

Tarih: 10.04.2008
Sayı: 2008 / 0230

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA,

Konu: Kadıköy İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne itirazımız

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2008 tarih ve 254 sayılı kararı doğrultusunda Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 15.02.2008 tarihinde onanarak Kadıköy Belediye'sinde 12.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin itirazlarımız aşağıda yer almaktadır.

İtiraz konusu İmar Planı Değişikliği esas itibarıyla merkezi iş alanı oluşturmaya yönelik bir plan kararı niteliğindedir. Plan değişikliği ile, Ataşehir Toplu Konut Alanı kapsamında kalan ve Anadolu Otoyolu kuzeyinde yer alan konut alanı olarak planlı alanlar, merkezi iş alanı kullanımına dönüştürülmektedir. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan planın hazırlanması sürecinde, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 5162 Sayılı Kanununun 2'nci maddesine göre plan değişikliği teklifini hazırlayarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ilettiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği gibi, 5162 Sayılı Kanununun 2'nci maddesi, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun 4'üncü maddesini değiştiren bir yasal düzenlemedir. Söz konusu Kanun maddesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na verilen plan yapma ve onama yetkisi, "gecekondu dönüşüm alanları", "konut uygulama alanları" ve "Valilikçe belirlenen toplu konut iskan sahaları" ile ilgilidir. Oysa itiraz konusu Plan Değişikliği, yukarıda da açıklandığı gibi, konut uygulaması amacını taşımamakta olup, merkezi iş alanı oluşturulmasına yöneliktir. Bu bakımdan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın Kanun tarafından tanımlanan görev ve yetkilerinin dışında bir plan değişikliği teklifi hazırlayarak onadığı açık bir biçimde ortadadır.

İtiraz konusu Plan Değişikliği, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 22.03.2007 tarihinde onanan Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın önemli bir bölümünü kapsamaktadır. 22.03.2007 onama tarihli İmar Planı, Kadıköy İlçesi genel yapı yoğunluğu olan E: 2.07 katsayısını dikkate alarak kullanım ve yoğunluk kararlarını tanımlamış olup, donatı alanlarının nüfus ile olan dengesini gözetmiştir. Bu tarihten önce onanan imar planlarında nüfus ve yapı yoğunluğu ile sosyal ve teknik altyapı (donatı) alanları arasında imar mevzuatının tanımladığı denge sağlanamadığından idari yargı yerinde verilmiş çeşitli iptal ve yürütmeyi durdurma kararları bulunmaktadır.

İtiraz konusu yapılan İmar Planı Değişikliği ile yoğunluğun yeniden E: 2.50 düzeyine yükseltildiği anlaşılmaktadır. Söz konusu yapı yoğunluğu, 22.03.2007 tarihinde onanlı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın alan bütünündeki yoğunluk ve donatı dengelerini tümüyle ortadan kaldırmaktadır. Bunun sonucu olarak konut alanındaki zorunlu donatı alanları yetersiz bırakılmaktadır. Bu bakımdan, itiraz konusu İmar Planı Değişikliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine açık aykırılıklar taşımaktadır.

İtiraz konusu İmar Planı Değişikliği ile, "MİA 1" ve "MİA 2" rumuzlu merkezi iş alanlarının düzenlendiği anlaşılmaktadır. Şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından, merkezi iş

alanı kullanımlarının herhangi bir imar planında tanımlanabilmesi için, metropoliten alan bütünü ve alt bölgelerinde kapsamlı araştırmalar yapılması gerekmektedir. Araştırma sonuçlarının merkezi iş alanı geliştirilmesini gerekli kılması halinde de, 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndan başlayarak, üst ölçekli planlarda bu kararların etüt edilmesi gerekmektedir. 15.02.2008 onama tarihli İmar Planı Değişikliği'nin herhangi bir araştırmaya dayanmadığı, üst ölçekli planlarda merkezi iş alanı kararının söz konusu yer ile ilgili olarak etüt edilmediği ve öngörülmediği bilinmektedir. Halen yürürlükte olan 28.10.1983 onama tarihli K. Bakkalköy Mahallesi ve Civarı 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu alan K1 rumuzlu konut alanlarında kalmaktadır. Yine aynı şekilde, 1990'lı ve 2000'li yıllarda yapılan ancak yasal koşulları yerine getirmediği için idari yargı yerinde yürütmesi durdurulan çeşitli 1/100 000 ve 1/50 000 ölçekli planlarda da söz konusu alanın konut işlevli planlandığı bilinmektedir. Son 25 yıllık dönem içinde merkezi ve yerel yönetimler tarafından metropoliten alan bütününde yapılan hiçbir araştırma ve planlama çalışmasında bölgenin merkezi iş alanı olarak geliştirilmesine yönelik bir karar ya da değerlendirme bulunmamaktadır. Bu tür bir kullanım değişikliğinin "plan değişikliği" yoluyla yapılamayacağı, merkezi iş alanı kararının plan ana kararlarını tümüyle ortadan kaldıran bir düzenleme olduğu da açıktır.

Merkezi iş alanlarının metropoliten kent bütününde yapılan araştırmalara ve kent bütününde hazırlanan üst ölçekli planlara dayandırılması gerekliliği kuşkuya yer bırakmayacak bir durumdur. Şöyle ki, söz konusu merkezi iş alanlarının kent bütününde arazi kullanım kararlarına etkilerinin olacağı, ulaşım ve altyapı sistemleri ile bütünleşmesinin de kent bütününde etüt edilmesinin gerekeceği açıktır. Oysa itiraz konusu İmar Planı Değişikliği yalnızca merkezi iş alanı kullanımı öngörülen alanlar ve çevresindeki özel donatı alanları ile sınırlı bir alanı kapsamakta, kullanım değişikliklerinin ulaşım ve diğer altyapıya yapacağı etkileri ortaya koymamaktadır. Bu yönde, teknik geçerliliği olan bir kurum görüşü de alınmamıştır.

Öte yandan, itiraz konusu İmar Planı Değişikliği ile "MİA 1" rumuzlu merkezi iş alanında E: 2.50, "MİA 2" rumuzlu merkezi iş alanında E: 1.50 yoğunluk kararları öngörülmekte olup, buralarda 2 adet bodrum katın iskan edilebileceği ve bunların emsale dahil edilmeyeceği hususları düzenlenmektedir. Söz konusu düzenlemeler, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere aykırı olarak yoğunluk arttırıcı, bilimsel ve teknik dayanaktan yoksun, çevre yapılanmalar için emsal oluşturabilecek sakıncalı kararlardır.

Yine aynı şekilde, itiraz konusu İmar Planı Değişikliği ile öngörülen merkezi iş alanlarında yapılacak yapılarda taban oturumu, yapı nizamı, blok boyutu ve şeklinin de serbest bırakıldığı anlaşılmaktadır. İmar planlarının yapılaşmaya bu düzeyde serbestlik tanınması, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri ile şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından kabul edilebilecek bir yaklaşım değildir. Bu tür serbestlik uygulamalarına, kamu kurum ve kuruluşları tarafından kamu hizmetlerinin görüleceği alanlar ile sınırlı olarak izin verilebilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2008 tarih ve 254 sayılı kararı ile onanan ve 12.03.2008 tarihinde Belediye Başkanlığınızca askıya çıkarılan Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Değişikliği'ne 3194 Sayılı İmar Kanunu hükümleri uyarınca askı süresi içinde yaptığımız işbu itirazların Belediye Meclisi tarafından görüşülerek kabul edilmesi hususunda gereğini, yasal haklarımız saklı kalmak kaydıyla, arz ederiz.

Saygılarımızla,

Tayfun KAHRAMAN
Şube Sekreteri