

**Tarih:** 05.04.2010

**Sayı:** 2010/435

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

**Konu:** İstanbul Büyükşehir Belediyesince 05.03.2010 – 05.04.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan 07/02/2010 tasdik tarihli Esenler, Turgut Reis Mahallesi, F12C-18D pafta, 1086 ada 1, 2 parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine itirazımız,

Esenler, Turgut Reis Mahallesi, F12C-18D pafta, 1086 ada 1, 2 parseller KAKS=3.00, max. TAKS=0.50, H=Serbest yapılanma şartlarında "Konut" alanına alınmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; önerilen ayrıcalıklı yapılaşma değerleri ve plan notları ile yapı, nüfus ve trafik yoğunluğunu arttırıcı, belediye hizmet alanı ve yol donatılarını azaltıcı, çevreye emsal teşkil edici nitelikte olup İmar Kanununda tanımlanan plan hiyerarşisine, 1/5000 ölçekli plan üzerinden avan projeye göre uygulama yapılamayacağı yönündeki yargı kararlarına aykırıdır. Dava konusu plana ve plan üzerinde yer alan plan notlarına bakıldığında, plan değişikliği ile ayrıcalıklı imar hakları tesis edildiği görülmektedir. Buna göre, 1/5000 ölçekli plan değişikliği paftalarında görüldüğü üzere kent bütününe yönelik donatı alanlarına ayrılan parseller emsal değerleri arttırılarak ve yapı yükseklikleri serbest bırakılmak koşulu ile Konut alanına dönüştürülmüştür. Bu anlamda, söz konusu plan değişikliği kamu yararına ve şehircilik ilke ve esaslarına aykırılıklar içermektedir.

Esenler, Turgut Reis Mahallesi, F12C-18D pafta, 1086 ada 1, 2 parseller 1 / 5000 ölçekli Mevzi İmar Planı ile getirilen fonksiyonların İstanbul Kentsel Alanı ve parsellerin içinde yer aldığı bütünsel planlama bölgesi açısından hiçbir değerlendirmesi bulunmamaktadır. Yapılaşma koşullarının tariflenmemiş olması, ulaşım, yerleşim yoğunluğu vb. önemli kriterler açısından hiçbir araştırma ve etüd bulunmaması, kurum görüşleri doğrultusunda bu eksiklikler nedeniyle söz konusu plan değişikliğinin uygun bulunmamasına karşın onaylanan plan; planlama ilke ve esasları ile yasa ve yönetmeliklerin tariflediği süreçler açısından ise hukuka aykırıdır.

Söz konusu alanın içinde yer aldığı bölgeye ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile birlikte, bölgeye ait plan bütünlüğü içinde değerlendirilmesi gereken plan değişikliği ile yoğun ve ayrıcalıklı bir yapılaşma hakkı tesis edilmektedir. Bunun yanında, plan ile parselin konut alanına alınması bölgenin gece ve gündüz nüfusunu etkileyecek, çok yoğun konut alanı önerilmesiyle bölge bütününe yeşil alan, eğitim, spor alanı, sağlık vb. donatı alanlarının dengesini bozacak ve donatı alanlarını azaltacak, konut ve

ticaret alanı önerilmesiyle otopark ihtiyacını arttıracak, meri plan da var olan donatı alanlarının iptal edilmesiyle plan bütününde tüm çevreye hizmet eden donatı alanlarını azaltacaktır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair 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." denmesine karşın, görüldüğü üzere itiraza konu plan değişikliği bu şartları taşımamakta ve donatı dengesini bozmaktadır. Bu nedenlerle imar planı değişikliği, İmar Mevzuatına ve şehircilik ilke ve esaslarına aykırılıklar taşımaktadır. plan bütünlüğünü bozucu ve emsal teşkil edici niteliktedir.

Bunun yanında onaylanan 1/5000 ölçekli itiraz konusu plan değişikliği, 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" denmekte, 17. Maddesi'nde ise "Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir." hükmü getirilmektedir. Fakat yapılan ve itiraz konusu edilen plan değişikliğinde ise bu hükümler açıkça göz ardı edilmiştir. Yapılan plan değişikliği "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.

Ayrıca getirilen fonksiyonların İstanbul Kentsel Alanı ve parsellerin içinde yer aldığı bütünsel planlama bölgesi açısından hiçbir değerlendirmesi bulunmamaktadır. Yapılaşma koşullarının tariflenmemiş olması, ulaşım, yerleşim yoğunluğu vb. önemli kriterler açısından hiçbir araştırma ve etüd bulunmaması bu nazım plan değişikliğini planlama ilke ve esaslarına aykırı, yasa ve yönetmeliklerin tariflediği süreçler açısından ise hukuka aykırı kılmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalarımız çerçevesinde, yapılaşma koşulları ve getirdiği fonksiyon değişikliği açısından ciddi sakıncaları 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  
Şube Sekreteri