

Tarih: 22.03.2010
Sayı: 2010/380

T.C.
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
İSTANBUL UYGULAMA DAİRE BAŞKANLIĞI'NA

Konu: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından hazırlanıp İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne onaylanmak üzere sunulan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 384-385 parsellere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik tekliflerine itirazımız.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından hazırlanıp İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne onaylanmak üzere sunulan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 384-385 parsellere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri ile, **TAKS:0.50, E:2.50, Hmax: Serbest** yapılanma koşullu "T+T Ticaret+Turizm Alanı", E:0.05, H:3.50 yapılanma koşullu "Rekreasyon Alanı - park alanı (zemin altı otopark)" olarak planlanmıştır.

Meri Planlarda; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 384 parsel, 29.12.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında, Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanları kısmen de Genel Otopark Alanında kalmakta iken, 16.06.2007 tt.'li 1/5000 ölçekli tadilat plan ile kısmen turizm+ticaret alanı ve rekreasyon zemin altı otopark) alanı lejantında, E: 2.50 H=Serbest yapılanma şartlarına alınmış, bu planın plan notlarına Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.8.2007 gün ve 7291-43557 sayılı itirazı, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2007 gün ve 2263 sayılı kararı ile uygun görülerek, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 18.10.2007 tarihinde aynen onanmıştır. 24.06.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında; 384 parsel, kısmen "avan projeye göre uygulama yapılacak" Spor Tesisi (Ali Sami Yen Stadı) Alanında kısmen üstü yeşil zemin altı otopark alanı kısmen de 12,50 m'lik yol alanında kalmaktadır.

34640 m2 alanlı İstanbul ili, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 384 parsel Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunmaktadır.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından hazırlanıp İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne onaylanmak üzere sunulan 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi; 18.10.2007 onanlı mer-i Nazım İmar Planı üzerine, 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi; 24.06.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı üzerine hazırlanarak, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 384 parselden onama sınırı geçirilerek, kısmen turizm+ticaret alanında E:2.50 H:serbest yapılaşma şartlarına, kısmen rekreasyon alanında E:0.05, H:3.50 yapılaşma şartlarına, kısmen park alanına (zemin altı otopark) alınmıştır.

1/5000 ve 1/1000 ölçekli teklif planının plan notları incelendiğinde;

- "T T" olarak tanımlanan bölge "Turizm+Ticaret" alanıdır. Bu alanda otel, iş merkezi, rezidans, ofis, büro, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, çok katlı mağaza, müze, kütüphane, sergi salonu, kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.
- Turizm+Ticaret alanlarında yapılanma koşulları E:2.50, TAKS:0.40, H: Serbest olup inşaat alanı ve TAKS, 1199 ada 384 kadastral parselin Brüt Alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- 1199 ada, 384 parselin rekreasyon alanı ve turizm+ticaret alanı olarak belirlenen bölümlerin zemin altında, birinci ve ikinci bodrum katlarda ticari fonksiyonlar yer alabilir. Üçüncü, dördüncü ve beşinci bodrum katlar ise otopark olarak düzenlenecektir. Beşinci bodrum katın 30.000 m²'sinin mülkiyeti kat irtifakı tesis edilmek suretiyle bila bedel İstanbul Büyükşehir Belediyesine devredilecektir. Bunun dışında düzenlenen otoparklar Turizm+Ticaret alanı üzerinde gerçekleştirilecek yapı yada yapılar tarafından kullanılacaktır.
- Uygulama aşamasında tarihi eser bulunan 1199 ada, 230 parsel komşuluğu nedeniyle KTVK Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.
- TOKİ'nin uygun görüşü doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 1199 ada 384 parselden bu plana göre ifraz yapılabilir.

notları ile itirazımızı teşkil eden konular ortaya çıkmaktadır:

- 1) İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 384 parselin plan süreci incelendiğinde; 29.12.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında, Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanları kısmen de Genel Otopark Alanında kalmakta iken, 16.06.2007 tarihli plan ve itiraz sonucu kabul edilen 18.10.2007 tarihli plan ile; İstanbul'un bütününe hizmet eden ve Şişli gibi yapı ve trafik yoğunluğunun çok fazla olduğu bir bölgenin nadir boş alanlarından olması nedeniyle ayrıca önem arz eden söz konusu alanın yapılaşmaya açılacağı, nüfus ve trafik yoğunluğunu artıracığı görülmektedir.
- 2) İtiraz konusu plan değişikliği tekliflerinde mer'î planlardaki durumun aksine, beşinci bodrum katın yapılaşmaya açılması bir diğer yoğunluk artırıcı unsur olarak ortaya çıkmaktadır.
- 3) Komşuluğunda tarihi eser bulunan 1199 ada, 230 parsel ve teklif edilen plan değişiklikleri ile getirilen yükseklik ve yoğunluk, söz konusu tarihi eserin mimari ve kültürel kimliğini olumsuz yönde etkileyecektir.
- 4) İstanbul bütününe hizmet eden Ali Sami Yen Stadyumunun bulunduğu alanın teklif plan değişikliği ile T+T lejandına alınması sonucu, gün geçtikçe yoğunlaşan kent merkezi niteliğindeki alanda yer alan bu önemli ve değerli spor tesisi de yitirilmiş olmakla beraber, getirecek olduğu yoğunlukla yaşam konforunu olumsuz yönde etkileyecektir.
- 5) 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 itiraz konusu plan değişiklik tekliflerinin 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
Şube Sekreteri