

**Tarih:** 29/12/2010

**Sayı:** 2010/1203

**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI**  
**Şehir Planlama Müdürlüğü'ne**

**Konu:** İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 20.09.2010 tarihinde onaylanarak 29.11.2010 tarihinde askıya çıkarılan Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 59 pafta, 32 ada, 4 parsel için nazım imar planı değişikliğine itiraz.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 20.09.2010 tarihinde onanan itiraz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile İstanbul İli, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 59 pafta, 32 ada, 4 parsel "Otopark+Ticaret" kullanımından çıkarılarak **TAKS: 0.50, KAKS: 2.50, Hmax: Serbest** yapılanma koşulları ile " Ticaret+Turizm Alanı" olarak planlanmıştır.

Meri Planlarda; Beşiktaş, Dikilitaş Mahallesi, 59 pafta, 32 ada, 4 parsel, 15.09.2008 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda E=2.50 yapılaşma koşulu ile "Katlı Otopark Alanı" olarak planlanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin plan notları incelendiğinde;

- *Tasdik sınırı içindeki alan zeminaltı katlı otopark zeminüstü ticaret+turizm alanıdır.*
- *Turizm+Ticaret alanında TAKS: 0,50 KAKS: 2,50 H: Serbest olup, ticaret birimleri, otel, rezidans ve alışveriş merkezi yapılabilir.*
- *Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanmak kaydı ile iskan edilen 1. bodrum kat emsale dahil değildir.*
- *Doğal zemin kotu üzerinde çıkan kısımlarda ve iskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.*
- *İBB tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.*
- *Zeminaltı katlı otopark ulaşım planlama müdürlüğü görüşüne göre yapılacaktır.*
- *Yol cephelerinde çekme mesafelerinin gerisinde ve tabi zemin kotu altında kalmak şartı ile parsel tamamında bodrum kat yapılabilir.*

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulama yapılamaz.
- Jeolojik ve jeoteknik etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınacak ve bu görüşlere uyulacaktır.
- Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

şeklinde yazılmış oldukları görülmekte ve böylece plana itirazımızı oluşturanlar konular ortaya çıkmaktadır.

1 - İtiraz konusu plan değişikliğinin yapıldığı alanın mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne aittir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi kendi mülkiyeti üzerinde yaptığı söz konusu plan değişikliği ile kamunun zarara uğratılmasına neden olmaktadır. Ayrıca belediye, plan yapma yetkisini kullanarak kendi mülkiyetinde bulunan arazinin değerini arttırmaktadır. Böylelikle arazi, "**Ticaret+Turizm Alanı**" kullanımına alınarak özel mülkiyete konu olabilecek hale getirilmektedir.

2 - İtiraz konusu plan değişikliği, bütünsel açıdan ele alındığında şehircilik ilke ve esasları ile bu paralelde çevre yapılanma koşullarına aykırı olarak tesis edilmektedir. Mer'i planlarda kentsel donatı alanı olarak öngörülen alanlarda, planın donatı dengesi hesapları ve planın bütünselliği göz önüne alınmadan, sadece parsel bazında gerçekleştirilen düzenlemelerle, planlarla birlikte kurulmuş olan sistematüğün tamamen çökmesine neden olunmaktadır. Ayrıca planlama bölgeleri içerisinde, nüfus büyüklükleri ve yoğunluklarına göre fiziksel mekânda ve niceliksel olarak planların kurgulandığı sistemlerin, mevcut mevzuata rağmen bu şekilde parsel bazında yapılan uygulamalarla delinmesi ve keyfi düzenlemelerin yapılması kentlerimizin plansız gelişmesine sebebiyet verilmektedir.

3 - Plan değişikliği ile meri planlarda öngörülmemeyen yapılaşmanın gerçekleşmesi durumunda, karşılaşılabilecek sorunlara karşı mevcut plan sistematüğü içerisinde alınabilecek herhangi bir önlem bulunmamaktadır. Bu nedenle de mevcut haliyle yoğun olan doku daha da yoğunlaşacaktır. Kent içerisinde yapılan bu derece önemli bir plan değişikliğinin hiçbir analitik etüt çalışması yapılmadan ve yaratacağı yapılaşma baskısı ile altyapıyı zorlayıcı etkileri değerlendirilmeden onaylanması yukarıda da değinmiş olduğumuz gibi kamuyu büyük zararlara uğratacaktır.

4 - İmar mevzuatının söz konusu açık hükümlerine rağmen, söz konusu alana "Ticaret+Turizm" fonksiyonu ile ilave nüfus getirilerek bölgesel alanda ve kentsel bütünde donatı dengesinin daha da bozulması durumuyla karşılaşılabilecek olmasına zemin hazırlanmıştır. Aynı zamanda yukarıda da açıklamış olduğumuz plan notlarında yer alan hükme göre "*Tasdik sınırı içindeki alan zeminaltı katlı otopark zeminüstü ticaret+turizm alanıdır.*" denilmektedir. Ancak alan, itiraza konu olan plan değişikliği ile "Turizm+Ticaret" alanı olarak tariflenmektedir. Bu suretle de hem mer'i plandaki ve mevcut kullanımda olan katlı otopark fonksiyonu devam ettirilmeye çalışılırken bir yandan da alana daha da yoğunluk arttıran fonksiyonlar (*ticaret birimleri, otel, rezidans ve alışveriş merkezi*) getirilmektedir.

5 - İstanbul'un bütününe hizmet eden ve Beşiktaş gibi yapı, nüfus ve trafik yoğunluğunun çok fazla olduğu bir bölgenin, nadir yoğun kullanımda olmayan alanlarından olması nedeniyle ayrıca önem arz eden söz konusu alanın, yapılaşmaya açılması ile nüfus ve trafik yoğunluğunu daha da artıracığı kolaylıkla öngörülebilmektedir.

6 – İtiraza konu olan plan değişikliğini kent bütününde ele alacak olursak, İstanbul metropolü maalesef hemen hemen tüm kentsel donatılar açısından ciddi eksikliklerle gelişmek zorunda bırakılmıştır. 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 maalesef kısıtlı durumdadır. Bu husus planlama ve kamu yönetimi disiplinleri çerçevesinde değerlendirildiğinde itiraza konu plan değişikliğinin kamu yararına açık olmadığı gibi toplum yararına da uygun olmadığı açıkça görülmektedir. Bir kamu kurumunun 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.

7 - 3194 sayılı İmar Kanunu'nun eki "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. maddesinde "*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.

Bahsi geçen yönetmeliğin 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 yer almaktadır.

Bu üç 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 mevzuatta yer alan bu koşulları sağlayan nitelikte bir plan değişikliği söz konusu değildir. İtiraza konu olan değişiklik, plan bütünündeki mevcut nüfus ve yapılaşma dengesini bozacak olup, planda bu değişikliklerle oluşan fazladan yoğunluğun karşılanması hususunda da herhangi bir öneri yer almamaktadır.

8 - Söz konusu plan değişikliği ile yoğunluğu arttırıcı ve kötü emsal teşkil edici plan değişikliği yapılmıştır. Bölgeye yüklenecek olan yoğunluk zaten yoğun olarak kullanılan Beşiktaş-Zincirlikuyu aksının ulaşım kapasitesini daha da zorlayacak niteliktedir.

9 - Plan değişikliği ile alanın TAKS: 0.50, KAKS: 2.50, Hmax: Serbest yapılanma koşullu "Ticaret+Turizm Alanı"na alınması, yapılaşma koşulları açısından ciddi sakıncaları barındırmaktadır. Bölgede yapı, nüfus ve trafik yoğunluğunu arttırmakta, emsal teşkil edici ve plan bütünlüğünü bozucu bir nitelik taşımaktadır. Yapılaşma koşullarının tariflenmemiş olması, ulaşım, yerleşim yoğunluğu vb. önemli kriterler açısından hiçbir araştırma ve etüd bulunmaması, kurum görüşlerinin plan çalışması esnasında alınmamasına rağmen; bu eksiklikler nedeniyle uygun bulunmaması gereken plan Belediyece onanmıştır. Eksikliklerine karşın onaylanan plan değişikliği; planlama ilke ve esasları ile yasa ve yönetmeliklerin tariflediği kıstaslar açısından da hukuka açıkça aykırıdır.

Yukarıdaki açıklamalarımız çerçevesinde yapılaşma koşulları açısından ciddi sakıncaları olan ve kamuyu zarara uğratması kaçınılmaz olan 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