

Tarih: 24.02.2011

Sayı: 2011/0244

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

Konu: 24.01.2011 tarihinde askıya çıkarılan EYÜP İlçesi, Rekreasyon Alanı - Tema Park Alanı'na ilişkin (Alibeyköy, 84 pafta, 62 ada, 27, 30, 31, 32, 29 parseller; 246-DU-2B pafta, 1, 2, 3, 4, 5 parseller; 84 pafta, 38 ada, 25, 13, 14 parseller; 190 ada, 51, 52, 53 parseller; 84 pafta, 643 ada, 1 parsel; 500 ada, 12 ve 18 parseller) 29.11.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne itirazımız

İtiraz konusu plan değişikliğinin gerçekleştirildiği alan; 29.08.2003 onay tarihli 1/5000 ölçekli Eyüp Revizyon Nazım İmar Planında ve 19.03.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı'nda kalmakta, planlanan alanın büyük bir bölümü, Bölge Parkı + Spor Alanı, kısmen "Mesleki Teknik Eğitim Tesis Alanı", kısmen "Dini Tesis" , kısmen de "Kapalı ve Açık Spor Alanları" ve "Ticaret Alanı", kısmen de "Yeşil Alan(dinlenme ve oyun alanları)" lejandında kalmaktadır.

29.08.2003 onay tarihli 1/5000 ölçekli Eyüp Revizyon Nazım İmar Planı üzerine hazırlanan 1/5000 ölçekli teklif plan alanı; kısmen 500 ada 12 parseli, 84 pafta, 62 ada 29, 30, 31 parseller ile 27 ve 30 parsellerin büyük kısmı, 246DU2B pafta 488 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller, 84 pafta, 38 ada, 13, 25 parseller ile 14 parselin bir kısmı, 190 ada 51, 52, 53 parseller ile 84 pafta, 643 ada 1 parseli kapsamakta olup, plan tasdik sınırları içerisinde kalan yaklaşık 51687m2 alanlı bölge içerisinde kısmen "Mesleki Teknik Öğretim Tesisleri Alanı", kısmen de "Rekreasyon Alanı+Tema Park Alanı" yeri ayrılmıştır. Plan notları olarak da;

"1- Planlama Alanı; 246du2b Pafta, 500 Ada, 12 Parsel, 84 Pafta, 62 Ada, 29, 31, 32 Parseller ile 27 ve 30 parsellerin büyük bir kısmı, 246du2b Pafta, 488 Ada, 1,

2, 3, 4, 5 Parseller, 84 Pafta, 38 Ada, 13, 25 Parseller ile 14 Parselin bir kısmı, 190 Ada, 51, 52, 53 Parseller ile 84 Pafta, 643 Ada 1 Parsel sınıridir.

2- Planlama Sınırı İçerisindeki Alan, Rekreasyon Alanı-Tema Park Alanı, Mesleki Ve Teknik Eğitim Tesis Alanı Ve Yol Alanıdır.

3- Planlama Alanındaki Emsalin Fonksiyonlar Arasındaki Dağılımlı Kentsel Tasarım Projesine Göre Hazırlanacak Avan Projesinde Belirlenecektir. Avan Proje İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacaktır.

4- Planlama Alanında; Fonksiyon Dağılımlı Kentsel Tasarım Projesinde Belirlenmek zere Bölge Parkı (Tema Park), Otel-Motel gibi Konaklama Tesisleri, Lokanta-Kafe-ay Bahçesi-Büfe gibi Ticaret niteleri, Alışveriş Merkezleri, Fuar Alanları, Ofis-Büro-Showroomlar, (Sergi-Satış) içeren İş Merkezleri, Sinema-Tiyatro-Lunapark-Hayvanat Bahçesi-Müze-Sergi Salonları gibi Kültürel Tesisler, Yüzme Havuzu-Buz Pisti-Atış Poligonu-Squash (Duvar Tenisi) gibi Spor Salonları, Su Oyunları ve Su Sporları, Hobi Bahçeleri, Dini Tesisler ile bu Fonksiyonları Destekleyen Diğer Fonksiyon Alanları ve Yapılar Yapılabilir.

5-Rekreasyon Alanı - Tema Park Alanında Maksimum Emsal:0.40, H:Serbest Olup, Blok Boyutları, şekli, Gabarisi Ve Kat Yükseklikleri Mimari Avan Projesinde Belirlenecektir.

6-Planlama Alanının Kentsel Tasarım Projesi İle Belirlenecek Fonksiyon Alanlarında Yapılacak Yapılarda En Fazla 1 Bodrum Kat İskan Edilebilir. İskan Edilen Bodrum Katlar Emsale Dahil Değildir.

7-Planlama Alanında, Otopark İhtiyacını Karşılayabilmek Amacıyla, Kentsel Tasarım Projesi İle Belirlenecek Alanlarda, Yerüstünde Yer Alacak Bitki rtsnn Yaşayabileceği Derinlikte Toprak rts Bırakılmak şartıyla İlgili Müdürlüklerin Görüşü Alınarak Yer Altı Katlı Otopark Yapılabilir." şeklinde tanımlar getirilmiştir.

Teklif edilen 1/5000 lekli Eyüp İlçesi Yeşilpınar "TEMA PARK ALANI" Nazım İmar Plan Tadilatı'na yönelik Komisyon Görüşü'nde;

"Eyüp ilçesi, Alibeyköy 1/5000 lekli N.İ.Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup teklife konu alanın bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda düzenlendiği görüldüğünden 5 nolu plan notunda yer alan "Emsal:0.40 H:serbest" ibaresinin "E:0.30, Hmax:60.50 mt" olarak düzeltilmesi ve 6 nolu plan notunun "otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1. bodrum kat

emsale dahil değildir" şeklinde yeniden düzenlenmesiyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür."

denilerek söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Yukarıda konumu ve plan notları tanımlanan 1/5000 ölçekli Eyüp İlçesi Yeşilpınar "TEMA PARK ALANI" Nazım İmar Plan Tadilatı'na ilişkin itirazımız plan notlarıdır.

Plan notlarının 3. maddesinde; *"Planlama Alanındaki Emsalin Fonksiyonlar Arasındaki Dağılımı Kentsel Tasarım Projesine Göre Hazırlanacak Avan Projesinde Belirlenecektir. Avan Proje İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacaktır."* denilmekte olup fonksiyonların dağılımı kararı "planlama" çalışmasından alınarak "kentsel tasarım" çalışmasına aktarılmıştır. Nitekim yine plan notlarının 4. maddesinde; *"Planlama Alanında; Fonksiyon Dağılımı Kentsel Tasarım Projesinde Belirlenmek Üzere Bölge Parkı (Tema Park), Otel-Motel gibi Konaklama Tesisleri, Lokanta-Kafe-Çay Bahçesi-Büfe gibi Ticaret Üniteleri, Alışveriş Merkezleri, Fuar Alanları, Ofis-Büro-Showroomlar, (Sergi-Satış) içeren İş Merkezleri, Sinema-Tiyatro-Lunapark-Hayvanat Bahçesi-Müze-Sergi Salonları gibi Kültürel Tesisler, Yüzme Havuzu-Buz Pisti-Atış Poligonu-Squash (Duvar Tenisi) gibi Spor Salonları, Su Oyunları ve Su Sporları, Hobi Bahçeleri, Dini Tesisler ile bu Fonksiyonları Destekleyen Diğer Fonksiyon Alanları ve Yapılar Yapılabilir."* tanımı getirilerek planlamanın amacı olan kentin gelecekte nasıl şekilleneceğine dair genel çerçeve oluşturma yetki ve sorumluluğu, planlamanın amacı olmaktan çıkarılarak alt ölçekli yapılacak "kentsel tasarım" çalışmasına bırakılmış ve 4. maddede tanımlanan her türlü kullanımın getireceği birbirinden bağımsız mekan düzenlerinin kentteki sonuçları göz ardı edilmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinden "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" incelendiğinde; 4. maddede tanımlanan fonksiyonlardan

- Otel-Motel gibi konaklama tesisleri,
- Lokanta-Kafe-Çay Bahçesi-Büfe gibi Ticaret Üniteleri,
- Alışveriş Merkezleri,
- Fuar Alanları,
- Ofis-Büro-Showroomlar,
- (Sergi-Satış) içeren İş Merkezleri,

- Sinema-Tiyatro-Lunapark-Hayvanat Bahçesi-Müze-Sergi Salonları gibi Kültürel Tesisler,
- Yüzme Havuzu–Buz Pisti-Atış Poligonu-Squash (Duvar Tenisi) gibi Spor Salonları,
- Su Oyunları ve Su Sporları,
- Hobi Bahçeleri,
- Dini Tesisler

gibi her kentsel fonksiyon için ayrı LEJAND geliştirildiği açıkça görülmektedir. Söz konusu Yönetmeliğin 3. Maddesi'nde Nazım İmar Planı;

“Nazım İmar Planı: (Değişik:2.9.1999/23804 R.G.) Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.”

şeklinde tanımlanarak, planlamanın söz konusu plan çalışmasının aksine kentin gelecekte nasıl gelişeceğini “yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini” göstererek tanımlamakla yükümlü olduğunu açıkça ifade etmektedir.

Yine aynı Yönetmeliğin 30. Maddesi'nde;

“Madde 30- İmar planlarında sosyal ve teknik alt yapı kullanımlarından başka herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanımının değiştirilmesi durumunda;

1- Nazım plan ana kararlarını bozucu fonksiyonel değişiklikler plan değişikliği yolu ile yapılamaz.

2- Yeni belirtilen kullanımın ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları EK-1'deki tabloda belirtilen standartlara ve nüfus şartı aranmaksızın otopark yönetmeliği hükümlerine uygun olarak birlikte düzenlenir.

3- Yerleşmenin gelişme yönü, büyüklüğü ve arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımı ve genel yoğunlukları gibi nazım plan ana kararlarının değiştirilmesi ancak imar planının yeniden yapılması için mümkün olabilir.”

ifadeleri kullanılarak, planın ana kararlarını bozabilecek fonksiyonel değişikliklerin

yapılamayacağını karara bağlamıştır.

Teklif edilen 1/5000 ölçekli Eyüp İlçesi Yeşilpınar "TEMA PARK ALANI" Nazım İmar Plan Değişikliği incelendiğinde ise, "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" kapsamında tanımlanan birçok fonksiyonun plan tadilatı için seçilen alanda yapılabileceğini, ancak tanımlanan fonksiyonların yapılmasına dair KOŞUL tanımı plan ve plan notlarında oluşturulmaması nedeniyle yapılmayabileceğini de karara bağlamaktadır. Dolayısıyla teklif edilen plan değişikliği;

- "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik"te tanımlanan hükümlere aykırılık gösteren,
- "TEMA PARK ALANI" başlığında sınırları belirlenmiş bir bölgede kültürel, ticari, sportif, rekreasyonel, dini tesisler gibi kullanım özellikleri birbirinden tamamen farklı düzenlemeler yapmaya olanak sağlayan, bu yaklaşımıyla kentin gelecekteki mekansal değişimini düzenlemeden bırakan,
- hangi bölgede ne tür kentsel fonksiyonların(kültürel, ticari, sportif, rekreasyonel, dini) ne ölçüde gelişeceğini tanımlamayan,
- bölgedeki ulaşım sistemini doğrudan etkileyecek otel-motel gibi konaklama tesisleri, fuar alanları, alışveriş merkezleri, ofis-büro-showroomlar tarzındaki fonksiyonların yerleşimi ana kararlarını üst ölçekte belirlemeyen,
- Teklif edilen planda serbest olan yapı maksimum yüksekliğinin; Komisyon Görüşü ile 60,50 metrede sınırlandırılmasına rağmen, yapılaşmanın "TEMA PARK ALANI"nın neresinde ne şekilde odaklanacağını üst ölçekte belirlenmemiş olması nedeniyle bölgedeki kent silüetine etkisinin hiçbir şekilde tanımlanamadığı bir içerik ve düzende bulunmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalarımız çerçevesinde mevzuat ve plan içeriği yönünden ciddi sakıncaları 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