

**Tarih:** 10.03.2010  
**Sayı:** 2010/309

**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
PLANLAMA VE İMAR DAİRE BAŞKANLIĞI  
PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

**Konu:** İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.12.2009 tarihinde onaylanarak 11.01.2010 tarihinde tasdik olunan ve 10.02.2010 tarihinde askıya çıkarılan, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 1046 ada, 13-14-15-16-17-18-19-21-22-23-166-168-171-176 parseller, 3269 ada, 22-23-84 parseller ve yol alanına ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine itirazımız,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onanan itiraz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı değişikliği ile İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 1046 ada, 13-14-15-16-17-18-19-21-22-23-166-168-171-176 parseller İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hal Alanı, 3269 ada, 22-23-84 parseller kısmen otopark alanı ve yol alanı kullanımlarından çıkarılarak, **TAKS:0.50, E:2.50, Hmax: Serbest** yapılanma koşullu "T+T Ticaret+Turizm Alanı, İtfaiye Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

Meri Planlarda; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 1046 ada, 13-14-15-16-17-18-19-21-23-166-168-171-176 parseller (Hal Alanı) 02.08.1993 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli İçerenköy Nazım İmar Planında "Kentsel Hizmet Alanı"nda, 3269 (eski:785) ada, 84 (eski:72) parselin 2000 m<sup>2</sup>'lik kısmı 11.05.1998 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde "İtfaiye Alanı"nda, 3269 (eski:785 ) ada, 22-23 parseller ile 84 (eski:72) parselin İtfaiye Alanı olan 2000 m<sup>2</sup>'lik alan haricindeki kısmı 26.08.2002 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde "Kentsel Hizmet Alanı"nda kalmaktadır. Söz konusu plan değişikliği ile kullanımda olan donatı alanları azaltılmış ve bölge içerisindeki donatı dengesi bozulmuştur.

Ayrıca plan değişikliğinin yapılması aşamasında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik"in 27. maddesinde belirtilen esaslara da uyulmamıştır. 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, imar 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. Onaylı imar planlarında kentsel, sosyal ve teknik alt yapı alanı olarak belirlenen kullanımlar dışında kalan alanlarda plan değişikliği yolu ile yeni bir kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı ayılması halinde, yatırımcı bakanlık ve kuruluşların görüşleri alınmak kaydıyla, bu yönetmeliğe ekli Ek-1a, EK-1b, Ek-1c, Ek-1d ve Ek-1e işaretli tablolarda belirtilen asgari

alan büyüklüğü şartı aranmaz. Afettede yerleşim alanlarının imar planlarında yapılacak değişikliklerde yeni bir kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması halinde (2) numaralı bentteki şartlar ve bu Yönetmeliğe ekli Ek-1a, Ek-1b, Ek-1c, Ek-1d ve Ek-1e işaretli tablolarda belirtilen asgari alan büyüklükleri şartı aranmaz. Dini yapı alanlarına ilişkin planlarda ve değişikliklerinde il müftülerinin görüşü alınır" denilmektedir.

Yine aynı yönetmeliğin 16. maddesinde de "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." denilmektedir. Bu iki maddeye ek olarak, yönetmelik bütününde çok sıkça ifade edildiği gibi, planlarda yoğunluk artışı getiren değişiklik yapılması durumunda, artan nüfusun sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının da imar planı kararlarıyla karşılanması esastır. Ancak tüm bu koşulları sağlayan içerikteki bir plan değişikliği söz konusu değildir. Söz konusu değişiklik plan bütününde donatıları azaltacak nitelikte olup, planda bu değişiklik ile oluşan eksikliğin giderilmesi hususunda herhangi bir öneri bu çerçevede yer almamaktadır.

İmar mevzuatının söz konusu açık hükümlerine rağmen, 25.12.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 1046 ada, 13-14-15-16-17-18-19-21-22-23-166-168-171-176 parseller, 3269 ada, 22-23-84 parseller ve yol alanına ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile parsellerdeki "kentsel hizmet alanları" planlardan kaldırılmıştır. Başka bir ifadeyle hem donatı alanı kaldırılmış hem de yeni getirilen fonksiyonla ilave nüfus getirilerek bölgesel alanda ve kentsel bütünde donatıların daha da azalması sonucuyla karşılaşılacak olmasına zemin hazırlanmıştır. Ayrıca bölgede mevcutta zaten yoğun olarak kullanılan bir ulaşım aksı yer almaktayken, getirilecek ek nüfus ile ulaşımın daha da çözülemez karmaşık bir durum haline gelmesi bu plan değişikliğinin doğuracağı kaçınılmaz bir sonuçtur. D-100 karayolu bağlantısı olması nedeniyle hem bu anayolun trafiği hem de bölgenin kendi içerisinde oluşan trafik daha da yoğunlaşarak artacaktır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan plan değişikliği ile mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde olan ve meri planlarda "Kentsel Hizmet Alanı", "İtfaiye Alanı" ve "Yol Alanı"nda kalan söz konusu alanın kamu kullanımından çıkarılarak özel kullanıma tahsis edileceği ihtimali akıllara gelmektedir.

Mevcut durumda hal olarak kullanılan alanın kent merkezinden taşınması doğru bir karar olmasına rağmen, donatı dengesinin bozulmaması adına alana verilecek yeni fonksiyonun yine kamusal donatı şeklinde ve kamunun kullanımında olan bir nitelikte olması gerekmektedir.

İstanbul metropolü bütün kentsel donatılar açısından ciddi eksikliklerle gelişmiş durumdadır. Başta yeşil alanlar (*park ,spor, rekreasyon alanı, çocuk oyun parkı, mesire yerleri vb.*) olmak üzere sosyal ve kültürel tesisler (*kütüphane, yurt, kreş, huzurevi, yetiştirme yurdu, rehabilitasyon, güçsüzler evi vb.*), eğitim tesisleri (*anaokulu, ilköğretim okulu, lise, halk eğitim merkezi vb.*) ve sağlık tesisleri (*sağlık ocağı, sağlık merkezi, dispanser, hastane, vb.*) açısından son derece eksik durumdadır. İstanbul metropolündeki bu tür alanların eksikliklerinin yanında, bunların gerçekleştirileceği kamuya ait arsa ve arazi sayısı da kısıtlıdır. Bu husus planlama ve kamu yönetimi disiplinleri çerçevesinde değerlendirildiğinde yapılan işlemin kamu yararına açık olmadığı gibi toplum yararına da uygun olmadığı aşikardır.

İfade ettiğimiz üzere, kamu elinde çok az donatı alanı ve bunlar için tahsis edilebilecek kısıtlı sayıda gayrimenkul kalmış olan bir kentte, kamu kurumlarının mülkiyetinde yer alan arazilerin **Ticaret + Turizm** gibi özel mülkiyete konu olacak fonksiyonlara ayrılması, ileride bu alanda yapılması planlanan ya da planlanacak olan donatı alanları açısından da sıkıntılar yaratacaktır. Söz konusu plan değişikliğinde kamu yararı olmadığı, aksine kamunun zarara uğratıldığı açıktır.

Yukarıdaki açıklamalarımız çerçevesinde, hem usul, hem fonksiyon hem de yapılaşma koşulları açısından ciddi sakıncaları olan ve kamuyu zarara uğratması kaçınılmaz olan söz konusu plan değişikliğine itirazlarımızı sunar; diğer itirazlarımıza ilişkin yasal haklarımız saklı kalmak kaydıyla, plan değişikliğinin iptal edilerek konunun tekrar değerlendirilmesi için gereğinin yapılması isteğimizi bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Akif Burak ATLAR**  
İstanbul Şube Sekreteri