

Tarih:26.02.2010
Sayı:2010 / 239

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

Konu: İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.11.2009 tarihinde onaylanarak 25.12.2009 tarihinde tasdik olunan ve 26.01.2010 tarihinde askıya çıkarılan, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 776 ada, 6-7-8-9-20-22 parseller 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, 776 ada, 6-7-8-9-20-22 parseller TAKS:0.50 KAKS:1.00 yapılaşma koşullu Depolama Alanından çıkarılarak, TAKS:0.50 E:2.50 Hmax: Serbest yapılanma koşullu "Ticaret+Turizm Alanı" olarak planlanmıştır.

Meri Planlarda İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 776 ada, 6-7-8-9-20-22 parseller 18.02.1992 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Yenisahra Nazım İmar Planında "Depolama Alanları (Bu alanlarda max TAKS:0.50, max KAKS:1.00 dir. Ön bahçe mesafesi min. 15 m. yan bahçe mesafesi min. 5 m. dir)" nda kalmaktadır. Söz konusu plan değişikliği ile donatı alanları azaltılarak bölge donatı dengesinin bozulduğu açıktır.

Plan değişikliğinin yapılması aşamasında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yönetmeliklerinden olan "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:

- 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" denmektedir.

İmar mevzuatının söz konusu açık hükümlerine rağmen, 25.12.2010 tasdik İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 776 ada, 6-7-8-9-20-22 parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile parsellerdeki depolama alanları planlarda kaldırılmıştır. Söz konusu değişiklik plan bütününde teknik donatı dengesini bozacak nitelikte olup, planda bu değişiklik ile oluşan eksikliğin giderilmesi hususunda bir öneri bulunmamaktadır.

İBB Meclis kararından anlaşıldığı üzere, İSKİ tarafından “depolama” alanı fonksiyonu ile belediyeye satışı yapılacak olan alanın; sonrasında İstanbul Büyükşehir Belediyesince plan değişikliği ile getirilen fonksiyon ile değerlendirileceği ve üçüncü kişilere satışının yapılacağı açıktır. Depolama alanı olarak satış sonucunda oluşan değer ile söz konusu imar planı teklifinin onaylanması sonucunda oluşan değer arasında büyük farklar bulunmaktadır. Onanan İmar Planı Değişikliği teklifi sonucu oluşan rant, kamuya aktarılmaktansa özel mülkiyete aktarılacak ve söz konusu işlem ile kamunun zarara uğramasına neden olunacaktır.

Ayrıca kamu elinde çok az gayrimenkul kalmış olan bir alanda, 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. Kamu elinde bulunan arazilerin satışı sonrasında farklı kentsel donatılar için kamu kurumları kamulaştırma yoluna gitmek zorunda kalacak ve kamu zarara uğrayacaktır. Bu nedenlerle söz konusu plan değişikliğinde kamu yararı olmadığı, aksine kamunun zarara uğratıldığı açıktır.

Yukarıdaki açıklamalarımız çerçevesinde, hem fonksiyon hem de yapılaşma koşulları açısından ciddi sakıncaları olan ve kamuyu zarara uğratması kaçınılmaz 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,

Yılma Karatuna

Divan Yazmanı