

Tarih: 30.12.2010
Sayı: 2010/1204

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

Konu: İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanarak 30.11.2010 tarihinde askıya çıkarılan Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1434 ada, 1 parsel için nazım imar planı değişikliğine itiraz.

Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mah. 1431 Ada 1 Parsel'e ait 1/5000 ölçekli plan tadilatı 20.09.2010 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanarak yürürlüğe girmiş ve 30.11.2010-30.12.2010 tarihleri arasında Harita Müdürlüğünde askıya çıkarılmıştır.

Bahse konu plan değişikliği ile 1431 Ada 1 Parsel'in tamamı "KOP" katlı otopark alanından T+H rumuzlu Ticaret + Hizmet Alanına dönüştürülmüştür. Bilindiği üzere otopark alanları plan yapım yönetmeliğinin lejantlar kısmının Teknik Altyapı başlığı altında yer almakta ve bir kentin zaruri Teknik Altyapıları'ndan biri olarak tanımlanmaktadır. Her ne kadar sosyal alt yapı alanları gibi kişi başına m² şeklinde bir standart belirtilmesinde de plan yapım aşamasında konut alanlarında, planlanan alanın projeksiyon nüfusu ile gelecekte öngörülen araba sahipliğinin oranı kullanılmakta, çalışma alanlarında ise bölgede yer alan fonksiyonların otopark yönetmeliğinde ve plan yapım yönetmeliğinde belirlenen Ticaret m²'si başına düşen araç oranı kullanılmaktadır.

İstanbul Metropolünün MİA'sı olarak tanımlayabileceğimiz bu bölgede, tüm araç yolları önemli ulaşım arterleri şeklini almakta olup, kaldırım üstü otoparklanma ile MİA'nın otopark ihtiyacının karşılanması mümkün değildir. Özellikle zirve saatlerde bu durum ulaşımında büyük sıkıntılara sebep olmaktadır.

Yukarıda belirtilen genel planlama yaklaşımları çerçevesinde Mer'i planda da çeşitli Açık Otopark (AO) ve Katlı Otopark (KOP) alanları belirlenerek; İstanbul'un en büyük sorunu olan ulaşım sorununun nedenlerinden biri olan park sorununa çözüm üretilmeye çalışılmıştır.

Son yıllarda donatı alanlarına ayrılmış belediye arazilerinin değerlendirilmesi anlayışı, plan değişikliği yoluyla en yüksek yapılaşma hakkı verilerek bu arazilerin satılması ile gelir elde edilmesi şeklinde olup, bu yaklaşım metropolde donatı alanlarının hızla azalmasına neden olmaktadır. İtiraz konusu değişiklikle bu örneklerle bir yenisi eklenmektedir.

1431 Ada, 1 Parsel'in KOP alanı olarak kullanılması alanın Ticaret+Hizmet alanı olarak fonksiyonlandırılması anlamına gelmektedir. Dolayısı ile yapılan plan değişikliği ile bu alanın fonksiyonu değişmemiş var olan fonksiyon yer altına

indirilerek üzerine 2.00 emsalli yeni bir fonksiyon tanımlanmıştır. Dolayısı ile yapılan plan değişikliği ile bu parselde iki ayrı fonksiyon tanımlanmakta olup, örtülü bir Ticaret alanı artışı sağlanmaktadır. Yer altında katlı otopark, yer üstünde 2 emsalli Ticaret alanı getirilmesi ile azalan teknik alt yapı yanında artan çalışan sayısı bölgedeki donatı dağılımını da olumsuz etkileyecektir.

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 yönetmeliği 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 değişiklikte oluşan fazladan yoğunluğun karşılanması hususunda da herhangi bir öneri yer almamaktadır.

Tamamen konut bölgesi içinde kalan bir alanın noktasal olarak Ticaret+Hizmet alanına alınması mer'i planın hedeflerini bozacağından planın genelini olumsuz etkileyecek olup, yakın çevrede benzer plan değişikliklerinin de öncüsü ve gerekçesi haline gelecektir. Bölge planı fonksiyonların belirlendiği ve dengeli dağıtıldığı bir plan olmaktan çıkıp her parselin farklı fonksiyonlarda ve yoğunluklarda tanımlandığı mozaik bir plan haline gelecektir.

Plan değişikliği ile meri planlarda öngörülme-yen yapılaşmanın gerçekleşmesi durumunda, karşılaşılabilecek sorunlara karşı mevcut plan sistematığı 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.

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 görölmektedir. Bir kamu kurumunun mülkiyetinde yer alan arazilerin Ticaret gibi özel mülkiyete konu olacak fonksiyonlara ayrılması, ileride bu alanda yapılması planlanan ya da planlanacak olan donatı alanları açısından da sıkıntılar yaratacaktır.

Sonuç itibari ile 1431 Ada 1 Parsel'e ait plan değişikliği kentin teknik alt yapı donatısını azaltıcı artan yoğunluk nedeni ile teknik ve sosyal altyapı ihtiyacını arttırıcı, örtölü olarak yoğunluk artışı getirmesi nedeni ile emsal teşkil edici ve kamu mülklerinin satışı amacı ile hazırlanmış bir plan değişikliği olup neticesinde kentin ve kentlinin daha çok sorun yaşamasına neden 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
Şube Sekreteri