

Tarih: 25.02.2011

Sayı: 2011/0250

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

Konu: İstanbul Büyükşehir Belediyesince 15.10.2010 tarihinde kabul edilerek, 16.12.2010 tarihinde tasdik olunan ve 25.01.2011-25.02.2011 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli Şişli ilçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 1 ada, 139 parsel ile ilişkin plan değişikliğine itirazlarımız.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 15.10.2010 tarihinde kabul edilerek, 16.12.2010 tarihinde tasdik olunan 1/5.000 ölçekli Şişli ilçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 1 ada, 139 parsel ile ilişkin plan değişikliği ile 21.01.2003 tasdik tarihli 1/5.000 ölçekli Şişli, Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planında "Askeri Alan"da kalan bölgenin yapılaşmaya açılması söz konusudur.

İtiraza konu parsel 21.01.2003 tasdik tarihli 1/5.000 ölçekli Şişli, Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planında "Askeri Alan"da kalmaktadır. 26.196 m² den oluşan arazi üzerinde halen çok düşük oranda bir yapılaşma söz konusu olup, bunlar da gecekondur niteliğindeki yapılardır. Dolayısıyla parselin çok büyük bir bölümü yeşil alandan oluşmaktadır.

İtiraza konu plan değişikliğiyle gecekondur niteliğindeki yapılar dışında, yeşil alandan oluşan alan, TAKS: 0,35 KAKS: 2,50 HMAX: 177 mt. yapılaşma koşulları ile kısmen konut alanı, kısmen de yeşil alan olarak planlanmıştır. Ayrıca plan notlarında yer alan 8. Madde ile konut alanının %10'u kadar ticaret alanı yapılabileceği ifade edilerek, itiraz konusu alana yer seçimi yapılmadan ticaret alanı fonksiyonu da getirilmiştir. Alanda bu madde ile birlikte çok büyük bir belirsizliğin oluşmasına neden olunmaktadır. Alanda konut alanının %10'luk kısmı kadar ticaret alanının yer alması ile daha düşük bir yüzde oranında ticaret alanının yer alması ya da ticaret alanının hiç yer almaması arasında mekansal kurgu olarak ve yoğunluk olarak çok farklı değerlerle karşılaşılacaktır. Kesin verilere sadık kalınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı için net ifadelerle planlama bölgesinin şartlarının kesinleştirilmesi gerekirken, 1/5000 planda bir belirsizlik yaratılması söz

konusudur. Her bir oranın mekana farklı şekillerde yansıtacağı gerçeği göz ardı edilmektedir. Alanın şekillenmesi tamamen yatırımcıların keyfi kararlarına bırakılmaktadır. Ayrıca itiraza konu olan nazım imar plan değişikliği, planlama bölgesindeki teknik ve sosyal alt yapı alanlarına ve diğer parsellerin yapılaşma koşullarına istinaden (hatta İstanbul'un tamamındaki emsallere göre) aşırı derecede yüksek bir yapılaşma öngörmektedir. Bu durum da planın bölgedeki nüfusun çıkarlarını gözeterek kamu yararını hedeflemek yerine bireysel yararları ön planda tuttuğunu göstermektedir.

Şehircilik ilkeleri ve Planlama Esaslarının en önemli gerekliliklerinden birisi de planlamanın, bölgenin özelliklerine uygun olarak yapılmasıdır. Bu husus Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 14. maddesinde de açıkça ifade edilmektedir. Bölge hızla artan nüfus ve yapı stoku nedeniyle nüfus ve trafik yoğunluğunun fazlalığının yanında teknik ve sosyal donatı alanlarının yetersiz kaldığı bir alana dönüşmüştür. Şehircilik ilkeleri ve Planlama Esasları, bu tür bölgelerde, daha da yoğun yapılaşmayı engellemeye, teknik ve sosyal donatı alanlarını arttırmaya yönelik planlama yapılmasını gerektirir. Yine bu tür alanlarda ulaşım ilişkin verilerin elde edilmesi, ulaşım taleplerini olumsuz etkileyecek düzenlemelerden kaçınılması gereklidir. İtiraza konu planla, bölgede nüfus, trafik ve yapılaşma yoğunluğu artırılarak, bölgenin mevcut koşulları hiçe sayılmaktadır.

Bölgenin mevcut yoğunluğuna komisyon raporunda da özellikle değinilmiş ve itiraza konu planla, bölgeye gelecek ilave inşaat alanı ve işlevsel yoğunlukla birlikte bölgesel ölçekte ulaşım ve trafik taleplerini olumsuz etkileyeceği belirtilmiştir.

İtiraza konu plan değişikliği, plan bütünlüğünü de zedelemektedir. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte **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.*” şeklinde tanımlanmıştır. Ancak itiraza konu olan imar planı değişikliği kamunun yararını sağlamak bir yana, “plan değişikliği” tanımının içerisinde yer alan tüm ifadelerin aksine bir uygulamayı hayata geçirmeye yönelik kararları barındırmaktadır.

Bu bakımdan plan değişikliğinin sadece parsel sınırları içerisinde göz önünde bulundurulmasıyla yapılmış olması da yerinde değildir. Değişikliğin tek parsel ele alınarak değil, bütün plan bölgesi değerlendirilerek yapılması gerekmektedir. Parsele getirilmeye çalışılan yeni fonksiyonlar ve yapılaşma koşulları geniş bir alanı etkileyecek niteliktedir. Fakat itiraza konu işlemlerle tadil edilen planda, bölgenin tümünün nüfus ve yapı yoğunluğu, sosyal ve kültürel özellikleri bir bütün olarak ele alınmamış ve buna göre bölgede yapılaşma koşulları bilimsel veriler doğrultusunda belirlenmemiştir.

İtiraz konusu nazım imar planı değişikliğinin yapıldığı planlama bölgesi ulaşım ve nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölgededir. Tüm bu koşullar bölgede yapı ve nüfus azaltma gereğini doğurmakta iken, itiraza konu değişiklik ise yapı yoğunluğunu ve bunun doğal sonucu olarak nüfus yoğunluğunu aşırı derecede arttırmaya yöneliktir. Bununla birlikte yapı yoğunluğu aşırı derecede arttırılmakta, artan yapı yoğunluğu, beraberinde nüfus yoğunluğu ve ulaşım talebini tetikleyecek olmasına rağmen, sosyal ve teknik donatı alanlarında herhangi bir artış öngörülmemektedir. Bu imar planı değişikliğinde de karşılaştığımız bütüncül olmayan rant odaklı planlama yaklaşımı da İstanbul'u ulaşım ve yapı yoğunluğu açısından yaşanması güç bir şehir haline getirmektedir.

Sonuç olarak, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 15.10.2010 tarihinde kabul edilerek, 16.12.2010 tarihinde tasdik olunan ve 25.01.2011 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesince askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli Şişli ilçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 1 ada, 139 parsel ile ilişkin plan değişikliği, bölgenin şartlarına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararı ile ilgili tüm kanunlara açık bir biçimde aykırı olduğundan, imar planı değişikliğine itiraz etmek gereği doğmuştur.

Yukarıdaki açıklamalarımız çerçevesinde de İmar Mevzuatımız ile Şehircilik ilke ve esaslarına aykırı şekilde yapılmış olan ve Meclisince 15.10.2010 tarihinde kabul edilerek, 16.12.2010 tarihinde tasdik olunan ve 25.01.2011 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesince askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli Şişli ilçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 1 ada, 139 parsel ile ilişkin 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