alabilir. Bu yapı ve tesisler, ilgili idaresince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda ibadet alanı (cami, vb.) hariç olmak üzere, yapılacak yapı ve tesislerde zemin üstü için Yençok=6.5 m'dir. Kat yüksekliği, çatı şekli ve saçaklar serbesttir. Ayrıca emsale dahil olmamak üzere, tamamen zemin altında kalmak ve hiçbir şekilde açığa çıkmamak suretiyle kamu kullanımına ait olmak üzere ilgili kurumların görüşü alınmak kaydıyla otopark yapılabilir.

3. 2863 Sayılı kanunun 4. Maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür/tabiat varlığına rastlanılması halinde çalışmaların durdurularak ivedilikle ilgili komisyon/kurul ve en yakın mülki idare amirliğine veya müzesine veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.

4.İBB Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlanan Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan imar planlarına esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarına ve açıklama raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

5. Doğalgaz, elektrik vb altyapı tesislerine ilişkin ilgili kurumların görüşü alınmadan inşai uygulamaya geçilemez.

6. Bu plan kapsamında, 3261 Sayılı kanunu, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği, 5378 Sayılı Engelliler Hakkında Kanun, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Meri Otopark Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği vb. ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7. Planlama alanı; kısmen Alibey Barajı maksimum su kotu, kısmen su havzası mutlak koruma alanı, kısmen de su havzası kısa mesafeli koruma alanı sınırları içerisinde yer almakta olduğundan, İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği ve İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri kapsamında uygulama yapılacaktır.

8. Planlama alanı içerisinde, İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 23.06.2020 tarihli ve E.638350-1263 sayılı yazısında belirtilen hususlar dikkate alınacaktır.

9. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır."

şeklinde düzenlenmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanunun 5'inci maddesinde;

"nazım imar planı"nın tanımı şu şekilde yapılmaktadır: "varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli 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, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır".

Yine 3194 Sayılı İmar Kanunun 5'inci maddesinde uygulama imar planı;

"tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır" şeklinde tanımlamaktadır.

Dava konusu planda ise söz konusu tanımlara uyulmayarak; imar planlarının temelini oluşturan fonksiyon alan ve oranları, yer seçimleri, nüfus ve donatı hesapları, fonksiyon kapasite ve büyüklüklerine göre ulaşım düzenlemeleri; parsel üzerindeki yapılaşma koşulları avan projeye ve imar mevzuatınca yapılaşma koşullarının belirlenmesi yönünden hiçbir geçerliliği bulunmayan vaziyet planına göre belirlenmektedir.

Bu durum, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda ve İmar Kanunu'nun eki olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte yer alan imar planı tanımlarına uygun olmadığından, dava konusu plan değişikliğinin mevzuata aykırı olduğu açıktır. Ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasında içerik ve detay olarak hiçbir fark bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki içerik ve detay düzeyi, 1/5000 ölçekli nazım imar planında da kelimesi kelimesine aynen yer almaktadır.

Bu nedenle de yönlendirici olması gereken 1/5000 ölçekli nazım imar planının amacını ve görmesi gereken işlevi gerçekleştirmesi mümkün olmayıp, imar mevzuatı ve şehircilik biliminin gereği olan "plan kademelenmesi" ilkesi de gözetilmeyerek işlem yapılmıştır. Dava konusu nazım imar planı bu boyutuyla da 3194 Sayılı Kanun, ilgili yönetmelikler, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları yönünden hukuka aykırılığı açık bir işlemdir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 3. Bölümünde yer alan Mekansal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkiler kısmı madde 6/2 bendinde; "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." ibaresine yer verilmektedir. Bu hususlar doğrultusunda değerlendirildiğinde, içerik ve detay bakımında birbirinden hiçbir farkı olmayan plan raporlarının yönetmeliğe aykırı bir biçimde hazırlandığı açıkça görülmektedir. Ayrıca, söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda yer verilen "1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ibaresi raporların kelimesi kelimesine aynı olmasıyla beraber göstermektedir ki planlama alanı içerisinde uygulama imar planı yapılmış ve raporu yazılmış, ardından küçük değişiklikler ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı uygulamaya konmuş ve askıya çıkarılmıştır. Planların lafzında ve hıfzında yer verilen her türlü içeriğe bakıldığında yönetmeliğe aykırı işlemler yürütüldüğü açıkça görülmekte olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve kamu yararı için yapılan bu idari hizmete gerekli özen ve çaba gösterilmemiş, diğer bir değişle idare, yürüttüğü kamu hizmetini imkânlar dâhilinde kendisinden beklenen objektif özen ve dikkati göstererek yapmak ve olağan şartlarda sunması gereken kalitede hizmet sunma zorunluluğunu yerine getirmemiştir.

Yukarıdaki açıklamalar göz önüne alındığında 22.03.2021 – 21.04.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olan "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Millet Bahçesi 1. Etabına (Eyüp İlçesi Alibeyköy Mahallesi 2 Ada 67 Parsel) İlişkin 11.03.2021 tarihinde onanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"'nın plan bütünlüğünü ve plan kademelenmesi ilkelerini göz ardı etmesi, 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne, kamu yararı, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı hükümler içermesi nedeniyle; öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve İPTALİ" gerekmektedir.

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Muhtelif Parseller ve Kadastral Yol Alanına İlişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 23.06.2021

Dava konusu İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi 966, 973 Parsellerin Bir Kısmı İle 967, 968, 969, 670, 971, 972, 974 Parsellerin Tamamı ve Kadastral Yol Alanına İlişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun uyarınca 18.03.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 25.03.2021 – 24.04.2021 tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıda ilan edilmiş olup ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Planlama değişikliğine konu alan İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, sınırları içerisinde yer alan 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973 ve 974 parsellerin ile kadastral yol alanını kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı 375,165 m2'dir.

Planlama alanı, Anadolu Yakası'nda, Çekmeköy İlçesi'nde yer almakta olup eski Çekmeköy Kışlası Askeri alanıdır. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 14.30 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne uzaklığı 16 km ve Yavuz Sultan Selim Köprüsüne uzaklığı 19 km uzaklıkta yer almaktadır. En yakın havaalanı Sabiha Gökçen Havalimanı olup 18.30 km'dir. İstanbul Havalimanı'na uzaklığı ise 45.80 km'dir.

Söz konusu alan O-6 otoyolu ve bağlantı yolu ile çevrilidir. Bölge site tarzı konut yapılanmaları ve devlet ormanlarının oluşturduğu bir doku içerisinde yer almaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde Avrupa Otoyoluna bağlanan O-7 bağlantı yolu, batısında ise Çekmeköy kavşağı bağlantı yolu bulunmaktadır. Planlama alanına Çekmeköy kavşağı bağlantı yolu ve yan yollarından giriş yapılabilmesi mümkündür.

Planlama alanın içerisinde yer alan 970 parselde İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.02.2009 tarih ve 1686 sayılı kararıyla tescil edilen 1. Grup Av Köşkü ve 2. Grup müştemilat yer almaktadır. İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 03.07.2020 sayılı yazı ve 7371 sayılı kararı ile söz konusu av köşkü ve müştemilatın koruma alanı sınırı belirlenmiştir.

Meri plan durumuna bakıldığında Planlama Alanı 15.06.2009 tasdik tarihli ve 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda yer almaktadır. Mezkûr planda "Orman Alanı" lejantında yer almaktadır.

Dava konusu planlarda Çekmeköy ilçesi, Çekmeköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan daha önce askeri alan olarak kullanılan alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 29.08.2019 tarih ve 201539 sayılı yazısı ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ile 5108 sayılı Kanunun 47'nci maddesi ve 2954 sayılı Kanunun 60'ncı maddesi gereğince, "çekim platosu yapılmak ve kurumları görev ve faaliyetlerinde kullanılmak üzere" Türkiye Radyo Televizyon (TRT) adına tahsis edilmiştir. Bu tahsis kapsamında söz konusu alanın TRT tarafından çekim platosu ve faaliyetlerinde kullanılabilmesi için meri plan kararlarının yürürlükteki yasa ve yönetmelikler kapsamında değiştirilerek "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları" fonk-

siyonuna alınması gerektiği plan değişikliği gerekçe raporunda belirtilmektedir.

1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikli'nin yapılmasının ardından 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı da hazırlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı durumuna bakıldığında 968, 969, 970, 971, 972, 973 ve 974 numaralı parseller ile kadastral yol alanının yer aldığı 23.10.2009 tt'li Çekmeköy planları, İstanbul 9.İdare Mahkemesinin 30.10.2020 tarih,2018/2097 esas, 2020/1430 karar sayılı ilamı ile iptal edilmiş olup Mahkemenin 30.10.2020 tarih,2019/9 esas, 2020/1429 karar sayılı ilamı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı da iptal edilmiştir. Plana konu olan alanın mevcut durumda plansız halde olduğu görülmektedir.

15.06.2009 tasdik tarihi İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda dava konusu planlama alanı "Orman Alanı" lejantında kalmaktadır. Söz konusu planın plan raporunda yer alan 8.4.1. Çevresel Sürdürülebilirlik Açısından Koruma Alanları başlığı altındaki 8.4.1.1.1 Orman Alanları bölümünde "Orman Kanunu hükümlerine tabi orman alanları, korumaya esas alanlar olup; kamu yararına gerçekleştirilecek faaliyetler ile ilgili aynı kanunda yer alan hükümler geçerlidir. Orman alanlarında orman ekosistemine (flora ve faunanın çeşitliliği ve sürdürülebilirliğine) zarar vermeyecek şekilde (koruma/kullanma dengesi içinde) ve ilgili kurumun uygun görüşü alınmak koşuluyla günübirlik rekreatif kullanımlara izin verilebilir..." ve "…Özel orman alanları için yapılaşma koşulları, ilgili mevzuat doğrultusunda orman bütünlüğü ve doğal peyzaj nitelikleri korunacak şekilde alt ölçekli plan aşamasında belirlenecektir..." ibareleri yer almaktadır.

Birer tabii servet ve kaynak olan orman alanları T.C. Anayasası İkinci Bölüm Ekonomik Hükümler başlığı altında yer alan Madde 168'de geçen "Tabii servetler ve kaynaklar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır…" ibaresi ile koruma altına alınmıştır.

Söz konusu plan değişikliğine temel hazırladığı iddia edilen mevzuatta belirtilen hükümlere bakıldığında;

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin Madde 101 1/ç bendinde Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün görevleri arasında "Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden kamu hizmeti için kullanılması gerekli olanları; kamu idarelerine tahsis etmek ve tahsis amacının ortadan kalkması veya amaç dışı kullanılması halinde tahsisi kaldırmak; tahsisi kaldırılan taşınmazlar üzerinde Hazine dışındaki kamu idarelerine ait yapı ve tesisleri tasfiye etmek, tasfiyeye ilişkin esas ve usulleri belirlemek…" ibaresi yer almaktadır.

5108 Sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu Üçüncü Kısım Madde 47 "Kamu idareleri, kanunlarında veya Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde belirtilen kamu hizmetlerini yerine getirebilmek için mülkiyetlerindeki taşınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri, birbirlerine ve köy tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak tahsis edebilirler. Tahsis edilen taşınmaz, amaç dışı kullanılamaz." ifadesine yer vermektedir.

2954 Sayılı Türkiye Radyo Ve Televizyon Kanunu Madde 60 ise "Türkiye Radyo - Televizyon Kurumunun kuracağı her türlü tesisler için gerekli taşınmaz malların kamulaştırılmasında, "Kamu yararı" kararı Yönetim Kurulunca alınır. Bu kamulaştırmalarda, Devlet ihtiyaçları için yapılan kamulaştırmalarla ilgili diğer hükümler uygulanır. Kamu idarelerine ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler, görev ve faaliyetlerinde kullanılmak üzere TRT'ye bedelsiz tahsis edilebilir." hükümlerine yer verilmiştir.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde de açıkça görüldüğü üzere T.C. Anayasası'nın koruma altına alarak devletin hüküm ve tasarrufu altında değerlendirdiği orman alanları ancak ve ancak "kamu yararı" ilkesi gözetilerek üretilen kamu hizmetlerinin üretilmesi hususunda kullanılabilir.

Buna ek olarak, söz konusu plan değişikliği 15.06.2009 tasdik tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Orman

Alanı" lejantında bulunan planlama alanını Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı" olarak değiştirmektedir. Söz konusu çevre düzeni planının plan raporu 8.4.7.3. Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanları başlığı altında yer alan "Kentin yerleşik dokusuna ve gelişme alanlarına hizmet verecek her türlü sosyal donatı (ilk, orta, yükseköğretim vb. eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler vs.) ve teknik altyapı alanlarının yer alabileceği alanlardır." ibaresi göstermektedir ki kentsel ve bölgesel donatı alanları kamuya ait ve açık alanlar olmakla birlikte kamunun kullanımına konu edilmişlerdir.

Belirtilen mevzuat hükümleri ve plan değişikliğinin lafzında ve hıfzında söz konusu alanlarda yapılabilecek her türlü eylemin kamu yararı gözetmesi gerektiğinin altı defalarca çizilmiştir. Yapılan plan değişikliğe ile kullanımı tamamen kamuya ait bir alan bir kurumun özel amaçlarla kullanımı altına sokulmakta ve halk bu alanları kullanmaktan mahrum edilmektedir. Yapılan eylem şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı işlemler içermektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.03.2021 tarihinde onanan planların plan notları aşağıdaki gibidir.

Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan notları;

"Genel Hükümler

1. Plan onama sınırı, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, 966, 967,968, 969, 970, 971, 972, 973, 974 parseller ve kadastral yol alanını kapsayan sınırdır.

2. Plan kapsamında, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve İlgili Diğer Yönetmelik Hükümleri ile Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı hükümlerine uyulacaktır.

3. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

4. 5378 sayılı "Engelliler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarında, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulacaktır.

5. Yapılarda ve açık alanlarda etkin sıvı ve katı atık yönetimi vb. yöntemlerin proje geneline entegrasyonu sağlanacaktır.

6. Yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı; yağmur ve drenaj suyunun depolanarak çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.

7. Sürdürülebilir enerji kaynaklarının etkin ve verimli olarak kullanılmasın yönelik tedbirler alınacaktır.

8. İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 24.12.2020 tarih ve 447 sayı ile onaylanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu ve eki "Yerleşime Uygunluk Paftalarında" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır. Parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.

9. İSKİ'nin 02.09.2020 tarih ve 20200336058 sayılı görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.

10. Alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığı bulgusuna rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi doğrultusunda ilgili müdürlüğe bilgi verilmesi zorunludur.

11. Açıklanmayan Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Özel Hükümler

1. Planlama alanında yapı nizamı, blok boyları, kademelendirme ve bloklar arası mesafe, kat yükseklikleri, çatı eğimi, çatı formu ve genişlikleri serbest olup, yapılar ayrık, ikiz, blok şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar ilgili idaresince onaylanacak vaziyet planı ve/veya mimari avan projesi ile belirlenir. Aynı ada/parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabilir. Plan ve plan notlarında belirlenen Yençok değeri aşılmamak kaydıyla farklı kat uygulamasına gidilebilir.

2. Planlama alanında parseller arasında ifraz ve tevhid işlemi yapılabilir.yeni parseller ve yapı adaları oluşturulabilir.

3. Planlama alanında, toplam emsal inşaat alanı değişmemek koşulu ile emsal inşaat alanı, ada ve/veya parseller arasında farklı oranlarda dağıtılabilir. Dağıtılan emsal inşaat alanı parsel bazında Emsal:1.00'i geçemez.

4. Planlama alanında arazi kazı dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin kabul edilecektir. +/- 0.00 kotu bina köşe kotları ortalamasından alınacaktır. Hiçbir durumda yapı çıkan bodrum katlar dahil, görünen yapı yüksekliği Yençok: 36.50 M geçemez.

5. Plan onama sınırı içerisinde kalan alan; kısmen kamu hizmet alanı (TRT), kısmen ağaçlandırılacak alan, kısmen orman alanı, kısmen koruma alanı ve kısmen yol alanıdır. Kamu hizmet alanında (TRT); ofis ve yönetim binaları, açık ve kapalı plato düzenlemeleri ile bu düzenlemelere ait yönetim ofisleri, atölye ve depo alanları, hangar çekim stüdyoları, teknik alanlar, revir, misafirhane, resmi kurum alanına hizmet edecek ticari üniteler ve kütüphane, kreş, cami vb. Sosyal tesis alanları yer alabilir.

6. Kamu hizmet alanında emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacak olup, E=0.80'dir. Açık ve kapalı plato düzenlemeleri, hangar çekim stüdyoları vb. fonksiyonlarda Yençok= 36,50; ofis ve yönetim binaları, teknik alanlar, revir, misafirhane, sosyal tesis alanları vb. fonksiyonlarda ise 21,50'dir. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7. İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 03.07.2020 tarih ve 7371 Nolu Kararı ile 22.10.2020 tarih ve 7724 Sayılı Kararında belirtilen hususlara uyulacak olup anılan kurul kararları doğrultusunda bu planda belirtilen yapılaşma değerleri korunma alanı sınırları içerisinde geçerli değildir.

8. Kamu hizmet alanındaki (TRT) kalıcı olmayan, sökülebilir-takılabilir gayri yapı niteliğinde açık plato düzenlemeleri yer alabilir. Bu düzenlemeler emsal ve TAKS hesabına dahil değildir.

9. Otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliği'nde otopark yönetmeliğindeki otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır."

Söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları;

"Genel Hükümler

1. Plan onama sınırı, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, 966, 967,968, 969, 970, 971, 972, 973, 974 parseller ve kadastral yol alanını kapsayan sınırdır.

2. Plan kapsamında, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve İlgili Diğer Yönetmelik Hükümleri ile Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı hükümlerine uyulacaktır.

3. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

4. 5378 sayılı "Engelliler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarında, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulacaktır.

5. Yapılarda ve açık alanlarda etkin sıvı ve katı atık yönetimi vb. yöntemlerin proje geneline entegrasyonu sağlanacaktır.

6. Yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı; yağmur ve drenaj suyunun depolanarak çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.

7. Sürdürülebilir enerji kaynaklarının etkin ve verimli olarak kullanılmasın yönelik tedbirler alınacaktır.

8. İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 24.12.2020 tarih ve 447 sayı ile onaylanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu ve eki "Yerleşime Uygunluk Paftalarında" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır. Parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.

9. İSKİ'nin 02.09.2020 tarih ve 20200336058 sayılı görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.

10. Alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığı bulgusuna rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi doğrultusunda ilgili müdürlüğe bilgi verilmesi zorunludur.

11. Açıklanmayan Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Özel Hükümler

1. Planlama alanında yapı nizamı, blok boyları, kademelendirme ve bloklar arası mesafe, kat yükseklikleri, çatı eğimi, çatı formu ve genişlikleri serbest olup, yapılar ayrık, ikiz, blok şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar ilgili idaresince onaylanacak vaziyet planı ve/veya mimari avan projesi ile belirlenir. Aynı ada/parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabilir. Plan ve plan notlarında belirlenen Yençok değeri aşılmamak kaydıyla farklı kat uygulamasına gidilebilir.

2. Planlama alanında parseller arasında ifraz ve tevhid işlemi yapılabilir.yeni parseller ve yapı adaları oluşturulabilir.

3. Planlama alanında, toplam emsal inşaat alanı değişmemek koşulu ile emsal inşaat alanı, ada ve/veya par-

seller arasında farklı oranlarda dağıtılabilir. Dağıtılan emsal inşaat alanı parsel bazında Emsal:1.00'i geçemez.

4. Planlama alanında arazi kazı dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin kabul edilecektir. +/- 0.00 kotu bina köşe kotları ortalamasından alınacaktır. Hiçbir durumda yapı çıkan bodrum katlar dahil, görünen yapı yüksekliği Yençok: 36.50 M geçemez.

5. Plan onama sınırı içerisinde kalan alan; kısmen kamu hizmet alanı (TRT), kısmen ağaçlandırılacak alan, kısmen orman alanı, kısmen koruma alanı ve kısmen yol alanıdır. Kamu hizmet alanında (TRT); ofis ve yönetim binaları, açık ve kapalı plato düzenlemeleri ile bu düzenlemelere ait yönetim ofisleri, atölye ve depo alanları, hangar çekim stüdyoları, teknik alanlar, revir, misafirhane, resmi kurum alanına hizmet edecek ticari üniteler ve kütüphane, kreş, cami vb. Sosyal tesis alanları yer alabilir.

6. Kamu hizmet alanında emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacak olup, E=0.80'dir. Açık ve kapalı plato düzenlemeleri, hangar çekim stüdyoları vb. fonksiyonlarda Yençok= 36,50; ofis ve yönetim binaları, teknik alanlar, revir, misafirhane, sosyal tesis alanları vb. fonksiyonlarda ise 21,50'dir. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7. İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 03.07.2020 tarih ve 7371 Nolu Kararı ile 22.10.2020 tarih ve 7724 Sayılı Kararında belirtilen hususlara uyulacak olup anılan kurul kararları doğrultusunda bu planda belirtilen yapılaşma değerleri korunma alanı sınırları içerisinde geçerli değildir.

8. Kamu hizmet alanındaki (TRT) kalıcı olmayan, sökülebilir-takılabilir gayri yapı niteliğinde açık plato düzenlemeleri yer alabilir. Bu düzenlemeler emsal ve TAKS hesabına dahil değildir.

9. Otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliği'nde otopark yönetmeliğindeki otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır."

Dava konusu plana ait plan notlarında yapılaşma koşullarına ilişkin hükümlerin net açıklanmadığı, kesin hükümlere yer verilmediği görülmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunun 5'inci maddesinde; "nazım imar planı"nın tanımı şu şekilde yapılmaktadır: "varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli 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, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır".

Yine 3194 Sayılı İmar Kanunun 5'inci maddesinde uygulama imar planı; "tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır" şeklinde tanımlamaktadır.

Dava konusu planda ise söz konusu tanımlara uyulmayarak; imar planlarının temelini oluşturan fonksiyon alan ve oranları, yer seçimleri, nüfus ve donatı hesapları, fonksiyon kapasite ve büyüklüklerine göre ulaşım düzenlemeleri; parsel üzerindeki yapılaşma koşulları avan projeye ve imar mevzuatınca yapılaşma koşullarının belirlenmesi yönünden hiçbir geçerliliği bulunmayan vaziyet planına göre belirlenmektedir.

Bu durum, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda ve İmar Kanunu'nun eki olan Plan Yapımına Ait

Esaslara Dair Yönetmelikte yer alan imar planı tanımlarına uygun olmadığından, dava konusu plan değişikliğinin mevzuata aykırı olduğu açıktır.

Ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasında içerik ve detay olarak hiçbir fark bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki içerik ve detay düzeyi, 1/5000 ölçekli nazım imar planında da kelimesi kelimesine aynen yer almaktadır.

Bu nedenle de yönlendirici olması gereken 1/5000 ölçekli nazım imar planının amacını ve görmesi gereken işlevi gerçekleştirmesi mümkün olmayıp, imar mevzuatı ve şehircilik biliminin gereği olan "plan kademelenmesi" ilkesi de gözetilmeyerek işlem yapılmıştır. Dava konusu nazım imar planı bu boyutuyla da 3194 Sayılı Kanun, ilgili yönetmelikler, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları yönünden hukuka aykırılığı açık bir işlemdir.

Yukarıdaki hususlar çerçevesinde; meri plan kararları ve plan bütünlüğü ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil ettiği görülen ve planlama tekniklerine ve şehircilik ilkelerine aykırı usuller içeren dava konusu 18/03/2021 tarihinde onanan "İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi 966, 973 Parsellerin Bir Kısmı İle 967, 968, 969, 670, 971, 972, 974 Parsellerin Tamamı ve Kadastral Yol Alanına İlişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"'nın öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve İPTALİ gerekmektedir.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl Mahallesi, Bilgin Sokak, Hamam Caddesi ve Güzel Sokak Arasında Kalan 4.84ha'lık Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 24.06.2021

Dava konusu İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl Mahallesi, Bilgin Sokak, Hamam Caddesi ve Güzel Sokak Arasında Kalan 4.84ha'lık Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun uyarınca 22.03.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 31.03.2021 – 30.04.2021 tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıda ilan edilmiş olup ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Dava konusu planlama alanı İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İstanbul merkezine yakın bir konumda bulunan Gaziosmanpaşa ilçesinin, güneyinde ve doğusunda Eyüp ilçesi, kuzeyinde TEM otoyolu ile sınırlarının çizildiği Sultangazi ilçesi, batısında Bayrampaşa ve Esenler ilçeleri bulunmaktadır. İlçede kırsal karakterde alanlar bulunmayıp, tamamı kentsel kullanımlardan oluşmaktadır.

Planlama alanı içerisinde yer alan Sarıgöl Mahallesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkından Kanun kapsamında 13/04/2015 tarih ve 2015/7602 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 10.05.2015 tarih ve 29351 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri içerisindeki 33,17 hektarlık alan riskli alan ilan edilmiştir. Planlama alanı, Sarıgöl Mahallesi sınırları dahilinde, Bilgin Sokak, Hamam Caddesi ve Güzel Sokak arasında kalan 4,84 ha büyüklüğündedir.

"26/08/2016 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptal edilmesi dolayısıyla alan plansız durumda kaldığından, planlama çalışmaları ile hem niteliksiz konut stokunun yenilenmesi hem de otopark, yeşil alan vb. oluşturulması hedeflenerek yeni bir imar planı yapımı zaruri hale gelmiştir." gerekçesi gösterilerek Gazios-

manpaşa ilçesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanlara ait dava konusu imar planları hazırlanmıştır.

Planın amacı, "Sağlıksız ve çarpık yapılaşma, kentsel donatı alanlarının yetersizliği ve çoğunluğu deprem öncesi yapılmış binalardan oluşan konut stokunu olası bir deprem riskine karşı hazırlıklı hale getirmek, otopark alanları oluşturmak, mevzuatlara ve standartlara uygun imal edilmiş yasal açıdan sorunsuz yapılarda (kat mülkiyetli) ilçe sakinlerinin yaşamasını sağlamaktır." olarak tanımlanmaktadır.

Gaziosmanpaşa ilçesi için 10/05/2015 Gün ve 29351 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Sarıgöl-Yenidoğan riskli alanının 4,84 Ha'lık kısmında Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı 26/08/2016 tarihinde onanmıştır. 16/08/2016 tasdik tarihli nazım imar planı üzerinde İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nce 2016/2219, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nce 2017/252 sayılı iptal kararları alındığından mevcutta geçerli bir nazım imar planı yer almamaktadır.

Planlama alanında, 13/04/2015 tarih ve 2015/7602 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 10.05.2015 tarih ve 29351 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak ilan edilen riskli alanda 6306 sayılı kanun çıkmadan önce geçerli olan 07/08/2006 tasdik tarihli Gaziosmanpaşa Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

1) Dava konusu nazım imar planı sınırları bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayalı olarak belirlenmemiştir.

Gaziosmanpaşa ilçesinin %0,04'ünü oluşturan bu alan, ilçenin diğer kısımlarından bağımsız olarak planlanmış ve planla alınan kararların çevresi ile ilişkisi kurulmamıştır. Fiziksel yapıda önemli bir dönüşüm öngören nazım imar planının çevresi ile ilişkisinin belirlenmemesi teknik altyapıda sorunlar yaratabileceği gibi sosyal sorunların da doğmasına sebep olabilecektir.

İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır. Planlama alanı sınırının yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri, jeolojik yapı, iklim özellikleri, ana ulaşım sistemi, çevre sorunları, genel peyzaj öğeler, makroform, su havzaları dikkate alınarak üst ölçek planlara göre belirlenmesi gerekmektedir. Dava konusu nazım imar planı sınırı incelendiğinde tek kriterin 6306 sayılı yasa ile ilan edilen sınırlar olduğu görülmektedir. Ancak imar planı sınırları incelendiğinde bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle belirlenmediği görülmektedir.

2) 6306 sayılı yasa kapsamında hazırlanan nazım imar planında risk tanımları bilimsel ve teknik gerekçeler ile açıklanmamış ve alınacak önlemlere ilişkin koşullar belirlenmemiştir.

Plan açıklama raporu Jeolojik Durum başlığındaki ifadelere göre; Sarıgöl Mahallesi sınırları içerisindeki dava konusu planlama alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 15.06.2020 tarihinde onaylanan Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl Mahallesi, 12C bölgesini Kapsayan 4,84 hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda değerlendirme yapılmış olup, çalışma alanı sınırları içerisindeki alan yerleşim uygunluk açısından 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında gösterilen Ö.A.2.1. simgesi ile gösterilen Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu alanlarda kalmaktadır.

Yapıların risk durumu analizinde ise 1999 yılından önce yapılan tüm yapıların riskli değerlendirildiği, 2000 yılı sonrasında yapılan yapılar için gözlemsel nitelik değerlendirmesi ile yapım cinsi, yapı kalitesi, yapı yaşının değerlendirilerek büyük kısmının kötü durumda olduğuna kanaat getirildiği görülmüştür.

Plan açıklama raporundan bölgenin deprem riskine ilişkin değerlendirmenin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle yapılmadığı anlaşılmaktadır.

Plan kararları incelendiğinde ise, jeolojik durumun yapı yoğunluklarının belirlenmesinde kriter olarak alınmadığı görülmüştür. Örneğin, Önlemli Alanlar 2.1. (önlem alınabilecek nitelikteki stabilite sorunlu alanlar) olarak gösterilen Sarıgöl Mahallesi 715 kişi/ha'lık yüksek yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiştir.

3) Dava konusu imar planlarında plan nüfusu belirlenirken ve sosyal yapı analiz edilirken bilimsel yöntem ve teknikler kullanılmamıştır.

1/1000 ölçekli Plan Açıklama Raporu'na göre planlama alanının %57,84'ü olan 2.8 ha büyüklüğünde alan Konut Alanı olarak planlanmıştır. Konut alanlarında yapılaşma koşulları Emsal:2.50, Yençok:10 kat olarak belirlenmiştir.

Dava konusu alanda plan nüfusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 2000 kişi olarak belirlenmiştir. Ancak bu nüfusun hangi verilere dayalı olarak ve hangi yöntemler kullanılarak belirlendiği anlaşılmamaktadır. Planlama alanının mevcut nüfusuna dair bilgiler plan raporunda yer almamakta ve bu haliyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin belirttiği imar planlarının analiz aşamasında yer alması gereken demografik yapıya, mevcut nüfusun yoğunluğu ve dağılımına ilişkin analizlerin yapılmadığı anlaşılmaktadır. Plan raporunda sosyal yapı başlığı altında çeşitli analizler yer alsa da bu kapsam kentsel bir alanın sosyo-ekonomik dinamiklerini anlamada oldukça yetersizdir.

4) Dava konusu imar planları ile öngörülen nüfus için yeterli donatı alanı yaratılmamıştır.

Planlama alanında 4032 m2 büyüklüğünde park ve yeşil alan planlandığı belirtilmekte ve ancak plan raporunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen donatı standartlarına dair kişi başına düşen metrekare hesapları yer almamaktadır. Ancak plan nüfusundan yola çıkılarak, örneğin yeşil alanlar için belirlenmiş olan kişi başı 10 metrekare yeşil alan standardının, 2000 kişilik bir nüfusu ön gören bu planlarda sağlanamadığı görülmekte, yine plan raporunda kişi başı 1.87 m2 yeşil alan ayrıldığı belirtilmektedir. Sağlık tesisi alanının ise ayrılmadığı görülmektedir.

Sonuç olarak dava konusu imar planları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen asgari standartların çok altında donatı alanları oluşturulmuştur. Dava konusu nazım imar planının uygulanması ile ortaya çıkacak olan yaşam çevresi sağlıklı ve güvenli olamayacaktır.

6306 sayılı yasa kapsamında "Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir" (6. Madde 6. Fıkrası). Bakanlığın bu yetkisini daha iyi yaşam çevreleri oluşturmak yerine asgari standartların da altında bir yerleşim alanı tasarlamak için planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına kamu yararına aykırıdır.

Yukarıdaki hususlar çerçevesinde; meri plan kararları ve plan bütünlüğü ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil ettiği görülen ve planlama tekniklerine ve şehircilik ilkelerine aykırı usuller içeren dava konusu 22.03.2021 tarihinde onanan "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl Mahallesi, Bilgin Sokak, Hamam Caddesi ve Güzel Sokak Arasında Kalan 4.84ha'lık Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"nın öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve İPTALİ gerekmektedir.

İstanbul İli, Çatalça İlçesi, Kabakça Mahallesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 03.08.2021

Dava konusu İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2020 tarih ve 1237 sayılı kararı ile onaylanan İstanbul İli, Çatalça İlçesi, Kabakça Mahallesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 01.04.2021 – 30.04.2021 tarihleri arasında askıda ilan edilmiş olup tarafımızdan itiraz edilmiştir. İtirazımıza cevap verilmeyerek 29.06.2021 tarihinde

zımnen reddedilmiştir. Ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

1. Dava konusu planlama alanı İstanbul İli, Çatalca İlçesi, Kabakça Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Kabakça Mahallesi, Çatalca ilçesinin batısında Silivri ilçesi sınırına bitişik bir konumda yer almaktadır. Kabakça Mahallesinin kuzeybatısında İhsaniye mahallesi, güneydoğusunda İnceğiz Mahallesi, doğusunda Akalan Mahallesi, güneyinde Silivri ilçesine bağlı Akören ve Bekirli Mahallesi bulunmaktadır.

2. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 25.02.2010 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli Kabakça Köyü Nazım İmar Planı'na askı süreci içinde yapılan davalar neticesinde planda düzenlemeler yapılmış, Çatalca İlçesi, Kabakça Köyü 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı 13.09.2014 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır. 13.09.2014 onay tarihli planlar iptal istemiyle Şubemizce dava konusu edilmiş olup, söz konusu davada dava konusu planların getirdiği yoğunluk artışı ve donatıda ortaya çıkardığı olumsuzluk nedeniyle iptaline karar verilmiştir. İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2015/784 E., 2016/2021 K. Sayılı kararı ve bu karara dayanak teşkil eden bilirkişi raporu ekte sunulmaktadır.

İşbu dava konusu planların ise 13.09.2014 onay tarihli planların iptal gerekçelerinin dikkate alınarak yeniden hazırlandığı 18.11.2020 tarih ve 1237 sayılı meclis kararında ifade edilmektedir. Ancak aşağıdaki gerekçelerle planların iptali gerekmektedir.

3. Planlama alanı yaklaşık 2125 ha büyüklüğünde olup, İstanbul İli, Çatalca İlçesi, Kabakça Mahallesi'ni kapsamaktadır. Kabakça Köyü Büyükçekmece Baraj Gölü Havza Koruma Planı Sınırları içinde Uzak Mesafeli Koruma Kuşağı'nda yer almaktadır. Kabakça köyü tarım topraklarıyla çevrelenmiş bir yerleşmedir ve tarımsal niteliği yüksektir. Yerleşme, kuzeydoğusunda bulunan orman alanları ve 2b alanları haricinde kuru mutlak tarım alanları ile çevrelenmiştir.

Çatalca ilçesi, Kabakça Mahallesi; 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Kırsal Yerleşim Alanı, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Orman Alanı ve Demiryolu Alanı lejantları kapsamında değerlendirilmiştir. Aynı zamanda Büyükçekmece Baraj Gölü Özel Hükümleri ve Havza Koruma Planı içinde Uzak Mesafeli Koruma Kuşağında kalmaktadır.

Plan Açıklama Raporu'nda ifade edildiği üzere Kabakça Mahallesinde toplam 138,8 ha konut alanı mevcuttur. Konut alanları kırsal, kentsel ve 2. konut olmak üzere çeşitlenmektedir. Kırsal konutlar köy merkezinde yoğunlaşmıştır. Ticaret fonksiyonu, genellikle yerleşim merkezini Çatalca-Akören yoluna bağlayan ana cadde üzerinde yer seçmektedir ve konut altı ticaret olarak kullanılmaktadır.

Kabakça Mahallesi içinde mevcutta 1 adet dini tesis (cami), ilköğretim, spor alanı ve 2 adet idari tesis bulunmaktadır. Dini tesis (cami) alanı 0,08 ha olup yerleşmenin merkezinde bulunmaktadır. İlköğretim alanı ise 0,59 ha'dır ve yerleşme merkezinin güneyinde yer almaktadır. Spor alanı (1,25 ha) ise ilköğretim alanının güneyinde, ana yol aksı üzerinde bulunmaktadır. İdari tesis alanları ise 2 adet olup toplam 0,3 ha'dır. Kabakça Mahallesi 2010 yılı nüfusu ise 1545 kişidir.

Yine Plan Açıklama Raporu'nda Plan Nüfusu başlığı altında "Planlama alanının tamamı kentsel nitelikli değerlendirilmiş olup, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği ve Büyükçekmece Baraj Gölü Havza Koruma Planı Hükümlerinde; Çatalca İlçesi için ortalama nüfus yoğunluğu uzak mesafe koruma alanlarında 25 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda toplam planlama alanı 2119 ha'dır. Toplam yerleşme alanı 153.60 ha'dır. İSKİ İçme suyu Havzası Yönetmeliği'ne göre belirlenen maksimum nüfus ise 3.840 kişidir." ve "Bu kapsamda 75, 50 ve 25 ki/ha yoğunluklu konut alanları belirlenmiştir. Konut-Ticaret alanları, içinde bulunduğu yapı adasındaki yoğunluk değerinin %50'si üzerinden nüfus hesabına dahil edilmiştir." ifadeleri yer almaktadır.

4. Dava konusu planlar ile yaklaşık 2125 ha büyüklüğündeki planlama alanının %5,42'si Kentsel Alan kullanımlarına, %0,39'u Kentsel Donatı ve Sosyal Altyapı kullanımlarına, %1,08'i Açık ve Yeşil Alan, %1,57'si Yol Alanı kullanımlarına ayrılmıştır. %91,54'ü ise Tarım, Orman ve Mera Alanlarıdır. Konut Alanları ve Doğal Karakteri Korunacak Alanlarda nüfus toplamı 3.813 kişi olarak belirlenmiştir. Ancak plan kararları incelendiğinde iptal kararı ile sonuçlanan davamızdaki iptal gerekçelerinin giderilmediği görülmektedir.

Dava konusu planlar ile 25.02.2010 tt.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 13.09.2014 tt.li 1/5000 ölçekli nazım imar planıyla benzer şekilde köy yerleşik alan sınırı bütünsel ve anlamlı olmayan bir biçimde değiştirilerek tarım alanları konut alanına dönüştürülmüştür. Nazım imar planlarının amacı sağlıklı ve yaşanabilir yerleşim yerleri oluşturmak ve yerleşim alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini belirlemektedir. Söz konusu nazım imar planın temel amaçlarından biri de tarım alanlarının korunmasıdır. Köy yerleşik alanı dışında yapılaşma alanı tanımlanmış olması planlama alanı içerisinde yapılaşmadan korunması gereken alanlar üzerinde baskı oluşturacak niteliktedir. Ayrıca tarım arazisi iken yapılaşmış olan alanların da parçacıl olarak tarım arazisi olmaktan çıkarıldığı görülmektedir. Çevresi mutlak tarım alanı olan alanların parçacıl olarak yapılaşmaya açılmasının emsal teşkil edici ve yoğunluk arttırıcı özellikte olduğu tespit edilmektedir.

5. Mevcut duruma göre hazırlandığı görülen dava konusu planlarla köy yerleşik alanı sınırının arttırılmasının yanı sıra aynı nitelikte olan komşu parsellere farklı kullanım ve imar haklarının tanımlandığı görülmektedir. Bu durumun gerekçesi anlaşılamamaktadır. Planlama alanında yer alan tarım, orman ve mera alanlarının mutlak suretle korunması, bölünmemesi, parçacıl uygulamalara konu edilmemesi gerekmektedir. Bu konuya ilişkin olarak Tarım ve Orman Bakanlığı, İstanbul İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün kurum görüşünün yanı sıra detaylı analizlerin yapılması ve bu analizler neticesinde yapılaşmaya açılmadan korunması gereken alanların belirlenmiş olması gerekmektedir.

6. Dava konusu nazım imar planının üst ölçek planı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planıdır. Çatalca İlçesi Kabakça Mahallesi, çevre düzeni planında Kırsal Yerleşim Alanı ve Tarım Alanı olarak belirlenmiştir. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda tarım alanların korunması ve kırsal yerleşim alanlarında kırsal yaşamın sürdürülmesi önemli amaçlardan biri olarak gösterilmiş olup plan açıklama raporunda Kabakça Mahallesi'ndeki tarım toprakları ekolojik üretim alanları açısından planlamaları yapılacak birinci derecede ekolojik tarım potansiyeli olan alanlardan biri olarak gösterilmiştir. Yapılan revizyon ile bu amaca aykırı olarak tarım alanlarında, tarım dışı amaçla kullanımı uygun bulunmaksızın yapılan konut sitelerine yasallık kazandırıldığı, konut alanı miktarının artırıldığı sahanın kırsal niteliğinin korunmasını sağlayacak bir yerleşim alanı dokusunun oluşturulmadığı görülmektedir. Dava konusu nazım imar planı bu yönüyle üst ölçek plan olan Çevre Düzeni Planına aykırıdır.

Yukarıdaki hususlar çerçevesinde; meri plan kararları ve plan bütünlüğü ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil ettiği görülen ve planlama tekniklerine ve şehircilik ilkelerine aykırı usuller içeren dava konusu 24.11.2020 tarihinde onanan "İstanbul İli, Çatalca, Kabakça Mahallesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı"nın öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve İPTALİ gerekmektedir.

İstanbul Genelinde Tüm 1/5000 Ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Muhtelif Plan Notları İlave Edilmesi Yönünde Tesis Edilen İBB Meclisinin 17.12.2020 Tarih Ve 1370 Sayılı Kararı | 14.06.2021

Dava konusu İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından hazırlanan ve İstanbul genelinde tüm 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarına muhtelif plan notları ilave edilmesi yönünde tesis edilen İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı meclis kararı tarafımızdan haricen 10.04.2021 tarihinde öğrenilmiş olup ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

USUL VE YÜRÜTMENİN DURDURULMASI YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

Mahkemeniz nezdinde açmış olduğumuz davada İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı kararının iptali talep edilmektedir. Söz konusu meclis kararı doğrudan bir imar planı onaylanmasına ilişkin değildir. Davalı İdare almış olduğu meclis kararı ile aslında tüm İstanbul genelindeki tüm 1/5000 ve 1/1000 ölçekli için geçerli olacak şekilde plan notlarını kabul etmektedir.

Öte yandan dava konusu meclis kararı ile kabul edilen plan notları askıda ilan edilecek nitelikte de değildir. Keza meclis kararında da ifade edildiği gibi; "…aşağıda yer alan plan notunun 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına ilave edilmesi gerekmektedir." Şeklinde ifade edilerek İstanbul genelindeki tüm belediyeler için bağlayıcı karar alınmıştır.

Sonuçta aşağıda daha detaylı olarak açıklayacağımız üzere davalı İdare imar planlarının hazırlık ve onay süreçlerine ilişkin tüm usul ve esaslara aykırı şekilde bir düzenleyici işlem tesis etmiş olup dava konusu idari işlem açıkça hukuka aykırıdır.

Söz konusu meclis kararı ile İstanbul genelinde birçok ilçede yüzlerce plan onama işlemi yapılacak olup tüm Belediyeler dava konusu meclis kararına istinaden muhtelif plan notlarını kendi yetki alanlarındaki planlara eklemeye başlamışlardır.

ESAS YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

Söz konusu meclis kararında kabul edilen plan notları şu şekildedir:

"1- Bu plan notundan faydalanacak yapıların; 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş olması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre ruhsat ve/veya yapı kullanma izninin bulunması ve meri planlara göre yapılaşma izni bulunan alanlarda kalması gerekmektedir.

2- Toplam inşaat alanı; onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan esas alınarak hesaplanır.

3- Meri imar mevzuatına göre yapılması zorunlu ve ilave otopark alanları, tamamı gömülü olmak kaydıyla bu hesaba dahil değildir.

4- Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz.

5- Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni, meri imar planlarına, çevre yapılaşma şartlarına ve varsa silüet kararlarına uygun olarak, ilgili idaresince onaylanacak mimari projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım amacı meri imar planlarına göre belirlenir.

6- Onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirlenen kat yükseklikleri aşılamaz.

7- İlgili idaresince ruhsat onayı yapıldığı tarihten sonra yapının bulunduğu parselin ifraz edilmesi halinde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz.

8- 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine (Ek: 11.5.2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

9- Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman

alanı, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları, Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz."

İstanbul genelindeki tüm 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarına ilave edilmesi planlanan plan notları şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı perspektifinden ele alınmış, yürütülen tartışmalar neticesinde aşağıdaki sorunlar tespit edilmiştir:

1. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı kararı ile oybirliği ile kabul ettiği 9 maddeden oluşan plan notu değişikliğinin çıkış noktasının "bir soruna çözüm üretme gayesi" olduğu aşikardır. Bu plan notu değişikliğinin İstanbul için önemli bir problem olan deprem riski karşısında kentsel dönüşüme girmesi gereken ve bir sebepten kentsel dönüşümle dönüşemeyen yapıların dönüşümünü sağlamak amacında olduğu görülmektedir.

Ancak bu plan notu değişikliğinin İstanbul genelindeki tüm 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarına ilave edilmesi şehircilik disiplini ve planlama ilkeleri açısından sakıncalar içermektedir.

Öncelikle kentin bütününü etkileyecek nitelikte olan bu kapsamda bir plan notu değişikliğine gidilmeden önce kapsamlı altyapı ve analiz çalışmalarının yapılması gerekmektedir. Bu plan notu değişikliği kapsamında yenilenecek yapılar ve kentsel çevrelerde, kat artışları ve buna bağlı olarak yoğunluk artışları yaşanması öngörülmektedir.

Hem mevcut hem de olası dönüşüm sonucu oluşacak yapı stokuna dair detaylı çalışma ve tespitler yapılmadan, bu yeni nüfusa göre sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları tespit edilmeden uygulamaya geçilmesi eğitim, sağlık gibi temel hizmet alanlarında dahi eksikliklerin ortaya çıkmasına neden olacaktır. Ancak sadece bir meclis kararı ile kabul edilen bu plan notu değişikliği çalışmasına ilişkin herhangi bir altyapı ve analiz çalışması yapılmadığı görülmektedir. Bu durum şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve İmar mevzuatına açıkça aykırıdır.

Afetler karşısında dirençli kentler oluşturmak, yurttaşların sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarında barınma hakkını tesis etmek devletin ve yerel yönetimlerin en asli görevlerindendir. Bu görevlerini yerine getirirken de mevzuata uygun hareket etmek zorundadırlar. Planlamanın bilimsel gerekliliklerine aykırı olarak, riskli yapıların yapı ölçeğinde dönüşümünü sağlamak ve kat artışlarına olanak sunarak yapmaya çalışmak, bunu yaparken de kentsel alanlardaki yoğunluk artışının gerektirdiği ek sosyal ve teknik altyapı alanının ayrılmamış olmaması kentlerimizdeki sorunların onlarca yıl daha sürmesine zemin hazırlamak demektir. Bu durum imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlamanın tarihsel birikimle oluşmuş temel doğrularına açıkça aykırıdır.

2. Buna ek olarak, kentin bütününü etkileyecek bu plan notu değişikliğinin kabul edilmesiyle birlikte İstanbul`un 39 ilçe belediyesi bu notlara ilişkin ilçe özelinde çalışmalarda bulunacaktır. Ancak plan notlarıyla ilgili belirsizliklerin farklı ilçe belediyeleri tarafından farklı yorumlanma riski bulunmaktadır. Plan hiyerarşisi ilkesine göre olması gereken nazım imar planlarında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılacak yönlendirici plan notu değişikliği beklenmeden uygulama imar planlarının farklı ilçe belediyeleri yorumları ile tadil edilmesi de kentimizin bütünlüklü planlama dili, planların kademeli birlikteliği ve mevzuata uygunluk açısından ciddi sıkıntılar ortaya koyacaktır.

3. Ayrıca bahse konu plan notu değişikliği kapsamda değerlendirilebilecek ve kentsel dönüşüme girmesi gerekirken bir sebepten kentsel dönüşümle dönüşemeyen yapıların sayısının oldukça kısıtlı olduğu bilinmektedir. Diğer yandan kentsel dönüşümden yararlanamayan yapıların birçoğunun ana probleminin finansman olduğu bilinmektedir. Dolayısıyla dönüşümün finansmanına dair herhangi bir öneri ya da yaklaşım sunmayan söz konusu plan notu değişikliğinin kentsel dönüşüme giremeyen yapıların dönüşüm problemine çözüm olup

olamayacağı belirsizdir. Bu plan notlarına rağmen dönüşemeyen yapılar olması muhtemeldir. Bu sebeple bu plan notu değişikliği çalışmasıyla birlikte bir finansman modeli gereksinimi de doğmaktadır.

Kent bütünündeki planlama sistemini ve plan kararlarını baştan aşağı değiştirecek olan bu plan notları neticesinde karşılaşılabilecek sorunlara dair çözüm önerilerinin üretilmiş olması gerekmekte, özellikle finansman modeli açısından önerilerin üretilmiş olması beklenmektedir. Başka bir deyişle, riskli yapıların sosyal devlet ilkesi gereği kamu bütçesiyle dönüşümünün sağlanması/desteklenmesi gerekirken, parsel bazında yoğunluk artışı sağlayarak müteahhit kişi/firmalar eliyle dönüşümünün sağlanmaya çalışılması, bu firma/kişilere yapılacak olan ek ödeme miktarları, yapı özellikleri vs gibi koşulları içeren sözleşmeye yaşadığı maddi sorunlar veya imkansızlıklar sebebiyle dahil olamayacak vatandaşların riskli yapılarda yaşamaya devam etmesine sebep olacaktır. Bu durum yurttaşların sağlıklı ve güvenli bir çevrede barınma hakkı, eşitlik ilkesi gibi Anayasa'nın temel hükümlerine aykırılık taşımaktadır.

4. Finansman modeliyle birlikte bu plan notu değişikliğine gerekçe oluşturan sorun özünde konut politikaları ile ilişkilidir. Finansman modeli belirlenirken bir yerel yönetim birimi olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi`nin sosyal konut politikalarıyla da bağını kaybetmemesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm aracılığıyla yenilenemeyen konutlarda yaşayan vatandaşların sorununun, aynı zamanda bir sosyal konut politikası sorunu olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Temel haklar içerisinde sayılabilecek güvenli, sağlıklı ve karşılanabilir konutlarda yaşama hakkına yönelik çözümler üretmek yerel ve merkezi yönetimlerin sorumluluğudur. Bu noktada sorunun piyasa koşulları içerisinde çözülmesine yönelik adımlar atmak yerine hak temelli bir yaklaşım ile sosyal konut politikalarının gözden geçirilmesi ve geliştirilmesi temel önemdedir.

5. Yine plan notları ile ifade edilen bir başka husus da yürürlükteki plan kararlarından önceki plan hükümlerine dönülmesidir. Plan koşullarında zaman içinde bir değişiklik olmuş ise bu bir ihtiyaçtan olmuştur. Dolayısıyla mevcut durum ve ihtiyaç analizlerinden bağımsız bir şekilde eski plan kararlarına dönmek ve bir alandaki yapılaşma yoğunluğunu, kat adedini, bağımsız birim sayısını arttırmak sakıncalı olacaktır. Üstelik bu artışlar beraberinde nüfus artışını da getirecek uygulamalardır. Ancak yine bu noktada da nüfus artışı neticesinde doğacak olan donatı ihtiyacına dair de herhangi bir öneri üretilmediği görülmektedir. Bu durum Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuata açıkça aykırıdır.

6. Bahse konu plan notları ile aslında yeni bir muafiyet tanımlanmaktadır. Ülkemizde belli dönemlerde benzer muafiyetlerin (İmar Barışı uygulamaları, 6306 sayılı yasa vb.) yapıldığı bilinmektedir. Ancak bu muafiyet uygulamalarının öngörülemeyen mağduriyetler yarattığı da bilinmektedir. Bu sebepledir ki mevcut sorunları gidermek için kurgulanan bir uygulamanın başka sorunları beraberinde getirecek olması, o uygulamanın daha kapsamlı olarak kurgulanmasını, daha detaylı olarak çalışılmasını gerektirmektedir. Bu açıdan vurgulanması gereken en önemli nokta, belirsizliklerin giderilmesi konusudur. Analize dayandırılan, mülkiyet verilerine dayandırılan, mevcut duruma dayandırılan plan kararları üretilmelidir. Böyle bir plan notuyla belirsiz bir şekilde çözüm aramaya çalışmak yerine asıl sağlıklı olan; planları ihtiyaçların analizi neticesinde revize etmektir. Mevcut planlar sorunları çözmekte yetersiz kalıyorsa, her planın geçerli olduğu alana yönelik olarak güncellenmesi gerekir. Bu haliyle yapılan işlem imar mevzuatına, kamu yararına ve şehircilik ilkelerine aykırıdır.

7. İBB Meclisi tarafından alınan bir nevi ilke kararı ile mevcut nazım ve uygulama imar planlarına işlenmesi beklenen plan notları ile çözüm üretmek yerine, temel şehircilik esasları gereği; her bir planlama alanı için analitik çalışmaların yapılması, edinilen bulgulara göre ihtiyaç alanlarının tanımlanması ve sorunların plan bütünlüğünü bozmadan çözülebilmesi için her bir plan özelinde revizyon plan çalışmasının yapılması gerekmektedir.

İBB`nin iletilen taleplere yönelik çözümler üretme motivasyonuyla yapmış olduğu plan notu değişikliğine yönelik bir ilke karar çalışması temel birtakım beklentilere karşılık verecektir. Ancak söz konusu plan notlarını yürürlükteki tüm plan kararlarına eklemenin mevzuatta tanımlanmış olan planlama sürecinin yasal gereklilikle-

rine uymadığı açıktır.

8. Son olarak bugün yüz yüze olduğumuz bu düzenleme ile; parselin konumu, yapının mevcut durumu, ruhsat gibi izin belgelerinin alındığı tarih, önceki planlarda hangi plan hükümlerine tabii olduğu gibi birçok parsel ölçeğinde detay değişkenin girdi olduğu bir karmaşık plan durumu belirleme formülü uygulanmak zorunda kalınacaktır. Bu durum, planların şeffaflığı ve bütünlüğü açısından açıkça sorun yaratacaktır.

9. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin görev ve yetkileri" başlıklı 18. maddesinde Belediye Meclislerinin görev ve yetkileri düzenlenmiş, maddenin (c) alt bendinde "Belediyenin imar planlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni planını kabul etmek..." yetkileri sıralanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun; 6.maddesinde, planların, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planlarının ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanacağı belirtilmiş, 7. maddesinin (c) alt bendinde, mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda veya yeni yerleşme alanlarının acilen kullanmaya açılmasını temin için; belediyeler veya valiliklerce yapılacak mevzi imar planlarına veya imar planı olmayan yerlerde Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanuna dayanılarak hazırlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin; "Genel planlama esasları" başlıklı 7/1-b hükmünde, planların; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütün olduğu, "Plan Raporu" başlıklı 9/5. maddesinde, imar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısının, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanacağı, "Planların onaylanması ve yürürlüğe girmesi" başlıklı 32/5. maddesinde, planların; plan notları, plan raporları ve ekleriyle birlikte onaylanacağı, onay metninde açıkça belirtilmese dahi plan raporu ve diğer eklerin plan paftaları ile birlikte onaylandığının kabul edileceği düzenlemelerine yer verilmiştir.

Dava konusu meclis kararı ile kabul edilen plan notları sanki bir ilke kararı gibi alınmış ve tüm ilçe belediyeleri tarafından da imar planlarına işlenmesi gerektiği yönünde bağlayıcı kararı alınmıştır. Bu haliyle söz konusu meclis kararına kabul edilen plan notları bu haliyle açıkça İstanbul Şehrinin tamamında uygulanacak plan notları niteliği kazanmıştır. Ancak yukarıda ifade ettiğimiz plan onama süreçlerine ilişkin mevzuatla ilgisiz bir şekilde salt bir meclis kararı olarak kabul edilmiştir. Söz konusu meclis kararının şu anda plan yapım süreçleri karşısındaki gücü düşünüldüğünde askıda bile ilan edilmeden uygulanmaya başlanmış olup açıkça hukuka aykırıdır.

Mahkemenizce de bilindiği üzere imar planları düzenleyici idari işlemlerdir. Ayrıca istikrar kazanmış Danıştay kararlarına göre düzenledikleri planlama alanında normlar hiyerarşisinde yönetmeliklerden bile üstte kabul edilmektedirler. Durum böyleyken dava konusu meclis kararının İstanbul genelindeki tüm imar planlarının kabul ya da reddedilmesinde belirleyici olması düşünülemez. Diğer bir ifadeyle örneğin bir üst ölçekli bir imar planının plan notu olduklarında kavuşacakları etkinliğe salt meclis kararıyla kabul edilerek kavuşmuş olmaları hukuka aykırıdır.

Bahsedilen gerekçelerle söz konusu plan notu değişikliğinin iptali talep edilmektedir.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Yayla Mahallesi, Muhtelif Parseller ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği | 31.08.2021

Dava konusu Davalı Bakanlık tarafından 07.05.2021 tarihinde onaylanan; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Yayla Mahallesi, 7951, 7953, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193, 6194, 6196 parseller ile 6195, 7950, 469 ve 3434 parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin NİP-34737323 plan işlem numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve UİP-34259650 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 21.05.2021 – 19.06.2021 tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıda ilan edilmiş olup ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Dava konusu plan değişikliğine konu alan İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Yayla Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tuzla İlçesi; Marmara Bölgesinde Kocaeli Yarımadasının güneybatısında yer alır. İstanbul'un Anadolu Yakasındaki son noktasıdır. Kuzeyinde ve batısında Pendik ilçesi, doğusunda Gebze ilçesi (Kocaeli) güneyinde Marmara Denizi bulunur. Marmara Denizi'nde 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir. İlçenin güney uç noktası olan Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı meydana getirir. Ayrıca ilçe, İstanbul Metropoliten Alanı'nın doğu sınırında, Marmara Denizi kıyısında yer almaktadır. Doğuda Gebze, kuzeyde Ömerli İçmesuyu Havzası, güneyde Marmara Denizi ile sınırlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan 7951, 7953, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193, 6194, 6196 Parseller ile 6195, 7950, 469 ve 3434 parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alanın içerisinde bulunduğu Yayla Mahallesi İstanbul Metropoliten Alanının Anadolu Yakasında, Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde ve D-100 Karayolu'na yaklaşık 0.9 km ve Tem Otoyoluna yaklaşık 8,2 km uzaklıkta konumlanmaktadır. Planlama Alanı; Hatboyu Caddesi kuzeyinde, Zülfikar Sokak ile Ercüment Sokak arasında kalan alanda yer almaktadır.

Planlama alanının güneydoğusunda, Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı, toplam 530.000 m2 deniz ve kara yüzölçümüne sahip alan üzerinde yaklaşık 840 tekne kapasiteli ve içinde idari ve hizmet tesislerini barındıran aynı zamanda ticari ünitelerinde olduğu bir yat limanı kompleksi Balıkçı Barınağı bulunmaktadır. Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağında her türlü balıkçı teknesinin yanaşabileceği derinlikte en az 200 tekne kapasiteli, uygun büyüklükte çekek yeri ve idare binasının tesis edilecek alan bulunmaktadır. Planlama alanın güneybatısında ise deniz ulaşımda önemli bir nokta olan İstanbul Deniz Otobüsleri İskelesi, Bakı terası ve Tuzla Sahil Yolu ve Meydan Düzenleme Deniz Projesi çalışmaları devam etmektedir.

Planlama alanı ve yakın çevresi meri'i imar planı durumuna bakıldığında, planlama alanı; 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun Alan" lejantında kalmaktadır. Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı durumuna bakıldığında ise alanın 13.11.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahalleleri Nazım İmar Planı'nda Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı (570 kişi/ha)'nda kaldığı görülmektedir. Dava konusu plan değişikliğine konu planlama alanının mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı durumuna bakıldığında ise alanın 15.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahalleleri 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda kaldığı görülmektedir. Planlama alanın doğusunda, 15.10.2012 tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahalleleri 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda yer alan Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanları, Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı, Konut Alanları, Ticaret ve Hizmet Alanları ile 15.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahalleleri 2. Etap Uygulama İmar Planı'nda yer alan Konut Alanları, Ticaret Ve Hizmet Alanları, İlköğretim Tesisi alanları bulunmaktadır. Planlama alanın batısında yine 15.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahalleleri 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda yer alan Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı, Konut Alanları, İlköğretim Tesisi Alanları, Park Alanları ve Spor Alanları ile 15.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırlarının hemen dışında Kamil Abduş Gölü ve Çevresi Doğal ve Arkeolojik Sit Alanları bulunmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde, 15.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahalleleri 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda yer alan Konut Alanları, Ticaret Ve Konut Alanları, Spor Alanları, Park Alanları Ve Eğitim Tesisi Alanları ile 24.11.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı'nda kalan ti-

caret-turizm-konut alanları ile ticaret ve konut alanları ile 15.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahalleleri 3. Etap Uygulama İmar Planı'nda yer alan Konut Alanları, İlköğretim Tesisi Alanları, Park Alanları ve Spor Alanları bulunmaktadır.

Bahse konu plan değişikliği 13.11.2011 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon Cami Mahalleleri Nazım İmar Planında;

- 6189, 6190, 6191, 6192, 6193, 6194, 6196, 7953 parseller konut alanında,
- 7951 parsel kısmen park alanında kısmen yolda,
- 6195 parsel kısmen Konut Alanı kısmen Meslek Lisesi Alanı
- 7950 parsellerin plan değişikliğine konu olan kısmı yolda,
- 3434 parselin plan değişikliğine konu olan kısmı Meslek Lisesi,
- 469 parselin plan değişikliğine konu olan kısmı park alanında,
- Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan Bir Kısım Tescil Dışı Alan Konut Alanında kalmaktadır.

Bahse konu plan değişikliği 15.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri Uygulama İmar Planında;

- 6189, 6191, 6192, 6193, 6194, 7953 parseller konut alanında,
- 6190 parsel kreş alanında,
- 7951 parsel park alanında,
- 6195 ve 7950 parsellerin plan değişikliğine konu olan kısmı yolda,
- 3434 parselin plan değişikliğine konu olan kısmı yolda,
- 469 parselin plan değişikliğine konu olan kısmı park alanında,
- Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan Bir Kısım Tescil Dışı Alan yolda kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanın mevcut durumu göz önüne alındığında dava konusu plan değişikliği aşağıda açıklanan nedenlerle 3194 Sayılı İmar Kanunu ve mevzuatlarına, üst ölçekli plan kararlarına, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılık göstermektedir.

1) Dava konusu imar planlarının askı ilan tutanağı incelendiğinde; "…3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca 07.05.2021 tarihinde Bakanlığımızca onaylandığı bildirilmiştir" ifadesi yer almaktadır. Ancak plana dayanak tutulan bu 9.madde hükümleri incelendiğinde Bakanlığın dava konusu planı yapma yetkisi bulunmadığı ortaya çıkmaktadır.

3194 s. İmar Kanunu'nun 9. maddesinde; Bakanlığın hangi hallerde plan yapacağı tarif edilmiş olup; dava konusu planların yapılış gerekçesi maddede tarif edilen hiçbir gerekçeye uymamaktadır. Keza dava konusu planlar tam hisseli mülkiyetlerin çoğunluğunun özel mülkiyette olduğu alanlar olup bunların yine özel mülkiyet kapsamında konut alanına çevrilmesi söz konusudur.

Davaya konu bölgede 9. maddede sayılan istisnaları içeren herhangi bir alan ya da durum bulunmamaktadır. Bu nedenle davaya konu alanda yapılacak planlama faaliyetinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğini onama yetkisi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğini onama yetkisi ise ilçe belediyesi olan Tuzla Belediye'sine aittir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 9 maddesinde Bakanlığa verilen yetkiler kamu yatırımları için kullanılan bir yetki olup, Bakanlığın özel firmaların veya özel kişilerin mülkiyetlerine ilişkin hazırlanan planları onaylama yetkisi bulunmamaktadır.

Her ne kadar askı ilan tutanağında dava konusu planların dayanak maddeleri olarak belirtilmemişse de Bakanlığa plan yapma yetkisi verilen diğer mevzuat incelendiğinde ise;

3194 s. İmar Kanunu'nun "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlıklı 8. Maddesinin (b) bendinde, nazım ve uygulama imar planlarının mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, aynı bentte onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de aynı usullere tabi olacağı açıkça ifade edilmiştir.

Kanunda ifade edilen 8 (d) bendini incelediğimizde Bakanlığın plan yapma yetkisi sadece Bakanlığın yaptığı üst kademe planları yönünden ve buna uyumlu hale getirmekle sınırlı olarak tarif edilmiştir. Ancak dava konusu alanda Bakanlığın yapmış olduğu bir üst kademe plan zaten bulunmamaktadır. Bu nedenle 8 (d) maddesine göre de plan yapma yetkisi olduğunu söylemek mümkün değildir.

Ayrıca, aynı söz konusu kanununda ifade edilen 8 (g) bendine göre ise; Bakanlığın plan yapma yetkisi değil, denetleme yetkisi tarif edilmiş ve ancak aykırılık olması halinde mevzuata uygun hale getirme yönünde bir yetki tanınmıştır. Esasen gerek (d) gerekse (g) bendinin her ikisi de Bakanlığın planları denetlemesine ilişkin iş ve işlemleri tarif etmektedir.

Buna ek olarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları bölümünde yer alan Madde 7, nazım imar planı ve uygulama imar planının hangi idareler tarafından üretilebileceğini açıkça belirtmektedir. İlgili kanun maddesi,

"Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak."

hükümlerine yer vermektedir. Dava konusu plan değişikliğinin plan açıklama raporlarına bakıldığında planların Tuzla Belediyesi tarafından üretildiği ve plan müelliflerinin de Tuzla Belediyesi personeli oldukları görülmektedir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan paftasına bakıldığında da plan müelliflerinin imzaları görülmektedir. Her ne kadar Bakanlığın 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97.Maddesi gereğince,

"…Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Cumhurbaşkanınca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek…"

hükümlerince kamu yararına yapılan planlama hizmetinin idareler arası yetki ve siyasal çatışmalara sebep olacak şekilde Bakanlığın müdahil olmasının arkasında yatan sebep anlaşılamamaktadır. Kaldı ki, Kararname hükmünde açıkça belirtildiği üzere Bakanlık mülkiyeti kamuya ait alanlarda bu hizmetleri üretebilirken tam hisseli mülkiyetlerin tamamının şahıs mülkiyetinde olduğu böyle bir alanda üretilen hizmet mevzuata, şehircilik ilke ve planlama esaslarına aykırılık göstermektedir.

Kısaca özetlemek gerekirse dava konusu imar planlarında olduğu gibi, özel mülkiyete konu olan bir alanda herhangi bir kamu yatırımı, kentsel dönüşüm, özel proje alanı/yatırımı gibi bir husus söz konusu değilken salt

özel mülkiyete konu bir konut alanı yaratılmasını amaçlayan imar planında Bakanlığın plan yapma yetkisi bulunmamaktadır. Bu nedenle dava konusu idari işlemin öncelikle bu nedenle iptali gerekmektedir.

2) Dava konusu plan değişikliği gerekçesi bilimsel temellere dayanmamakla birlikte sahip olması gereken ayrıntı düzeyine sahip değildir. Getirilen fonksiyon değişikliklerinden kaynaklı ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı ögeleri karşılanmamaktadır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporu ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporuna bakıldığında plan değişikliği gerekçesinin "…çarpık kentleşme ve sağlıksız yapılaşmaların önüne geçerek yaşam kalitesini arttırmak için mevcut yapı stoğunun dönüşümünün sağlanması amacıyla plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır." olarak belirtilmiştir. Fakat, görülmektedir ki plan açıklama raporunda plan değişikliği gerekçesinin hangi bilimsel analiz yöntemleriyle elde edildiği net bir biçimde ifade edilmemektedir. İdarenin hangi bilimsel nedenlerle böyle bir sonuca ulaştığı anlaşılamamaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Bölümü olan İmar Planlarına Dair Esaslar kısmında yer alan Madde 26/1 bendinde "imar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." hükümlerine yer verildiği görülmektedir. Yönetmelik hükmünde açıkça belirtildiği üzere plan değişiklikleri teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır fakat dava konusu plan değişikliklerinin plan açıklama raporlarında bu tür yaklaşımın gözetildiğini söylemek mümkün değildir.

3) Mevcut yapılaşma koşullarını ve yoğunluğu arttıran plan değişikliği ile ihtiyaç duyulan donatı ögeleri sağlanmamıştır. Bununla birlikte parsel bazında bütüncül olmayan bir planlama anlayışı güdülmüştür.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporuna bakıldığında plan değişikliği ile beraber getirilen fonksiyon değişiklikleri bir tabloda belirtilmektedir.

Dava konusu plan değişikliğine dair plan açıklama raporları incelendiğinde meri'i imar planlarındaki yapılaşma koşullarının artırıldığı görülmektedir. Meri'i imar planlarında Emsal=1.60 olarak belirtilirken plan değişikliği ile beraber bu değerin 2.00 olarak yükseltildiği görülmektedir. Kat yüksekliği ve yapı düzeninde de değişiklikler içeren bu plan değişikliği ile birlikte planlama alanındaki yoğunluk artırılarak nüfusun da artacağı öngörülmüştür. Ancak, görülmektedir ki yapılan plan değişikliği ile alana gelecek nüfusun ihtiyaç duyduğu açık yeşil alan, sağlık, eğitim gibi altyapı olanakları plan değişikliği ile birlikte sağlanmamaktadır.

Tabloda belirtilen değişikliklere bakıldığında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Bölümü olan İmar Planlarına Dair Esaslar kısmında yer alan Madde 26/2 bendinde belirtilen "imar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." hükmünün açıkça çiğnendiği görülmektedir. Hem yapılaşma artırılmış hem de altyapı olanaklarında bir azaltmaya gidilmiştir.

Ayrıca, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4.Maddesinde belirtildiği üzere Nazım İmar Planları:

"Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini kentsel, sosyal ve teknik altyapıalanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" ifade etmekteyken uygulama imar planları ise;

"Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" ifade etmektedir. Yapılan plan değişiklerine bakıldığında çevresi ile uygun bir ilişki içerisine girmeyen, bütüncül olmayan, parsel bazında bir yapılaşma öngörülerek şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarıyla bağdaşmayan bir kamusal hizmet üretilmiştir.

Öte yandan planlama işlemlerinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ekinde (Ek-2) yer alan donatı standartlarına uyulması ana prensip olarak kabul edilmekle birlikte, 6306 s. Kanuna tabi riskli alanlarda ya da rezerv alanlarda Kanunun 6/6. Maddesi ile belli istisnaların getirildiği, buna göre bu alanlarda yapılacak planlamalarda, davalı idarenin belli standartlar belirleme yetkisi olduğu gibi bu standartları plan kararları ile de getirme olanağı bulunduğu bilinmektedir. ANCAK;

Standart belirleme noktasında idare iki şekilde hareket edilebilecektir. Bunlardan ilki, standardı herhangi bir plan kararına bağlı olmaksızın düzenleyici bir işlem ile belirleme yetkisidir. Örneğin, riskli alanlar için yapılacak planlarda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde aranan donatı standardının belli bir yüzdeye kadar aranacağı düzenleyici işlemle belirlenip riskli alanın özelliğine, çevre koşullarına göre daha ayrıntılı düzenlemeler yapılması yoluna gidilebilir. İkinci olarak ise, davalı idare donatı standardını bizzat planlama kararı ile de getirebilme yetkisini haizdir. Ancak, standardın planlama kararı ile belirlenmesi yoluna gidilmesi, yapılacak her planın kendi donatı standardını belirlemesi ve bu standardın sadece o plan özelinde geçerli olması gibi bir anlama gelmeyeceği ortadadır. Aksi halde, her bir planlama kararı ile getirilen yeni standardın, planlamada eşitlik ilkesini zedeleme olasılığı bulunmaktadır. Kaldı ki, standardın gerek kelime anlamı gerekse de planlama özelinde terim anlamı ile belli bir objektiflik barındıran, önceden belirlenmiş bir kriteri içermesi gerektiği kuşkusuzdur. Bu şekilde objektif ve nesnel olmayan, belli kriterleri önceden belirlenmiş bir şekilde içermeyen her bir planlama kararı ile getirilecek olan standart, Kanun ve ilgili Yönetmelikle amaçlanan anlamda bir standart olarak kabul edilemeyecektir. Bizzat planlama kararı ile getirilen standardın da belli objektif kriterler kullanılmak suretiyle ortaya konulması, benzer koşullara sahip planlama kararlarında uygulandığının, yahut uygulanacağının somut bilgi ve belgeler ışığında ortaya konulması önem arz etmektedir.

Somut olayda, davalı idarece düzenleyici işlem ile önceden objektif bir biçimde rezerv alandaki planlama kararları için donatı standardı yönünden genel, objektif ölçütler geliştirilmediğinden, dava konusu planlama işleminde bizzat planlama kararının kendisi ile standardın belirlenmesi de mümkün değidlir. Keza bu standardın ne gibi bir objektif ölçüte dayalı olarak belirlendiği, öncesinde yahut sonrasında alınan planlama kararlarında, bu ölçütün kullanıp kullanılmadığı, standardın belirlenmesi noktasında ne gibi çalışmaların yapıldığının somut bir biçimde ortaya konulamadığı açıktır. Bu nedenle dava konusu planlama işleminde genel kural olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan standartların uygulanması gerektiği kabul edilmelidir.

4) Dava konusu plan değişikliği ile plan hiyerarşisi, planların sahip olması gereken ayrıntı düzeyi ve idare tarafından üretilebilecek planlama hizmeti konularında mevzuata aykırı işlemler yapıldığı gözlemlenmektedir.

15.06.2009 tarihinde onaylanan 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı sınırları içerisine giren dava konusu planlama alanı, adı geçen planda "Meskun Alanlar" lejantında kalmaktadır. Meskun alanlar Çevre Düzeni Planında şu şekilde tanımlanmaktadır;

"Bu alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskun alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıksız olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir."

Mekansal planlar aralarında belli bir plan hiyerarşisine sahip olmaları doğrultusunda yapılırlar. Üst ölçekli planlardan alt ölçekli planlara doğru gidildikçe üst ölçekli plan kararlarının mekana yansımaları daha da netleşmektedir. Şöyle ki, her plan kendisinden bir üst ölçekli planın kararlarına uymak ve de her üst ölçekli plan da bir alt ölçekteki planı yönlendirmek zorundadır. Yukarıda da belirtildiği üzere, Çevre Düzeni Planı açıkça altyapı tesislerinin sağlanması, mevcut kent dokusuna ve yapı stokunun durumuna, donatı niteliğine ve niceliğine ve alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklaştırma yönünde işlemlerin yapılabileceğine hükmetmiştir. Dava konusu plan değişikliğinin amacı plan açıklama raporunda;

"…çarpık kentleşme ve sağlıksız yapılaşmaların önüne geçerek yaşam kalitesini arttırmak için mevcut yapı stoğunun dönüşümünün sağlanması…" olarak tanımlanmaktadır. Ancak, sahip olması gereken analizler, bilimsel ve nesnel yöntemlerin ışığında üretmesi gereken hizmet kalitesini üretmemektedir. Kaldı ki, aşağıda belirtildiği üzere 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin plan notları ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan notları Özel Hükümler dışında bire bir aynı olup, açıklanan plan hiyerarşisi kuralı da ihlal edilmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6.Maddesinde geçen,

"Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." ifadeleri de iddia edilen gerekçeleri kanıtlar niteliktedir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan notları,

1. Plan değişikliği sınırı 25.12.2020 tarih ve 277657 sayılı Bakan Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Yayla Mahallesi 7951, 7953, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193, 6194, 6196 parseller ile 6195, 7950, 469 ve 3434 parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.

2. 1/5000 ölçekli İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Yayla Mahallesi 7951, 7953, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193, 6194, 6196 Parseller ile 6195, 7950, 469 ve 3434 Parsellerin Bir Kısmı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.

3. 2863 sayılı kanunun 4.maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür/tabiat varlığına rastlanılması halinde çalışmaların durdurularak ivedilikle ilgili komisyon/kurul ve en yakın mülki idare amirliğine veya müzesine veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.

4. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylı İstanbul Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Projesi ve eki "yerleşime uygunluk paftalarında" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.

5. Parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.

6. Bu plan kapsamında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanunun, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler

Hakkındaki Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği vb. ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.Açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Kanun ve İlgili Yönetmeliği, meri İmar planı hükümleri ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

8. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan notları,

1. Plan değişikliği sınırı 25.12.2020 tarih ve 277657 sayılı Bakan Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Yayla Mahallesi 7951, 7953, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193, 6194, 6196 parseller ile 6195, 7950, 469 ve 3434 parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.

2. 1/5000 ölçekli İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Yayla Mahallesi 7951, 7953, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193, 6194, 6196 Parseller ile 6195, 7950, 469 ve 3434 Parsellerin Bir Kısmı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.

3. 2863 sayılı kanunun 4.maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür/tabiat varlığına rastlanılması halinde çalışmaların durdurularak ivedilikle ilgili komisyon/kurul ve en yakın mülki idare amirliğine veya müzesine veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.

4. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylı İstanbul Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Projesi ve eki "yerleşime uygunluk paftalarında" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.

5. Parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.

6. Bu plan kapsamında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanunun, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği vb. ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.Açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Kanun ve İlgili Yönetmeliği, meri İmar planı hükümleri ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

8. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

Yukarıdaki hususlar çerçevesinde; meri plan kararları ve plan bütünlüğü ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil ettiği görülen ve planlama tekniklerine ve şehircilik ilkelerine aykırı usuller içeren dava konusu 07.05.2021 tarihinde onanan "İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Yayla Mahallesi, 7951, 7953, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193, 6194, 6196 parseller ile 6195, 7950, 469 ve 3434 parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin NİP-34737323 plan işlem numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve UİP-34259650 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"nın öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve İPTALİ gerekmektedir.

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Tokatköy Mahallesi, 487 Ada 3 Parsele ilişkin (Rezerv Yapı Alanı) 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği/3. Etap

Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı | 31.08.2021

Dava konusu Davalı Bakanlık tarafından 27.04.2021 tarihinde onaylanan; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Tokatköy Mahallesi, 487 Ada 3 Parsele ilişkin (Rezerv Yapı Alanı) 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi KNİP-34646360 plan işlem numaralı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği/3. Etap Değişikliği ve KUİP-34950614 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi, 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi ve 6306 sayılı Kanun uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 27.04.2021 tarihli ve 766582 sayılı yazısı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 24.05.2021 – 22.06.2021 tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıda ilan edilmiş olup ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Dava konusu Planlama alanı, Beykoz İlçesi, Tokatköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Planlama alanı 487 ada 3 parsel alanını ve yakın çevresini kapsamakta olup 9.1 Hektardır olup Beykoz-Üsküdar sahil yolu olan Çayır Caddesi devamındaki Sultan Aziz Caddesinin batısında yer almaktadır. Güneyde Beykoz İskelesine yaklaşık 2km mesafede, Kavacık Kavşağına 12km mesafededir.

Dava konusu planlama alanının yasal statüsü göz önünde alındığında alanın 22/11/1983 tarih ve 18229 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunun eki olan Boğaziçi Alan Krokisi kapsamında Boğaziçi Alanı Etkilenme Bölgesinde kalmaktadır. Ayrıca, planlama alanını oluşturan Beykoz Belediyesi mülkiyetindeki 487 ada, 3 parsel numaralı taşınmaz 6306 sayılı Kanunun 2.maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamının 21/10/2019 tarihli ve 246456 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Dava konusu plan değişikliğine konu alanın mer'i imar planı durumuna bakıldığında ise alanın 15.06.2009 tarih t.t. 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında "Meskun Alan" lejantında kaldığı görülmektedir.

1/5000 Ölçekli 17.12.2018 t.t. Beykoz İlçesi Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Revizyon Nazım İmar Planı/3.Etap planı ise planlama alanında meriyetini koruyan nazım imar planıdır.

Bu nazım imar planına uygun olarak hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Beykoz İlçesi Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Uygulama İmar Planı/3.Etap İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2018 tarih ve 853 sayılı Kararı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulun 16.08.2018 tarih ve 4978 sayılı Kararı ile uygun görülerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna iletilmiş olup onay aşaması devam etmektedir.

1) Dava konusu plan değişikliği sınırları bilimsel ve nesnel nedenlerle belirlenmemiş olup getirdiği fonksiyon değişiklerinin gerekçeleri, neye göre yapıldığı ve sonuçlarına değinilmemiştir.

Dava konusu plan değişikliğinin plan açıklama raporu incelendiğinde plan değişikliğinin 17.12.2018 t.t. Beykoz İlçesi Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Revizyon Nazım İmar Planı/3.Etap Nazım İmar Planı'nın mer'i imar planı olduğu yapılan değişiklerin o plana göre yapıldığı görülmektedir. Fakat bahsi geçen mer'i nazım imar planı kapsamlı bir plan olup dava konusu Tokatköy Mahallesi haricinde 9 ayrı mahallenin de sınırları içerisine girmektedir. Buna ek olarak, mer'i nazım imar planının plan açıklama raporunda belirtildiği üzere mer'i plan 1634 ha bir alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğini plan açıklama raporunda da belirtildiği üzere mer'i imar planında planlama alanı kısmen Ticaret-Konut alanında, kısmen Konut alanında kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde eğitim tesisi ve park fonksiyonları da mer'i planda yer almaktadır. Teklif edilen plan değişikliği ile planlama alanı içerisinde bulunan

konut alanlarının tamamı ticaret-konut fonksiyonuna çevrilmektedir.

Öncelikle 9.1 ha alanı kapsayan bir planlama alanının yaklaşık yüzde 75'lik bir kısmının tek bir fonksiyona ayrılarak ticaret-konut fonksiyonu olarak kullanılmasının ardında yatan sebepler plan değişikliğinin plan açıklama raporunda yer almamaktadır. Kaldı ki, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Dördüncü Bölümü olan Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar kısmı Madde 9/4'te belirtildiği üzere,

"Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur."

hükmüne aykırı bir işlem yürütülmektedir. İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır. Planlama alanı sınırının yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri, jeolojik yapı, iklim özellikleri, ana ulaşım sistemi, çevre sorunları, genel peyzaj öğeler, makroform, su havzaları dikkate alınarak üst ölçek planlara göre belirlenmesi gerekmektedir. Dava konusu nazım imar planı sınırı incelendiğinde tek kriterin 6306 sayılı yasa ile ilan edilen sınırlar olduğu görülmektedir. Ancak imar planı sınırları incelendiğinde bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle belirlenmediği görülmektedir.

2) Dava konusu imar planlarında plan nüfusu belirlenirken ve sosyal yapı analiz edilirken bilimsel yöntem ve teknikler kullanılmamıştır.

1/5000 ölçekli plan değişikliği plan açıklama raporuna göre planlama alanının %77,6'sını oluşturan 7.1 ha büyüklüğünde alan Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Dava konusu alanda plan nüfusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde 2950 kişi olarak belirlenmiştir. Ancak bu nüfusun hangi verilere dayalı olarak ve hangi yöntemler kullanılarak belirlendiği anlaşılmamaktadır. Planlama alanının mevcut nüfusuna dair bilgiler plan raporunda yer almamakta ve bu haliyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin belirttiği imar planlarının analiz aşamasında yer alması gereken demografik yapıya, mevcut nüfusun yoğunluğu ve dağılımına ilişkin analizlerin yapılmadığı anlaşılmaktadır. Plan raporunda nüfus ve demografik yapı analizi başlığı altında çeşitli analizler yer alsa da bu kapsam kentsel bir alanın sosyo-ekonomik dinamiklerini anlamada oldukça yetersizdir.

Öte yandan planlama işlemlerinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ekinde (Ek-2) yer alan donatı standartlarına uyulması ana prensip olarak kabul edilmekle birlikte, 6306 s. Kanuna tabi riskli alanlarda ya da rezerv alanlarda Kanunun 6/6. Maddesi ile belli istisnaların getirildiği, buna göre bu alanlarda yapılacak planlamalarda, davalı idarenin belli standartlar belirleme yetkisi olduğu gibi bu standartları plan kararları ile de getirme olanağı bulunduğu bilinmektedir. ANCAK;

Standart belirleme noktasında idare iki şekilde hareket edilebilecektir. Bunlardan ilki, standardı herhangi bir plan kararına bağlı olmaksızın düzenleyici bir işlem ile belirleme yetkisidir. Örneğin, riskli alanlar için yapılacak planlarda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde aranan donatı standardının belli bir yüzdeye kadar aranacağı düzenleyici işlemle belirlenip riskli alanın özelliğine, çevre koşullarına göre daha ayrıntılı düzenlemeler yapılması yoluna gidilebilir. İkinci olarak ise, davalı idare donatı standardını bizzat planlama kararı ile de getirebilme yetkisini haizdir. Ancak, standardın planlama kararı ile belirlenmesi yoluna gidilmesi, yapılacak her planın kendi donatı standardını belirlemesi ve bu standardın sadece o plan özelinde geçerli olması gibi bir anlama gelmeyeceği ortadadır. Aksi halde, her bir planlama kararı ile getirilen yeni standardın, planlamada eşitlik ilkesini zedeleme olasılığı bulunmaktadır. Kaldı ki, standardın gerek kelime anlamı gerekse de planlama özelinde terim anlamı ile belli bir objektiflik barındıran, önceden belirlenmiş bir kriteri içermesi gerektiği kuşkusuzdur. Bu şekilde objektif ve nesnel olmayan, belli kriterleri önceden belirlenmiş bir şekilde içermeyen her bir plan-

lama kararı ile getirilecek olan standart, Kanun ve ilgili Yönetmelikle amaçlanan anlamda bir standart olarak kabul edilemeyecektir. Bizzat planlama kararı ile getirilen standardın da belli objektif kriterler kullanılmak suretiyle ortaya konulması, benzer koşullara sahip planlama kararlarında uygulandığının, yahut uygulanacağının somut bilgi ve belgeler ışığında ortaya konulması önem arz etmektedir.

Somut olayda, davalı idarece düzenleyici işlem ile önceden objektif bir biçimde rezerv alandaki planlama kararları için donatı standardı yönünden genel, objektif ölçütler geliştirilmediğinden, dava konusu planlama işleminde bizzat planlama kararının kendisi ile standardın belirlenmesi de mümkün değidlir. Keza bu standardın ne gibi bir objektif ölçüte dayalı olarak belirlendiği, öncesinde yahut sonrasında alınan planlama kararlarında, bu ölçütün kullanıp kullanılmadığı, standardın belirlenmesi noktasında ne gibi çalışmaların yapıldığının somut bir biçimde ortaya konulamadığı açıktır. Bu nedenle dava konusu planlama işleminde genel kural olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan standartların uygulanması gerektiği kabul edilmelidir.

3) Planlama alanı Boğaziçi Alanı Etkilenme Bölgesi'nde kalmasına rağmen 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Boğaziçi Alanı ile ilgili kısımlarındaki hükümlerine uyulmamıştır.

Planlama alanı 22/11/1983 tarih ve 18229 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunun eki olan Boğaziçi Alan Krokisi kapsamında Boğaziçi Alanı Etkilenme Bölgesinde kalmaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Altıncı Bölümü olan 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu ile İlgili Hükümler kısmının Ek Madde 8 hükümlerine bakıldığında,

"Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." ifadelerinin yer aldığı görülmektedir. Mevcut nüfusun 1715 olduğu yine plan açıklama raporunda belirtilmiş, teklif plan değişikliği ile bu nüfusun 2950'ye çıkacağı öngörülmüştür. Kanun hükmünde belirtildiği üzere dava konusu plan değişikliğinde yapılmaya çalışıldığı gibi Boğaziçi Alanında parsel bazında nüfusu artıran plan değişikliği yapılamaz.

Yukarıdaki hususlar çerçevesinde; meri plan kararları ve plan bütünlüğü ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil ettiği görülen ve planlama tekniklerine ve şehircilik ilkelerine aykırı usuller içeren dava konusu 07.05.2021 tarihinde onanan "İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Tokatköy Mahallesi, 487 Ada 3 Parsele ilişkin (Rezerv Yapı Alanı) 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği /3. Etap Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"nın öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve İPTALİ gerekmektedir.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1780 Ada ve Çevresine (4.94 ha'lık Alan) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 31.08.2021

Dava konusu İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisnin 17.12.2020 tarih ve 2020/1329 sayılı kararı ile tadilen tasdik edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 22.12.2020 tarihinde onaylanan NİP-3422675165 plan işlem numaralı "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1780 Ada ve Çevresine (4.94 ha'lık Alan) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 24.05.2021 – 22.06.2021 tarihleri arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi ilan panosu ile internet sitesinde askıda ilan edilmiş olup ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Planlama alanı Gaziosmanpaşa ilçesi, Merkez Mahallesi sınırları içerisinde kalmakta olup 4,94 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.

Konum itibariyle ilçenin batısında yer alan Bayrampaşa ilçesi ile sınırlanmakta olan dava konusu planlama alanı Çukurçeşme ve Eski Edirne Asf. Caddeleri ve Mor Lale Sokak ve Akalar Sokak ile çevrelenmektedir.

Dava konusu planlama alanına dair mer'i planlar incelendiğinde alanın 15.06.2009 onay tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Gaziosmanpaşa ilçesi için öngörülen fonksiyonların Meskun Alanlar, Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme Bölgesi, Alt Merkez Alanı, Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı ile Raylı Toplu Taşıma Güzergahı olduğu görülmektedir.

Alana dair 1/5000 Ölçekli mer'i nazım imar planı durumu incelendiğinde 21.09.2004 t.t. Gaziosmanpaşa TEM Güneyi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın, 16.11.2015 t.t. Riskli Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile birlikte yürürlükten kalktığı görülmektedir. 16.11.2015 t.t. planlar ise TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)'nin davacı olarak yer aldığı İstanbul 4.İdare Mahkemesinin E. 2016/303 ve K. 2017/2658 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla dava konusu planlama alanına dair meriyetini koruyan nazım imar planı bulunmamaktadır.

Alana dair 1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planı durumuna bakıldığında ise 21.09.2004 t.t. nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan ve 07.08.2006 tarihinde onaylanan Gaziosmanpaşa TEM Güneyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı meriyetini korumaktadır. Planlama alanı bahsi geçen Gaziosmanpaşa TEM Güneyi Nazım ve Uygulama İmar Planlarında Ticaret Alanları, Konut-Ticaret Alanları, Orta Yoğunluklu Konut Alanı, Eğitim Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı olarak planlanmıştır.

1) Dava konusu nazım imar planı sınırları bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayalı olarak belirlenmemiştir.

Gaziosmanpaşa ilçesinin %0,04'ünü oluşturan bu alan, ilçenin diğer kısımlarından bağımsız olarak planlanmış ve planla alınan kararların çevresi ile ilişkisi kurulmamıştır. Fiziksel yapıda önemli bir dönüşüm öngören nazım imar planının çevresi ile ilişkisinin belirlenmemesi teknik altyapıda sorunlar yaratabileceği gibi sosyal sorunların da doğmasına sebep olabilecektir.

İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır. Planlama alanı sınırının yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri, jeolojik yapı, iklim özellikleri, ana ulaşım sistemi, çevre sorunları, genel peyzaj öğeler, makroform, su havzaları dikkate alınarak üst ölçek planlara göre belirlenmesi gerekmektedir. Dava konusu nazım imar planı sınırı incelendiğinde tek kriterin 6306 sayılı yasa ile ilan edilen sınırlar olduğu görülmektedir. Ancak imar planı sınırları incelendiğinde bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle belirlenmediği görülmektedir.

2) Nazım imar planında risk tanımları bilimsel ve teknik gerekçeler ile açıklanmamış ve alınacak önlemlere ilişkin koşullar belirlenmemiştir.

Plan açıklama raporu Jeolojik Durum başlığındaki ifadelere göre; Merkez Mahallesi sınırları içerisindeki dava konusu planlama alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 08.10.2013 tarihinde onaylanan 1.Bölge Riskli Alan Sınırlarını İçeren İmar Planlarına Esas 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk haritalarında "Ö.A.-5.1" (Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısında riskli alanlar) lejantlı alanlar içerisinde kalmaktadır.

Yapıların risk durumu analizinde ise 1999 yılından önce yapılan tüm yapıların riskli değerlendirildiği, 2000 yılı

sonrasında yapılan yapılar için gözlemsel nitelik değerlendirmesi ile yapım cinsi, yapı kalitesi, yapı yaşının değerlendirilerek büyük kısmının kötü durumda olduğuna kanaat getirildiği görülmüştür. Plan açıklama raporundan bölgenin deprem riskine ilişkin değerlendirmenin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelerle yapılmadığı anlaşılmaktadır.

Plan kararları incelendiğinde ise, jeolojik durumun yapı yoğunluklarının belirlenmesinde kriter olarak alınmadığı görülmüştür. Örneğin, Önlemli Alanlar 5.1 (Yerleşime Önlemli Alanlar) olarak gösterilen Merkez Mahallesi 850 kişi/ha'lık orta yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiştir.

3) Dava konusu imar planlarında plan nüfusu belirlenirken ve sosyal yapı analiz edilirken bilimsel yöntem ve teknikler kullanılmamıştır.

1/5000 ölçekli Plan Açıklama Raporu'na göre planlama alanının %36,93'ü olan 1.8 ha büyüklüğünde alan Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Dava konusu alanda plan nüfusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 2191 kişi olarak belirlenmiştir. Ancak bu nüfusun hangi verilere dayalı olarak ve hangi yöntemler kullanılarak belirlendiği anlaşılmamaktadır. Planlama alanının mevcut nüfusuna dair bilgiler plan raporunda yer almamakta ve bu haliyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin belirttiği imar planlarının analiz aşamasında yer alması gereken demografik yapıya, mevcut nüfusun yoğunluğu ve dağılımına ilişkin analizlerin yapılmadığı anlaşılmaktadır. Plan raporunda sosyal yapı başlığı altında çeşitli analizler yer alsa da bu kapsam kentsel bir alanın sosyo-ekonomik dinamiklerini anlamada oldukça yetersizdir.

4) Dava konusu imar planları ile öngörülen nüfus için yeterli donatı alanı yaratılmamıştır.

Planlama alanında 6136 m2 büyüklüğünde park planlandığı belirtilmekte ve ancak plan raporunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen donatı standartlarına dair kişi başına düşen metrekare hesapları yer almamaktadır. Ancak plan nüfusundan yola çıkılarak, örneğin yeşil alanlar için belirlenmiş olan kişi başı 10 metrekare yeşil alan standardının, 2191 kişilik bir nüfusu ön gören bu planlarda sağlanamadığı görülmektedir. Sağlık tesisi alanının ise ayrılmadığı görülmektedir.

Sonuç olarak dava konusu imar planları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen asgari standartların çok altında donatı alanları oluşturulmuştur. Dava konusu nazım imar planının uygulanması ile ortaya çıkacak olan yaşam çevresi sağlıklı ve güvenli olamayacaktır.

14 Haziran 2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7.Bölümünde "İmar Planına Dair Esaslar" başlığı altında 26. Maddede İmar Planı Değişiklikleri şöyle açıklanmıştır;

"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz."

Plan değişiklikleri "kamu yararının zorunlu kılması halinde" yapılabilecek düzenlemelerdir. Yapılan değişikliği yukarıda yer verilen tanımdaki temel ilke ile çelişmektedir. Görüleceği üzere, plan değişiklikleri ancak "teknik

ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte" ve "kamu yararı amaçlı" ve "teknik ve nesnel gerekçeler ile" yapılabilecek düzenlemelerdir.

Yönetmelik maddesinden açıkça anlaşılacağı üzere ülkemizde, imar planı değişikliğinin, mevcut planın ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü bozmaması, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak şekilde ulaşım sisteminde ya da kentsel donatıların yerleşimi, büyüklüğü ve bozmaması gereklidir.

İmar planı değişikliği, düzenleyici bir idari işlemdir. Bu yüzden yetki, şekil, konu, sebep ve maksat yönünden hukuka uygun olmak zorundadır. Ülkemizde imar planı değişikliklerinin ilgili idarelerce yapılması için bazı temel koşulların yerine getirilmesi gerekmektedir. Plan değişikliğinin yapılabilmesi için bulunması gereken koşullar,

- Plan değişiklerinin bir gerekçeye dayanması,

- Kamu yararına uygunluk ilkesi

- Plan bütünlüğünün bozulmaması

gibi kriterlerdir. Herhangi bir nesnelliği bulunmayan bu tür yaklaşımlarla kamu yararının sağlanması mümkün olmadığı gibi, bu alanlarda, sosyal donatı alanları, teknik altyapı hizmetlerinin sınırlılıkları göz önünde bulundurulduğunda yoğunluk arttırıcı bu tür uygulamalar ek sorun yaratmaktan başka bir şey yapmamaktadır.

İmar planlarında yapılacak değişiklikler, yönetmelikte de hükme bağlandığı üzere, plan hazırlanırken öngörülen ana kullanım kararlarını, planın bütünselliğini ve sosyal donatı dengesini bozucu nitelikte olamaz. Eğer İmar planında bir değişiklik yapılması gerekiyorsa, bu değişikliğin şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından zorunlu olduğunun bilimsel olarak ortaya konması gerekmektedir.

Yukarıdaki hususlar çerçevesinde; meri plan kararları ve plan bütünlüğü ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil ettiği görülen ve planlama tekniklerine ve şehircilik ilkelerine aykırı usuller içeren dava konusu 22.12.2020 tarihinde onanan "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1780 Ada ve Çevresine (4.94 ha'lık Alan) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı"nın öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve İPTALİ gerekmektedir.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Mecidiye Mahallesi 637 Ada Muhtelif Parseller İle Bu Parseller Arasında Kalan Tescil Harici Alana İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği | 06.09.2021

Dava konusu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 26.05.2021 tarihli ve 989499 sayılı yazısı ile onaylanan "İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Mecidiye Mahallesi 637 Ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 Parseller İle Bu Parseller Arasında Kalan Tescil Harici Alana İlişkin NİP-34977374 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve UİP-34266895 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 03.06.2021 – 03.07.2021 tarihleri arasında T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıda ilan edilmiş olup ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Planlama alanı; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada, 3-5-55-56-57-58 59-60-61-62-63-64-65-66-67-68 parseller ile bu parseller arasında kalan tescil harici alandır. Planlama alanında yer alan parsellerin toplam büyüklüğü 29.760,50 m2 olup 1.011,50 m2 büyüklüğünde kadastral harici alanında ilave edilmesiyle birlikte planlama alanının toplam büyüklüğü 30.772 m2 'dir.

Planlama alanının yer aldığı Beşiktaş İlçesi 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir. Planlama alanı Balmumcu Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.

Balmumcu Mahallesi sınırları içerisinde kalmakta olan planlama alanının kuzeyinde Şakir Kesebir Caddesi, doğusunda Zincirlikuyu yolu, batısında 100. Yıl Mustafa Kemal İlkokulu, İstek Özel Atanur Oğuz İlkokulu ve konut alanı, güneyi

Planlama alanı İstanbul'un Avrupa yakası ile Asya yakasını birbirine bağlayan E-5 karayolu ile Barbaros Bulvarının kesiştiği Zincirlikuyu kavşağının güneyinde yer almaktadır. Planlama alanı E-5 karayolu ve üzerindeki Zincirlikuyu Kavşağına yaklaşık 500m., Barbaros Caddesine ise yaklaşık olarak 100m. mesafedir. Planlama alanına Tem otoyolundan Büyükdere Caddesi bağlanılarak Zincirlikuyu Kavşağına ve E-5 karayolundan ise Zincirlikuyu kavşağından ayrılarak Barbaros Bulvarı üzerindeki Şakir Kesebir Caddesinden ulaşılmaktadır. Planlama alanının kuzeyindeki Zincirlikuyu Kavşağından geçen Zincirlikuyu-Avcılar ve Zincirlikuyu-Söğütlüçeşme metrobüs hattındaki Zincirlikuyu Durağına yaklaşık 500 m. mesafededir. Yine alanın kuzeyinde bulunan Büyükdere Caddesinden geçen Taksim-Hacıosman metrosunun Gayrettepe Durağına yaklaşık 900 m. mesafededir. Ayrıca planlama alanın batısından geçen ve yapım aşamasında olan Kabataş–Mahmutbey–Esenyurt metrosunun yapılacak olan Yıldız Durağına ise yaklaşık olarak 500 m. mesafede bulunmaktadır.

Planlama alanı; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada, 3-5-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68 parseller ile bu parseller arasında kalan tescil harici alandır. Planlama alanını oluşturan parseller Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'i mülkiyetinde olup toplam parsel büyüklüğü 29.760,50 m2'dir.

Dava konusu plan değişikliğinin yer aldığı alanın mer'i imar planı durumuna bakıldığında alanın 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında "Meskun Alanlar" lejantında kaldığı görülmektedir. Planlama alanının 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı durumu incelendiğinde ise alanın 03.09.2018 tasdik tarihli İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 Ada, 3-5-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68 Parseller ve Arasında Kalan Tescil Harici Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin meriyetini koruduğu görülmektedir. Bu plana göre planlama alanı kısmen 300 Ki/Ha gelişme konut alanı, kısmen ibadet alanı, kısmen park, kısmen de yol alanında kalmaktadır. Alana ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı durumuna bakıldığında ise alanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 03/09/2018 tasdik tarihli İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 Ada, 3-5-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68 Parseller ve Arasında Kalan Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği planının sınırları içerisinde kaldığı görülmektedir. Bu plana göre planlama alanı kısmen KAKS:1.00, Yençok:5 kat konut alanı, kısmen cami alanı, kısmen park, kısmen de yol alanında kalmaktadır.

Alana dair mer'i nazım ve uygulama imar planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 03.09.2018 tarihli ve E.151273 sayılı yazısı ile onanarak 04.09.2018 tarihinde askıya çıkarılmıştır. Bu planlara, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi olarak usule ve hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle açılan davada bilirkişi kurulunun planlara dair plan kademelenmesi ilkesine, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen esaslara uygun olmadığı, planlama ilkeleri ve şehircilik esaslarına uygunluk göstermediğine yönelik görüş oluşturmasına rağmen İstanbul 6.İdare Mahkemesinin 07/07/2020 tarih ve E. 2019/336 ve K. 2020/965 sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmiştir. Verilen red kararında da mahkeme heyetinin oy birliğine ulaşamadığı görülmektedir. Odamızca verilen red kararına itiraz edilmiş olup T.C İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesi bu itiraza yönelik olarak 26.11.2020 tarih ve E. 2020/1369 ve K. 2020/1625 sayılı kararı ile istinaf talebinin reddine karar vermiştir.

1) Dava konusu plan değişikliğinde KAKS sabit tutularak kat adedi artışı ile yoğunluk artırılmış fakat nüfusa ve

sosyal ve teknik altyapıya dair gerekli analizler yapılmamıştır.

Planlama alanında meriyetini koruyan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda alanın konut alanı, cami alanı, park alanı ve yol alanında kaldığı görülmektedir. Mer'i imar planlarında ayrıca konut alanının 300 kişi/ha yoğunluğa sahip olduğu, KAKS:1 ve Yençok:5 Kat olarak belirlendiği görülmektedir. Teklif edilen plan değişikliği ile birlikte KAKS sabit tutularak Yençok:8 Kat olarak değiştirilmiş olup biçimsel bazı değişikliklerin yapıldığı plan açıklama raporunda belirtilmektedir. Yapılan bu plan değişikliği ile birlikte görülmektedir ki alanda yoğunluk artacak ve mer'i plandaki nüfus projeksiyonlarına ilave nüfus gelecektir. Fakat dava konusu planların plan açıklama raporları incelendiğinde nüfusa dair herhangi bir hesaplama yapılmadığı dikkat çekmekle beraber, artan nüfusun ihtiyaç duyacağı teknik ve sosyal altyapı olanakları yok sayılarak sabit tutulmuştur.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/4 maddesi göz önüne alındığında yönetmelikte,

"Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır." hükümlerine yer verildiği görülmektedir. Fakat plan açıklama raporları incelendiğinde kat adedini artıran plan değişikliğinde nelerin esas alındığı, hangi nesnel ilkelerin göz önünde bulundurulduğuna dair hiçbir açıklama yoktur.

Ayrıca, her ne kadar dava konusu plan değişikliğinin raporu teknik ve sosyal altyapı hizmetlerinin azaltıldığına dair bir ibare görülmese de artan nüfusun ihtiyaç duyacağı teknik ve sosyal altyapı olanaklarına dair bir açıklama da olmaması sebebiyle mer'i imar planında öngörülen teknik ve sosyal altyapı olanaklarının hizmet edebileceği nüfus azaltılmıştır. Yukarıda sözü geçen aynı yönetmeliğin 26/2 maddesinde de belirtildiği üzere,

"İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." hükmü göstermektedir ki dava konusu plan değişikliği ile gerçekler saptırılmakta, yapılan plan değişikliği mevzuata uygun gösterilmeye çalışılmaktadır.

2) Dava konusu planlarda plan değişikliği gerekçesi net ve nesnel bir şekilde açıklanmamakla beraber muğlak ifadelere yer verilerek mevzuata aykırı işlem yürütülmektedir.

Plan değişikliklerine dair plan açıklama raporları incelendiğinde plan değişikliği gerekçesi olarak plan açıklama raporunda,

"…meriyetteki 03/09/2018 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada, 3-5-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68 parseller ve arasında kalan tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği planında konut alanı yapılaşma şartları: KAKS:1.00, Yençok:5 kattır. KAKS hesabı brüt parsel üzerinden yapılacaktır. Bu şartlarda yapılan mimari etütlerde parsele tanımlanan inşaat alanı kullanılamamaktadır. Bu nedenle KAKS aynı kalmak üzere, kat adedini artırmak ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Ayrıca meriyetteki 03/09/2018 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada, 3-5-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68 parseller ve arasında kalan tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onandığı tarihte geçerli olan imar yönetmeliklerinde tanınmış olan bir takım emsal harici alanlar yönetmelik değişiklikleri ile iptal edilmek suretiyle hak kaybı oluşmuştur. Parselin değerini koruması ve bu hak kaybının telafisi için plan hükümleri yeniden tanımlanması gerekmektedir. Bu sebeplerle 03/09/2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada, 3-5-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68 parseller ve arasında kalan tescil harici alana ilişkin imar planı değişikliğinin revize edilmesi ihtiyacı doğmuştur…" ifadelerine yer verilmiştir.

Belirtilen değişiklik gerekçesiyle ne ifade edildiği tam olarak anlaşılamamaktadır. Dava konusu değişiklikle Yençok:8 Kat olarak teklif edilmiştir. Fakat bu değişikliğin hangi mimari etüde göre yapıldığı, kat adedinin artırılmasının neyi çözeceği hiçbir şekilde açıklanmamaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/1 maddesi incelendiğinde yönetmelikte,

"İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." ifadelerine yer verilmektedir. Yönetmelik maddesinden de anlaşılacağı üzere değişiklik gerekçeleri kesin bir şekilde bilimsel temellere oturarak ifade edilmek zorundadır. Ancak, plan açıklama raporlarında mevzuata uygun bir şekilde bir açıklama bulunmamaktadır.

Yukarıdaki hususlar çerçevesinde; meri plan kararları ve plan bütünlüğü ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil ettiği görülen ve planlama tekniklerine ve şehircilik ilkelerine aykırı usuller içeren dava konusu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 26.05.2021 tarihli ve 989499 sayılı yazısı ile onaylanan "İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Mecidiye Mahallesi 637 Ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 Parseller İle Bu Parseller Arasında Kalan Tescil Harici Alana İlişkin NİP-34977374 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve UİP-34266895 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"nin öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve İPTALİ gerekmektedir.

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, Yapı Rezerv Alanı ve Çevresine ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı | 06.10.2021

Dava konusu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.07.2021 tarihli ve 1282179 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan "İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, Yapı Rezerv Alanı ve Çevresine ilişkin ÇDP-838279 plan işlem numaralı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, NİP-34914941 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34799223 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 09.07.2021 – 07.08.2021 tarihleri arasında T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde paftalar, plan raporu ve plan notu olmaksızın askıda ilan edilmiş olup ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Dava konusu planlama alanı İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi sınırları içerisinde yer alan tamamı Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan 458, 459 ve 460 numaralı parselleri kapsamaktadır. İstanbul şehrinin Anadolu Yakası'nda yer alan planlama alanı toplamda 85.9 ha büyüklüğe sahiptir. Karayolu ile ulaşım bakımından Şile Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolları ile ulaşımın mümkün olduğu alan, M5 Ümraniye-Çekmeköy metro hattına da yakın bir mesafede konumlanmaktadır. Ayrıca alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın güneyinde İMES OSB ile Samandıra Havaüssü bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde Özyeğin Üniversitesi ve Çekmeköy Devlet Hastanesi önemli donatı alanlarını oluşturmaktadır. Ayrıca planlama alanı Elmalı Baraj Gölü ve Ömerli Baraj gölü arasında yer almakta, barajların uzun mesafe koruma kuşağı sınırları içerisinde kalmaktadır. Dava konusu 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporunun Depremsellik başlığı altında belirtildiği üzere, planlama alanı 1. Derece Deprem kuşağında yer almaktadır. Buna ek olarak, aynı raporun Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu başlığı altında planlama alanının kısmen Uygun Alanlar (UA-2), kısmen Önlemli Alanlar (5.1) ve kısmen Önlemli Alanlar (5.2) lejantında kaldığı görülmektedir. Bunlara ek olarak planlama alanının içerisinde yaklaşık 12 ha büyüklüğünde Orman Alanı bulunmaktadır.

Mer'i imar planları incelendiğinde planlama alanının, 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgesi" ve kısmen "Jeolojik Açıdan Yerleşime Sakıncalı Alan" lejantında kaldığı görülmektedir. Planlama alanında meriyetini koruyan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı du-

rumuna bakıldığında alanın 08.05.1996 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Sultançiftliği Nazım İmar Planında "Askeri Alan" lejantında, 03.10.2016 tasdik tarihli Kuzey Marmara Otoyolu TEM Bağlantısı İlave Revizyon Nazım İmar Planında Karayolları, Yol Kenarı Koruma Kuşağında ve 15.12.2020 tasdik tarihli Çekmeköy Taşdelen Mahallesi 458 Parselin Bir Kısmına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliğinde 458 numaralı parselin bir kısmı "Eğitim Alanı", "Sağlık Alanı" ve "Kamu Hizmet Alanı" fonksiyonlarında yer almaktadır. Dava konusu planlama alanında meriyetini koruyan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları incelendiğinde ise 12.05.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planında alanın "Askeri Alan" fonksiyonunda yer aldığı görülmektedir. Ayrıca, 15.12.2020 tasdik tarihli Çekmeköy, Taşdelen Mahallesi 458 Parselin Bir Kısmına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre 458 numaralı parselin bir kısmının "İlkokul Alanı", "Ortaokul Alanı", "İdari Tesis Alanı" ve "Sağlık Alanı" fonksiyonlarında yer aldığı görülmektedir.

Yukarıda da belirtildiği üzere 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında planlama alanı "Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgesi" lejantında kalmaktadır. Ancak, dava konusu planların plan açıklama raporları incelendiğinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Milli Savunma Bakanlığı arasında 09.03.2020 tarihinde imzalanan "Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımı, Bakım Onarımı ile Askeri Amaçlı Kamulaştırılmasına İlişkin Protokol"'e istinaden alandaki taşınmazlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığının tasarrufuna geçmiştir. Bu protokolden hareketle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 20.11.2020 tarih ve 256376 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 459 ve 460 numaralı parselleri, 30.11.2020 tarih ve 256415 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 458 numaralı parselleri "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan etmiştir. Dava konusu planların plan açıklama raporlarında belirtildiği üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çekmeköy İlçesinde yer alan mahallelerin hızlı nüfus artışına çözüm yolu üretebilmek amacıyla ilçenin gelişme konut alanlarına ihtiyaç duyduğunu belirtmektedir. Bu sebeple,

"Kentsel gelişim, nüfus dinamikleri, yerel şartların ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurarak dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel mekan üretmek amacıyla […] İstanbul Çevre Düzeni Planında söz konusu alan ilişkin olarak plan değişikliği yapılmış olup; Meri İstanbul Çevre Düzeni Planında "Askeri Alan" fonksiyonunda kalan alanın işlevini kaybetmesi ve kurumlar arası protokoller kapsamında "Havza İçi Rehabilite Edilecek Alan" fonksiyonuna alınmıştır."

ibareleri ile dava konusu plan değişikliği gerekçesini meşrulaştırma çabasına girmiştir. Yapılan çevre düzeni planı değişikliğine istinaden planlama alanının mevcutta işlevini yitirmiş askeri alan olması, çevredeki nüfus yoğunluğu yüksek konut alanlarında yaşayanların kullanımına açık olmayan ve çevredeki nüfusun ihtiyaç duyduğu donatıları sağlayamadığı gibi gerekçelerle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlandığı belirtilmektedir. Nazım İmar Planı plan kararları incelendiğinde alanın "Gelişme Konut", Ticaret + Konut", "Cami", "Eğitim Alanları", "Park", "İdari Hizmet Alanı", "Sosyal Tesis" ile "Teknik Altyapı" fonksiyonlarında değerlendirildiği görülmektedir. Dava konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise aynı fonksiyonların kullanıldığı plan açıklama raporlarında belirtilmektedir.

Bunlara ek olarak, dava konusu çevre düzeni planı değişikliği, nazım imar planı ve uygulama imar planının bulunduğu 15.06.2009 t.t. 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında "Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgesi" fonksiyonunda yer alan planlama alanı içerisinde yer alan 461 numaralı parsel için tarafımızca "İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mah. tapuda 461 Sayılı parselde kayıtlı taşınmazı kapsayan alanda, davalı idarece yapılan 26.12.2017 onanlı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 26.12.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 26.12.2017 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama Imar Planı Degisikliginin, 461 sayılı parsel yönünden" iptali istemiyle açılmış olan davada İstanbul 6. İdare Mahkemesi 17.09.2018 tarih ve 2018/648 E. ve 2019/1914 K. Sayılı kararı ile iptal kararı vermiştir. Mahkeme gerekçeli iptal kararında özetle "… dava konusu plan degisikliklerin, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmaktadır." ibareleri ile iptal kararı vermiştir.

1) Dava konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile nazım imar planı ve uygulama imar planı gerekçesi, amacı ve usülü itibariyle dahi meri imar, mevzuatına, tanımlarına, şehircilik ve planlama ilkelerine, kamu yararına ve şehircilik ve planlama hukuk ve ilkelerine ve Anayasa aykırı olmakla birlikte askeri alanlar ile ilgili hükümlere ve yapılan protokole de aykırıdır.

Yukarıda da özetlendiği üzere, 15.06.2009 t.t. 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında "Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgesi" lejantında kalan dava konusu planlama alanı içerisinde yer alan 458, 459 ve 460 numaralı parsellerin mülkiyeti tamamı ile Maliye Hazinesine aittir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Maddesinin (a) bendinde belirtildiği üzere "planlar, kamu yararı amacıyla yapılır." Ancak, tamamı Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan bir alanın gelişme konut alanları ve ticaret+konut alanları ile belli bir zümrenin kullanımına olanak sağlayan dava konusu plan değişikliğinin kamu yararı gözetmediği ortadadır.

Şöyle ki;

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı uygulama raporunda (aşağıda aynen aktarılmıştır.)

"Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri

Bu alanlarda, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Plan'da gösterilen askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ait sınırlar şematik olup, yasal bağlayıcılık oluşturmaz. Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ilişkin kesin sınırlar ilgili kurumdan alınacak görüş çerçevesinde alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanlar öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır."

denilmiştir.

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız nedenlerle herhangi bir biçimde ve gerekçe ile yapılaşmaya açılması mümkün olmayan dava konumuz olan alanın bir an için yapılaşmaya açılmasını varsayılsa dahi bu ancak yukarıdaki hüküm gereği (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılabilmesi olası olmasına rağmen;

Askeri güvenlik ve savunma nedenleri ile Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisliyken Milli Savunma Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında imzalanan "Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımı, Bakım Onarımı ile Askeri Amaçlı Kamulaştırılmasına İlişkin Protokol" doğrultusunda 09.03.2020 tarihinde mülkiyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığına devredilen İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Taşdelen Mahallesi, 458, 459 ve 460 numaralı parseller tüm ilgili ana plan kararları, protokol hükümleri dışında davamız konusu plan değişikliği ve planlar ile; gelişme konut alanları, ticaret-konut alan olarak Z+2, Z+6, Z+3 gibi belli bir tutarlılıkta olmayan yapılaşma izni ile "Gelişme Konut", Ticaret + Konut", "Cami", "Eğitim Alanları", "Park", "İdari Hizmet Alanı", "Sosyal Tesis" ile "Teknik Altyapı" fonksiyonlarında yapılaşma kararı getirilmiştir.

Gelişme Konut Alanları planlama alanının %16.06'sını oluşturmaktadır. Gelişme Konut Alanları toplamda yaklaşık 13 hektardır. Buna göre Gelişme Konut Alanları emsale esas inşaat alanının %100'ü Konut alanı olarak değerlendirilebilir olup, kişi başı inşaat alanı 35 m2 olacağı kabul edilmiştir.

Ticaret+Konut alanı planlama alanının %25.35'ini oluşturmaktadır. Ticaret+Konut alanının toplam büyüklüğü

yaklaşık 21 hektardır. Buna göre Ticaret+Konut alanında emsale esas inşaat alanının %68'i Konut alanı olarak değerlendirilebilir olup, kişi başı inşaat alanı 35 m2 olacağı kabul edilmiştir.

Oysa ki başta kamu kurumları olmak üzere kurum ve kişilerin mevcut kurallara uyması esastır. Planlar ve plan değişiklikleri ancak ve ancak kamu yararı gerekçesi ile hazırlanabilir. Ancak burada kamu yararından uzak bir anlayışın benimsendiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırı olduğu, plan ana kararlarını, bütünlüğünü ve sürekliliğini değiştirdiği, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun olmadığı açıkça ortadadır.

2) Dava konusu plan değişiklikleri orman mevzuatı açısından da ele alındığında iptali gerekmektedir.

Orman, belirli yükseklikteki ve büyüklükteki ağaçlar, çalı, otsu bitkiler, mantarlar, mikroorganizmalar ve çeşitli hayvanlarla, toprağın meydana getirdiği, aynı zamanda topluma çeşitli faydalar sağlayan bir ekosistemdir. Orman alanları, toprak ve su gibi en değerli tabii kaynaklardan biridir

Orman onu oluşturan ağaç topluluğundan daha çok şey ifade eder. Ormanda yapılacak basit bir gözlem bile bu tanımlamanın ne kadar doğru olduğunu gösterebilir. Bu alanlar; ağaçları, havası, suyu, toprağı, diğer otsu ve odunsu bitkileri, mikroorganizma ve hayvanlarıyla kendine özgü kapalı bir dünya oluşturmaktadır.

Bütün bu canlı cansız varlıklar arasında beslenmeye, mekân edinmeye, hatta solunum yapmaya kadar tüm yaşam koşulları için karşılıklı etkileşim ağı bulunmaktadır. Orman öğeleri varlıklarını bu etkileşimde meydana gelen enerji akımı ve madde döngüsüyle sürdürebilir.

Bu nedenle orman bir ekolojik sistemdir ve Orman ekosistemi ağaçlarla birlikte, diğer bitkiler, hayvanlar, mikroorganizmalar gibi canlı varlıklarla toprak, hava, su, ışık ve sıcaklık gibi fiziksel çevre faktörlerinin birlikte oluşturdukları karşılıklı ilişkililer dokusunu simgeleyen bir doğa parçasıdır.

Doğal çevrenin zarar görmesi, kentlerden anıtlara, arkeolojik varlıklardan geleneksel yaşam kültürüne insan hayatına anlam katan birçok değerin zarar görmesi demektir. Türkiye coğrafyasının bütününü bir miras olarak kabul etmek ve barındırdığı binlerce canlı ile birlikte korumak en temel sorumluluğumuzdur.

Doğa yalnızca insana yaşama olanağı sağladığı için değil, insanların organik bir parçası olması nedeniyle de korunmalıdır. Ekonomik baskılar ve nüfus artışı karşısında gelişmenin denetlenmesi, politik güçlerin bilinçlenmesine ve kamuoyunda da karar verecek durumda olanları baskı altında tutabilecek bir kültürel bilinçlenme olmasına bağlıdır.

Anayasa'nın Ormanların Korunması ve Geliştirilmesi başlıklı 169. maddesinde;

"Devlet, ormanların korunması ve sahalarının genişletilmesi için gerekli kanunları koyar ve tedbirleri alır. Yanan ormanların yerinde yeni orman yetiştirilir, bu yerlerde başka çeşit tarım ve hayvancılık yapılamaz. Bütün ormanların gözetimi Devlete aittir.

Devlet ormanlarının mülkiyeti devronulamaz. Devlet ormanları kanuna göre, Devletçe yönetilir ve işletilir. Bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz.

Ormanlara zarar verebilecek hiçbir faaliyet ve eyleme müsaade edilemez. Ormanların tahrip edilmesine yol açan siyasi propaganda yapılamaz; çıkarılamaz. Ormanları yakmak, ormanı yok etmek veya daraltmak amacıyla işlenen suçlar genel ve özel af kapsamına alınamaz.

Orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ile 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, baş, meyvelik, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler dışında, orman sınırlarında daraltma yapılamaz." hükmü yer almaktadır.

Söz konusu maddeye göre; orman niteliğindeki tüm alanların kullanımı için kamu yararı şarttır. Dava konusu İmar Planı değişikliği ile gerçekleştirilmesi hedeflenen inşaat projesi "ormanlara zarar verebilecek faaliyet ve eylemler" niteliğinde olması sebebiyle Anayasa'ya aykırıdır. Her ne kadar belirli bir orman alanında yapılaşmaya gidilmiyorsa da çevresine emsal teşkil etme riski taşımakta ve kamu yararına, hukuka ve gerçeğe aykırı olarak yapılaşmış bir alan muamelesi yapılıp "havza içi rehabilite edilecek alan"a dönüştürülmüş ve dava konumuz 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlara yol verilerek yapılaşmaya açılarak parselin konumu itibariyle orman varlığının içine ve ekolojik bütünlüğünü tehlikeye atar bir biçimde yapılaşmaya açılmasına neden olunmuştur. Ayrıca, gelecek yıllardaki yine aynı gerekçelerle yapılacak plan değişiklikleri ile orman alanlarının tahribatına sebep olabilecektir.

3) Dava konusu planlar plan kademelenmesine, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırıdır.

3194 sayılı İmar Kanunu "yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla" düzenlenmiş olup, aynı kanunun 2 ve 3. Maddelerinde kanunun amaçları açıklanmıştır. Şöyle ki "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir" ve "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz." ibareleri açıkça göstermektedir ki kanun kapsamında belirlenen amaçların sağlanabilmesi için yetkilendirilmiş kurumlarca belirlenmiş koşullarda planlar hazırlanması öngörülmüştür. Tüm kurumların ve kişilerin planlara uygun olarak kararlar getirmesi esastır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Tanımlar başlıklı 4. maddesi c fıkrasında ise çevre düzeni planı "Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plan" olarak tarif edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı 6. maddesine göre;

"(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur."

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 3. Bölümünde yer alan Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar kısmı Genel planlama esasları Madde 7 a bendinde;

"…Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır…" hükmü ile imar planlarının yapımının en temel amacı tanımlanmıştır.

Açıkça görüleceği üzere; dava konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Nazım İmar Planı ve uygulama imar planı, gerekçesi, amacı ve usülü itibariyle dahi meri imar, mevzuatına, tanımlarına, şehircilik ve planlama ilkelerine, kamu yararına ve şehircilik ve planlama hukuk ve ilkelerine aykırı olarak hazırlanmıştır.

Zira;

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı plan kararları ve gerekçelerinde (bölüm 7.den aynen aktarılmıştır.)

"İstanbul günümüzde; kuraklık, sel, kentsel ısınma, hava kirliliği, tarım ve orman alanlarının tahribatı, içme suyu eksikliği ve kirliliği gibi çok çeşitli çevre problemleriyle karşı karşıyadır.

İstanbul'a çevresel sürdürülebilirlik konusu, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın temel bileşenini oluşturmaktadır.

İstanbul'un hassas doğal çevresinin korunması, bu değerlerin sürekliliği açısından olduğu kadar, yoğun nüfus baskısı ve kentsel gelişme etkisiyle büyüyen kentin yaşam kalitesinin korunması açısından da önem arz etmektedir.

İstanbul'da gerek demografik ve ekonomik yapı ile mevcut mekansal gelişme eğilimleri, gerekse alana yönelik projeksiyonlar; İl'in yaşam destek sistemlerinin geri dönüşü zor olacak şekilde bozulma sürecinde olduğunu göstermektedir. Yaşam destek sistemleri ve insan yaşamının kalitesi arasındaki ilişkinin İstanbul'un kırılgan coğrafyasında daha da güçlü bir şekilde ortaya çıkması acil, çok yönlü ve bütüncül çözümleri gerektirdiği görülmektedir.

İstanbul'da yaşam destek sistemleri olarak adlandırılabilecek ekolojik tabanlı doğal alanların başında her iki yakanın kuzeyini doğrusal bir şekilde kat eden orman alanları ile tarım toprakları gelmektedir. "

Anadolu Yakası tepelikleri; Sahilköy ve Şile arasında kalan kumul ve ekolojik değerler, Ömerli İçme Suyu barajı etrafındaki endemik bitki örtüleri ile havza alanlarını birbirine bağlayan ekolojik koridor ve kuşaklardır.

Havanın temizlenmesi, toprağın korunması, yeraltı sularının beslenmesi, ekolojik döngünün sürdürülebilirliği ve ekonomik girdileri gibi pek çok fonksiyon üstlenen doğal alanların; kentteki yaşamı devam ettiren ve yaşam kalitesini yükseltilebilen vazgeçilmez unsurlar olduğu görülmektedir. Bu nedenle, doğal kaynakların istenen ve olması gereken kalitede varlığını sürdürmesi esastır." denilmektedir.

Ayrıca aynı raporda;

"Orman Alanları: İstanbul için yaşamsal öneme sahip olan ormanlar, küresel iklim değişikliği sonucunda başta yangın riski olmak üzere, orman ekosisteminin bozulması gibi olumsuzluklarla karşı karşıya kalacaktır. Söz konusu olumsuz etkinin önlenmesi için mevcut orman alanlarının korunması, yeni orman alanlarının oluşturularak (ormanla ekolojik olarak bütünleştirilecek alanlar) yutak alanların artırılması yönünde plan kararları getirilmiştir."

Oysaki; Dava konusu çevre düzeni planı değişikliği ve devamı niteliğinde olan dava konusu nazım ve imar uygulama planlarının gerekçesi ve amacı olarak Plan Açıklama Raporu'nda da açıkça; planlama alanının 1. Derece deprem kuşağında yer aldığı, Elmalı ve Ömerli Baraj Göllerinin koruma bandı sınırları içerisinde yer aldığı ibarelerine yer verilmesine rağmen,

"…yapılacak plan çalışması ile planlama alanında gelişim kontrollü olarak gerçekleşmesi, bölgedeki donatı ihtiyacının karşılanması, bölgede her türlü önlem, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınmasının yanında, mevcut doğal verilerden ve kaynaklardan azami ölçüde yararlanılması hedeflenmiştir." ve "…yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü, afet riski en aza indirilmiş ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde, sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması…" ifadeleri ile planlama amacı açıklanmıştır.

BU AMAÇ DOĞRULTUSUNDA planlama hiyerarşisi ve ilkelerine aykırı olarak tek seferde askıya çıkarılan davamız konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı ile devlet ormanı bünyesinde ve askeri alan statüsünde kalan ve üzerinde yapılaşma bulunmayan 85 ha yüz ölçümlü 458, 459 ve 460 Parseller; bünyesinde bulunduğu Taşlıtepe Devlet Ormanı ve devamındaki Kuzey Ormanlarının bütünlüğünü de yapılaşma ve trafik baskısı yaratarak tehdit ve tehlike altına alacaktır.

Oysa ki:

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Altıncı Bölümü'nde ise Çevre Düzeni Planına Dair Esaslar açıklanmıştır. 19. madde uyarınca Çevre Düzeni Planı hazırlanırken,

Ayrıca davaya konu planın plan değişikliği olması nedeniyle; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında uyulması şart olan yönetmelik maddeleri bulunmaktadır. Bu maddelerden İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 1. Fıkrası'nda;

"a) Varsa mekânsal strateji planlarına uygunluğun sağlanması,

b) Yeni gelişmeler ve bölgesel dinamiklerin dikkate alınması,

c) İlgili kamu kurum ve kuruluşlarının mekânsal kararları etkileyecek nitelikteki bölge planı, strateji planı ve belgesi, sektörel yatırım kararlarının dikkate alınarak değerlendirilmesi,

ç) Sürdürülebilir kalkınma amacına uygun olarak ekolojik ve ekonomik kararların bir arada değerlendirilmesi,

d) Tarihi, kültürel yapı ile orman alanları, tarım arazileri, su kaynakları ve kıyı gibi doğal yapı ve peyzajın korunması ve geliştirilmesi,

e) Doğal yapının, ekolojik dengenin ve ekosistemin sürekliliğinin korunması amacıyla arazi kullanım bütünlüğünün sağlanması,

f) Ulaşım ağının arazi kullanım kararlarıyla birlikte ele alınması suretiyle imar planlarında güzergahı netleştirilecek yolların güzergah ve yönünün genel olarak belirlenmesi,

g) Çevre sorunlarına neden olan kaynaklara yönelik önleyici strateji ve politikaların belirlenerek arazi kullanım kararlarının oluşturulması,

ğ) İmar planlarına esas olacak şematik ve grafik dil kullanılarak arazi kullanım kararları ile koruma ve gelişme-

nin sağlanması,

h) Afet tehlikelerine ilişkin mevcut raporlar ve jeolojik etütler dikkate alınarak afet risklerini azaltıcı önerilerin dikkate alınması, esastır."

Maddenin 2. fıkrasında Çevre düzeni planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında, genel başlıklar halinde belirtilen konular ile diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılacağı hükmü getirilmiştir.

Maddenin 3. fıkrasında "(3) Çevre Düzeni Planlarının hazırlanması sürecinde planlama alanı sınırları kapsamındaki tüm veriler 1/25.000 ölçekli harita hassasiyetinde hazırlanır." hükmü ile kapsam ve ölçeği belirlenmiştir. Yönetmelikteki açık hükümlere karşın dava konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği sınırı ve kapsamı 1/1000 ölçekli harita hassasiyetinde parsel sınırı ile belirlenmiştir.

Yönetmelik ile ayrıca Çevre Düzeni Planlarının revizyon ve değişikliğine ilişkin esaslar 20. maddede tanımlanmıştır. Buna göre "Çevre düzeni planının ihtiyaca cevap vermediği hallerde veya planın vizyonu, amacı, hedefleri, stratejileri, ilke ve politikaları açısından plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü etkilemesi halinde çevre düzeni planı bütününde revizyon yapılır". Maddenin devamında bu koşullar da açık olarak tanımlanmıştır,

a) Nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanamaması,

b) Planın temel strateji ve politikalarını değiştirecek bölgesel ölçekli yatırımların ortaya çıkması,

c) Yeni verilere bağlı olarak, sonradan ortaya çıkabilecek ve bölgesel etkiye yol açabilecek arazi kullanım taleplerinin oluşması,

ç) Yeni gelişmeler ve bölgesel dinamiklerde değişiklik olması,

Yönetmeliğin 20. maddesi 2. fıkrasında ise "(2) Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir." hükmü getirilerek koşulları şu şekilde belirlenmiştir:

a) Kamu yatırımlarına,

b) Çevrenin korunmasına,

c) Çevre kirliliğinin önlenmesine,

ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine,

d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine,

dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır." denilmektedir.

Yukarıdaki hususlar çerçevesinde; meri plan kararları ve plan bütünlüğü ile ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil ettiği görülen ve planlama tekniklerine ve şehircilik ilkelerine aykırı usuller içeren dava konusu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.07.2021 tarihli ve 1282179 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u onaylanan "İstanbul İli,

Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, Yapı Rezerv Alanı ve Çevresine ilişkin ÇDP-838279 plan işlem numaralı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, NİP-34914941 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34799223 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"nin öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve İPTALİ gerekmektedir.

İstanbul İli, Avrupa Yakası, Rezerv Yapı Alanı 1. Etap 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1 – 2 - 3. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri | 14.10.2021

Dava konusu 25.03.2021 tasdik tarihli İstanbul İli, Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 1 – 2 - 3. Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilan-askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi neticesinde itirazların bir kısmı uygun bulunmak suretiyle 15.07.2021 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Avrupa Yakası, Rezerv Yapı Alanı 1. Etap 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1 – 2 - 3. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 16.07.2021 tarihinden itibaren bir (1) ay (30 gün) süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıya çıkarılmış olup ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle TMMOB ve birliğe bağlı 12 Oda tarafından dava konusu edilmiştir. Aşağıda İstanbul İli, Avrupa Yakası, Rezerv Yapı Alanı 1. Etap 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine dair dava dilekçesi örneği yer almaktadır. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

III-PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:

Planlama alanına ilişkin süreç özetle şöyledir:

- 2009 yılında "İstanbul'un kuzeyini yapılaşma baskısına karşı korunmasını temel ilke edinen" 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planı onanarak yürürlüğe girmiştir.

- 27 Nisan 2011: (1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planının onanarak yürürlüğe girmesinden iki yıl sonra) Kanal İstanbul olarak anılan yapay su kanalı projesi 27 Nisan 2011 tarihinde dönemin başbakanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından İstanbul Kongre merkezinde yapılan bir toplantıyla kamuoyuna açıklanmıştır. Kanal projesinin muhtemel genişliği derinliği ve kapsamı da bildirilerek yapılan açıklamada Üçüncü Köprü Üçüncü Havalimanı Ve Kanal Projesi "entegre" bir yatırım girişimi olarak sunulmuştur.

- 13 Ağustos 2012 tarihli,12689 sayılı Bakanlar Kuruluğu kararı ile İstanbul'da üç farklı alanda afet riskini önlemek için ruhsatsız, iskânsız ve afet riski altındaki yapıların tasfiyesi ve yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiştir. 18 Ağustos 2012 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ve 6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüşümü hakkındaki kanun kapsamında Karadeniz kıyılarında 42.300 hektarlık alan rezerv yapı alanı olarak ilan edilmiştir. .

- 8 Eylül 2012 tarihinde 29.500 hektarlık iki proje alanı ile 9.000 hektarlık Üçüncü Havalimanı'nda proje yapmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlendirilmiştir. Proje alanı Küçükçekmece Havzası ve çevresindeki 1.derece Arkeolojik Sit Alanı, - Doğal Sit Alanı, Sazlıdere Barajı ve Havzası, Kayabaşı ve Sultangazi sınırları içerisindeki askeri alan, orman ve tarım alanlarını kapsamaktadır.

- 30 Nisan 2014 tarihli Resmi Gazete ile rezerv alanı ile ilgili yetki sınırları değiştirilmiştir. 13 Şubat 2015 tarihli, 311 no'lu İBB Meclis Kararı ile 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Revizyonu için dönemin Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmiştir.

- 3 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe giren torba yasa ile İmar Kanunu'na su yolu tanımı getirilmiştir.

- 26 Ağustos 2016 tarihinde torba yasa ile Kanal İstanbul, Üçüncü Köprü ve Üçüncü Havalimanı, otoyollar gibi büyük altyapı yatırımlarına finansman sağlamak üzere, birçok kanuna tabi olmadan faaliyet gösterme yetkisi bulunan Türkiye Varlık Yönetimi AŞ. Kurulmuş, şirketin sermayesi Özelleştirme Fonu'ndan sağlanmıştır.

- Genel Müdürlüğü'nün proje sahibi olarak gösterildiği Kanal İstanbul'a ait ÇED Başvuru Dosyası yayınlanmıştır 11 Aralık 2017 tarihinde Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları.

- 08.04.2017 gün ve 30032 sayılı Resmi Gazetede Stratejik Çevresel Değerlendirme Yönetmeliği yayınlanmıştır.

- 27 Mart 2018 tarihinde halkın büyük kesiminin katılamadığı ÇED Ön Başvuru Raporu Halkın Katılımı Toplantısı düzenlenmiştir.

- 23 Aralık 2019 tarihinde Kanal İstanbul nihai ÇED Raporu askıya çıkmıştır.

- 30 Aralık 2019 tarihinde ÇED itirazları devam ederken 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği askıya çıkmıştır.

- 17 Ocak 2020 tarihinde Nihai ÇED Olumlu kararı alınmıştır. - 22.06.2020 tarihinde 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu onaylanmıştır.

- 26.08.2020 tarihinde 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu askıya çıkmıştır.

- 02.07.2020 tarihinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli 1, 2. ve 3. Etap Planları askıya çıkmıştır.

- 16.03.2021 tarihinde 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu onaylanmıştır.

- 22.03.2021 tarihinde dava konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu askıya çıkarılmıştır.

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 25.03.2021 tarihli ve E. 624866 sayılı yazısı ile; 29.06.2020 onay tarihli planlara ilişkin yapılan itirazların bir kısmının kabulü ve diğerlerinin reddi ile birlikte, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyaçları doğrultusunda, "İstanbul İli, Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 1. Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifleri, 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca NİP-34887205 ve UİP-34946840 plan işlem numaraları ile 25.03.2021 tarihinde re'sen onaylanmıştır.

- 26.03.2021 tarihinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli 1, 2. ve 3. Etap nazım ve uygulama plan değişiklikleri askıya çıkarılmıştır.

- 26.03.2021 tarihli, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli 1, 2. ve 3. Etap nazım ve uygulama plan değişikliklerinin ilan tutanaklarında, "25.03.2021 tastikli Revizyon İmar Planları onama sınırı dışında, ancak 29.06.2020 onay tarihli Revizyon İmar Planlarının onama sınırı içinde kalan alanlarda, yeni bir idari işlem tesis edilinceye kadar, 29.06.2020 tarihinden önce onaylanmış plan kararları geçerlidir" denilmiştir. Bu planlar da tarafımızdan yargıya taşınmış olup, dava süreçleri devam etmektedir.

-15.07.2021 tarihinde, işbu davaya konu olan İstanbul İli, Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 1.Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planlarında Askı İtirazları Kapsamında Yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onanmıştır.

IV- İLKE VE ESASLAR YÖNÜNDEN AÇIKLAMALAR

Sürekli değişen plan kararlarıyla ve yeniden onaylanan planlarla kaotik bir duruma sebebiyet verilmekte, devam eden yargı süreçleri ise sürekli kesilerek yeniden başlamakta ve davaların esasına dair hiçbir itiraz ve iddiamız incelenmemektedir. Danıştay 6. Dairesi tarafından temel kıstas "değişen planda, dava açmakla elde edilmek istenen menfaatin devam edip etmediği" hususudur. Bu konuda Danıştay 6. Dairesi'nin E. 2009/11739, K. 2012/1255 sayılı emsal kararı bulunmaktadır

Benzer şekilde; Danıştay 6. Dairesi'nin E. 2011/7073, K. 2014/7296 sayılı kararında; "Bu durumda alanda yeni yapılan nazım imar planı değişikliğinde davacının itiraz ettiği kullanım kararı ve yapılaşma koşullarının aynı kalması nedeniyle davacı açısından davanın konusuz kalmadığı sonucuna ulaşıldığından, İdare Mahkemesince işin esası değerlendirilerek yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir." şeklinde ifade edilmiştir. Oysaki bugüne kadar açılan tüm davalarda esasa dair hiçbir hukuki ve teknik inceleme ve değerlendirme yapılamamıştır. Tüm bu nedenlerle davamız konusu yapılan plan değişiklikleri konusunda plan bütününe ilişkin ilke ve esaslara dair açıklamalarımız aşağıda sunulmuştur.

Uluslararası sözleşmelere, Anayasa ve yasalara, kamu yararına, bilimsel gereklere aykırılıklar nedeniyle bu davayı açmak zorunlu olmuştur.

- İstanbul İli, Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 1.Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planlarında Askı İtirazları Kapsamında Yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik olarak, dava konu planların Uluslararası Anlaşmalar başta olmak üzere Anayasal ve yasal hükümlere, kamu yararına, bilimsel gereklere aykırılıklar nedeniyle bu davayı açmak zorunlu olmuştur.

- Anayasanın 17. maddesinde 'herkesin, yaşama, maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahip' olduğu, 44. maddesinde 'Devletin, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek amacıyla gerekli tedbirleri alacağı', 56. maddesinde 'herkesin, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu; çevreyi geliştirmenin, çevre sağlığını korumanın ve çevre kirlenmesini önlemenin Devletin ve vatandaşların ödevi olduğu' düzenlenmiştir.

- 2872 sayılı Çevre Kanununun 1. maddesinde kanunun amacı "Bu Kanunun amacı, bütün canlıların ortak varlığı olan çevrenin, sürdürülebilir çevre ve sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda korunmasını sağlamaktır." biçiminde tariflenmiş, çevrenin korunmasındaki temel ilkelerin düzenlendiği 3. maddesinin e bendi "Çevre politikalarının oluşmasında katılım hakkı esastır. Bakanlık ve yerel yönetimler; meslek odaları, birlikler, sivil toplum kuruluşları ve vatandaşların çevre hakkını kullanacakları katılım ortamını yaratmakla yükümlüdür." şeklinde düzenlenmiş, 'Çevrenin Korunması' başlıklı 9. maddesinde ise 'doğal çevreyi oluşturan biyolojik çeşitlilik ile bu çeşitliliği barındıran ekosistemin korunmasının esas olduğu' ifade edilmiştir.

1. Dava konusu plan değişikliği yetki yönünden hukuka aykırı olup, iptali gerekmektedir.

1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 3. fıkrasında "ulusal ve bölgesel nitelikteki fiziki planları Bakanlık yapar, yaptırır ve onaylar. Büyükşehir belediyeleri sınırları içerisindeki çevre düzeni planlarını büyükşehir belediyeleri, büyükşehir olmayan illerde ise Bakanlık yapar, yaptırır ve onaylar." düzenlemesi yer almaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun açısından; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın dava konusu 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğini yapması ve onaylamasına ilişkin hukuksal dayanak olarak gösterilen Bakanlar Kurulu Kararında, Bakanlıkça yapılacak işlemlerin kapsamı 6306 Sayılı Afet

Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerine dayandırılmıştır. Söz konusu Bakanlar Kurulu Kararında, "…afet riskini bertaraf etmek için ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki yapıların tasfiye edilerek yeni yerleşim alanı olarak kullanılması" ifadesi yer almaktadır. Buradan da anlaşılacağı üzere, dava konusu plan değişikliğinin hukuki dayanağı 6306 Sayılı Kanun'dur.

İlgili Kanun'un 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasında, Bakanlığa rezerv yapı alanlarında her tür plan yapma yetkisi tanımlamışsa da, Bakanlığa "plan onaylama" yetkisi verilmemiştir. Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun gereğince, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, dava konusu alanda plan onaylama yetkisinin bulunmadığı açıktır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesinin f bendinde, "Kentsel asgari standartlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda çevre düzeni planı ile belirlenebilir. Uygulamaya ilişkin kararlar, yörenin koşulları, parselin bulunduğu bölgenin genel özellikleri, yapının niteliği ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik, çevreye etkisi dikkate alınarak ve ölçüleri verilerek Bakanlıkça belirlenen esaslara göre uygulama imar planında belirlenir" şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre, 6306 Sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara yönelik standartlara ilişkin esasların Bakanlıkça belirlenmesini müteakiben, Çevre Düzeni Planlarında bu hususa ilişkin plan kararlarının geliştirilmesinin, mevzuat gereğince ilgili idare olan büyükşehir belediyelerinin yetkisinde olduğu açıktır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. Maddesinin (c) fıkrası gereğince, "Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde il çevre düzeni planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır". Görüldüğü üzere, 5393 sayılı kanun hükmüne göre de, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, dava konusu planı yapma ve onama yetkisi hukuken bulunmamaktadır.

2. Rezerv alan bu plan kararlarına göre amacına uygun kullanılmamaktadır:

6306 sayılı kanuna göre, rezerv yapı alanı, "Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar"dır. Yani, İstanbul'un riskli alanlarında yaşayan nüfusun taşınması gereken bölgedir. Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 1. Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Raporlarında, planların yapım gerekçesi ve dayanakları arasında, doğal afetlere hazırlık çalışmaları kapsamında uygulama bütünlüğünün sağlanması bakımından yapıldığı belirtilen 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu kararları olduğu belirtilmiştir (1. Etap 1/5000 Plan Raporu, sf.10, 1. Etap 1/1000 Plan Raporu, sf.11). Ancak, İstanbul İli, Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 1. Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hedef ve yaklaşımları içerisinde, İstanbul'un riskli alanlarından bu bölgeye bir kısım nüfusun taşınması konusu yer almıştır (1/5000 NİP Raporu, Sf 120). Ancak, aynı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli 1. Etap Nazım ve Uygulama İmar Planlarına göre alan;

- Gelişme Konut Alanı, Ticaret, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Turizm, Günübirlik Turizm, Yat Limanı kullanımlarına ayrılmıştır (1/5000 ölçekli NİP Raporu, Sf 5).

Bu durum, alanın tümünün rezerv alanın amacına uygun kullanılmayacağının açık bir ispatıdır. Esasen 1/100 000 planların yapım gerekçesinde de Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin amacı, "sahip olduğu su yolu ve dünyanın en büyük havalimanı projeleri ile özdeşleşen ve bütünleşen, öncelikle turizm potansiyelinin ön plana çıkartıldığı, çevresel, ekonomik, toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerine…. İstanbul genelinde gerçekleşene deprem odaklı kentsel dönüşümlere büyük bir ivme kazandıran, bilim ve teknolojiye dayalı, ticaret ve hizmet ağırlıklı bir ekonomiye dayanan, küresel ölçekte güçlü ve yeni açılımlar getiren, yaşam kalitesi yüksek yeni bir şehir oluşturmak" olarak belirlenmiştir.

3. Dava konusu planlar, yapılan revizyonlar sonucu ÇED Raporu'nun değerlendirmelerinin kapsamından çok

farklı bir içeriğe sahiptir:

23 Aralık 2019 tarihinde askıya çıkan Kanal İstanbul Nihai ÇED Raporu, 2019 tarihli ilk revizyona ilişkin olarak hazırlanmıştır. Henüz ÇED Raporu askıdayken ve itirazlar devam ederken, 22.06.2019 tarihinde 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu onaylanmıştır. Yalnızca bu durum dahi, planlama esasları ve hiyerarşisi açısından açık bir usulsüzlük iken, 22.06.2020 tarihli 1/100 0000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve ardından 16.03.2021 tarihli 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları ve son olarak da davası sürmekte olan 15.07.2021 onanlı 1/5000 ve 1/10000 ölçekli Plan değişiklikleri onanmış, Akabinde iş bu dilekçemize konu "İstanbul İli, Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1, 2. ve 3. Etap 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" 15.08.2021 tarihinde onaylanmış ve 26.08.2021 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

Dava konusu ettiğimiz 1. Etap 1/1000 ve 1/15000 Ölçekli Plan Değişiklikleri, özellikle Karadeniz kıyısındaki dolgu, liman ve lojistik alanlara dair kapsamlı değişiklikler, Nihai ÇED Raporu'nu esasen hükümsüz kılmıştır. Bu nedenle, başta Nihai ÇED Raporu olmak üzere, bu rapora dayanarak yapılan tüm plan ve plan değişiklikleri hükümsüz kalmıştır ve iptali gerekmektedir. Esasen, bu durum, işbu dava konusu plan raporlarının yapım gerekçesinde de açıkça belirtildiği üzere, 3. Köprü, 3. Havalimanı ve Kanal İstanbul gibi, planlama alanı içindeki ve çevresindeki çevresel etki açısından bütün coğrafyayı, ekolojiyi, ekonomiyi ve sosyal yapıyı köklü bir biçimde ve hep birlikte etkileyecek entegre projeler için, öncelikle Stratejik ÇED, Sınır ötesi ÇED ve Entegre ÇED süreçlerinin ivedilikle başlatılmasını gerektirmektedir. Aksi takdirde, yapılacak her idari ve fiili uygulama, açıkça hukuka, planlama hiyerarşisine ve esaslarına aykırı olacak ve telafisi imkansız ulusal ve uluslararası zararlarla sonuçlanacaktır.

4. Dava konusu planlar, İstanbul'un "Kent Anayasası" sayılan 2009 onanlı 1/100 000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nın koruma ilke ve esaslarına aykırılık teşkil etmektedir:

- Yerleşmelerin Yaşam Destek Sistemlerine ve Hassas Ekosistemlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak

- Afetlere Karşı Duyarlı Kentsel Gelişmeyi Sağlamak

- Yerleşmelerin Tarihsel-Kültürel Değerlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak

- Ulaşım Kararlarını Plan Kararları ile Uyumlu Olarak Geliştirmek

- İklim Değişikliğinin Uzun Dönemli Etkileri Dikkate Alınarak, İklim Değişikliğine Adaptasyon ve Zarar Azaltma Konularının Mekansal Planlarla İlişkisini Kurmak

İlkelerini benimsemiştir.

Keza; 04.02.2020 tarihinde onanan ve tarafımızca dava konusu edilen 1/100000 ölçekli Plan Değişikliğin hedefleri arasında da;

- Doğal çevreye uyumlu, doğal ve yapay risklere karşı güçlü bir kentsel bölge sisteminin kurulması,

- Yaşam kalitesinin yükseltilmesi, kültürler arası karşılıklı anlayış ve hoşgörünün yerleşmesi ve yoksulluğun önlenmesi için gelişkin bir sosyo-kültürel taşıma kapasitesine ulaşılması,...

gibi başlıklar yer almaktadır.

Davaya konu 1/5000, 1/1000 ölçekli planlar ve bunların dayanağı olan 1/100 000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği, kuzey ormanları üzerine getirdiği baskılar, su havzalarını yapılaşmaya açması, kıyı morfolojisini tahrip etmesi, yaban hayatını olumsuz yönde etkilemesi, orman tarım ve mera alanlarını yok etmesi sebebiyle, 2009 tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın, yukarıda belirtilen hedeflerine tümüyle aykırı yapılaşma ve nüfus kararları içermektedir.

Açıkça görüldüğü üzere, rezerv alan olarak ilan edilen, dolayısıyla 6306 sayılı yasa gereği sadece ve sadece bu amaçla kullanılması gereken alana yönelik hazırlanan 1. Etap 1/5000 ve /1000 ölçekli planlar, bu amaca hizmet eden plan kararları içermemektedir. Yine Yasa gereği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, rezerv alan olarak ilan edilmiş bir alanda sadece ve sadece afetlere hazırlık amacıyla kullanması gereken yetkisini, tamamen başka amaçlarla kullanmaktadır.

5. Dava konusu 1. Etap planlar hassas ekosisteme duyarlı bir gelişme öngörmemekte, yerleşmelerin yaşam destek sistemlerine zarar vermektedir:

1. Etap planlama alanının kuzeyinin bir kısmı Terkos Mutlak, Kısa, Orta ve Uzun Mesafeli Koruma alanında ve bir kısmı da Pirinççi Havzası Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır. Terkos Mutlak, Kısa, Orta ve Uzun Mesafeli koruma alanında kalan kısmın Terkos gölüne uzaklığı 1750 metredir. Kanal ile Terkos gölü arasında orman alanları yer almaktadır. Planlama alanında havza sınırları içerisinde kalan mahalleler Karaburun, Yeniköy, Tayakadın, Durusu, Boyalık ve Terkos Mahalleri olup, Terkos, Durusu mahallerinin tamamı, Boyalık, Yeniköy ve Tayakadın mahallerinin bir kısmı mutlak ve kısa mesafeli koruma alanında kalmaktadır. Kanal İstanbul proje güzergahı boyunca irili ufaklı birçok mevsimsel akışa sahip kuru dere geçilmekle birlikte güzergâh boyunca kesilen en önemli akarsular Çiftlikdere, Boyalık dere ve Sazlıdere'dir. Söz konusu derelerden Boyalık deresi planlama sınırları içerisinde yer almaktadır.

1. Etap planlama alanının kuzeyi, kuzeybatısı ve doğusu orman alanları ile çevrilidir.

1/5000 ve 1/1000 1 Etap Plan Raporlarına göre, bu alan içerisinde toplam 405 ha orman alanı bulunmaktadır. Planlama alanı sınırı dışında kalan ancak önemli bir ekolojik sınır olan orman içi aktif yeşil alan olarak 334.6 ha büyüklüğündeki Şamlar Tabiat Parkı alanı bulunmakta olup, söz konusu bölge planlama alanının doğusunda, orman alanı içerisindedir. Planlama alanı sınırı içinde bulunmamakla beraber, Tabiat Parkı'nın buradaki tahribattan etkilenmesi kaçınılmazdır.

1/5000 ve 1/1000 1. Etap Plan Raporlarında da vurgulandığı üzere,1. Etap planlama alanı çevresinde bulunan en büyük ve önemli kumul sistemini temsil eden Terkos kumulları, çok sayıda dar yayılışla ve bölge için endemik olan türler içermesi nedeniyle, uluslararası önem kazanmıştır. Bu kumullarda Bern

Sözleşmesi kapsamında yer alan ve tehlike altında olan türler bulunmaktadır. Arnavutköy-Şamlar Ağaçlandırması Yaban Hayatı Koruma Sahası koruma altına alınan ve gelişimi yönünde önemli bir alan niteliğindedir. Planlama alanı içerisinde ve yakın çevresinde özellikle Büyükçekmece-Terkos arasında kalan alanlar Karadeniz ve Marmara Denizi arasında koridor oluşturmaktadır. İstanbul kentsel alan dokusu ekolojik koridorlarla nefes almaktadır. Bu ekolojik koridor, bölgedeki yapılaşma ile kesintiye uğrayacaktır.

Açıkça görüldüğü üzere, 1. Etap Planlama Alanı içerisinde dava konusu planlarla telafisi imkansız ölçekte bir su, kumul, orman ve yaban hayatı kaybı gerçekleşecektir.

6. İSTANBUL İLİ, YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANI (KANAL İSTANBUL PROJESİ) 1. ETABINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ANAYASAYA, İLGİLİ YASALARA, PLANLAMA TEKNİKLERİNE, ŞEHİRCİLİK İLKE VE ESASLARINA PLANLAMA MEVZUATINA VE

KAMU YARINA AYKIRIDIR:

Anayasa Açısından:

Dava konusu planlar, Anayasa ve yasalarda belirtilen kamu yararını içermediği gibi, orman alanlarını, kıyıları, su havzalarını, tarım ve mera alanlarını, yani İstanbul'un ve Trakya'nın tüm yaşam kaynaklarını tüketecek, Karadeniz ve Marmara Denizi'nin ekosistemini bozacak, hassas ekosistemler üzerinde yoğun bir yapı ve nüfus baskısı oluşturacaktır. Bu anlamda, dava konusu planların, Anayasa'nın aşağıda verilen maddelerine aykırı olduğu açıkça ortadadır.

- MADDE 35- Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

- MADDE 43- Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

- MADDE 44- Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun, bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğuramaz.

Dava konusu planlar ile tarım kullanımı tamamen bitirilmektedir. 23.06.2016 tarih ve 143-8112 sayılı İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün yazısında, İl Toprak Koruma Kurulu'nun 05.05.2016 tarihli kararı ve mülga Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın 30.05.2016 tarihli değerlendirme yazısı dikkate alınarak, "Rezerv alanın içerisinde tarım arazilerinin tarım dışı kullanılmasının uygun görüldüğü" belirtilmiştir. Bu karara dayanarak, planlama alanı sınırları içerisinde yer alan tarım alanları tarım dışı kullanıma tahsis edilmiştir.

- MADDE 45- Devlet, tarım arazileri ile çayır ve meraların amaç dışı kullanılmasını ve tahribini önlemek, tarımsal üretim planlaması ilkelerine uygun olarak bitkisel ve hayvansal üretimi artırmak maksadıyla, tarım ve hayvancılıkla uğraşanların işletme araç ve gereçlerinin ve diğer girdilerinin sağlanmasını kolaylaştırır.

Söz konusu 1. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar ile tarım alanları üzerine tarım dışı kullanım kararları getirilmekte ve böylelikle Anayasa'nın 44. ve 45. maddelerine aykırılık ortaya çıkmaktadır.

- MADDE 46- (Değişik: 3/10/2001-4709/18 md.) Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Dava konusu planlar, kamu yararı içermemektedir.

- MADDE 56- Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir. Devlet, herkesin hayatını, beden ve ruh sağlığı içinde sürdürmesini sağlamak; insan ve madde gücünde tasarruf ve verimi artırarak, işbirliğini gerçekleştirmek amacıyla sağlık kuruluşlarını tek elden planlayıp hizmet vermesini düzenler.

Dava konusu planlar, kentin ve bölgenin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkını ihlal etmekte, bölgenin ekolojisini köklü bir değişime maruz bırakmakta ve gerek toplumun gerekse diğer canlıların yaşam hakla-

rını kısıtlamaktadır.

- MADDE 63- Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır.

Plan değişikliği ile, 2863 sayılı Kanun ve Anayasanın 63. maddesi gereği koruma altındaki sit alanlarının üzerinden ve çevresini kapsayan Su Yolu ve kentsel gelişim alanı kararları kültürel ve doğal miras üzerindeki yüksek düzeydeki tahrip edici etkileri ihmal etmektedir. Böylelikle Plan Değişikliği kapsamında benimsenen bu yaklaşım Anayasa'nın 63. maddesine aykırılık teşkil etmektedir.

- MADDE 169- Devlet, ormanların korunması ve sahalarının genişletilmesi için gerekli kanunları koyar ve tedbirleri alır. Bütün ormanların gözetimi Devlete aittir. Devlet ormanlarının mülkiyeti devrolunamaz. Bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz. Ormanlara zarar verebilecek hiçbir faaliyet ve eyleme müsaade edilemez. Orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler dışında, orman sınırlarında daraltma yapılamaz.

Dava konusu plan kararlarıyla İstanbul'un hassas ekosistemlerine sahip kuzey bölgesi üzerinde oluşacak kentsel gelişme ve yapılaşma baskısı orman alanlarının hızla tahrip olmasına sebep olacaktır. Bunun yanı sıra, orman alanlarına ilişkin plan notu ile söz konusu alanların planda değişikliğe gerek kalmaksızın tahsisine olanak tanınmaktadır. Bu ayrıcalıklı izinlerle ormanların farklı kullanımlara tahsis edilmesi kentin sürdürülebilirliği açısından telafisi imkansız etkiler yaratacaktır.

İlgili Kanunlar Açısından;

- 4342 sayılı Mera Kanunu Açısından: Meralar, 4352 sayılı Mera Kanunu ile koruma altındadır. Sözkonusu Kanun'un 14. maddesi kapsamında vasıfları değiştirilmedikçe, meraların amaçları dışında kullanılması mümkün değildir. İlgili madde, "Tahsis amacı değiştirilmedikçe, mera, yaylak ve kışlaktan bu kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz" şeklinde açık hükmü haizdir. Meri durumda, planlama alanının %0.04'ü (14.670 m²) mera alanıdır. Dava konusu planlar ile bu alanların büyük bir bölümüne amaç dışı kullanımlar gelmektedir.

Mera Kanunu'nun 4. maddesi "…Mera, yaylak ve kışlaklar; özel mülkiyete geçirilemez, amacı dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz, sınırları daraltılamaz. Ancak, kullanım hakkı kiralanabilir. Kiralama ilkeleri yönetmelikle belirlenir." ve 14. maddesinin 1. fıkrası "Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz" şeklindedir. 1. Etap Planlama alanı sınırları içerisinde yer mera alanlarına yönelik bilgiler raporda verilmemiş, ilgili Plan Açıklama Raporlarının Tarım ve Mera alanları başlığı altında mera alanlarının sözü bile edilmemektedir. Bölgedeki mera alanlarının vasfını değiştirdiği anlaşılmaktadır. Bu anlamda, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların açıkça hukuka aykırı olduğu ortadadır.

- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu açısından: İlgili Kanunun 13.maddesi uyarınca, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir. Bakanlık bu yetkisini valiliklere devredebilmektedir. Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilmektedir. Dava konusu planlar kapsamında mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri gibi birçok tarım arazisi türü niteliğini kaybedecektir. Kanun alternatif bulunamaması durumunda tarım arazilerinin amaç dışı kullanımına olanak tanısa da dava konusu planlar açısından bu durumun gerekliliği ve önceliği söz konusu değildir.

- 6831 sayılı Orman Kanunu Açısından: Anayasa ve Orman Kanunu gereği, ormanlar korunması amacıyla devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Çok büyük bir bölümü 3. havalimanı ile zaten yok olan orman alanından geriye kalan son derece sınırlı alanın planlama alanı sınırları içinde kalan kısımları da bu planlarla yapılaşma baskısı altına girmektedir.

Dava konusu planlarda, alanda yer alan 3,166,759 m² orman alanına yönelik olarak, "mevcut orman alanları yapılaşma baskısı altında kalmaması için gereken önlemler alınarak korunmuş ve plana aktarılmıştır" denilmiştir. Ancak, işbu davaya konu 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile bu parçalanma ve tahribat daha da arttırılmıştır

Ayrıca değiştirilen plan notları ile de orman bütünlüğünü ve yerleşme sağlığını sağlamak üzere kullanılması gereken ağaçlandırılacak alanlar dahi farklı donatı alanları olarak kullanılmak üzere yapılaşmaya açılmıştır.

İlgili Yönetmelikler Açısından;

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Açısından: Genel planlama ilkeleri çerçevesinde, Planlar, kamu yararı amacıyla yapılırlar. Tarım alanlarının, meraların, ormanların ve hassas ekosistemlerin korunması, kamu yararı içerir. Tarım alanlarını, meraları, ormanları ve hassas ekosistemleri yok eden dava konusu bu planlar, kamu yararına açıkça aykırıdır.

1- Planların Kademeli Birlikteliği İlkesi Açısından: Dava konusu planlar değişikliği, öncelikle;

Üst Ölçeği Olan, 30.12.2014 onanlı İstanbul Bölge Planı'na Aykırıdır: İstanbul'un üst ölçekli planı olan, 30.12.2014 tarihli İstanbul Bölge Planı, Mekansal Planlar Yönetmeliğinde belirtildiği üzere, Çevre Düzeni Planlarının dikkate alması gereken plan ölçeğini haizdir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Plan İlke ve Esasları başlıklı 19. maddesinde "Çevre düzeni planları hazırlanırken; varsa mekânsal strateji planlarına uygunluğun sağlanması, İlgili kamu kurum ve kuruluşlarının mekânsal kararları etkileyecek nitelikteki bölge planı, strateji planı ve belgesi, sektörel yatırım kararlarının dikkate alınarak değerlendirilmesi esastır" denilmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. maddesinde ise "Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır" denilerek planlama kademeleri arasındaki ilişki açığa kavuşturulmuştur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda Mekânsal planlama kademeleri maddede sıralanmıştır. Buna göre, "Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır. Mekânsal strateji planlarında; kalkınma planı ile varsa bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgelerinde ortaya konulan hedefler dikkate alınır" denilerek, planlama kademeleri arasındaki ilişki açıkça düzenlenmiştir.

Söz konusu İstanbul Bölge Planı'nda, Kentsel Gelişme Yönü, Marmara Denizi'ne paralel olmak üzere, Batı yönünde ok ile gösterilmiş olup, dava konusu plan değişikliğinin plan onama sınırları içerisinde yer alan Sazlıdere Barajı'nı kapsam dışında bırakacak şekilde "Kentsel Gelişme Duyarlılık Sınırı" işlenmiştir. Buna göre, Sazlıdere Barajı ile barajın kuzeyinde yer alan alanlar, İstanbul Bölge Planı'na göre, "Kentsel Gelişmeye Kapalı Alanlar" olarak belirlenmiş koruma alanlarıdır. Dava konusu plan değişikliği, Kentsel Gelişme Duyarlılık Sınırı"nın dışında kalan doğal koruma alanlarını dikkate almayarak, Bölge Planı kararlarına aykırı bir yaklaşım benimsemiştir. Bu nedenle, dava konusu planlar, ilgili yasa ve yönetmeliklere aykırı bir biçimde, üst ölçekli plan kararlarını yok sayan bir plandır.

Dava konusu 1. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar, 2009 onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın çok sayıda ilke, hedef ve kararına açıkça aykırılık taşımaktadır.

1/100 000 ölçekli plan "Kuzeydeki hassas ekosistemlerin korunması amacıyla kuzeye gelişme eğilimi gösteren kent gelişiminin kontrol altına alınarak, doğu batı aksında ve Marmara Denizi boyunca kademelendirilmiş çok merkezli ve sıçramalı gelişimin sağlanmasından söz ederken, yani kentsel gelişmenin durdurulması ilkesini benimsemiştir, Bu anlamda, 1/100 000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, kentin sürdürülebilir gelişimine yönelik bağlayıcı ve sınırlayıcı kararlar içermektedir. Dava konusu 1. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar ise, 9,187,414,87 ha gelişme konut alanı olmak üzere yaklaşık 16.300.972.52 m2 yapılaşmaya açılmış alan tanımlanmaktadır.

Ayrıca dava konusu revizyon raporunun 6. sayfasında da belirtildiği üzere davası halen sürmekte olan 25.03.2021 onay tarihli Yeni Şehir Rezerv Alanı (Kanal İstanbul)1. Etap Revizyon İmar Planlarında 112.907kişi olarak ön görülen nüfus, iş bu dava konusu değişikliklerden sonra arttırılarak, 113.974 kişi olarak öngörülmüştür. Kuşkusuz bu öngörüler de teknik olarak hatalıdır. Hiçbir şekilde yapılaşmaya açılmamış ve açılmaması gereken bu hassas bölgede, planlarla yaratılan trafik ve nüfus çekici yerleşmeler ve kullanımlardan sonra nüfus ön görüleni kat be kat arttıracaktır.

0ysaki, meri 1/100 000 ölçekli plan, plan kararlarının deprem başta olmak üzere, afet riskleri dikkate alınarak üretilmesinden söz etmektedir. Planlama alanı bir rezerv alandır ve güzergah üzerinde üç aktif fay hattı bulunmaktadır. Dava konusu plan değişikliği afet riskleri barındırmakta, yani plan değişikliği eliyle, doğal ve yapay riskler üretilmektedir.

Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. Buna göre dava konusu planları yönlendiren, üst ölçekli 2009 tarihli Çevre Düzeni Planı'dır. Ancak yukarıda da izah edildiği üzere, dava konusu planlar, üst ölçekli plan kararlarına açıkça aykırılıklar içermektedir.

2- Plan kararlarına yönelik kullanım ve gösterim ilke ve teknikleri de hatalı kurgulanmıştır:

Planların çeşitli bölgelerinde, planlamanın gerektirdiği kullanım ve gösterim teknikleri yanlıştır. Hatalı yol kademelendirmeleri, parçalanmış park, orman alanları ve mülkiyet deseni, belirsizlik içeren gösterimler, planlama teknikleri açısından dava konusu planların yanlışlığını açıkça göstermektedir.

Ayrıca aşağıdaki örneklerden de anlaşılacağı üzere, işbu davaya konu plan raporlarında mevcut yerleşme dokusunu korumak amacıyla değiştirildiği iddia edilen 55,50 m yol genişliklerinden kazanılan bütün alanların yerleşme dokusunun bulunmadığı yerlerde dahi ticaret ve konut alanına alınarak yapı ve yerleşme yoğunluğun arttırmak amacıyla kullanıldığı, bazı alanlarda orman ve park alanlarının iptal edildiği görülmektedir (Şekil 4, 5, 6,7,8).

Özellikle (Şekil 8) de görüldüğü gibi yerleşme dışına çıkarılan 55.00m lık yol, plan onama sınırları dışındaki alanlara kaydırılmış böylelikle mevcut orman alanı tahrip edilmiş ve planlama tekniklerini ve yol kademelerini, mevcut kavşak erişimlerini dikkate almayan bir çözümsüzlük ve karmaşa yaratılmıştır.

SONUÇ OLARAK:

Yargı konusu ettiğimiz İstanbul İli, Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 1.Etabına İlişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planlarında Askı İtirazları Kapsamında Yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Uluslararası Anlaşmalar başta olmak üzere Anayasal ve yasal hükümlere, kamu yararına, bilimsel gereklere, planlama ilke ve tekniklerine aykırı bulunmaktadır.

DAVAYA KONU TÜM 1. ETAP 1/1000 VE 1/15000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ, ÖZELLİKLE KARADENİZ KIYISINDAKİ DOLGU, LİMAN VE LOJİSTİK ALANLARA DAİR KAPSAMLI DEĞİŞİKLİKLER, NİHAİ ÇED RAPORU'NU ESASEN HÜKÜMSÜZ KILMIŞTIR. BU NEDENLE, BAŞTA NİHAİ ÇED RAPORU OLMAK ÜZERE, BU RAPORA DAYANARAK YAPILAN TÜM PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ HÜKÜMSÜZ KALMIŞTIR VE İPTALİ GEREKMEKTEDİR.

Esasen, bu durum, işbu dava konusu plan raporlarının yapım gerekçesinde de açıkça belirtildiği üzere, 3. Köprü, 3. Havalimanı ve Kanal İstanbul gibi, planlama alanı içindeki ve çevresindeki çevresel etki açısından bütün coğrafyayı, ekolojiyi, ekonomiyi ve sosyal yapıyı köklü bir biçimde ve hep birlikte etkileyecek entegre projeler için, öncelikle Stratejik ÇED, Sınır ötesi ÇED ve Entegre ÇED süreçlerinin ivedilikle başlatılmasını gerektirmektedir. AKSİ TAKDİRDE, YAPILACAK HER İDARİ VE FİİLİ UYGULAMA, AÇIKÇA HUKUKA, PLANLAMA HİYERARŞİSİNE VE ESASLARINA AYKIRI OLACAK VE TELAFİSİ İMKÂNSIZ ULUSAL VE ULUSLARARASI ZARARLARLA SONUÇLANACAKTIR.

V- YÜRÜTMENİN DURDURULMASINA İLİŞKİN

BÖYLESİ ÖNEMLİ BİR ALANDA, PLANLARIN SÜREKLİ DEĞİŞİKLİĞE UĞRATILMASI VE BU NEDENE KESİNTİYE UĞRATILAN DAVA SÜREÇLERİ NEDENİYLE YÜRÜTMEYİ DURDURMA KARARLARININ GECİKMESİ GERİ DÖNÜŞÜ OLAMAYAN UYGULAMALARA YOL VERMEKTEDİR.

Nihayetinde İstanbul İli, Arnavutköy İlçesinde, 540 Konut ve 8 Adet dükkan İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi ile 485 Konut İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi yapım işlerine dair Toplu Konut İdaresi tarafından 6-7 Ekim 2021 tarihlerinde ihale yapılmıştır.

İstanbul'un büyük ve giderek yaklaşan bir afet riski altında olduğu bilinen bir gerçektir. Böyle bir durumda, çıkış gerekçesi 6306 sayılı Kanun olan dava konusu planların, amacına uygun biçimde, afet risklerini bertaraf etmeye ve İstanbul halkına güvenli yaşam çevreleri oluşturması beklenirken, bu kaygıları hiçbir şekilde taşımayan ve tamamen yapılaşmaya odaklanmış, doğal ve kültürel alanlar üzerinde büyük tahribatlara ve yıkımlara neden olacağı açık olan bir içerikle kurgulandığı, bu anlamda açıkça şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama ilke, teknik ve esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu ve uygulanması halinde telafisi mümkün olmayan zararlara neden olacağı ortadadır.

Yukarıda da belirtildiği üzere, dünyanın ve ülkemizin içerisinden geçmekte olduğu pandemi süreci, gıda ve su açısından kentlerin kendine yeter olabilmesinin önemini tüm açıklığı ile ortaya koymuştur. Tarım topraklarını, meraları, orman alanlarını ve su havzalarını, sit alanlarını tüketen dışa bağımlı tarım ve hayvancılık politikasının hataları, bugün en çarpıcı şekliyle ortadadır. Böylesi bir gerçekle açıkça yüz yüze olduğumuz bu dönemde, ömrü 100 yıl olan bir su yolu projesi için ödenecek bedelin bilimsel ve insani bir karşılığı bulunmamaktadır.

DELİLLER: Keşif, bilirkişi incelemesi, dava konusu plan değişikliğine ilişkin kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler, plan açıklama raporu ve toplantı tutanaklarını da içeren işlem dosyası (davalıdan getirtilerek) ve her türlü delil

SONUÇ VE İSTEM: Yukarıda açıklanan ve re'sen gözetilecek nedenlerle, 15.07.2021 tarihinde onaylanan NİP-34466405 ve UİP-34766841 plan işlem numaralı İstanbul İli, Avrupa Yakası, Rezerv Yapı Alanı 1. Etap 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin ekolojik sürdürülebilirlik, şehircilik ve planlama teknik, ilke ve esasları ve kamu yararına aykırılığı taşıması, plan değişikliği ile öngörülen kararların ve işlemlerin açıkça hukuka aykırı olması ve uygulanması halinde telafisi mümkün olmayan zararlara neden olacağından öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve yapılacak inceleme neticesinde İPTALİNE, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine karar verilmesini talep ederiz.

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi Eski 4434, 4435 Parseller, Eski 5955, 6339 Nolu Parsellerin Bir Kısmı İle Kadastral Yola İlişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı | 01.11.2021

Dava konusu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.07.2021 tarihli ve 1416720 sayılı yazısı ile; Bakanlık Makamı'nın 28.07.2021 tarih ve 1406268 Olur'u ile ve Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi, 6306 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca onaylanan; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi Eski 4434, 4435 Parseller, Eski 5955, 6339 Nolu Parsellerin Bir Kısmı İle Kadastral Yola İlişkin ÇDP-004906 plan işlem numaralı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, NİP-34546950 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-34654479 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 02.08.2021 tarihinden itibaren bir ay süreyle İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından askıda ilan edilmiş olup ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

1) Dava konusu 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının yer aldığı planlama alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 12.06.2018 tarihli ve E.104480 sayılı yazısı ile; İstanbul Üniversitesince faaliyetleri yürütülen Cerrahpaşa, Çapa ve Avcılar Yerleşkelerindeki eğitim-öğretim ve hizmet binaları ile diğer tescilli yapıların olası deprem risklerinin ortadan kaldırılması, modern tesislerde eğitim-öğretim hizmetleri ile diğer hizmetlerini sürdürebilmesinin temini için bu alanlarda eğitim-öğretim, sağlık, araştırma, idari ve sosyal tesislerin TOKİ tarafından İstanbul Üniversitesi adına inşa edilmesi ve çevre düzenlemesinin yapılması ile inşa edilecek bu tesislerin finansmanında Üniversitenin atıl durumda olan Halkalı ve Avcılardaki taşınmazları üzerinde proje gerçekleştirmesi suretiyle mahsuplaştırılması konularında İstanbul Üniversitesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında imzalanan 09.01.2014 tarihli protokol kapsamında hazırlandığı belirtilen Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 4434, 4435, 5955 ve 6339 (eski 5951 parselden ifraz) no.lu toplamda yaklaşık 200 h.'lık yüzölçümüne sahip alana yönelik -1- paftalık 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile -2- paftalık 1/5.000 ölçekli Nazım ve -12- paftalık 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi kapsamında ÇDP-17092,13, NİP-33416 ve UİP-33417 plan işlem numaraları ile 12.06.2018 tarihinde onaylanan planlar Odamızca dava konusu edilmiştir.

İstanbul 7.İdare Mahkemesinin 2018/1895 E. ve 2021/226 K. numaralı kararıyla "09.07.2018 tarihinde askıya çıkarılan "İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 4434, 4435, 5955 ve 6339 (eski 5951 parselden ifraz) nolu taşınmazlara yönelik ve 1 paftalık 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 2 paftalık 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin ve 12 paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve tekniklerine uygun olmadığı ve tesis edilen işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır." denilerek İPTAL KARARI verilmiştir.

İşbu dava konusu planlar da daha önce iptal edilen planlarla büyük benzerlik göstermektedir. İdarenin mahkeme kararına yönelik iyileştirmeler içerdiğini iddia ettiği işbu dava konusu planların da iptali gerekmektedir.

1) İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 4434, 4435, 5955 ve 6339 (eski 5951 parselden ifraz) parsel no.lu toplamda yaklaşık 200 h.'lık yüzölçümüne sahip planlama alanının doğusunda ve güneyinde 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, batısında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı yer almakta olup, dolayısıyla 4434, 4435, 5955, 6339 parseller I. ve III. Derece Arkeolojik Sit alanları arasında kalmaktadır.

Planlama alanının mülkiyeti İstanbul Üniversitesi'ne ait olup, söz konusu imar planı değişikliği 4443, 4435, 5955 ve 6339 sayılı parsellerde yapılacak konutlardan elde edilen gelirle İstanbul Üniversitesi'nin yapı stoğunun ye-

nilenmesi gerekçesiyle İstanbul Üniversitesi ve TOKİ arasında 09.01.2014 tarihinde imzalanan protokol kapsamında hazırlanmıştır. 4434, 4435, 5955 ve 6339 sayılı parseller İstanbul Üniversitesi mülkiyetinde iken İstanbul Üniversitesi ile TOKİ arasında imzalanan protokole göre TOKİ'ye devredilmiş olup, kamu mülkiyetindedir.

Söz konusu parsellerin, İstanbul I Numaralı KTVK Kurulunun 08.07.2010 tarih ve 3100828 kararıyla arkeolojik sit derecesi I den III'e düşürülmüş ve söz konusu parseller, 09.12.2010 tarih ve 1362 sayılı kararla da arkeolojik sit kapsamından çıkarılmıştır. İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nün 30.11.2015 tarih ve 3417 sayılı yazısı ile 4434, 4435, 5951, 5955 parsellerinde sit kapsamından çıkarılma kararının yeniden gözden geçirilmesi ve aynı zamanda Küçükçekmece Göl Havzası Bathonea Kazıları Başkanlığının bu parsellerin ören yeri ve kent parkı olarak Koruma Amaçlı İmar Planlarında değerlendirilmesi için ilgili kurula başvurulmuştur. Başvuru neticesinde; 21.01.2016 tarih ve 1676 sayılı kararı ile 4434, 5951, 5955 sayılı parseller için 14.05.2015 tarih ve 1368 sayılı kararın geçerli olduğu, 4435 parsel içerisinde ortaya çıkarılan kalıntılar I. grup eser olarak tescil edilmiş koruma alanı vaziyet planında işli olduğu şekli ile 100m x 100m olarak belirlendiği görülmüştür. Sonrasında İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.08.2017 tarih 2638 sayılı Kararı ile 4435 sayılı parselde ve 5955 sayılı parselde ifraz, tevhid uygulanmasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre sakınca olmadığına dair karar alınmıştır.

Ancak tüm bu kararlara rağmen genel bir karar olan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.04.1996 tarih ve 420 sayılı İlke Kararında; "Daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış" ve Sit bölgeleri arasında kalmış sitleri doğrudan etkileyen alanların Fiziki planlama ve koruma sorunlarının çözümünü sağlamak amacıyla planlama sırasında "Etkileme Geçiş Alanı" olarak planlama sınırları içerisinde alınması" denilmektedir. Bu nedenle plana konu olan alanın çevresi ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği görülmektedir.

2) Planlama alanda 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 23.12.2019 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı değişikliğinde kısmen kentsel gelişme alanı, kısmen üniversite alanı fonksiyonları tanımlanmıştır kalmaktadır. Davaya konu edilen 1/100.000 Ölçekli imar planı değişikliği ile alan "Kentsel Gelişme Alanı ve Üniversite Alanı" olarak düzenlenmiştir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda üniversite alanları ile ilgili olarak "yerleşke şeklinde planlanmış, araştırma yapılan ve bilgi üretilen yükseköğretim alanları olarak tanımlanmıştır. Üniversite alanlarında, üniversite ve yükseköğretim kurumlarının eğitim ve öğretim tesisleri, enstitüler, ar-ge ve teknoloji geliştirme merkezleri, yükseköğretim faaliyetlerini destekleyici birimler (kütüphane, kongre merkezi, öğrenci yurdu, lojman, açık-yeşil alanlar gibi) yer alabilir. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda sembol veya alan olarak gösterilen ya da gösterilemeyen üniversiteler alt ölçekli planlarda değerlendirilecektir.

Planlama alanının tamamı üzerinde geçerli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır ancak, alanın bir kısmı üzerinde 25.01.2012 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli İstanbul Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi 1. Etap Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Dava konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı raporu incelendiğinde kamu kurumlarının görüşlerine başvurulduğu iddia edilmektedir. Rapordaki görüş yazılarının tarihleri incelendiğinde hemen hemen hepsinin 2017 yılına ait olduğu anlaşılmaktadır. İdare hem daha önce iptal edilen planlarda bu kurum görüşlerine başvurmadığı gibi işbu dava konusu planların raporlarında da güncel olmayan, eski tarihli kurum görüşlerini referans alarak planlama anlayışı yürütmektedir.

Dava konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanına dair "Yükseköğretim Alanı" "Gelişme Konut Alanı", "Ticaret+Konut Alanı", "Kentsel Hizmet Alanı", "Sosyal Tesis Alanı", "Pazar Alanı", "Eğitim Alanı", "Sağlık Alanı", Kültürel Tesis Alanı", "Spor Alanı", "Açık ve Yeşil Alanlar", "İbadet Alanı", "Tescilli

Eserler Koruma Alanı", "Teknik Altyapı Alanı" ve "Yol" fonksiyonlarının getirildiği görülmektedir. Plan raporunda belirtildiği üzere, alanın %36'sını oluşturan Gelişme Konut Alanı 120 kişi/ha, 160 kişi/ha ve 220 kişi/ha şeklinde planlanmış olup planlama alanında 4.8 ha büyüklüğünde 110 kişi/ha olacak şekilde Ticaret+Konut alanları planlanmıştır. Ticaret – Konut alanlarında zemin katların ticaret alanı, üst katların konut alanı olarak kullanılacağı ifade edilmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirtildiği üzere planlama alanında toplam 708.472,98 m² büyüklüğünde gelişme konut alanı ve konut+ticaret alanı planlanmıştır. Planlanan gelişme konut alanlarının 39.333,60 m² büyüklüğündeki kısmı E=0.60, Yençok=Z+4 kat, 434.887,07 m2 büyüklüğündeki kısmı E=0.80, Yençok=Z+4 kat ve 186.233,67 m2 büyüklüğündeki kısmı E=1.10, Yençok=Z+5 kat yapılaşma koşuluna sahiptir.

Planlama alanında 48.018,70 m² büyüklüğünde ticaret-konut alanı planlanmıştır. Ticaret –konut alanında yapılaşma şartı E=1.10, Yençok=Z+5 kat olup, bu alanda alanında konut, iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, yönetim merkezi, rezidans, sinema, tiyatro, müze, vb. kültürel tesis alanları, ticaret, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, banka ve finans kurumları, otopark yapılabilir." şeklinde belirtilmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan açıklama raporunda söz konusu alanda emsal inşaat alanının 52.820,57 m2 olduğu ve kişi başı inşaat alanının 50 m2/kişi olduğu belirtilerek 528 kişinin öngöreceği belirtilmektedir. Ancak, emsal inşaat alanını projeksiyon nüfusa böldüğümüzde 52.820,87/528=100 m2/kişi sonucuna ulaşılmaktadır. İdarenin raporda böylesine bir yanıltma yöntemini neden kullandığı anlaşılamamaktadır.

Söz konusu plan ve plan değişiklikleri ile parsele getirilen yapılaşma hakkı ile nüfus yoğunluğunu arttırıcı kullanım fonksiyonları, planlama alanı çevresi için sakıncalı sonuçlar yaratacaktır. Önerilen "Gelişme Konut Alanı" ve "Ticaret+Konut Alanı" fonksiyonları, komşu parsellerde yer alan sit alanları üzerinde baskı oluşturucu nitelik taşımaktadır. Bu açıdan plan ve plan değişiklikleri hem hukuka hem de kamu yararına aykırıdır.

Bahsedilen plan kararları, jeolojik açıdan sakıncalı olduğu üst ölçekli meri imar planında belirtilen alana yoğunluk ve yapılaşma baskısı getirecektir. 4434, 4435, 5955 ve 6339 (eski 5951 parselden ifraz) parseller sit alanından çıkarılmış olsalar dahi; bu plan kararları doğrultusunda sit alanlarında oluşabilecek yapılaşma baskısının önüne geçilmesi adına arkeolojik sit alanlarının etkilenebileceği "Etkileşim-geçiş sahası" olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

3) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 6. Maddesinde;

"(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.

(4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır.

(5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel

gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır." denilmektedir.

İmar mevzuatının ilgili maddeleri açısından incelendiğinde, dava konusu planlama çalışmasının imar mevzuatına ve hukuka aykırılık teşkil ettiği görülmektedir. Dava konusu koruma amaçlı çevre düzeni planı değişikliği, nazım ve uygulama imar planı değişikliği birlikte hazırlanarak onaylanmıştır. Bu durum planlamanın plan kademelenmesi ilkesine aykırıdır.

4) 3194 sayılı İmar Kanunu Tanımlar başlıklı 5. maddesine göre;

Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama imar planı ise "tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan" olarak tanımlanmıştır.

İmar planı değişikliği ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddesi ile "plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır" biçiminde tanımlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinde de belirtildiği üzere;

ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.

i) Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.

j) Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 9. maddesi ise plan açıklama raporunun esaslarını açıklamaktadır. Buna göre;

(1) Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır.

(2) Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir.

(4) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur.

(5) İmar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır.

İmar mevzuatının ilgili maddeleri açısından incelendiğinde, dava konusu planlama çalışmasının imar mevzuatına ve hukuka aykırılık teşkil ettiği görülmektedir. Dava konusu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı ve nazım imar planı değişikliği ve uygulama imar planı değişikliği birlikte hazırlanarak onaylanmıştır. Ayrıca plan raporu ve plan notları uygulamaya yönelik detaylar konusunda eksik kalmaktadır.

5) Planda 5955 ile 6339 parsellerin bir kısmı plan dışında bırakılmıştır. Dolayısıyla 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile plan alanı arasında plansız alan kalmış olup, bu kısmın neden plan alanına dahil edilmediği konusu açıklama raporunda yer almamıştır.

6) Mevcutta TOKİ'ye ait alanı kamu kullanımına açmak, kamu yararına kullanmak yerine söz konusu özel mülkiyete ait fonksiyonlar ile özelleştirmek, spekülatif amaçlara tahsis etmek hukuka aykırıdır.

Danıştay, İDDG, E.2004/861, K.2004/745, KT. 21.10.2004 ve D. 6. D, E.1997/6678, K.1998/6744, KT. 23/12/1998 sayılı kararlarında, "imar planlarının mutlak olarak kamu yararına dayanması gerektiğine ve bu durumun şehircilik ilkelerinin gereği olduğuna" değinmektedir.

Yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 11 – (1) "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur" derken, bölgenin gelecekteki gereksinimlerinin göz önünde tutulması gerektiğini açıkça vurgulamaktadır. Bugün İstanbul'un bütününde olduğu gibi, dava konusu alanda da bölgenin geleceğe yönelik en temel gereksinimi, kamusal alanların, kamusal hizmetler amacıyla, kamunun elinde tutulmasıdır.

Söz konusu plan ve plan değişiklikleri ile burada açıkça "kamu yararı" özel sektöre kurban edilmektedir. Bu nedenle, dava konusu edilen plan ve plan değişikliklerinde planlama ilke ve esaslarına uygunluk ve kamu yararı söz konusu değildir.

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi 1242 ada 2 parsel ile tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı | 23.11.2021

Dava konusu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 25.08.2021 tarihli ve 1597073 sayılı yazısı ile 6306 sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun uyarınca 25.08.2021 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi 1242 ada 2 parsel ile tescil harici alana ilişkin NİP-34062515 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan ve UİP-34374479 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 26.08.2021 tarihinden itibaren bir ay süreyle T.C İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından askıda ilan edilmiş olup ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Dava konusu imar planlarının kapsadığı planlama alanı İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi sınır-

ları içerisinde yer alan 1242 Ada 2 numaralı parsel ile tescil harici alanı kapsamaktadır. Planlama alanının büyüklüğü toplam 50.398 m²'dir. Bahse konu alan, Emniyet Genel Müdürlüğü'ne tahsisliyken ve Emniyet Genel Müdürlüğünce Polis Eğitim Merkezi olarak kullanılmakta iken, Emniyet Genel Müdürlüğü'nün lojman ihtiyacını karşılamak üzere Emniyet Genel Müdürlüğü ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında 10.12.2010 yılında imzalanan protokol ile 1164 sayılı Arsa Üretim Kanunu doğrultusunda TOKİ tarafından satın alınmış olup, taşınmazın mülkiyeti 12.03.2015 tarihinde TOKİ'ye devredilmiştir. 30.05.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile TOKİ arasında yapılan protokol ile taşınmaz Emlak Konut GYO A.Ş. tasarrufuna geçmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin olarak, planlama alanının, kent bütünü ile ilişkisinin kurularak yeniden yapılanmasını ve iyileştirmesini sağlamak, kentin eskimiş ve işlevini yitirmiş, atıl kalmış olan bu kısmını kentin kullanımına kazandırmak, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanlar yaratmak, kentsel yaşam standardını arttırmak amacıyla kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili, nüfus ile dengeli bir şekilde fonksiyon dağılımlarının yapılması ve bölgenin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 23.08.2017 tarihinde onaylanan imar planı değişiklikleri İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 25.04.2019 tarih E. 2017/2268 ve K. 2019/991 sayılı kararı ve 02.05.2019 tarih E. 2018/1020 ve K. 2019/1149 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup bahsi geçen planlama alanı plansız kalmıştır. Takip eden süreçte, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 23.09.2019 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 1221 Ada 239 Parsel, 1242 Ada 1-2 Parsel ile Tescil Harici Alanlar İlişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından;

- Sağlık tesisleri alanı, sosyal ve kültürel tesisler alanı kullanımlarının da planlama alanında dikkate alınması gerektiği,

- Planlama alanında yapı yoğunluğunun artması sonucu sosyal ve teknik donatı dengesinin bozulacağı,

- Ticaret+Konut alanında Zemin +3 kat yapılaşma koşulu ile bölgenin mevcut kat yüksekliğinin üstünde olduğu, gerekçeleri ile 10.06.2021 tarihli E. 2020/109 ve K. 2021/839 sayılı karar ile kısmen iptal edilmiştir.

Dolayısıyla planlama alanı tekrar plansız kalmış olup planlama alanında yer alan taşınmazların 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı ilan edilmesi, alanın plansız kalmaması, kamu yatırımlarının aksamaması, kamu yararının yeniden tesis edilmesi, Mahkeme kararındaki gerekçeler yerine getirilerek çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu, sosyal ve kültürel tesis alanı ile sağlık tesisi alanları eksikliği giderilerek plansız kalan alanın tekrardan planlı ve kent dokusu ile uyumunun sağlanması amacıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında işbu dava konusu imar planları 25.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ancak, dava konusu imar planları şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı gözetilmesi ilkesi ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuata aykırılık göstermektedir. Şöyle ki,

1) Dava konusu imar planları ile kamu yararı ilkesi gözetilmemekte mülkiyeti kamuya ait bir alan özel kullanıma açılmaktadır.

Mülkiyeti Emniyet Genel Müdürlüğünün lojman ihtiyacının karşılanması doğrultusunda hazırlanan protokol ile TOKİ'ye devredilen yaklaşık 5 ha büyüklüğündeki alan 30.05.2017 tarihinde Emlak Konut GYO AŞ tasarrufuna geçirilmiştir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan açıklama raporları incelendiğinde planlama alanında yaklaşık 4.6 ha büyüklüğünde ve KAKS = 1.00 Yençok = Z+3 kat yapılaşma koşullarında Ticaret+Konut fonksiyonu, 889 m2 büyüklüğünde ve KAKS = 1.00 Yençok = Z+2 kat yapılaşma ko-

şullarında Sosyal Tesis Alanları fonksiyonu, 1668 m2 büyüklüğünde KAKS = 1.00 Yençok = Z+2 kat yapılaşma koşullarında Sağlık Tesisi fonksiyonu ve 607 m2 büyüklüğünde KAKS = 1.00 Yençok = Z+2 kat yapılaşma koşullarında Teknik Altayapı fonksiyonunun getirildiği görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Genel Planlama Esasları başlıklı bölümünde yer alan 7. Maddesi a bendinde;

"Planlar kamu yararı amacıyla yapılır." hükümlerine yer verilmektedir. İlgili yönetmelik maddesinde de açıkça belirtildiği üzere ülkemizde planlama faaliyetleri genel halkın faydasına olacak şekilde yapılmak durumundadır. Mevcutta TOKİ'ye ait alanı kamu kullanımına açmak, kamu yararına kullanmak yerine söz konusu özel mülkiyete ait fonksiyonlar ile özelleştirmek, spekülatif amaçlara tahsis etmek hukuka aykırıdır.

Şöyle ki, Danıştay, İDDG, E.2004/861, K.2004/745, KT. 21.10.2004 ve D. 6. D, E.1997/6678, K.1998/6744, KT. 23/12/1998 sayılı kararlarında, "imar planlarının mutlak olarak kamu yararına dayanması gerektiğine ve bu durumun şehircilik ilkelerinin gereği olduğuna" değinmektedir. Yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 11 – (1) "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur" derken, bölgenin gelecekteki gereksinimlerinin göz önünde tutulması gerektiğini açıkça vurgulamaktadır. Bugün İstanbul'un bütününde olduğu gibi, dava konusu alanda da bölgenin geleceğe yönelik en temel gereksinimi, kamusal alanların, kamusal hizmetler amacıyla, kamunun elinde tutulmasıdır. Söz konusu planlar ile burada açıkça "kamu yararı" özel sektöre kurban edilmektedir. Bu nedenle, dava konusu edilen plan ve plan değişikliklerinde planlama ilke ve esaslarına uygunluk ve kamu yararı söz konusu değildir.

2) Dava konusu uygulama imar planı plan notları belirsizlik içermekte, uygulamaya yönelik olarak bilimsel ve net hükümler içermemektedir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının plan notları incelendiğinde Özel Hükümler başlığında 1)Ticaret+Konut Alanı hükümlerinde 1.2. Maddesinde;

"…Planlama bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri, bloklar arası mesafeler serbesttir. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir, yapılar ayrık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Aynı parsel içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir…" ibarelerine yer verilmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanununda uygulama imar planı;

"…tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır…" şeklinde tanımlanmaktadır. Ayrıca, ilgili kanunun yönetmeliği olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ise uygulama imar planı;

"Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız

bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı ifade eder." hükümlerine yer verilmiştir. İlgili mevzuat hükümleri incelendiğinde açıkça görülmektedir ki uygulama imar planı plan notlarında getirilen çeşitli serbestlikler planın uygulama aşamasında belirsizliklere sebep olacaktır. Kaldı ki, imar planları uygulayıcıya belirli kısıtlamalar ve kriterler sunarak kentlerin sağlıklı ve sürdürülebilir şekilde gelişmesine olanak sağlamak amacıyla üretilen birer kamu hizmetidir. Uygulama aşamasında uygulayıcı serbest bırakmak şehircilik ilke ve esasları ile bağdaşmayacak sonuçlara yol açma riskine sahiptir. Ayrıca, uygulama imar planının plan notları incelendiğinde, Genel Hükümler başlığındaki 10. Maddesinde;

"Mimari tasarımın zenginleştirilmesine olanak tanımak amacıyla çatı, saçak form ve genişlikleri serbesttir." denilmektedir. 20.05.2018 tarih ve 30426 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İstanbul İmar Yönetmeliğinin Saçaklar başlıklı 46/1 Maddesinde;

"Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 0.60 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir." hükümleri yer almaktadır. Burada da görülmektedir ki plan notlarında tanınan serbestlikler ilgili mevzuata açıkça aykırılık göstermektedir.

3) Dava konusu imar planları 10.06.2021 tarihinde kısmen edilen planları referans olarak kullanmakta, kurum görüşlerinde güncellemelere yer vermemekte ve iptal gerekçelerini bertaraf etmemektedir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan açıklama raporu incelendiğinde 10.06.2021 tarihinde iptal edilen 23.09.2019 onay tarihli İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 1221 Ada 239 Parsel, 1242 Ada 1-2 Parsel ile Tescil Harici Alanlar İlişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan Eğitim Tesisleri Alanı, Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar ve İbadet Yeri fonksiyonlarının dava konusu imar planlarında hesaplanan nüfusa hizmet ettiği öngörülmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda yer alan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu" içerisinde belirtilen asgari kullanım büyüklüklerine uyulduğu gösterilmeye çalışılmaktadır. Ancak, daha önce kısmen iptal edilen planlardaki alan kullanımlarına, sosyal ve teknik altyapı kullanımlar için yapılan analizlere yer verilmektedir. Kaldı ki, örneğinde kısmen iptal edilen planlarda öngörülen Eğitim Tesisi Alanları "Özel Eğitim" fonksiyonu altında irdelenmektedir. Planlama alanı içerisinde yaşaması öngörülen nüfusun tamamına hitap etmeyecek olan bir kullanımın nasıl planlama alanındaki eğitim tesisi ihtiyacını karşıladığı ise muamma yaratmaktadır.

Ayrıca, 10.06.2021 tarihinde kısmen iptal edilen planlarda İstanbul 4. İdare Mahkemesinin vermiş olduğu gerekçeli iptal kararında Ticaret+Konut alanında Zemin +3 kat yapılaşma koşulu ile bölgenin mevcut kat yüksekliğinin üstünde olduğu gerekçesi plan açıklama raporunda açıkça ifade edilmektedir. Ancak, işbu dava konusu imar planları incelendiğinde Ticaret+Konut alanı içerisindeki yapılaşma koşulunun tekrar Z+3 kat olduğu görülmektedir.

Buna ek olarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Genel Planlama Esasları başlığındaki 7. Maddesinin k fıkrasında;

"Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir…" ifadeleri yer almaktadır. Fakat, plan açıklama raporları incelendiğinde yer verilen bütün kurum görüşleri kısmen iptal edilen planlar için alınan kurum görüşleridir. Ayrıca, kurum görüşlerinin birçoğu 2015 yılına aittir. Üzerinden 5-6

yıl geçmiş kurum görüşleri ile planlama çalışması yapılması gerek mevzuata gerekse hayatın olağan akışına aykırıdır. Örneğin bu süre zarfında Atatürk Havalimanı kullanıma kapatılmış olup DHMİ'nin vermiş olduğu kurum görüşü revize edilmeden planlama çalışmalarına katılmıştır. Bu haliyle mevzuata ve hukuka açıkça aykırılık taşıdığı görülen planların planlama esasları doğrultusunda iptali gerekmektedir.

4) Dava konusu imar planlarında plan nüfusu belirlenirken ve sosyal yapı analiz edilirken bilimsel yöntem ve teknikler kullanılmamıştır.

1/1000 ölçekli Plan Açıklama Raporu'na göre planlama alanının %95'i olan yaklaşık 4.6 ha büyüklüğünde alan Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmıştır. 1/5000 ölçekli Plan Açıklama Raporu'na göre ise planlama alanının %91'i olan yaklaşık 4.59 ha büyüklüğünde alan Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmıştır. Ticaret+Konut alanlarında Emsal = 1.00 olarak belirlenmiştir.

Dava konusu alanda plan nüfusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 1050 kişi olarak belirlenmiştir. Ancak bu nüfusun hangi verilere dayalı olarak ve hangi yöntemler kullanılarak belirlendiği anlaşılmamaktadır. Bu haliyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin belirttiği imar planlarının analiz aşamasında yer alması gereken demografik yapıya, mevcut nüfusun yoğunluğu ve dağılımına ilişkin analizlerin yapılmadığı anlaşılmaktadır. Plan raporunda sosyal yapı başlığı altında çeşitli analizler yer alsa da bu kapsam kentsel bir alanın sosyo-ekonomik dinamiklerini anlamada oldukça yetersizdir.

Yukarıda açıklanan tüm bu hususlar çerçevesinde dava konusu işlemin iptal edilmesi gerekmektedir.

İstanbul İli, Pendik İlçesi Güzelyalı Mahallesi Park Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 13.12.2021

Dava konusu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 13.09.2021 tarihli ve 1714776 sayılı yazısı ile; Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesinin 102(j) maddesi ile 3621 sayılı Kıyı Kanununun 7. Maddesi uyarınca onaylanan; İstanbul İli, Pendik İlçesi Güzelyalı Mahallesi Park Amaçlı NİP-34829796 plan işlem numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP- 34356932 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 15.09.2021 tarihinden itibaren bir ay süreyle İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından askıda ilan edilmiş olup ardından yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Davaya ilişkin açıklamalarımız aşağıdaki şekildedir;

Dava konusu planlama alanı İstanbul ili, Pendik ilçesi, Güzelyalı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı Pendik ilçesinin güneybatısında, Marmara Denizi kıyısında bir bölgeyi kapsamakta olup, alanın kuzeyinden Sahil Yolu, Demiryolu Hattı ve D-100 Karayolu geçmektedir. Söz konusu imar planları batıda Kumcular Kooperatif Limanı, RO-RO Limanı ile Proteksan Turquoise Yat Sanayi yerleşkesi, doğuda ARGEM ve URSA Yat Sanayi yerleşkeleri ile Tuzla Tersaneler bölgesi, kuzeyde kıyı kenar çizgisi ile çevrelenmektedir. Kıyı bölgesindeki muhtelif parsellerin bir kısmı ile deniz alanını kaplayan dava konusu imar planları ile deniz üzerinde nitelikli dolgu alanı yapılarak park alanı oluşturulmasını hedeflenmektedir.

Planlama alanı 1. Derece Deprem Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup, T.C. Pendik Belediyesi'nde yaptırılan 19.12.2012 onay tarihli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu'nda Önlemli Alan 5.3 (ÖA – 5.3) olarak tespit edilmiştir.

Dava konusu planlama alanına dair mer'i üst ölçekli planlar ve imar planları incelendiğinde planlama alanının 15.06.2009 onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun Alan" lejantında kaldığı anla-

şılmaktadır. Mezkur planda meskun alanlar;

"…konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, lojistik, kültürel ve teknik altyapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskun alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıksız olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir." şeklinde tanımlanmaktadır. Alana dair mer'i imar planları incelendiğinde planlama alanının çevresinde muhtelif imar planlarının bulunduğu anlaşılmaktadır.

1) Dava konusu imar planları kıyı koruma-kullanma dengesini tahrip edici nitelikte olup kamuya ait alanları kamusal hizmet üretimi adı altında betonlaştırmaktadır.

Bilim insanlarının birçok kez değindiği üzere kıyı alanlarının dolgu alanları olarak işgali deniz jeomorfolojisine büyük etkileri olan hamlelerdir. Bu hamleler, kıyıların doğal birimlerinin ortadan kalkması, kıyının dinamik gelişim yapısının bozulması, antropojenik kökenli değişim alanlarının meydana gelmesi ve doğal ortamı etkilemesi, kıyı çizgisi ve kıyı alanının değişmesi ile dalga akıntılarının yönlerinin değişmesi, su ve kıyı ekosisteminde değişimlerin yaşanması ve buna bağlı olarak biyolojik çeşitliğinin azalması, kıyı morfolojisinin değişmesiyle sirkülasyon sorununun ortaya çıkması ve kirlilik sorunlarının meydana gelmesi, kumul bitkilerin tamamen ortadan kalkması, kıyılarda nüfus baskının artması ve yeni altyapı-üstyapı sorunlarının yaşanmaya başlaması, kıyılarda ulaşım yoğunluğunun artması ve buna bağlı çevresel etkilerin olması, tektonik etkenler nedeniyle deprem tehlikesinin muhtemel olması ve kıyı kenar çizgisinin değişmesiyle kıyıda hukuksal sorunların ortaya çıkması gibi bazı temel riskler taşımaktadır.

Kıyı alanları, T.C. Anayasası'nın 43. Maddesi ile devletin hüküm ve tasarrufu altında olan ve kamu kullanımı gözetilerek koruma kullanma dengesinin gözetilmesi zorunluluğu bulunan alanlardır. Buna ek olarak dayanağını mezkur Anayasa maddesinden alan 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 6. Maddesi de kıyı alanlarının korunması ile ilgili hükümler içermektedir. İlgili kanun maddesinde;

"Kıyı, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, telörgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz. Kıyılarda, kıyıyı değiştirecek boyutta kazı yapılamaz; kum, çakıl vesaire alınamaz veya çekilemez. Kıyılara moloz, toprak, curuf, çöp gibi kirletici etkisi olan atık ve artıklar dökülemez…" şeklindeki ifadeler ile koruma altına alınmaktadır.

Dava konusu imar planları her ne kadar Kıyı Kanunu'nun 7. Maddesi'nin hükümleri doğrultusunda park amaçlı olarak nitelikli dolgu alanı olarak kullanılmak istense de uygulama imar planı plan açıklama raporunda belirtildiği üzere alanda yapılacak yapılar için Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmasının önerilmesindeki amaç anlaşılamamaktadır. Şöyle ki, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19/2. Maddesi'nde belirtildiği üzere 1000 m2'den büyük park alanlarında;

"ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi…" ifadeleri ile parklarda hangi yapıların yer alabileceği hususları netleştirilmiştir. Ancak, uygulama imar planının plan notlarında hiçbir şekilde planlama alanında hangi yapıların yer alıp alamayacağının belirlenmemiş olması göstermektedir ki ileride gerçekleşebilecek plan değişiklikleri ile planlama alanının yapılaşma riskiyle karşı karşıya kalması yüksek olasılığa sahiptir. Buna ek olarak, bahsi geçen yönetmelik maddeleri incelendiğinde yönetmeliğin konusu olan planların zaten park alanlarında yapılamayacak binalar oldukları

rahat bir şekilde göze çarpmaktadır.

Buna ek olarak, İstanbul kentinin Anadolu Yakası içerisinde yer alan birçok dolgu alanının nasıl trafik sorunlarına yol açtığı, koruma-kullanma dengesini alt üst ettiği ve deniz morfolojisi ve ekosistemine verdiği zararlar güncel örneklerle, özellikle Pendik ilçesinde çoğunluğu kaya ve moloz dolgu olan alanlarda kendini göstermektedir.

Uygulama imar planının plan notlarında yaratılan belirsizlik göstermektedir ki söz konusu düzenlemeler; açıkça yeşil alan/sosyal donatı alanı amacının göstermelik olduğunu, yapılması düşünülen dolgu sonrasında ortaya çıkacak alanda yapılaşmanın önünün açıldığını açıkça ortaya koymaktadır. Söz konusu düzenleme, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 6'ıncı ve 7'inci maddelerine açıkça aykırıdır.

Yargılama konusu idari işlem, 1999 depreminin Değirmendere sahiline etkisi hala hafızalardayken gerek planlama gerekse uygulama aşamasında depremsellik açısından kapsamlı bir çözümleme yapılması ve uygulamanın da ancak bu çerçevede yapılması gerekliliğine de açıkça aykırıdır.

2) Dava konusu imar planları 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinde belirlenen imar planı tanımlarına ve planlama esaslarına aykırılık göstermektedir.

03.05.1985 yılında yürülüğe giren 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Tanımlar başlıklı 5. Maddesi'nde nazım imar planı;

"varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır…" şeklinde ifade edilmekteyken, uygulama imar planları ise;

"tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan…" olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu kanun hükümlerine paralel olarak mezkûr kanunun yönetmeliği olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi de nazım imar planlarını;

"Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapıalanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan…" şeklinde tanımlarken, uygulama imar planları ise;

"Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programları-

na esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan…" şeklinde tanımlanmaktadır.

Yukarıdaki tanımlarda da görülmektedir ki imar planları kentlerin sağlıklı ve belli bir düzen doğrultusunda gelişmesini öngören düzenleyici ve uygulayıcı idari işlemlerdir. Bu idari işlemler ise yine söz konusu kanunda da belirtildiği üzere belli başlı analizler, ulaşım sistemleri, kamunun katılımı ve ilgili kurumların görüşleri çerçevesinde kamu yararı amacıyla yapılır.

Ancak, dava konusu imar planları incelendiğinde deniz alanının nitelikli dolgu alanı olarak planlandığını ve bu alanın park yaratmak amacıyla kullanılacağını öngörmektedir. Söz konusu imar planlarının plan açıklama raporlarında açıkça görülmektedir ki gerekli analizler, kurum görüşleri toplanmamış, buna ek olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21/12. Maddesi'nde belirtildiği üzere "imar planlarında araç trafiğinin azaltılması, toplu taşıma ve yaya öncelikli bir ulaşım sisteminin kurgulanması esastır. Toplu taşım araçlarının kullanımının teşvik edilmesi amacıyla park et - devam et sisteminin yaygınlaştırılmasına ve toplu taşım duraklarının veya istasyonlarının bulunduğu etki alanında otopark alanları ayrılması ve birbirine entegre olmasına ilişkin imar planlarında kararlar getirilir…" şeklindeki hükümlere uyulmayarak sadece motorlu taşıtların kullanımını öngören 10.00 mt genişliğindeki taşıt yolu kurgulanmış, park alanının erişilebilirlik ve yaya ulaşımı içerisindeki konumunun ne olacağı planlarla belirlenebilen bir husus olmasına rağmen, dava konusu imar planları bu hükümlere uymaya gerek görmemiştir.

Ayrıca, 15.06.2009 onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı'nın ana hedefi olan sürdürülebilirlik, doğal ve tarihi çevrenin korunması gibi kavramlar doğrultusunda hazırlanma zorunluluğu olan dava konusu imar planları korunması ve kullanımı Anayasa'nın 43. Maddesi ile güvence altına alınan kıyı alanlarını yok ederek, betonlaşmanın önün açmaktadır. Yaklaşık olarak 12 ha bir alanı çeşitli maddelerle doldurarak deniz jeomorfolojisine de belli etkileri olacak olan dava konusu imar planlarının hangi amaçla üretildiği anlaşılamamaktadır. Bu imar planlarıyla idare kabul etmektedir ki, yüksek yapı yoğunluğuna sahip İstanbul kentinin yerleşik alanlarında kamuya açık olacak alanlar üretilememekte bu sebeple deniz alanlarını işgal etme ihtiyacı duyulmaktadır. Ancak, burada koruma kullanma dengesi gözetilmemekte, kamuya açık olacak şekilde bir park alanı üretilmeye çalışılırken, yine kamu kullanımını zedeleyecek bir işlem yürütülmektedir.

Yukarıda açıklanan nedenlere ek olarak, dava konusu imar planlarının plan açıklama raporları incelendiğinde, nazım imar planı ile uygulama imar planının plan açıklama raporlarının neredeyse aynı olduğu, üst ölçekli planın alt ölçekli plana yol göstermesi gerekirken planların kademeli birlikteliği ilkesi gözetilmemektedir.

Dava konusu imar planlarıyla ilgili olarak mevzuata aykırı işlem yapıldığının bir diğer kanıtı ise nazım imar planının plan notlarında kendini göstermektedir. Yukarıda açıklanan sebeplerle 3621 Sayılı Kıyı Kanunu hükümleri bir şekilde etkisiz bırakılırken, nazım imar planının plan notlarında sadece tek bir maddeyle açıklanmayan hususlar mezkur kanunun hükümlerine uyulacağı belirtilmektedir. Ancak, kanun imar planlarını ayrıntılı plan notlarıyla bir bütün olan planlar olarak tanımlamaktadır.

Yine dava konusu imar planlarının plan paftaları incelendiğinde planların halihazır ve kadastral durumu işlenmiş haritalar üzerine çizilme zorunluluğu var iken davalı idare 2008 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış bir haritayı kullanmaktadır. Üzerinden geçen yaklaşık 14 senede alanın hiç değişmemiş olduğunu öngörmek şehircilik ilkeleri ile bağdaşmamaktadır.

İmar planı tanımları ve imar planlarında uyulması gereken mevzuatta belirlenmiş genel esaslarla ilgili olarak söylenebilir ki, yakın çevresinde çeşitli tersane ve liman alanlarının, demiryolu hattının konumlandığı, su ögelerini etkileyecek bir imar planı olması sebebiyle de çeşitli kurumların görüşlerini iletmesinin son derece faydalı

olabileceği bir durumda davalı idarenin hiçbir kurum görüşüne yer vermeden planları onaylaması planlama esaslarıyla kesinlikle örtüşmemektedir.

Yukarıda detaylı bir şekilde hem teknik hem mevzuat açısından yer verilen açıklamalar göz önünde bulundurulduğunda, dava konusu idari işlemin sürdürülebilirlik, koruma, kamu yararı gibi bütün imar planlarının izlemesi gereken ve literatürde kendine büyük yer edinmiş kavramların gözetilmediği, diğer yandan söz konusu işlemin şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda değil de yapılması planlanan bir projenin sadece yasal zorunluluklar dolayısıyla imar planlarına çizilmesinden ibaret olduğu, imar planı tanımları ve plan yapımında uyulacak esaslar yönünden sahip olduğu problemler ile planlama esaslarına uymadığı açıkça görülmektedir. Kamu yararını zedeleyici etkiye sahip, koruma-kullanma dengesini gözetmeyen, üst ölçekli planlarla uyum içinde olmayan, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri ile bağdaşmayan dava konusu imar planlarının iptali gerekmektedir.

TMMOB
ŞEHİR PLANCILARI ODASI
İSTANBUL ŞUBESİ

Esentepe Mah. Kasap Sok. Nazmiye Hak Apt. No:6/13 Şişli/İstanbul
e-posto: spoistanbul@spo.org.tr tel: 0212 2754367 web sitesi: spoist.org