

## 9.7. Ataşehir

Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi, Ataşehir Projesi'nin doğu ve batı bölgelerini kapsayan 23.07.1990 t.t. 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı uyarınca Ataşehir arsaları üzerinde 1990'lı yıllarda "Ataşehir Projesi" uygulamasını başlatmış; bu çerçevede, doğu bölgesindeki konut alanlarının tamamının yapımı etaplar halinde tamamlanmıştır. Daha sonra, Ataşehir Projesi olarak bilinen alanın tamamı Emlak Bankası mülkiyetinden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetine geçmiş; bir TOKİ iştiraki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı da, 2004 yılından bu yana Ataşehir bölgesinin henüz yapılaşmamış kısımlarında peş peşe yaptığı plan ve plan tadilatları ile yoğun bir yapılaşmanın yolunu açmıştır. Bu tarihten başlayan süreçte, Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi olarak bu planların iptali için davalar açılmış, ancak plan iptal davalarını geçersiz kılmak için birbiri ardına yapılan plan tadilatları ve tekrar tekrar açılan plan iptal davalarının gölgesinde hızla devam eden uygulamalar günümüze dek süregelmiştir ve halen de devam etmektedir.

"Toplu Konut Alanı" ilan edilmiş olan Ataşehir'i pazarlama sürecindeki ilk adım 29.04.2004 tasdik tarihli planla atılmış, 25.11.2004, 26.06.2006 ve 22.03.2007 tasdik tarihli planlarla devam eden süreçte, bölge yüksek yoğunluklu (E = 3,0) konut alanı olarak planlanmıştır. 22.03.2007 tasdik tarihli dördüncü plan değişikliği sonrasında, bu kez bizzat başbakan tarafından, Merkez Bankası başta olmak üzere, kamu bankalarının genel merkezlerinin İstanbul'a taşınacağı açıklanmış, yeni yerleri olarak da bu alanların meri planda ve ayrıca 1/100.000 ölçekli üst planda konut alanı olarak gösterilmiş olması hiç dikkate alınmadan, Ataşehir bölgesi gösterilmiştir. Böylelikle Ataşehir planlarında üstten talimatla gerçekleştirilen yeni bir plan değişikliği daha, çevre koşullarını, plan bütünlüğünü, üst plan kararlarını, imar mevzuatını ve hukuku hiçe sayacak bir biçimde gündeme gelmiştir. Bu çerçevede, 15.02.2008 tasdik tarihli yeni bir plan tadilatı ile Anadolu Otoyolu üzerinde kalan henüz yapılaşmamış konut alanları ile Ataşehir Doğu Bölgesinde, Anadolu Otoyolu güneyinde kalan, gene yapılaşmamış alana bu kez MİA (Merkezi İş Alanı) fonksiyonu getirilmiştir. 15.02.2008 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli bu plan tadilatlarının iptali için açılan davada, İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 20.03.3009 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar vermesinin hemen ardından da yeni bir 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı gündeme gelmiş; 2006 tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı'nda "Konut Alanı" olarak gösterilen ve İstanbul Valiliği'nce de "Toplu Konut Alanı" olarak ilan edilmiş söz konusu alanlar, Ankara'nın talimatıyla hazırlanan 15.02.2008 tasdik

tarihli Ataşehir planları paralelinde, bu kez 15.06.2009 tasdik tarihli bu yeni çevre düzeni planında “1. Derece Merkez” olarak gösterilmiştir.

15.02.2008 tasdik tarihli planın iptali için açılan davada, İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin yürütmeyi durdurma kararı almasının hemen ardından, bu kez, planlama alanını üç ayrı bölge olarak ele alan üç ayrı plan gündeme getirilmiştir. 14.08.2009 tasdik tarihli her üç plan da, yargı kararlarını geçersiz kılmak için uygulanan alışlagelmiş yöntemin ürünü olarak, hemen hemen tümüyle 15.02.2008 tasdik tarihli planın aynısıdır. MİA fonksiyonu getirilen iki planın planlama alanlarında henüz yapılaşma yoktur. Bu iki plan alanı arasında kalan ve gene 2008 planındaki gibi konut fonksiyonu getirilmiş olan üçüncü plan alanının hemen hemen tamamı ise, 2004 yılından bu yana sürdürülen yargı sürecine karşın, yapılaşmıştır. Bu planlardan, henüz yapılaşmamış olan MİA fonksiyonlu iki bölgenin planlarına (Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı ve Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi planlarına) iptal davası açılmıştır.

Açmış olduğumuz plan iptal davalarının hemen ardından, 2010 yılında, yargıyı atlamanın bir yöntemi olarak uygulanan, “aynı planı tekrar ve tekrar yeni bir planmış gibi gündeme getirme metodu” yine devreye girerek, söz konusu planlar yenilenmiştir. 12.07.2010 tasdik tarihli bu güya yeni (!) planlar 2009 tasdik tarihli planlarla hemen hemen aynı olup, yapılan ilginç bir değişiklik de, davası sürmekte olan her iki plandaki MİA (Merkezi İş Alanı) tanımlarının –bu alanlara getirilen fonksiyonlar aynı kalmasına karşın– kaldırılarak yerine T (Ticaret Alanı) tanımını getirmek olmuştur. Böylelikle bölgeye MİA fonksiyonu getirilmesinin çok sakıncalı gelişmelere neden olacağı konusundaki değerlendirmeler sözüm ona geçersiz kılınmıştır. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, yapılan değişikliğin sadece bir isim değişikliğinden ibaret bir aldatmaca olduğudur. Bu durum, plan notlarında açıkça görülmektedir. 14.08.2009 tasdik tarihli “İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı”nda “Merkezi İş Alanı” tanımı içinde sayılan fonksiyonlar, güya yeni bir plan olan 12.07.2010 tasdik tarihli “İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı”nın “Ticaret Alanları”nda da, “rezidans” ilavesi ile aynen yer almaktadır. Sonuç olarak, davası süren 14.08.2009 tasdik tarihli MİA fonksiyonlu her iki planın “MİA” yerine “Ticaret Alanı” tanımının konduğu yeni şekilleri olan 12.07.2010 tasdik tarihli “İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nâzım

İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” ile “İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı”nın iptali talebiyle de dava açılmıştır. Geçtiğimiz çalışma döneminde açılmış olan bu davaya ilişkin yargı sürecinde oldukça ilginç gelişmelerle karşılaşmıştır.

Dava, planın iptali ve öncelikle de yürütmenin durdurulması talebi ile 15.10.2010 tarihinde açılmış olup, 9. İdare Mahkemesi, 25.01.2011 tarihinde, “*yürütmenin durdurulması istemi hakkında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldıktan sonra karar verilmesine*” oy birliği ile karar vermiş; keşif ve bilirkişi incelemesi ise, bu karardan ancak 6 ay sonra, 20.07.2011 tarihinde yapılmıştır. Bilirkişilere, raporu hazırlamaları için 30 gün süre tanınmış, ancak bilirkişi raporu, değil 30 gün sonra, 130 gün sonra dahi verilmemiş, mahkeme de bu konuda herhangi bir uyarı ve talepte bulunmamıştır. Bu arada, 12 Ocak 2012 tarihli gazetelerde, söz konusu bölgede Varyap-GAP ortak girişiminin, dava konusu plan alanında, İstanbul Finans Merkezi kapsamında, Doğu Ataşehir’de “Metropol İstanbul” projesinin tanıtımına ve satışına başladığı haberleri yer almış; bu haberlerin ardından da bilirkişi raporu ya da mahkemenin bu konuda bilirkişilere yönelik beklenen uyarısıyla ilgili ses çıkmayınca, haberlerin birer fotokopisinin ekli olduğu 08.02.2012 tarihli bir yazı ile 9. İdare Mahkemesi’ne başvurularak konu ile ilgili bir hatırlatma yapılmış ve “... söz konusu bilirkişi raporunun dosyaya sunulması için bilirkişi heyetine yazı yazılmasına karar verilmesi...” talep edilmiştir. Bundan sonraki 3 ay zarfında, mahkemeden gene hiçbir ses çıkmamış; ancak tam üç ay sonra, 08.05.2012 tarihinde yapılan bir tebligatla, mahkemenin oybirliğiyle aldığı 25.04.2012 tarihli yürütmenin durdurulması isteminin reddi kararı ve “*Sonuç olarak yapılan idari işlemin mevcut haliyle uygun olmadığı kanaati hasıl olmuştur*” denilen Bilirkişi Raporu tarafımıza tebliğ edilmiştir. Bu arada dikkati çeken, mahkeme kararının tarihinin 25.04.2012, bilirkişi raporunun tarihinin ise bu karardan 1 gün sonra, 26.04.2012 olmasıdır. Bu durum, mahkemenin 25.01.2011 tarihinde “*yürütmenin durdurulması istemi hakkında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldıktan sonra karar verilmesi*” yönünde almış olduğu karara karşın, Bilirkişi Raporu’nu beklemeden yürütmeyi durdurma istemimizin reddi kararını almış olduğunu göstermektedir.

Sonuç olarak, özetlersek, 9. İdare Mahkemesi, 25.01.2011 tarihinde, “*yürütmenin durdurulması istemi hakkında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldıktan sonra karar verilmesine*” oy birliği ile karar vermiş; 20.07.2011 tarihinde yerinde keşif ve bilirkişi

incelemesi yapılarak bilirkişilere, raporu hazırlamaları için 30 gün süre tanınmış; ancak bilirkişiler raporlarını 30 gün içinde değil, yazılı taleple mahkemeye başvurmamızdan da çok sonra, ancak 10 Nisan 2012 tarihinde, yaklaşık dokuz ay sonra vermişlerdir. Bu süre zarfında, söz konusu alanda –medyada da geniş biçimde yer aldığı üzere– “Avrupa’nın en yüksek yapısı” sloganıyla tanıtılan “Metropol İstanbul” projesinin uygulanmasına başlanmış ve gene medya haberlerinde vurgulandığı üzere, satışların %45’i gerçekleştirilmiştir.

Bu arada, bu çalışma döneminde, 12.07.2010 tasdik tarihli “İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı”nın kapsadığı alana ilişkin son gelişme de, Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanıp onaylanarak askıya çıkarılan “İstanbul Finans Merkezi 1/5000 Ölçekli Nâzım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” olmuştur. Burada, 2004 yılından bu yana art arda gündeme gelen planların isimlerinde bu kez ciddi bir değişiklik yapılmış olduğu görülmektedir. Ama gene olası bir olumsuz yargı kararını *bypass* etme niyetiyle gündeme getirilen bu yeni planda, esas dikkati çeken, bazı önemli değişikliklerin de yapılmış olmasıdır. Bu değişiklikler, bölgeye ilişkin daha önceki planların taşıdığı sakıncaları daha da artırmaktan başka bir içerik taşımamaktadır. Dava konusu plan, daha önceki planların taşıdıkları sakıncaları daha da yoğunlaştırılmış ve artırılmış biçimde, taşımaktadır. Söz konusu “İstanbul Finans Merkezi 1/5000 Ölçekli Nâzım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”na da iptal davası açılmış olup, söz konusu davaya ilişkin son gelişme, “yürütmenin durdurulması” talebimizin reddi safhasındadır. Planlara ilişkin dava dilekçesi ekte bilgilerinize sunulmaktadır (Bkz. 9.7.1. Ek). Devam etmekte olan dava sürecine ilişkin gelişmeler ise raporun “Hukuk Çalışmaları” bölümünde yer almaktadır (Bkz. 10.165. Ayrıca bkz. 10.28, 10.35, 10.49, 10.72, 10.73, 10.91, 10.100 ve 10.102).

### **9.7.1. Ek: Dava Dilekçesi**

#### **İstanbul Nöbetçi İdare Mahkemesi**

#### **Sayın Başkanlığına**

İstanbul 8. İdare Mahkemesi 2012/1672 Esas

20.09.2012

DAVACI: TMMOB Mimarlar Odası

VEKİLİ: Av. Ş. Can Atalay

Kemankeş Caddesi No: 31 Karaköy İstanbul

DAVALI: TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Ankara

KONU: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 44 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 2. maddesinin 1. fıkrasının (ğ) bendi uyarınca 19.06.2012 tarihinde Bakanlık oluru ile onaylanarak 25.06.2012 tarihinde İstanbul İl Çevre Müdürlüğü'nde askıya çıkarılan İstanbul Finans Merkezi 1/5000 Ölçekli Nâzım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI ve İPTALİ istemidir.

ASKIYA ÇIKIŞ TARİHİ: 25.06.2012

ASKIDAN İNİŞ TARİHİ: 24.07.2012

AÇIKLAMALAR:

### **I. Yargılama Konusu İdari İşlemin Niteliği**

Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi, Ataşehir Projesi'nin Doğu ve Batı bölgelerini kapsayan 23.07.1990 t.t. 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı uyarınca Ataşehir arsaları üzerinde 1990'lı yıllarda "Ataşehir Projesi" uygulamasını başlatmış; bu çerçevede, Doğu bölgesindeki konut alanlarının tamamının yapımı etaplar halinde tamamlanmıştır. Daha sonra, Ataşehir Projesi olarak bilinen alanın tamamı Emlak Bankası mülkiyetinden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetine geçmiş; bir TOKİ iştiraki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ise, 2004 yılında Ataşehir alanının henüz yapılaşmamış kısımlarında yeni bir plan hazırlamış ve bu plan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 29.04.2004 tarihinde resen onaylanmıştır. Ardından, planın birkaç noktasında, gene Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından, parsel bazında bazı tadilatlar yapılmış ve bu tadilatlar plan üzerine işlenerek, planın bütünü 24.11.2004 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından (yeni bir planmış gibi) yeniden onaylanmıştır.

Bu söz konusu iki planın iptali istemi ile Ataşehir sakinleri tarafından açılan davalarda müvekkil oda davacı yanında müdahil olmuştur. Danıştay 6. Dairesi'nce, ilk davanın da sonradan açılan dava dosyası kapsamında görüşülmesi kararının ardından, "yürütmeyi durdurma kararı" verilmiş; hazırlanan bilirkişi raporunda, "planların iptal edilmesi gerektiği kanaatine varıldığı" belirtilmiş; itiraz üzerine verilen ek bilirkişi raporunda da aynı görüş tekrarlanmıştır. Bilirkişi raporunda, ayrıca, imar mevzuatının belirlediği donatı alanlarının karşılanabilmesi için, "...konut alanlarında emsalin 1,3'ü geçmemesi gerektiği" de vurgulanmıştır.

Ancak, bu süreçte de, yargının aldığı “yürütmenin durdurulması” kararını aşmak ve ruhsat alımları durdurulan inşaat şirketlerinin önünü açabilmek amacıyla, imar mevzuatına aykırı yeni bir işlem gerçekleştirilmiştir. Önce TOKİ’nin 06.02.2006 tarihli başvurusu üzerine, zaten “Toplu Konut Alanı” olan söz konusu plan alanının tamamının bir kez daha Toplu Konut Alanı ilan edilmesi İstanbul Valiliği’nce uygun görülmüş; ardından, Danıştay 6. Dairesi’nin yürütmesini durdurduğu plan üzerinde –bir kısım alanın plan onama sınırı dışına çıkartılması biçiminde– oynanarak, alışılmadık bir yöntemle –tanım yerinde ise– sözde yeni bir plan yaratılmış; TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi’nce, 26.06.2006 tasdik tarihli bu üçüncü planın iptali için yargıya başvurulmuş iken, yargı kararı beklenmeksizin, bu kez gene yeni bir plan revizyonu –dördüncü plan– gündeme getirilmiştir. Gerek üçüncü, gerekse dördüncü planlar bir TOKİ iştiraki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ tarafından hazırlanmış ve TOKİ Başkanlığı tarafından onaylanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na iletilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından da kabul edilerek, İstanbul Büyükşehir Belediyesi başkanı tarafından imzalandıktan sonra askıya çıkarılmıştır.

26.06.2006 tasdik tarihli üçüncü plan, plan onama sınırını değiştirmek dışında, 24.11.2004 tasdik tarihli planın aynısıydı; 22.03.2007 tasdik tarihli bu dördüncü plan revizyonu da, daha önceki planlarla aynı içerikte, hemen hemen aynı sakıncaları taşıyan bir plandı. Bütün bu süreç zarfında hazırlanan tüm planlar gibi, bu son plan da, bölgeye, Ataşehir bütününe ait 1990 planının çok üstünde bir nüfus ve yapılaşma getirmekteydi. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi’nce bu planın iptali için de dava açılmıştır.

Ataşehir’i “pazarlama” sürecinde 22.03.2007 tasdik tarihli plan revizyonu ile de yetinilmemiş; bu kez bizzat Başbakan tarafından, Merkez Bankası başta olmak üzere kamu bankalarının genel merkezlerinin İstanbul’a taşınacağı açıklanmış; yeni yerleri olarak da Ataşehir’de meri planda “konut” görünen alanlar gösterilmiştir. Böylelikle 22.03.2007 tasdik tarihli planın iptali talebiyle açılan dava sonuçlanmadan, siyasi iktidarın talimatları ile gerçekleştirilen yeni bir plan değişikliği, çevre koşullarını, plan bütünlüğünü, üst ölçekli plan kararlarını, imar mevzuatını ve hukuku hiçe sayacak bir biçimde gündeme getirilmiştir. Bu yeni plan tadilatı ile Anadolu Otoyolu üzerinde kalan henüz yapılaşmamış konut alanı ile Ataşehir Doğu Bölgesinde, Anadolu Otoyolu güneyinde kalan, gene yapılaşmamış konut alanına, bir üst plan olan 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı’nda da bu alanların konut alanı olarak gösterilmiş olmasına karşın, MİA (Merkezi İş Alanı) fonksiyonu getirilmiştir.

15.02.2008 tasdik tarihli bu plan değişikliğinin kapsadığı alanın tamamı, 22.08.2006 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı'nda "Konut" olarak gösterilmişti. Yasal olarak, alt ölçekli planların üst ölçekli plan kararlarına uyması gerekir. Bu husus, özellikle "Konut Alanı" ve "Merkezi İş Alanı (MİA)" gibi birbiriyle hiçbir yakınlığı olmayan iki fonksiyon söz konusu olduğunda, çok daha önem kazanmaktadır. Kentin MİA'sı (Merkezi İş Alanı) kentin kalbidir. Tüm çevresini ve kentin gelişim ve dönüşümünü ciddi biçimde etkiler ve değiştirir. Hele İstanbul gibi nüfusu 15 milyona yaklaşan bir dünya kentinde, kentin birinci derece merkezi olan MİA'nın yerinin, böyle alt ölçekli planlarda yapılan mevzi değişikliklerle değil, ciddi bir analiz ve sentez çalışmasına dayalı olarak hazırlanan kent bütününe ait üst ölçekli planlarla belirlenmesi gerekir. Merkezi finans sektörünün bu alana taşınması, değil bölgenin, tüm Anadolu yakasının, hatta İstanbul'un planlama kararlarını geçersiz kılabilecek bir gelişmenin önünün açılması niteliğindedir.

Herhangi bir araştırmaya, hiçbir analiz ve sentez çalışmasına ve bir üst plana dayanmaksızın kabul edilerek plana işlenen ada bazındaki bu plan değişikliği planlama ciddiyetiyle asla bağdaşmamaktadır. Yapılan işlemin plan ve planlama ile hiçbir ilişkisi olmayıp, yapılan, sadece verilen bir kararı pafta üzerine işlemekten ibarettir.

Bir kentin MİA'sı (Merkezi İş Alanı) o kentin yaya ve araç trafiğinin, hizmet sektörünün, çalışma ve alışveriş alanlarının en yoğunlaştığı bölgesidir. Bu alanlar aynı zamanda yapılaşma yoğunluğunun da en yüksek olduğu alanlardır. Bu nitelikleriyle, söz konusu MİA fonksiyonları bölgeye geldiğinde, hem tüm Anadolu yakasının dengesini alt üst edecek, hem de, Ataşehir ve civarında, bugün var olan trafik kaosunu daha da içinden çıkılmaz hale getirecektir.

Bütün bu gerekçelerle 15.02.2008 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların iptali için açılan davada, İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2008/1161 Esas ve 20.03.3009 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar vermesine karşın, yeni bir 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı gündeme gelmiş; 2006 tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı'nda "Konut Alanı" olarak gösterilen ve İstanbul Valiliği'nce de "Toplu Konut Alanı" olarak ilan edilmiş söz konusu alanlar, Ankara'nın talimatıyla hazırlanan 15.02.2008 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların paralelinde, bu kez 15.06.2009 tasdik tarihli bu yeni İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "1. Derece Merkez" olarak gösterilmiştir.

22.03.2007 tasdik tarihli planda yaklaşık 276,67 ha. olan planlama alanının 109,49 ha.'ını kapsayan 15.02.2008 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Revizyon İmar Planı Değişikliği'nin ardından gene bir plan tadilatı yapılmış; bu kez, 22.03.2007 tasdik tarihli planın planlama alanının tamamı 3 ayrı bölgeye bölünerek 3 ayrı plan gündeme getirilmiştir 14.08.2009 tasdik tarihli bu 3 plan;

1. "İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı";
2. "İstanbul İli Ataşehir İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama Planı";
3. "İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı"dır.

Bu planlardan 1'inci ve 2'incisinin tamamı, 3'üncüsünün ise bir kısmı 15.02.2008 tasdik tarihli plan revizyonu sınırları içinde kalmaktadır.

Yukarıda belirttiğimiz gibi, 2008 Planlarının iptali için açılan davada, İstanbul 1. İdare Mahkemesi tarafından 20.03.3009 tarihinde "*dava konusu işlemin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden... yürütmesinin durdurulması*" kararı verilmişti. İstanbul 1. İdare Mahkemesi 18.09.2009 gün, 2008/1161 Esas ve 2009/1312 Karar sayılı kararında ise "*dava konusu 1/5000 ölçekli nâzım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, imar mevzuatına, kamu yararına ve hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır*" denilerek, "*dava konusu işlemin iptali*"ne karar vermiştir. Buna karşın, 14.08.2009 tasdik tarihli bu üç plan da (yargı kararlarını hiçe sayarcasına) hemen hemen tümüyle 15.02.2008 tasdik tarihli planın aynısıdır. 1 ve 2 numaralı planlarda, planlama alanına Merkezi İş Alanı (MİA) fonksiyonu getirilmiştir. Bu alanlarda henüz yapılaşma yoktur. Bu iki plan alanı arasında kalan ve konut alanı olarak gösterilen 3 numaralı plan alanının büyük kısmı ise konut olarak yapılaşmıştır.

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi tarafından anılan bu üç plandan birincisine ve ikincisinin iptali istemi ile davalar açılmış; dava açılan birinci plan, dava konusu olan 19.06.2012 tasdik tarihli "İstanbul Finans Merkezi 1/5000 Ölçekli Nâzım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" ile aynı alanı kapsamaktadır.

28.09.2009 tasdik tarihli "İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama



İmar Planı” yargı kararı ile iptal edilmiş olan 15.02.2008 tasdik tarihli planın kuzey kısmını kapsamaktadır. Plan alanı, E = 2,5 emsalli MİA (Merkezi İş Alanı) olarak gösterilmektedir. Bu planın, yargı kararı ile iptal edilmiş olan 15.02.2008 tasdik tarihli bir önceki planlardan farkı ise, E = 1,0 olan İlköğretim Alanı ile gene E = 1,0 olan “Sağlık Alanı”nın, yapılaşma emsali E = 2,5’a yükseltilerek, Merkezi İş Alanı’na (MİA) dönüştürülmüş olmasıdır. İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 18.09.2009 gün, 2008/1161 Esas ve 2009/1312 Karar sayılı kararı ile 15.02.2008 tasdik tarihli planla söz konusu alana MİA fonksiyonu getirilmesini hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile iptal ettiği de göz önüne alındığında, MİA fonksiyonunu daha da yaygınlaştıran bu değişikliğin de hukuka aykırı olduğu tüm açıklığı ile ortaya çıkmaktadır.

Plan Notları’nda, “1- Merkezi iş alanlarında; alışveriş merkezi, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro vb sosyal ve kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb fonksiyonlar yer alabilir...” denmektedir. Görüleceği üzere, Merkezi İş Alanında (MİA), neredeyse her türlü fonksiyon yer alabilmektedir. Bu durum, gerçek anlamda MİA olamayacak bu bölgeye ada bazında Merkezi İş Alanı (MİA) fonksiyonu getirilmesinin nedenine de açıklık getirmektedir. Kanımızca bu, “istenen her yere istenen her şeyin yapılabilmesi” diye tanımlanabilecek hukuka aykırı bir “esneklik” anlayışının ürünüdür.

Son olarak, planın adında dahi “Ataşehir Toplu Konut Alanı” ibaresinin yer almasına karşın yargılama konusu planda hiç konut alanının bulunmadığı, bu alana MİA fonksiyonunun getirilmiş olduğu göz önüne alındığında, plan ismi ile plan arasındaki, hatta, plan isminin kendi içindeki çelişki dikkat çekmektedir. Plan alanının “Toplu Konut Alanı” ilan edilmiş bir bölgede yer aldığı ve 15.02.2008 tasdik tarihli plana kadar, bu bölge için hazırlanmış olan planlarda bu alanın tamamının “Konut Alanı” olarak planlandığı göz önüne alındığında, planların isimleri ile getirdikleri fonksiyonun dahi çelişmesinin, bu planların, gerçek anlamda bir plan değil, siyasi iktidarın şehircilik ilkelerine ve hukuka aykırı talimatlarının paftalara işlenmiş çizimler olmasından kaynaklandığı açıktır. Planlanan alan, plan isimlerinde de vurgulandığı üzere hukuken olarak “Ataşehir Toplu Konut Alanı”dır ve bu alana MİA fonksiyonu getirilmesi hukuka aykırıdır.

Açıklanan bu nedenlerle açıkça hukuka aykırı yargılama konusu idari işlemin öncelikle yürütülmesinin durdurulmasına ve iptaline karar verilmesi talebiyle açtığımız dava devam ederken, gene yeni bir plan tadilatı gündeme gelmiş; böylelikle, davası süren plan, tamamen aynı koşullarla, yeni baştan, sanki yeni bir planmış gibi işleme sokulmuştur. Toplu Konut

İdaresi, davası sürmekte olan 14.08.2009 tasdik tarihli, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, yapı adaları üzerinde yazılı olan MİA (Merkezi İş Alanı) tanımını kaldırarak yerine T (Ticaret Alanı) tanımını getirmiştir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, yapılan değişikliğin sadece bir isim değişikliğinden ibaret bir aldatmaca olduğudur. Bu durum, 1 No'lu Plan Notunda da açıkça görülmektedir. 14.08.2009 tasdik tarihli İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, 1 No'lu Plan Notu:

*“Merkezi İş Alanlarında; alışveriş merkezi, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro vb sosyal ve kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb fonksiyonlar yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır”* iken, güya yeni bir plan olan 12.07.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, bu hüküm,

*“Ticaret alanlarında; alışveriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro vb sosyal ve kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb fonksiyonlar yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır”* şeklinde değiştirilmiştir. Görüleceği üzere, yapılan değişiklik, (MİA) Merkezi İş Alanı tanımı yerine T(Ticaret Alanı) tanımını kullanmanın dışında, bu alanlara getirilecek fonksiyonların değiştirilmediği, gene MİA tanımındaki fonksiyonların aynı yüksek yapılaşma emsalleri ile bölgeye getirildiği; üstelik, MİA tanımı Ticaret Alanı tanımına çevrilirken, ayrıca bir de ilave olarak “rezidans” fonksiyonunun getirildiği görülmektedir.

Kısacası, bu planlar, 14.08.2009 tasdik tarihli İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile tamamen aynıdır ve açık bir şekilde, açılan davayı geçersiz kılmak için başvurulmuş bir yöntemdir. Bu nedenle, 14.08.2009 tasdik tarihli İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın plan iptal davası dilekçesinde bildirilen ve yukarıda da tekrarlanan sakıncalar, 12.07.2010 tasdik tarihli

İstanbul İli, Ataşehir ilçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı 1/5000 ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı için de aynen geçerlidir.

**II. Davalı idarenin işlemi yetki, neden, konu ve maksat yönünden hukuka aykırıdır. Açıkça hukuka aykırı olan işlemin iptali gerekmektedir.**

12.07.2010 tasdik tarihli “İstanbul İli, Ataşehir ilçesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı”nın kapsadığı alanlara ilişkin son gelişme de, Başbakan’ın devreye girerek ilan ettiği, Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanıp onaylanarak askıya çıkarılan dava konusu “İstanbul Finans Merkezi 1/5000 Ölçekli Nâzım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” olmuştur. Burada, 2004 yılından bu yana art arda gündeme gelen planların isimlerinde bu kez ciddi bir değişiklik yapılmış olduğu görülmektedir. Ama, gene olası bir olumsuz yargı kararını bypass etme niyetiyle gündeme getirilen bu yeni planda, esas dikkati çeken, bazı önemli değişikliklerin de yapılmış olmasıdır. Bu değişiklikler, bölgeye ilişkin daha önceki planların taşıdığı sakıncaları daha da artırmaktan başka bir içerik taşımamaktadır. Dava konusu plan, daha önceki planların taşıdıkları sakıncaları, daha da yoğunlaştırılmış ve artırılmış biçimde, taşımaktadır.

19.06.2012 tasdik tarihli “İstanbul Finans Merkezi 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı”nda, bir önceki 2010 planında olduğu gibi, daha önceki planlarda MİA olarak gösterilen alanların, gene Ticaret Alanı olarak gösterildiği görülmektedir. Ancak, 2012 planında T1, T2 ve T3 olmak üzere Ticaret Alanları üç ayrı lejantla gösterilmiştir. Bu üç farklı ticaret alanında yapılacak uygulamalara ilişkin Plan Genel Hükümleri de birbirinden farklı olup, ayrıca, T1 ve T2 alanlarında 2009 ve 2010 planlarında olduğu gibi 2,5 olan emsal, T3 Ticaret Alanında 2,85’e yükseltilmiştir. Bu husus 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda belirtildiği gibi, 1/1000 ölçekli Plan Notları’na da vurgulanmaktadır.

Dava konusu 1/1000 ölçekli planın Plan Notları’nın, 12.1. maddesi ile 13. maddesinde, T1 ve T2 alanlarına gelecek fonksiyonlar ise, “.... *Bu alanda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, vb sosyal, kültürel tesis alanları, ticaret, büro iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb fonksiyonlar yer alabilir*” biçiminde belirtilmiştir. Görüleceği üzere, bunlar, 2010 planında T (Ticaret Alanı) olarak gösterilen alanlara 1 No’lu Plan Notu ile

getirilmiş olan aynı fonksiyonlardır ve 2010 planında, daha önceki planlarda geçen MİA (Merkezi İş Alanı) tanımının kaldırılarak T (Ticaret Alanı) tanımına dönüştürülmesi ile 2008 planının bu alana ilişkin kısmında ve 2009 planında MİA (Merkezi İş Alanı) olarak gösterilen alanlara getirilen fonksiyonlar değiştirilmediği gibi, üstelik bu fonksiyonlara “residans” fonksiyonu da ilave edilmişti.

Plan Notları'nın 14. maddesi ise, T3 Ticaret Alanları ile ilgili olup, bu alanlara gelecek fonksiyonlar da, “... *Bu alanlarda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, vb sosyal, kültürel tesis alanları, ticaret, büro iş hani, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb fonksiyonlar yer alabilir*” biçiminde belirtilmiştir. Burada, T1 ve T2 Ticaret Alanlarında yer alan fonksiyonlar aynen yer almakta olup, ilave olarak “finans kurumları”na da yer verilmiştir. Görüleceği üzere, bu planda, T (Ticaret Alanı) adını vererek tanımlanan alanların, bu tanımın kapsamının çok dışına çıktığı, çok daha farklı, hatta kentin merkezi olarak tanımlanan MİA (Merkezi İş Alanı) olarak tanımlanan alanlardan dahi daha fazla ve hatta sınırsız fonksiyonu barındırdığı görülmektedir.

İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin, 18.09.2009 gün, 2008/1161 Esas ve 2009/1312 Karar sayılı kararı ile 15.02.2008 tasdik tarihli planla söz konusu alana MİA (Merkezi İş Alanı) fonksiyonu getirilmesini hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile iptal ettiği göz önüne alındığında, yargı kararını aşmak amacıyla, 2010 planında olduğu gibi, dava konusu planlarda da MİA (Merkezi İş Alanı) yerine göstermelik olarak T (Ticaret Alanı) lejantı kullanan ama MİA'nın kapsadığı fonksiyonları daha da yaygınlaştıran bu plan kararlarının hukuka aykırı olduğu tüm açıklığı ile ortaya çıkmaktadır. Bu da, dava konusu planın da, 2008 planının bu alana ilişkin bölümü, 2009 planı ve 2010 planı ile aynı sakıncaları taşıdığını göstermektedir. Bu sakıncaların en temeli ise, Toplu Konut Alanı ilan edilmiş olan ve imar planlarında da konut olarak planlanan bir bölgenin, 2008 yılından itibaren, Başbakan'ın talimatı ile önce MİA (Merkezi İş Alanı), MİA fonksiyonunu sakıncalı bulan yargı kararından sonra da, bu kararı bypass etmek amacıyla, aynı fonksiyonlara, üstelik rezidans fonksiyonu da ilave edilerek, T (Ticaret Alanı) ismini vermek olmuştur. Bu plan alanları, ne MİA, ne Ticaret Alanı olmamalı; Emlak Bankası zamanından bu yana, 2008 yılına kadar, hem Emlak Bankası hem de TOKİ tarafından yapılan planlarda gösterildiği gibi, konut alanı olarak planlanmalıdır.

Dava konusu planlarda, 2010 planlarında T (Ticaret Alanı) olarak gösterilmiş olan bir bölgenin de, “Özel Proje Alanı” olarak tanımladığı görülmektedir. 2010 Planında 2,5 emsalli

T (Ticaret Alanı) olarak gösterilmiş olan bu alanda, yapılaşma emsali de 2,85'e çıkarılmıştır. İmar ve planlama mevzuatında hiç yer almayan, bugüne kadar da hiçbir planda görülüp duyulmayan bu tanımın nereden ve neden ortaya çıkarıldığı ciddi bir soru olmalıdır. Bu tanımdan ne kastedildiği, Plan Notları'nın 15. maddesinde, "15. ... *Bu alanda, konut, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, konferans, toplantı, sergi, fuar salonları vb sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, otel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb fonksiyonlar yer alabilir*" biçiminde yer almaktadır. Buradan çıkartılacak sonuç, bu alanda, istenen her şeyin yapılabileceğidir. Bu ise, hem planlama ilkelerine, hem imar mevzuatına tamamıyla aykırı, "plan" tanımıyla alakası olmayan bir "güya plan" yaklaşımıdır ve bu "güya plan"a dayanarak, hem tanımsız ve belirsiz fonksiyonlu, hem de yüksek yapılaşma yoğunluklu bu alanda yapılacak uygulamalar, getirilebilecek bugünden belirsiz fonksiyonlar da hayata geçirildiği takdirde, son derece sakıncalı sonuçlar doğuracaktır.

Burada, vurgulanması gerekli çok önemli bir nokta da, bu planın getireceği konut nüfusu bilinmeden donatı alanlarının nasıl ve hangi kritere dayanarak getirilmiş olduğudur. Görüldüğü üzere, hem T1, T2 ve T3 ticaret alanlarına gelecek fonksiyonlar arasında "rezidans", hem de "Özel Proje Alanı"nda "konut ve rezidans" sayılmaktadır. Ancak bu alanların planlanan alanın ne kadarını kapsayacağı ve dolayısıyla da planın ne kadar konut nüfusu barındıracağı tamamen belirsizdir. Bu nedenle, bu nüfusa hizmet edecek donatı alanlarını hesaplamak da olanaksız hale gelmektedir. Bu durumda, planda, donatı alanlarının rastgele konduğu açıktır. Bu husus da, yapılan ve adına plan denilen bu işlemin plan ve planlamayla hiçbir ilgisi olmadığını açıkça ortaya koymaktadır.

Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda, "Özel Proje Alanı" olarak gösterilen alanın güneyinde, "Meydan Düzenleme Alanı" yer almaktadır. Bu alan, 2010 plan alanı sınırlarını, güneye, Ataşehir bölgesine doğru biraz ilerleterek düzenlenmiştir. Böylece, meydan, otoyolun üstünden geçerek, yolun iki tarafını da kapsayacak biçimde düzenlenmiştir. Bu haliyle, meydan, bir otoyol üstü ve iki yanında düzenlenmiş ilk meydan olacak gibi görünmektedir. Tamamen boş bir alanda yapılan bir planda yapılması düşünülen bir meydanın, sanki hiç yer yokmuş gibi, otoyol üzerinde, bir köprü biçiminde düzenlenmesi, bu alanın aslında otoyol üzerinde bir yaya köprüsü işlevine dönüşeceğini göstermektedir. Bu meydan tasarımı yeri

itibariyle son derece sakıncalıdır ve bu alanın bu şekliyle gerçek bir meydan fonksiyonunu üstlenemeyeceği açıktır.

1/1000 ölçekli planın Plan Notları ise, yukarıda bahsedilenler dışında ve ötesinde aşağıda belirtilen nedenlerle de şehircilik ilkelerine ve planlama tekniğine aykırı niteliktedir:

1) 4 No'lu Plan Notu'nda yer alan *“T1 Ticaret Alanı dışında Planlama alanının tamamında; TAKS, KAKS, binalara ait kodlar, blok boyut ve şekli, blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve normal kat yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir”* hükmü planlama ilkelerine aykırıdır.

Burada, hem 1/1000 planda belirtilmesi gereken birçok kriterin önce serbest olduğunu vurgulamak, sonra da avan projeye bağlamak kendi içinde dahi çelişkilidir. Burada, 1/1000 ölçekli plan notlarında belirtilmesi gereken hususlar açıkça belirtilmelidir. Ayrıca, İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirlenmiş olan, kat yükseklikleri dahil, diğer ölçülere de uyulmalıdır.

Plan Notları'nın *“12. T1 Ticaret Alanları”* maddesinde de benzer bir hüküm, *“12.2. Bu alanlarda blok boyut ve şekli, yapı nizamı ve taban oturumu serbesttir”* yer almaktadır. Bu hüküm de, yukarıda ki 4 No'lu Plan Hükümü'nden daha dar kapsamlı olmakla birlikte, benzer sakıncalar taşımaktadır. Bu hüküm de planlama ilkelerine aykırıdır. Blok boyut ve şekli, yapı nizamı ve taban oturumunun serbest bırakılması planlama kavramı ve imar planı tanımı ile hiçbir şekilde uyuşmamakta olup, yapılaşma açısından ciddi sakıncalar içermektedir. Bu hususun *“avan proje”* ye bile bağlanmamış olması ise, bugüne kadar yapılan uygulamaların da ötesinde bir serbestlik getirmektedir ki, bu serbestlik, giderek plansızlık anlamına gelmektedir.

2) Plan Notlarının 9. Maddesi'nde yer alan *“Özel Proje Alanı ve Rekreasyon Alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenecek Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz”* hükmü de, ilginç ve nedeni anlaşılamayan bir plan notudur. Bu alandaki uygulamayı Bakanlığa ya da Bakanlığın belirleyeceği kurum veya kuruluşa devretmenin nedeni anlaşılamamıştır. Örneğin, resmi kurum fonksiyonu getirilen alanlar için bu fonksiyonu gerçekleştirmekle görevli kurum yapar uygulamayı ve alan mülkiyetine geçmeden de uygulama yapamaz; ancak, bu husus hiç de plan notu olarak vurgulanmaz. Bu plandaki kamu hizmet fonksiyonları için de böyle bir plan notu konmamıştır. Şimdiye kadar hiçbir planda yer almamış böyle bir plan notu, kamu hizmet binaları fonksiyonu taşımayan bir

alan için neden öngörüldüğünü şehircilik ilkeleri ve planlama tekniği bağlamında anlamak mümkün değildir. Bu ancak, bu alanın yapımı ve kullanımını kendi istedikleri kuruluşlara verebilmek için getirilen bir koşul olmalıdır ve hukuka aykırıdır.

3) Plan Notları'nın 10. maddesinde, *“Ticaret alanlarında, aynı mülkiyette olmak, Emsal İnşaat Alanı sabit kalmak koşulu ile adalar ve parseller arasında emsal transferi yapılabilir”* denmektedir. Bu hüküm, planlama ilkelerine ve imar mevzuatına aykırıdır. Bu hükümlerle, bir parsel ya da adaya, planda üzerine yazılı emsalin çok üstünde yapılaşma hakkı getirilebilir ki, bu son derece sakıncalıdır.

4) Plan Notları'nın 11. Maddesi'nde *“T2,T3 Ticaret alanları ve Özel Proje alanında otopark ihtiyacı, Kentsel Tasarım Rehberi ve Projesinde belirtilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde komşu donatı alanları içerisinde ve zemin altında karşılanabilir”* denmektedir. Özel kullanım alanlarının otopark ihtiyacını çoğu kamuya ait donatı alanları içerisinde karşılamak nedeni anlaşılabilen, ilginç bir planlama yaklaşımıdır. Donatı alanlarının kendi otopark ihtiyaçlarını karşılaması yeterlidir. Kamuya ait alanların kendi yoğun otopark ihtiyaçları dışında, özel alanların otopark ihtiyaçlarını da karşılaması (örneğin bir okulun özel kullanım alanlarının otopark ihtiyacını da karşılaması...) sakıncalı ve kamu yararına aykırıdır. Planda getirilen özel fonksiyonların otopark ihtiyaçları kendi alanları içine yapılacak otoparklarla ve de ilaveten, otopark fonksiyonu getirilen alanlara yapılacak açık ve kapalı otoparklarla karşılanmalıdır.

5) Plan Notları'nın *“ 12.T1 Ticaret Alanları”* maddesinde, *“12.3.T1 Ticaret alanında ikiden fazla bodrum kat iskan edilemez. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma ait sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez”* denmektedir. Bu plan notunun son cümlesi ile sosyal ve idari tesisler emsal dışı bırakılmakta; böylece, zaten çok yoğun olan yapılaşma emsali, daha da artırılmaktadır.

Bu alanların emsale dahil olmaması imar mevzuatına aykırıdır. İstanbul İmar Yönetmeliği'nde bu alanlar yapı emsali içinde yer alıyor. Yönetmeliğin 2.04.4. Taban Alanı tanımında taban alanı hesabına dahil edilmeyen alanlar arasında bu fonksiyonlar yer almamaktadır. “2.04.6. Yapı İnşaat Alanı” tanımında da, ortak alanlar yapı inşaat içinde sayılmakta olup “2.04.7. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (EMSAL)” tanımında ise, KAKS

yapının bütün katlardaki alanları toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayı olarak tanımlanmaktadır

6) Plan Notları'nın "12. T1 Ticaret Alanları" maddesinde, "12.4. Blokların bahçe mesafeleri; yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine göre yapılır veya ilçesinde onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayırık, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kodlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kod alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir" denmektedir.

Bu plan notunun birinci cümlede yer alan "Blokların bahçe mesafeleri; yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine göre veya ilçesinde onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir" hükmünde "veya" ibaresine yer verilerek, ilçesinde onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile yönetmelikte belirlenmiş olan minimum bahçe mesafelerinin altına inilebilmesine olanak sağlanmaktadır.

"Yapılar ayırık, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir" hükmü ise, 2,5 emsale varan çok yüksek yoğunluklu bu bölgede yeni yapıların blok ve hatta sıra blok şeklinde yapılmasına izin vererek şimdiye kadar hiç örneği görülmemiş "bitişik nizam gökdelen"ler yaratmanın getireceği tamir edilemeyecek bir tahribatın yolunu açmaktadır. Bölgede bugüne dek yapılmış olan ayırık nizam kulelerin getirdiği anormal yoğun ve ezici etki dikkate alındığında, bu yoğunluk ve ezici etkiyi daha da artıracak böylesi bir gelişmenin ne kadar sakıncalı olacağı açıkça görülmektedir.

Maddenin son cümlesindeki, "...blok boyutları, ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir" hükmü de gene ayrıcalıklı yapılaşma hakları getirmenin bir biçimidir. Önce, yukarıda da vurguladığımız gibi, bölgede yapılar blok değil ayırık nizam olmalıdır. Parsel yapılanma şartları ise "avan proje veya vaziyet planı" ile değil, imar uygulama planı ile belirlenir. Aksi takdirde, proje aşamasında, planın getirdiğinin ötesinde yapılanma hakları için pazarlık yolu açılmış olur.

7) Plan Notları'nın "12. T1 Ticaret Alanları" maddesinde, "12.6. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma sınırlarına kadar tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar emsal harici otopark yapılabilir. Otopark girişi çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir. Açık



*otoparklar bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir” denmektedir.*

Burada, İstanbul’un su ile ilgili “kriz” yaşamanın eşiğinde olduğu bilinir, kentin her tarafında suyu “iktisatlı kullanma” çağrılarını yapılırken, yağmurla gelen suların toprak altına inerek su rezervlerine ulaşması için kentlerde parsellerin bina dışı alanlarının, yani bahçelerinin mümkün olduğunca betonlaşmamasının gerektiği çok açıkken, bu gerçeğe göz yumarak, planlanan alanın neredeyse tamamını betonlaştırarak toprağı tümüyle yok etmek açıkça susuzluğa davetiye çıkarmak demektir. Ayrıca, burada dikkati çeken bir nokta, bu yeraltı otoparkının –açık otoparkların otopark ihtiyacının bir kısmını karşıladığı da göz ardı edilerek– ihtiyacın 4 katına kadar yapılabilmesidir.

Bu hüküm İstanbul İmar Yönetmeliği’ne de aykırıdır. İstanbul İmar Yönetmeliği’nin “2.04.7. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (EMSAL)” tanımında, KAKS’a dahil olmayan otoparklar, *“Ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bodrum katlar”* biçiminde tanımlanmaktadır. Burada ise ihtiyacı kat kat aşan bir otopark yapım öngörülmektedir.

8) Plan Notları’nın “13. T2 Ticaret Alanları” maddesinde, önce T2 ticaret alanlarında yer alacak fonksiyonlar yer almaktadır ve bu bölüme yukarıda değinilmiştir. Maddenin son cümlesinde ise, *“Emsal hesabı aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır”* denmekte ve aşağıdaki tabloda ise, “Mevcut Tapu Alanı” esas alınarak ve bu alan getirilen yapılaşma emsali ile çarpılarak “Toplam Emsal İnşaat Alanı” verilmektedir. Yani, bu alanda brüt inşaat alanına göre yapılaşma alanı hesaplanmaktadır. Bu husus planlama ilkelerine ve imar mevzuatına kesinlikle aykırıdır. İnşaat alanı, getirilen emsal planda ilgili fonksiyona ayrılan alanla, yani “net parsel alanı” ile çarpılarak hesaplanır. Bu hüküm, planla getirilen ve zaten çok yüksek olan inşaat hakkını aşarak yasal olmayan ilave inşaat alanları yaratmanın bir yönteminden başka bir şey değildir.

9) Plan Notları’nın “14. T3 Ticaret Alanları” maddesinde, önce T3 ticaret alanlarında yer alacak fonksiyonlar yer almaktadır ve bu bölüme yukarıda değinilmiştir. Maddenin son cümlesinde ise *“ Emsal hesabı aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır”* denmekte ve aşağıdaki tabloda, “Mevcut Tapu Alanı” esas alınarak ve bu alan getirilen yapılaşma emsali ile çarpılarak “Toplam Emsal İnşaat Alanı” verilmektedir. Yani, bu alanda brüt inşaat alanına göre yapılaşma alanı hesaplanmaktadır. Bu husus planlama ilkelerine ve imar mevzuatına

kesinlikle aykırıdır. İnşaat alanı, getirilen emsal, planda ilgili fonksiyona ayrılan alanla, yani “net inşaat alanı” ile çarpılarak hesaplanır. Bu hüküm, planla getirilen ve zaten çok yüksek olan inşaat hakkını aşarak yasal olmayan ilave inşaat alanları yaratmanın bir yönteminden başka bir şey değildir.

10) Plan Notları'nın 18. maddesinde, “*Rekreasyon alanlarında E = 0.15 ve H = Serbesttir. Bu alanlarda tamamı emsale dahil edilmek koşulu ile zemin altında veya üstünde ticari fonksiyonlar yer alabilir. Zemin altında iskan edilecek ticari fonksiyonlarda kat yükseklikleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecek olup, serbesttir*” denmektedir.

Burada, rekreasyon alanı olarak ayrılan alanların dahi ticari fonksiyonları içermesi gibi planlama kavramının özüne aykırı bir yaklaşımın söz konusu olduğu görülmektedir. Bu plan kararı, rekreasyon alanı tanımını ile hiç bir biçimde uyuşmamaktadır. Rekreasyon alanları ticari fonksiyonlara dönüştürülemez; bu alanlarda ticari fonksiyonlar yer alamaz.

Yukarıda açıklanan nedenlerle uygulanmasında kamu yararı bulunmayan ve açıkça hukuka aykırı yargılama konusu idari işlemin öncelikle yürütülmesinin durdurulmasına ve iptaline karar verilmesini talep ederiz

## SONUÇ VE İSTEM

1) Yargılama konusu karar hukuka aykırı ve idari işlemin uygulanması durumunda telafisi güç zararların doğacağı açık olduğundan öncelikle olarak YÜRÜTMENİN DURDURULMASINA,

2) Yukarıda açıklanan nedenlerle, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 44 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 2. maddesinin 1. fıkrasının (ğ) bendi uyarınca 19.06.2012 tarihinde bakanlık oluru ile onaylanarak 25.06.2012 tarihinde İstanbul İl Çevre Müdürlüğü'nde askıya çıkarılan İstanbul Finans Merkezi 1/5000 Ölçekli Nâzım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın İPTALİNE,

3) Sayın Mahkemenizce yürütmenin durdurulması kararı verilmesi durumunda gerektiğinde bilirkişi incelemesi yapılması ve tamamlayıcı açıklamalarımızla kanıtlarımızı sunmamız için süre verilmesine,

4) Yargılama giderleri ve avukatlık ücretinin karşı yan üzerinde bırakılmasına karar verilmesini talep ederiz. Saygılarımızla.

Davacı

TMMOB Mimarlar Odası

Vekili Av. Ş. Can ATALAY

Eki Vekâletname