

Tarih: 03.01.2011
Sayı: 2011/004

**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE PLANLAMA DAİRE BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

Konu: İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 08.11.2010 onaylanarak 03.12.2010 tarihinde askıya çıkarılan Esenyurt 4. Etap Nazım İmar Planı'na itiraz.

Planlama alanı TEM Otoyolunun güney kesimini kapsamakta olup, büyük ölçüde düzenli oluşmuş konut alanlarının da bulunduğu yerleşim alanlarını içermektedir. Planın etap sınırları oluşturulurken bu nitelikteki konut yapılaşmalarının yoğun olarak bulunduğu alanların dikkate alındığı anlaşılmaktadır.

İtiraz konusu 1/5000 Ölçekli Esenyurt 4. Etap Nazım İmar Planı plan notlarının A.4 maddesi ile yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik ve jeoteknik raporları ve haritaları hazırlanmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Oysa söz konusu rapor ve haritalar elde edilmeden 1/5000 ölçekli nazım imar planının da yapılmaması, planın yerleşim ve arazi kullanım kararlarının bu raporlar dikkate alınarak oluşturulması gerekmektedir. Bölge bütününde hazırlanacak söz konusu rapor ve haritalar tamamlanmadan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarının oluşturulması, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapım aşamasında farklı planlama sorunlarının ortaya çıkmasına neden olabilecektir. Öte yandan, plan notlarının B.3 maddesine göre ise, güncel olduğu anlaşılan 02.05.2005 tarihinde onaylı, imar planlarına esas yerleşime uygunluk haritası ve zemin etüt raporunun planlama çalışmasında dikkate alındığı görülmektedir. Bu etüdün güncel ve geçerli olup olmadığı, geçerli ise neden tekrar başka bir rapor ve harita çalışmasına atıfla 1/1000 ölçekli plan şartının hükme bağlandığı, geçerli değil ise neden itiraz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda dikkate alınarak "Önlemlenilen Alan" (ÖA) tanımlamasının bu etüde göre yapıldığı hususları anlayamamıştır. İşbu itiraz dilekçemize cevaben bu hususun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

Planlama alanında sanayi tesislerinin ve diğer muhtemel kirlenici tesislerin bulunması ve planlama alanında korunması gerekli derelerin olması hususları, planın çevre koruma bakımından özenli kararlar oluşturması gereğini ortaya koymaktadır. Ancak, plan notlarının A.7 maddesinde yer alan, "yer altı ve yer üstü su kaynaklarını kirlenici faaliyetlere izin verilemez" hükmüyle bu gereğin karşılanabilmesi mümkün değildir. Arazi parçalarının genel kullanım kararlarının verildiği 1/5000 ölçekli nazım imar planı aşamasında, hangi alanlarda yer alan tesislerin "su kaynaklarını kirlenici" özelliğinin olduğu tespit edilerek, bu tesislere karşı gerekli önlemlerin doğrudan plan kararı olarak alınmasının gerektiği kabul edilmelidir. Aksi durumda, 1/5000 ölçekli planın

sadece mevcut tesislerin bulunduğu alanları “sanayi alanı” olarak planda gösterip, “izin verilemez” şeklinde not koyduğu tesisleri 1/1000 ölçekli plana havale ettiği sonucu çıkmaktadır. Bu çerçevede hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bu tesislerle ilgili sorunlara çözüm getirmesi bazı durumlarda mümkün olmayacaktır. Bu hususlar dikkate alınarak, Belediye'nin ilgili birimlerinin elinde mevcut olan yer altı ve yer üstü su kaynaklarına ilişkin envanter ile itiraz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı uyumlu hale getirilmelidir.

Plan Notlarının A.8 maddesi ile planda kamuya ait donatı alanlarının zaman kaybetmeksizin uygulamaya geçirilmesi amacıyla iyi niyetli olarak “avan projeye göre uygulama yapılabilir” şartı getirilmiştir. Söz konusu avan projenin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanacağı da yine aynı plan notu ile kayıt altına alınmıştır. Oysa bilindiği gibi, planlama alanı içinde gerçekleştirilecek kamu yatırımlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda hazırlanması gereken imar programlarına uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olmadan, 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre uygulama yapılması, plan bütününde dengeli bir plan kademelenmesinin oluşmasını engelleyecektir. Kaldı ki, 1/5000 ölçekli planlarda sosyal donatıya ayrılan yerlerin kesin olmadığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında bunların yerlerinin ve boyutlarının değiştirilebileceği hususu hem mevzuatın hem de planlama ilkelerinin bir gereğidir. Bu nedenlerle, 1/5000 ölçekli plana göre sosyal donatı alanlarında uygulama yapılırsa, bu durum hem plan kademelenmesine aykırı olacaktır hem de çeşitli uygulama sorunları çıkaracaktır. Sosyal donatı alanlarına ilişkin avan proje onaylarının Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacağı, buna karşılık çevredeki diğer uygulamaların ilçe belediyesi tarafından yerine getirileceği düşünüldüğünde, kurumlar arası koordinasyon sorunlarının da yeni uygulama sorunları yaratacağı öngörülebilmektedir. Kaldı ki, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarının A.1 maddesindeki genel ilkeye de açıkça aykırıdır. Eğer söz konusu plan notlarının her ikisi de yürürlüğünü korsa, kamu yatırımlarında imar mevzuatına kısmen uyulacağı, buna karşılık özel kişilerin uygulamalarında mevzuatın eksiksiz yerine getirileceği bir sonuç ortaya çıkmaktadır. Bu ikili durumdan kaynaklanan sakıncanın, plan notlarının A.8 maddesi iptal edilerek ortadan kaldırılmasında yarar görülmektedir.

Bilindiği gibi, yeni bir imar planı onaylanıp yürürlüğe girdikten sonra, aynı onama sınırları içindeki önceki imar planı kendiliğinden yürürlükten kalkmaktadır. Genel bir planlama esası olan bu ilke, mevzuatımız tarafından da hüküm altına alınmış olup, kullanımında da herhangi bir aksaklık yaşanmamaktadır. Aksi durumda, eğer yeni imar planı onaylanıp yürürlüğe girdikten sonra eski plan da kısmen ya da tamamen yürürlüğünü korusaydı, bu durumun uygulamada telafisi zor bir karmaşaya yol açacağı açıktır. Bu net planlama esası itiraz konusu Esenyurt 4. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın plan notlarının A.8 maddesinde açıkça göz ardı edilerek, önceki imar planına göre alınan ruhsatlarda yapılacak tadilat ve tevsilerde yine önceki imar planı şartlarına uygunluğun sağlanması yeterli görülmüştür. Oysa, itiraz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yürürlüğe girdiğinden, eski plan kararlarının kendiliğinden ortadan kalktığı ve bundan sonraki uygulamalarda idare işlemlerini

etkileyici herhangi bir yönünün kalmadığı açıktır. Bunlara ilave olarak, söz konusu plan notunun sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarını kapsamaması, durumun sakıncasını daha da arttırmaktadır. Şöyle ki, bu alanlarda kalan tesislerin konut ve diğer kullanım alanlarıyla iç içe geçmemesi, bölgeleme esasına göre bu tesislerin planda belirlenmiş uygun alanlarda yer alması zorunludur. Aksi durumda, konut alanlarının içinde insan sağlığını ve yaşamını tehdit eden depolama tesisleri vb kullanım türleri yer alabilmektedir. İtiraz konusu plan notu bu yönüyle yanlış uygulamaları teşvik edici bir özellik taşımaktadır. Bu nedenle, plan notlarının A.9 maddesi imar mevzuatına ve planlama esaslarına aykırıdır.

Plan Notlarının B.1 maddesi ile kurum ve kuruluş görüşlerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapım aşamasında alınacağı kayıt altına alınmıştır. Oysa, genel arazi kullanım kararlarının ve yoğunluk bölgelemelerinin yapıldığı 1/5000 ölçekli nazım imar planı aşamasında kurum görüşlerinin alınmış olması ve plan çalışmasında bu görüşlerin dikkate alınması gerektiği bilinen bir husustur. Plan Notlarının B.1 maddesi, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin itiraz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın yapım aşamasında elde edilmediği ve plan çalışmalarına girdi oluşturmadığı kanaatinin oluşmasına neden olmaktadır. Bu nedenle, işbu itiraz dilekçemize verilecek cevapta bu hususa açıklık getirilmesi, eğer kurum görüşleri temin edilmeden itiraz konusu plan yapılmış ise, ivedilikle elde edilecek kurum görüşlerini müteakip planın yeniden gözden geçirilmesi yararlı olacaktır.

İtiraz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarının B.16 maddesinde "T1" simgeli çalışma alanları tanımlanmıştır. Buna göre, söz konusu alanlarda ticaret ve hizmet amaçlı yapılar, bürolar, iş hanları, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, sinema ve tiyatro gibi kültürel ve sosyal tesisler, konut alanları, ilgili kurum görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim ve sağlık tesisleri yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Bu kullanımların minimum 2000 metrekare yüzölçümlü parseller üzerinde yapılacağı koşulu getirilerek ise, plan notu ile amaçlananın büyük ölçekli ticaret, konut ve/veya otel yapılmasının teşvik edilmesi olduğu anlaşılmaktadır. Planlama alanının çoğunlukla küçük parsellerden oluştuğu dikkate alındığında, bu tür büyük ölçekli yatırımların gerçekleştirilebilmesi için planın çeşitli destekleme yöntemlerini uygulamaya çalıştığı anlaşılmaktadır. Bunlardan biri de, "T1" simgeli çalışma alanlarında Emsal'in 2.00 olmasına karşılık diğer çalışma alanlarında bu katsayının 1.75 ve daha altında olduğu görülmüştür. Söz konusu 'ayrıcılık' plan notu, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda sadece birkaç parselde büyük ölçekli olarak uygulanmış görünmektedir. İtiraz konusu planın öngördüğü "T1" alanlarının, söz konusu plan notuna göre, hangi amaçla kullanılacağı belirsiz kalmıştır. Oysa nazım imar planlarının arazi parçalarının genel kullanım amaçlarını belirlemesi yasal bir gerekliliktir. İtiraz konusu plan notunda "çalışma alanı" başlığı altında "otel" ve "konut" kullanışlarına da yer verilmesi, nazım imar planının "T1" alanlarında hükümsüz kalmasına neden olacaktır. Bu nedenle, bu tür alanlarda daha net kullanım kısıtlamaları veya kararları getirilmesi planlama esaslarına da daha uygun olacaktır.

İtiraz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarının B.22.4 ve B.22.6 maddelerine göre, planda “sosyal tesis alanı” ve “sağlık tesis alanı”na ayrılan yerlerde kamu ve özel kişilerce sağlık tesisi yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Oysa planlarda bu amaçlar için düzenlenen alanların umumi hizmetlere ayrılan alanlar kapsamında olduğu, mülkiyeti özel kişilere ait ise öncelikle mülkiyetinin kamuya geçirileceği ve kamu tarafından uygulama yapılabileceği açıktır. Özel kişilerce yapılacak sağlık tesisleri için planda “özel sağlık tesis alanı” ibaresinin kullanılması da aynı kapsamdadır. Kaldı ki, planların sosyal altyapı hesabında kamuya ait sağlık ve sosyal tesislerinin dikkate alınabileceği, planlama alanında yaşayan nüfusun ihtiyacı olan sağlık hizmetinin bu tesisler tarafından yerine getirilebileceği, özel kişilerce işletilen sağlık tesislerinin ise şehircilik ilkeleri bakımından sosyal altyapı alanı olarak nitelenemeyeceği bilinmektedir. Bu nedenlerle, plan notlarının B.22.4 ve B.22.4 maddelerinde yer alan “özel kişiler” ibaresinin çıkarılması yerinde olacaktır.

Plan notlarının B.22.7 maddesinde “dini tesis alanı” tanımlanırken sadece “cami ve bağlı tesisler” ile kısıtlama getirilmesi mevzuatın özüne aykırıdır. Bilindiği gibi, geçmişte bu gibi alanlar için imar mevzuatında “cami” terimi kullanılmaktaydı. Ancak günümüzde, caminin yanı sıra kilise, sinagog, cem evi, vb tüm ibadet tesislerini kapsayacak şekilde “dini tesis alanı” teriminin kullanılmakta olduğu da malumlarıdır. Bu değişimin bir mevzuat düzenlemesi ile sağlandığı da dikkate alınacak olursa, günümüzde bir imar planında “dini tesis alanı” olarak ayrılan bir yerin sadece “cami ve bağlı tesisler” ile sınırlı tutulması mevzuata aykırı olacaktır. Bu hususun işbu itiraz dilekçemiz münasebetiyle yeniden gözden geçirilmesi yararlı olacaktır.

Planlama alanında yer alan derelere ait koruma kuşaklarının itiraz konusu planda “şematik” olduğu plan notlarının B.24 maddesi ile hükme bağlanmış olup, kuşak sınırlarının İSKİ görüşü doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kesinleştirileceği belirtilmiştir. Son yıllarda artan sel felaketleri nedeniyle kamuoyu duyarlılığının arttığı bir dönemde, dere koruma kuşaklarının 1/5000 ölçekli planda “şematik” gösterilmesinden vazgeçilmesi, İSKİ’den kesin sınırlar alınarak planda gösterilmesi yerinde olacaktır. Aksi durumda, 1/5000 ölçekli planda “şematik” olarak dere koruma kuşağında kalan bir yerde uygulamada bina bulunması durumlarıyla sık olarak karşılaşılmaktadır. Bunu engellemenin yolu, İSKİ’nin her bir dereyle ilgili bilimsel ve teknik çalışma yapması, bu çalışmalara siyasi müdahalenin olmaması ve bu koşullarda elde edilen verinin planlama çalışmasında kullanılmasından geçmektedir. Bunun sağlanamaması halinde, plan notlarının B.24 maddesinde olduğu gibi, nasıl uygulanacağı belirsiz olan ama plan onay merciini vicdanen rahatlatan düzenlemeler yapılmakla yetinilecektir.

Planlama alanında bulunan ve plan notlarının B.25 maddesinde düzenlemesi yapılan enerji nakil hatları hususu, İstanbul bütününde ilgili kurum ve kuruluşlarla birlikte yeniden planlanması gereken bir özellik taşımaktadır. Kentsel yerleşim alanlarının içinden geçen söz konusu hatlar, ilgili kamu kurumlarının yeterli bütçesi olmadığı gerekçesiyle yer altına alınamadığından mevcut görüntüsünü korumaktadır. Ayrıca

kamulaştırılması da yapılamadığından, bu durum evre sağlığı açısından ileriye dönük dikkate değer sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Plan notlarının B.25 maddesi enerji nakil hatlarının altında kalan ve kamulaştırması yapılamayan parsellerin tevhit yoluyla imar haklarını korumaya çalışan iyi niyetli bir hkmdr. Ancak sorunu ortadan kaldırmaya yönelik köklü bir düzenleme değildir. Bu nedenlerle, itiraz konusu planın enerji nakil hatları ile ilgili hükümlerinin, ilgili kurum ve kuruluşların da görüşleri alınmak suretiyle orta vadede yeniden planlanması yerinde olacaktır.

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.

Saygılarımla,

Akif Burak Atlar
řube Sekreteri