

**Yürütmenin Durdurulması istemlidir.**

## **Danıştay Başkanlığı'na**

### **İletilmek Üzere**

#### **İstanbul Nöbetçi İdari Mahkemesi Başkanlığı'na;**

**DAVACI :** TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI  
Darphane Emirhan Cad. Bayındır Sok. Uygur Ap. No: 1/1  
Dikilitaş / Beşiktaş / İSTANBUL

**VEKİLİ:** Av. Bülent ÖZDEN  
Halaskargazi Caddesi, No: 38 Kat: 2 Daire: 3  
Harbiye – İSTANBUL

**DAVALI:** Kültür ve Turizm Bakanlığı – ANKARA

**ÖĞRENME TARİHİ:** 27.07.2006 tt'li "İstanbul – Park Otel Turizm Merkezi, Beyoğlu İlçesi – Gümüşsuyu Mahallesi 731 Ada – 32 ve 735 Ada 23-24 Parsellere Ait 1 / 5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" 24. 04. 2007 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesinde askıya çıkarılmıştır.

**KONUSU:** Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onanarak 24 Mayıs 2007 tarihinde askıdan indirilen "İstanbul – Park Otel Turizm Merkezi, Beyoğlu İlçesi – Gümüşsuyu Mahallesi 731 Ada – 32 ve 735 Ada 23-24 Parsellere Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı"nın iptali ve yürütmesinin durdurulması talebidir.

#### **AÇIKLAMALAR :**

1) Dava konusu imar planı değişikliği, kamuoyunda "Park Otel" olarak bilinen mevcut yapının bulunduğu parsel ile bitişik parseli içermektedir.

2) İmar planı değişikliğine konu parseller 1984 yılında Bakanlar Kurulu kararıyla "turizm merkezi" ilan edilmiş olup, Beyoğlu İmar Planında "Emsal: 6" yapılanma hakkına konu olmuştur. Mevcut binanın inşaatı da bu yapılanma hakkı doğrultusunda başlamıştır. Ancak meslek odaları ve sivil toplum kuruluşlarının açtığı davalar sonucunda "Emsal: 6" yapılanma koşulu getiren imar planı yargı yerinde iptal edilmiştir. Bunun üzerine "parsel özelinde" yeni bir plan çalışması yapılarak 22 Haziran 1993 tarihinde "turizm merkezi imar planı" onanmıştır. Söz konusu imar planı da aynı emsal değerini esas almıştır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, "Park Otel"e ait parselleri de içeren bölgeyi 7 Temmuz 1993 tarihinde "kentsel sit alanı" ilan ederek, anılan yapı için "Alman Başkonsolosluğu binasının saçak kotunu geçemez" kararını almıştır. Söz konusu Kurul kararı doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi yapının Alman Başkonsolosluğu binasının saçak kotunu geçen katlarının yıkımını gerçekleştirmiş olup, yapı 1993 yılından bugüne kadar bu haliyle varlığını plansız olarak korumuştur.

3) Kültür ve Turizm Bakanlığı 27.07.2006 tarihinde imar planı değişikliğini onamış ve plan değişikliği 24.04.2007 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığında askıya çıkarılmıştır.

4) Plan değişikliğine konu olan alanın "turizm merkezi" olması ve plan onamasının Turizmi Teşvik Kanunu hükümleri doğrultusunda yapılması nedeniyle, plan değişikliğinin söz konusu Kanun hükümlerine uygunluğunun sağlanması başta gelen önceliklerden biridir. Ancak plan değişikliği ile "yönetim", "ticaret" ve "konut" kullanımlarının getirilmesi, Turizmi Teşvik Kanununun amaçlarına uygun olmadığı gibi kapsamının da dışında yer almaktadır. Nitekim, Bakanlar Kurulu kararıyla alan "turizm merkezi" olarak belirlendiği halde, dava konusu nazım imar planı "turizm ve iş merkezi (TİM)" tarifini getirmektedir. 2634 Sayılı Kanun uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın "turizm merkezi"nde "iş merkezi" geliştirmesi mümkün değildir.

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanununun, 1'inci maddesinde tanımlanan amacı, "... turizm sektörünü düzenleyecek, geliştirecek, dinamik bir yapı ve işleyişe kavuşturacak tertip ve tedbirlerin alınmasını sağlamak" olarak belirlenmiştir. Oysa dava konusu imar planı yasal amaçların dışına çıkarak "yönetim" ve "konut" gibi kullanımlara da yer vermiştir. Söz konusu kullanımların yasal amaçlarla ilişkisiz olduğu, parsel sahibine menfaat sağlamak amacını taşıdığı açıktır. Nitekim basında yer alan haberlerden de anlaşılmaktadır ki, imar planıyla tanınan yeni kullanımlar arsanın metrekare değerini 20 misline kadar çıkarmaktadır.

Yine anılan Kanunun 2'nci maddesinde tanımlandığı gibi, Kanunun kapsamı, "... turizm hizmeti ile bu hizmetin gereği kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinin tespiti ile geliştirilmelerine, turizm yatırım ve işletmelerinin teşvik edilmesine, düzenlenmesine ve denetlenmesine ilişkin hükümler" ile sınırlandırılmıştır. Kültür ve Turizm Bakanlığı, anılan Kanuna göre onadığı imar planında, Kanunun öngördüğü kapsamın dışında düzenlemeler yapmak suretiyle, "turizm merkezinin geliştirilmesi" ve "yatırımın teşvik edilmesi" kapsamının çok ötesine geçmekte olup, tarihi dokunun içinde parsel özelinde "ayrıcıklı imar hakkı" yaratmak suretiyle imar planlarının yasal tanım ve kapsamına aykırı düzenlemeler yapmaktadır. Basında çıkan haberlere göre, imar planına konu olan parsel ve yapının mülkiyeti el değiştirdikten sonra dava konusu imar planındaki yeni koşulların verilmesi de, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı bakımından değerlendirilmesi gereken aykırı bir husustur. Bu husus, imar planının kamu yararı tesis etmek yerine kişi yararını gözetmek amacıyla düzenlendiğinin açık bir göstergesidir.

5) Mevcut "Park Otel" yapısı Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda "Alman Başkonsolosluğu binasının saçak kotunu geçmediği" halde, yakın çevresindeki tarihi ve kentsel dokunun korunması bakımından sakıncasını sürdürmektedir. Yapının, tarihi İstanbul silüetine telafisi imkansız biçimde zarar verdiği ve yakın çevresindeki tarihi ve kentsel dokunun canlandırılmasına engel oluşturduğu ortadadır.

Nitekim dava konusu imar planlarının Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onanlı plan açıklama raporlarında da söz konusu yapı için "rahatsız edici enkaz" ibarelerine yer verilmektedir. Kamu sağlığı ve çevre yapılanmaları bakımından "rahatsız edici enkaz" konumunda bulunan bir yapının 3194 Sayılı İmar Kanununun 40'inci maddesine göre, "... umumun sağlık ve selametini ihlal eden, şehircilik, estetik veya trafik bakımından mahzurlu görülen enkazlar..." kapsamında olacağı açıktır. Mevcut "Park Otel" yapısının bu kapsamda kaldığı dava konusu imar planlarının açıklama raporlarında da yer almaktadır. İmar Kanununun 40'inci maddesi, bu kapsamda yer alan yapılar için belediyeye şu görevi vermektedir: "... mahzurlarının giderilmesi ve bunların zuhuruna meydan verilmemesi ilgililerine tebliğ edilir." Aynı Kanun maddesi, bu mahzurların giderilmemesi halinde belediyenin bu işlemi yapacağı ve "masraflarını % 20 fazlasıyla arsa sahibinden alacağı"nın da hükme bağlamıştır.

Belediyenin 3194 Sayılı Kanunun 40'inci maddesi uyarınca görevini yerine getirerek "enkazın mahzurunu gidermesi" beklenirken, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Turizmi Teşvik Kanunundaki amaç ve kapsamı aşan bir yetkiyi kullandığı ve söz konusu "mahzurlu enkaz"ı yasallaştırıcı bir imar planını onadığı görülmektedir. 3194 Sayılı Kanunun özü ve imar planının asli amaçlarıyla çelişkili olarak yapılan bu işlem hukuka aykırıdır.

6) Mevcut "Park Otel" yapısının mahzurları ortadayken, dava konusu imar planı, komşu parselde de yine "Emsal: 3" yapılanma koşuluyla yeni bir bina daha yapılmasını öngörmektedir. Plan tarafından uygun görülen "otel, ticaret, yönetim, eğlence ve konut" kullanımlarının yaratacağı yoğun trafik düşünülüğünde, söz konusu plan kararının ilave bir ulaşım ihtiyacına sebep olduğu görülmektedir. Dava konusu imar planı ve eki belgelerin incelenmesinden anlaşılmaktadır ki, plan kararlarının ulaşım boyutu planlama çalışması sırasında etüt edilmemiştir.

Oysa 3194 Sayılı İmar Kanununun 5'inci maddesine göre, 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının, "ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümünü" ihtiva etmesi zorunludur. Dava konu nazım imar planı bu kapsamda hiçbir etüt ve öneri getirmemekte olup, nazım imar planı tanımına aykırılık taşımaktadır.

7) 3194 Sayılı 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 kullanım 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."

Tanımdan da anlaşıldığı gibi, nazım imar planlarının mevcut yerleşme alanının ortasında kalan birkaç parsel için münferiden hazırlanması mevzuata uygun değildir. Bu bakımdan, nazım imar planının, yukarıda tanımı yapılan kapsamda kararları oluşturabilecek şekilde, anlamlı büyüklükteki kentsel alanlar için yapılması mevzuatın

ve şehircilik biliminin gereğidir. Ayrıca, nazım imar planlarının “uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenmesi” de 3194 Sayılı Kanunun gerekleri arasındadır. Dava konusu nazım imar planı, plan tanımına uygun bir kapsamda hazırlanmadığı gibi, askı süreleri itibarıyla bakıldığında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kesinleşmesinden sonra askı sürecini tamamlamıştır. Dolayısıyla, dava konusu nazım imar planı, 3194 Sayılı Kanundaki tanımına aykırı olarak, “uygulama imar planının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenmesi” koşulunu yerine getirmemiştir. Kanundaki tanımı gereğince, nazım imar planının önce hazırlanması, onanması ve sonrasında yapılacak uygulama imar planına yön vermesi gerekmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu hükümlerinin nazım imar planı tanımı boyutuyla ilgili olarak ihlal edildiği şuradan da açıkça anlaşılmaktadır ki, öncesinde askıdan indirilerek kesinleştirilen 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, aynen 1/5000 ölçekli nazım imar planında da kelimesi kelimesine yer almaktadır. Dolayısıyla, 1/5000 ölçekli dava konusu nazım imar planının 1/1000 ölçekli uygulama imar planını yönlendirmesi amacını gerçekleştirilmesi mümkün olmayıp, imar mevzuatı ve şehircilik biliminin gereği olan “plan kademelenmesi” ilkesi gözetilmemiştir. Dava konusu nazım imar planı bu boyutuyla da 3194 Sayılı Kanun, yönetmelikler, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ile hukuka aykırıdır.

8) Dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı “Emsal: 3” yapılanma koşulu getirmektedir. Söz konusu yapı yoğunluğu, plan alanının çevresindeki tarihi ve kentsel doku açısından makul olarak kabul edilebilecek bir yoğunluk değildir. Ülkemiz ve İstanbul açısından asıl “turizmi teşvik eden” bu tarihi ve kentsel dokudur. Dava konusu nazım imar planı kapsamında kalan parsellerin, çevresiyle karşılaştırıldığında aşırı büyük olması, “Emsal: 3” yapılanma koşulunun çevresiyle uyumsuz bir yapı kütlelerini oluşturacağı açıktır. Mevcut “Park Otel” yapısı da bunu kuşkuyla yer bırakmayacak biçimde göstermektedir.

“Emsal: 3” yapılanma koşulunun anılan sakıncalarına rağmen, dava konusu imar planı, plan notlarıyla “ilave bir ayrıcalıklı imar hakkı” da vermektedir. Bu husus nazım imar planı notlarında şu şekilde ifadelendirilmektedir: “+/- 0.00 kotu altında kalan bodrum katlar emsal hesabına dahil edilmez, ancak bu alanlar turizm tesislerine yatak katı olarak kullanılamaz.” Emsal hesabına dahil edilmeyecek olan kot farkı, plan alanının eğimi dikkate alındığında yaklaşık 30 metreye yakın bir değere ulaşmaktadır. Söz konusu plan notu, imar planının tanımladığı “Emsal: 3” koşulunun çok ötesinde “fiili” bir imar hakkı yaratmaktadır. “Emsal: 3” koşuluyla oluşan yapının bile olumsuz etkileri bertaraf edilemezken, “kot altı bodrum katlarının emsale dahil edilmemesi”nin kabul edilebilir bir yanı bulunmamaktadır.

Öte yandan, “kot altı bodrum katları”nın sınırlandırılarak “iskan edilemeyeceği” düzenlemesi de dava konusu plan tarafından öngörülmeyle, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından yeni bir aykırılık daha oluşturulmuştur. İmar planı, “kot altı bodrum katları”nın “turizm tesislerine yatak katı olarak kullanılamayacağı” hükmüyle yetinmektedir. Oysa dava konusu imar planı, söz konusu parseller için yalnızca “turizm tesisi” kararı getirmemekte, buna ilave olarak “yönetim, ticaret, kültür, eğlence ve konut” kullanımlarına da izin vermektedir. Dolayısıyla, “kot altı bodrum katları”nın “turizm tesisleri” dışındaki, belirtilen kullanımlar için “iskan edilebileceği” anlaşılmaktadır. Bu husus, ülkemizde ve İstanbul’da onanan ve

yürürlükte bulunan imar planları ile mukayese edildiğinde, eşine rastlanmayacak düzeyde kişi menfaatlerini arttırmaya yönelik olup, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırıdır.

**DELİLLER:**

- 1) Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onanarak 24 Mayıs 2007 tarihinde askıdan indirilen "İstanbul – Park Otel Turizm Merkezi, Beyoğlu İlçesi – Gümüşsuyu Mahallesi 731 Ada – 32 ve 735 Ada 23-24 Parsellere Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı"
- 2) 3194 Sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri
- 3) 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve yönetmelikleri
- 4) Anayasa ve diğer kanunlar
- 5) İlgili mahkeme kararları

**SONUÇ VE İSTEM:**

Yukarıda izah edilen nedenlerle, ileride telafisi güç ve imkansız zararların doğmasının önlenmesi için öncelikle yürütmenin durdurulmasına ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onanlı "İstanbul – Park Otel Turizm Merkezi, Beyoğlu İlçesi – Gümüşsuyu Mahallesi 731 Ada – 32 ve 735 Ada 23-24 Parsellere Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı"nın iptaline karar verilmesini saygılarımla arz ve talep ederim.

**Davacı**

TMMOB Şehir Plancıları Odası Vekili  
Av. Bülent ÖZDEN