

İSTANBUL (). İDARE MAHKEMESİ

SAYIN BAŞKANLIĞI'NA

Sunulmak üzere

ANKARA (). İDARE MAHKEMESİ

SAYIN BAŞKANLIĞI'NA

Yürütmeyi Durdurma İstemlidir.

DAVACI: TMMOB Şehir Plancıları Odası
Emirhan Caddesi Bayındır Çıkmazı Sokak No:1/1 Balmumcu
Beşiktaş/İSTANBUL

VEKİLİ: Av. Koray CENGİZ – Av. Denizer ŞANLI

DAVALI: 1- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı,
Saraçhane / İSTANBUL
2- Kültür ve Turizm Bakanlığı (İstanbul VI numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu'na izafeten)
Bakanlıklar / ANKARA

Dava Konusu: İstanbul Üsküdar Burhaniye Mahallesi, 218 pafta, 1326 ada, 22 – 23 – 31 –
33 – 35 - 38 parseller ve 318 pafta, 3126 ada, 23 parselde; İstanbul
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.06.2008 gün ve 1249 sayılı kararı, İstanbul
VI numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.04.2008
gün ve 845 sayılı kararı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın
14.06.2008 tarihli tasdiği ile İstanbul Boğaziçi alanında ve silüet tanımı
içerisinde kalan parsellerde onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım
İmar Planı değişikliği ile kat artışı kararı getirilmiştir. İstanbul Büyükşehir
Belediyesi ve İstanbul VI numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge

Kurulu'nca onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliğinin öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali istemidir.

Öğrenme Tarihi: İlgili kurumlarca onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 25.06.2008 tarihinde askıya çıkarılmış, 25.07.2008 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı süresi içinde Odamızca imar planı değişikliğine itirazda bulunulmamış, askı süresi bitiminden itibaren 60 gün içerisinde söz konusu işlem dava konusu edilmektedir.

AÇIKLAMALAR

İstanbul Üsküdar Burhaniye Mahallesi, 218 pafta, 1326 ada, 22 – 23 – 31 – 33 – 35 - 38 parseller ve 318 pafta, 3126 ada, 23 parsel 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'na tabi Boğaziçi Geri görünüm Bölgesi'nde kalmaktadır. Söz konusu parseller aynı zamanda sınırları 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun belirlediği Boğaziçi sınırları ile çakışan Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu'nun (GEEAYK) 14.12.1974 gün 8172 sayılı kararı ile ilan edilen Boğaziçi Tarihi ve Doğal SİT Alanı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle söz konusu parsel 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na tabidir.

Üsküdar Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı'nda da söz konusu parsel siluet alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Boğaziçi Bölgesi'ne ait sahil şeridi öngörünüm-gerigörünüm etkilenme bölgelerine ait Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları GEEAYK'ın 24.06.1983 gün ve 15175 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Bakanlıkça 22.07.1983 tarihinde onaylanmıştır.

22.07.1983 onaylı Boğaziçi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı'nda Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesinde Koruma amaçlı plan sınırları içerisine giren Üsküdar, Beykoz, Sarıyer, Beşiktaş ilçelerinin bütününde siluet alanı belirlenmiştir. Söz konusu koruma amaçlı imar planlarında siluet alanlarında hmax: 6,50 m yükseklik sınırı getirilmiştir.

22.07.1983'de onaylanan Boğaziçi Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından sonra 22.11.1983 tarihinde 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu yürürlüğe girmiştir. 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 2. maddesinin (a) fıkrasında "Boğaziçi alanı, Boğaziçi kıyı ve sahil şeridinden, öngörünüm bölgesinden, geri görünüm bölgesinden ve etkilenme bölgelerinden oluşan, sınırları ve koordinatları bu kanuna ekli krokide işaretli ve 22.07.1983 onay tarihli nazım planda gösterilen alandır." Şeklinde sınır tanımı yapılmıştır.

Aynı maddenin b.c.d.e fıkralarında da sahil şeridi öngörünüm, geri görünüm ve etkilenme bölgelerinin 22.07.1983 onanlı planlar referans gösterilerek tanımları yapılmış ve sınırları belirlenmiştir. 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 2. maddesinde ve diğer maddelerinde 22.07.1983 onanlı Koruma Amaçlı İmar Planları ilgi tutularak düzenleme yapılmış ve planın ilkeleri yasanın özünü oluşturmuştur.

2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 10. maddesi 1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanununun 48. maddesi ile yeniden düzenlenmiştir. Düzenlemenin I. Paragrafında “Gerigörünüm Bölgesi”nde Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) azami %15 ve 4 katı (h: 12.50m), Etkilenme Bölgesi”nde ise Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) azami %15 ve 5 katı (h: 15.50m) geçmemek şartı ile konut yapılabilir. Daha önce belediyeye bilabedel terk edilmiş veya edilecek olan alanlar bu hesaba dahil edilir. Hesabat brüt alan üzerinden yapılır. 01.01.1982 den sonra alınmış Yüksek Anıtlar Kurulu’nun kararları ile 22.07.1983 onay tarihli planda kazanılmış haklar saklıdır.” şeklinde gerigörünüm ve etkilenme bölgelerinde yapılacak konut yapıları için yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

22.07.1983 onay tarihli Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgelerine ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları günümüze değin çeşitli tarihlerde revizyon görmüştür. Boğaziçi’ni oluşturan dört ilçede de (Üsküdar, Beykoz, Sarıyer, Beşiktaş) bütünsel yapılan Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı revizyonlarında da parsel bazında yapılan değişikliklerde de silüet alanlarında hmax: 6,50 m sınırı korunmuştur.

Silüet alanı tanımı 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda yer almamakla birlikte ve plandan sonra yürürlüğe giren Boğaziçi Kanunu’nda gerigörünüm bölgelerine ilişkin konut alanlarında hmax: 12,50 (4 kat) sınırı getiren düzenlemeye rağmen gerigörünüm ve etkilenme bölgelerinde silüet sınırı içine giren alanlarda hmax: 6,50m düzenlemesine uyulmuştur. 22.07.1983 tarihinden itibaren silüet alanı tanımı koruma amaçlı planlarda yer almış ve gerek silüet kavramı gerekse hmax: 6,50 tanımı özenle korunan planlama ilkesi olarak uygulanmıştır.

İstanbul Üsküdar Burhaniye Mahallesi, 218 pafta, 1326 ada, 22 – 23 – 31 – 33 – 35 - 38 parseller ve 318 pafta, 3126 ada, 23 parselde yapılan plan değişikliği ile bu planlama kuralı bozulmuştur. Üsküdar gerigörünüm etkilenme bölgelerinde Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planlarında belirtildiği üzere, söz konusu silüet alanlarındaki diğer konut alanlarında hmax: 6,50 m ilkesi korunmuştur. Plan değişikliği ile Boğaziçi Alanı planlama ilkeleri açısından önemli bir kural yok sayılmış ve onaylanan imar planı değişikliği hmax:

6,50'den hmax:9,50m'ye çıkarılmıştır. Doğal ve Tarihi SİT Alanı olan Boğaziçi Alanının korunma koşulları ve planlama ilkeleri açısından uygun olmayan ve 2863 Sayılı Yasa ile yasanın eki olan "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslarına Ait Yönetmelik"te tanımlanan plan yapım sürecine uyulmadan onaylanan Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mah., 140-141 pafta, 879 ada, 51 parsel ile ilgili Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliğinin iptal edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, 11.7.2005 t.tli 1/5000 ölçekli Üsküdar İlçesi Büyük-Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda Orta Yoğunluklu Konut Alanları için " Bu alanlar üzerine yer alan mevcut ağaç dokusu tespit edilerek korunacak olup, max.TAKS:0.15 Hmax:6.50m. irtifada çıkmalarda cephe boyu toplamının yarısını geçmemek kaydıyla uygulama yapılacaktır." denmektedir. Ancak tadilat teklifinde "Konut alanında inşaat alanı hesabı (TAKS:0.15, H:12.50m) toplam brüt parsel alanından net ticaret parseli çıkarıldıktan sonra kalan brüt alandan hesap edilir. Konut alanında inşaat alanı hesabı: çıkmalarda cephe boyu toplamının yarısını geçmemek koşulu ile TAKS: 0.15, H=12.50m'ye göre yapılır. Alanda yapılacak avan projeye göre H=12.50m. yapıların yanında H=9.50m. ve H=6.50m. yapılarında yapılması durumunda ortaya çıkacak inşaat alanı farkı tüm yapılarda cephe boylarının tamamında çıkma yapılması ile karşılanabilir. Eğimden dolayı açığa çıkan 1. bodrum katlar iskan edilebilir ve inşaat alanı hesabına dahil edilir." şeklinde ki plan notları ile toplam inşaat alanı yapı yoğunluğu ve nüfus yoğunluk değerleri arttırılmıştır.

Söz konusu planlar ile, bölgede ki yeşil alanın bir kısmının ve yolun konut alanına alınması donatı alanlarının azalmasına ve ulaşım açısından olumsuzluklara sebep olmakta ve Yönetici Merkez Alanı dava konusu planla yaklaşık iki katına çıkarılmaktadır. Yine planlarda yeri değiştirilen dini tesis alanı yaklaşık 2000m² azaltılmıştır ki bu durum, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun eki olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Üçüncü Bölümünde İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gerekli Esaslar başlığı altında yer alan madde 27 ye aykırılık göstermektedir. İlgili maddede; "İmar Planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunlu olmadıkça yapılamaz" zorunlu hallerde ise değişikliğin yapılabilmesi için:

- İmar Planındaki durumun değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırım için Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.
- İmar Planındaki sosyal ve teknik altyapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge üzerinde eşdeğer bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. "Dini yapı alanlarına ilişkin planlarda ve değişikliklerinde il müftülerinin görüşü alınır.

- İmar Planında yeni bir sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması durumunda 1.bentteki esaslara uyulur.
- Plan müellifinin gerekçeli uygun görüşünün alınması şarttır.” denmektedir.

İmar mevzuatının söz konusu açık hükümlerine rağmen, 14.06.2008 tasdik tarihli İstanbul İstanbul Üsküdar Burhaniye Mahallesi, 218 pafta, 1326 ada, 22 – 23 – 31 – 33 – 35 - 38 parseller ve 318 pafta, 3126 ada, 23 parseli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile parsellerde yer alan yeşil alan kaldırılmış, dini tesis alanı küçülmüş ve plan bütününde donatı dengesi bozulmuştur. Plan kararları ilgili mevzuat çerçevesinde şehircilik ilkeleri ve planlama esasları dahilinde bütüncül bir planlama yaklaşımı ile değerlendirilerek alınır. Plan bütününden bağımsız olarak tek bir parsel için karar oluşturmak şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından uygun olmadığı gibi çevre yapılaşma koşullarından farklı olarak verilen yapılaşma değerleri ile de plan bütünlüğünü bozulmakta ve emsal teşkil edici nitelik kazanmaktadır. Söz konusu değişiklik plan bütününde teknik ve sosyal donatı dengesini bozacak nitelikte olup, planda bu değişiklik ile oluşan eksikliğin giderilmesi hususunda bir öneri bulunmamaktadır. Bu nedenlerle dava konusu plan değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu'na ve şehircilik ilke ve esaslarına açıkça aykırıdır.

Sonuç ve İstem:

Yukarıda detayları açıklanan planlama ilke ve esaslarına aykırı İstanbul İstanbul Üsküdar Burhaniye Mahallesi, 218 pafta, 1326 ada, 22 – 23 – 31 – 33 – 35 - 38 parseller ve 318 pafta, 3126 ada, 23 parseli kapsayan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.06.2008 gün ve 1249 sayılı kararı, İstanbul VI numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.04.2008 gün ve 845 sayılı kararı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın 14.06.2008 tarihli tasdiği ile onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğinin öncelikle idarenin savunması beklenmeksizin yürütmenin durdurulmasına ve iptaline ayrıca yargılama giderleri ile vekalet ücretinin davalı tarafa yükletilmesine karar verilmesi hususunu saygılarımla arz ederim.

DAVACI
TMMOB Şehir Plancıları Odası