

9.17. Park Otel

Plan onama sınırı içerisindeki alanla ilgili, ilk olarak TC Kültür Bakanlığı GEEAYK'nın 11.2.1978 gün ve 1027031 sayılı kararı ile korunması gerekli bir yapı olmadığı kararı verilmiştir. Daha sonra Temmuz 1984 günlü ve 18475 sayılı *Resmî Gazete*'de yayımlanan 1.6.1984 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile alan "Turizm Merkezi" olarak ilan edilmiştir.

Alan "Turizm Merkezi" olarak ilan edildikten sonra yapılan ilk 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 20.2.1989 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu planda iki blok halinde eski 731 ada için 86 m, eski 735 ada için 69 m yükseklik olmak üzere "turizm otel ve ticaret alanı" fonksiyonu getirilmiş ve plan notlarında "bodrum kat sayısı serbesttir" hükmü getirilmiştir.

Alana ilişkin 1/5000 Beyoğlu 1. Etap Revizyon Nâzım İmar Planı ise Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 26.02.1992 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu Revizyon Nâzım İmar Planı'nda "Turizm Merkezi" fonksiyonu tanımlanmış ve plan notlarında;

- *Park Otel Turizm Merkezi'nde Ağa Çırağı Sokağı açılacaktır,*
- *KAKS: 6.00'dır. Kapalı otopark, tesisat katı, sığınak, imar yönetmeliğinin gerektirdiği hallerde müstemilat alanları dışındaki kullanım alanları (bodrum kattakiler dahil), inşaat emsaline (KAKS) dahil edilecektir.*
- *Binaların en üst kotu, bitişiğindeki Alman Konsoloslugu'nun çatı kotunu geçemez,*
- *Park Otel Turizm Merkezi'nde bu şartlar dahilinde hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (UİP), Turizm Bakanlığı ve K.T.V.K. Kurulu'nca uygun görülme şartı ile onandıktan sonra, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır"*

ifadeleri yer almaktadır.

20.2.1989 onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Danıştay 6. Dairesi'nin 10.6.1993 gün 1992/1728 esas ve 1993/2262 karar sayılı kararıyla şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir.

Anılan iptal kararının gerekçesinde, taşınmazın üst ölçekli plana aykırı olduğu, parsellere getirilen yüksekliklerin çevredeki yapı yüksekliklerinin çok üzerinde olduğu, bunun olağanüstü bir insan ve yapı topluluğu oluşturacağı, böylece zaten yeterli olmayan sosyal ve teknik altyapının ayrıca kentin silüetinin olumsuz etkileneceği gerekçelerinin esas alındığı,

söz konusu parsellere yönelik olarak 26.6.1992 tarihinde 1/5000 ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planının Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca onandığı, parsellere “Turizm Merkezi” fonksiyonunun getirildiği, KAKS’nın “6” olarak belirlendiği, plan notlarından birinde, “Park Otel Turizm Merkezi Alanında yapılacak binaların en üst kotunun, bitişiğinde bulunan Alman Konsolosluğu’nun çatı kotunu geçemeyeceği” öngörülmüştür.

Bu karar üzerine 22.06.1993 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yeni bir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tesis edilmiştir.

Söz konusu Uygulama İmar Planı’nda ise; “turizm merkezi” fonksiyonu yeniden tanımlanmış ve plan notlarında;

“• *Taksim Turizm Merkezi Tevsii ile Park Otel Turizm Merkezi, Merkezi İş Alanı (MİA)dır,*

• *Merkezi İş Alanı ’nda; yönetim, ticaret, turizm (otel, motel, pansiyon, günübirlik kullanımlar), kültür, eğlence ve konut kullanımına yer verilebilir,*

• *Teknik gereklilikten kaynaklanan yükseklikler (asansör, merdiven kulesi, tesisat katı vs.) verilen yükseklik (H) dışındadır,*

• *Park Otel Turizm Merkezi için KAKS: 6.00’dır. Kapalı otopark, tesisat katı, sığınak, imar yönetmeliğinin gerektirdiği hallerde müstemilat alanları dışındaki kullanım alanları (bodrum kattakiler dâhil), inşaat emsaline (KAKS) dahil edilecektir,*

• *Binaların en üst kotu, bitişiğindeki Alman Konsolosluğu ’nun çatı kotunu geçemez,*

• *Tesislerin otopark ihtiyaçları kendi bünyelerinde açık veya kapalı otopark şeklinde çözümlenecektir. Bu otoparkların giriş ve çıkışları tali yollardan veya kendi parselleri içinde oluşturulacak servis yollarından yapılacak, projelendirme aşamasında Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü ’nden görüş alınacaktır”*

yönünde düzenlemelere yer verilmiştir.

İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 7.7.1993 tarih ve 4720 sayılı karar ile alanın “kentsel sit alanı” ilan edilmesi ile 5226/2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu uyarınca bölge ile ilgili olan planlar “hükümsüz” hale gelmiştir. *Anulan karar doğrultusunda Park Otel inşaatının Alman Başkonsolosluğu binası saçak kotunu geçen katlarının İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yıkımı gerçekleştirilmiştir.*

8.9.2006 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı onaylanmıştır. Anılan planda “Turizm ve İş Merkezi” fonksiyonu belirlenmiş ve plan notlarında;

- *Turizm İş Merkezinde (TİM): Yönetim, ticaret, turizm (otel, motel, apart otel, günübirlik kullanımlar ... vb.), kültür, eğlence ve konut kullanımına yer verilebilir,*
- *Turizm İş Merkezinde (TİM) max. KAKS: 3.00 olacaktır. İskân edilebilir toplam inşaat alanının en az %50’si “turizm tesisi” olarak kullanılacaktır.*
- *724 ada, 13 parselde yer alan eski eser Alman Başkonsolosluk binasının saçak kotu aşılmaksızın; 731 ada, 32 parseldeki yapılanmanın arazinin doğal eğimine uygun olarak kademeli olacak şekilde, avan proje dahilinde bölgenin genel sokak ve bina tipolojisine uyumlu, çevre yapılaşma düzeni ve silueti bozmayacak şekilde, her kademedeki kütlenin komşuluğundaki ve çevresindeki yapıların irtifasını aşmayacak şekilde yapılacaktır. Teknik gereklilikten kaynaklanan yükseklikler (merdiven kulesi, asansör, tesisat katı vb.) belirtilen irtifa değeri dışındadır,*
- *+0.0 kotu altında kalan bodrum katlar emsal hesabına dahil edilmez, ancak bu alanlar, turizm tesislerinde yatak katı olarak kullanılamaz,*
- *Tesislerin otopark ihtiyaçları kendi bünyelerinde açık veya kapalı otopark şeklinde çözümlenecektir. Bu otoparkların giriş ve çıkışları tali yollardan veya kendi parselleri içinde oluşturulacak servis yollarından yapılacak, projelendirme aşamasında Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü’nden görüş alınacaktır,*
- *Diğer hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır”*

ifadeleri yer almaktadır.

1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı’nın onaylandığı 08.09.2006 tarihinde yine Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da onaylanmıştır. Söz konusu planın plan notları anılan 1/5000 ölçekli plan notlarının yinelenmesi niteliğindedir.

12.11.2010

Son olarak onaylanan 8.9.2006 onanlı 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı Değişikliği’nin iptali istemiyle odamız tarafından açılan davada, *Danıştay 6. Dairesi 12.11.2010 gün, 2008/1975 esas ve 2010/10363 karar sayılı karar ile yargılama konusu imar planı değişikliğinin iptaline karar vermiştir.*

Söz konusu iptal kararının gerekçesinde şöyle denilmiştir:

“Şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından plan kararları ile getirilen kullanım alanlarının yer altında (bodrum katlarda) veya yer üstünde (normal katlarda) öngörülmesinin bir farklılığı bulunmamaktadır.

Bodrum katlarda öngörülen kullanım kararları dahi (otopark alanları hariç) yoğunluk artışına yol açmakta, sosyal ve teknik altyapıya yük getirmekte ulaşım etütlerini etkilemekte ve kentsel maliyetleri artırmaktadır.

... planlama yapılırken 0,00 kotu altında bulunan bodrum katların emsal hesabına dahil olmayacağını kabul ederek anılan katların plan bütünlüğü içinde ele alınmaması suretiyle onaylanan bir planın, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarıyla bağdaşır bir yönü bulunmamaktadır.

Diğer taraftan bilirkişi raporunda, dava konusu proje ile getirilen fonksiyonların bölgenin kimliği ile örtüşmesine karşın apartmanlardan oluşan bir doku içine ebat ve boyut olarak düz büyük kütlelerin (ana yapı) uymadığı, topografyaya uyumlu dokunun estetiğinin bozulduğu, cephesi parçalı etki yaratacak şekilde düzeltilse dahi bu olumsuzluğu ortadan kaldırılamayacağı belirtilmiş ise de, kullanım kararlarıyla birlikte yüksekliği komşu parselde bulunan ve korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan Alman Konsolosluk binasının çatı mahyasını geçmeyecek bir yapılaşmanın burada olabileceği yargı kararlarıyla kabul edildiğinden artık bu aşamada var olan silüetin topografyaya uyum hususunun tartışılmayacağı açıktır.

Bu nedenle planla getirilen ve mevcut durumda var olan yapılaşmanın silüete olumsuz etkide bulunacağı yönündeki bilirkişi görüşleri dava konusu planın yargısal denetiminde değerlendirmeye esas alınamamıştır.

Dava dosyasında yer alan bilgi ve belgelerin Dairemizin E:2007/5262 sayılı dava dosyasında sunulan bilirkişi raporundaki tespitlerle birlikte değerlendirilmesi üzerine, dava konusu 1/5000 ölçekli plan değişikliğinde şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.”

12 Ocak 2011

Bütün bu gelişmelere rağmen Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 12.1.2011 tarihinde Beyoğlu İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, 735 ada, 25 parsel ile ilişkin (İstanbul Park Otel Turizm Merkezi) aynı çekinceleri taşıyan (tek parsel ile ilişkin) 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı onaylanmıştır.

30 Mayıs 2011

Anılan plan ile ilgili olarak yürütmenin durdurulması ve iptali istemi ile ekte kısaltarak sunduğumuz dava dilekçemizle Danıştay'a başvurulmuştur (Bkz. 9.17.1. Ek 1).

Yargı süreci hakkındaki gelişmelere Hukuk Çalışmaları bölümünden ulaşılabilir.

9.17.1. Ek 1: Dava Dilekçesi

Danıştay Sayın Başkanlığı'na

30.05.2011

Yürütmenin durdurulması istemlidir.

İPTAL İSTEMİNDE BULUNAN DAVACI: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

VEKİLİ: Av. Ş. Can Atalay

Kemankeş Cad. No: 31 Beyoğlu İstanbul

DAVALI İDARE: 1- Kültür ve Turizm Bakanlığı Ankara

2- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul

KONU: Kültür Ve Turizm Bakanlığı'nca 12.01.2011 tarihinde onaylanan Beyoğlu İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, 735 ada, 25 parseline ilişkin (İstanbul Park Otel Turizm Merkezi) 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı'nın YÜRÜTMENİN DURDURULMASI ve İPTALİ istemidir.

ASKIYA ÇIKIŞ TARİHİ: 01.03.2011

ASKIDAN İNİŞ TARİHİ: 01.04.2011

AÇIKLAMALAR

I. Davalı İdarenin İşleminin Niteliği

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 12.01.2011 tarihinde onaylanan Beyoğlu İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, 735 ada, 25 parsele (eski 731 ada 32 sayılı parsel ve 735 ada, 23 ve 24 sayılı parseller) ilişkin (İstanbul Park Otel Turizm Merkezi) 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 01.03.2011 – 01.04.2011 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

II. Yargılama Konusu İdari İşlemin Niteliği

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 12.01.2011 tarihinde onaylanan Beyoğlu İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, 735 ada, 25 parsele (eski 731 ada 32 sayılı parsel ve 735 ada, 23 ve 24 sayılı parseller) ilişkin (İstanbul Park Otel Turizm Merkezi) 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 01.03.2011 – 01.04.2011 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, yargılama konusu Nâzım İmar Planı parsel bazında parçacıl bir anlayış sergilemektedir. Bu nedenle dava konusu Nâzım İmar Planı ile yakın çevre ile ilişki belirlenememiş, getirilen yoğunluk kararları ile neden olacak altyapı ve donatı ihtiyaçları detaylı araştırılmamıştır.

Ayrıca dava konusu Nâzım İmar Planı, dava konusu alan ile ilgili Uygulama İmar Planı onayından sonra askıya çıkarılmış ve onaylanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nda Nâzım İmar Planı ile ilgili olarak şu tanım bulunmaktadır;

“varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen 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 sistemleri ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.”

Aynı şekilde Uygulama İmar Planı ise anılan kanunda şu şekilde tanımlanmıştır;

“tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nâzım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini,

yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.”

Tanımlardan da açıkça anlaşılacağı üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı daha önceden hazırlanması ve onaylanması gereken Nâzım İmar Planı esaslarına göre çizilmesi gerekirken dava konusu alan ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 19.01.2011 tarihinde hazırlanıp askıya çıkarılırken 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı ise 01.04.2011 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

Salt plan hiyerarşisi, planlama tekniğine ve İmar Kanuna aykırı olan bu uygulama nedeniyle dahi yargılama konusu Nâzım İmar Planı'nın iptaline karar verilmesi gerektiği açıktır.

III. Davalı idarenin işlemi neden, konu ve maksat yönünden hukuka aykırıdır. İmar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama tekniklerine aykırı olan ve kamu yararı bulunmayan işlemin iptali gerekmektedir.

26 Temmuz 2005 gün ve 25887 sayılı *Resmî Gazete*'de yayımlanan Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'in Plan Hazırlama Esasları madde 6'nın E ve F maddelerinde yer alan düzenlemelerde;

“e) Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim geçiş sahaları da göz önünde bulundurularak ve sit alanının bütününe kapsayacak şekilde içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanması esastır.

f) Plan hazırlama süreci içerisinde idarelerce plan yapılacak alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları, üniversitelerin ilgili bölümleri, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren işyeri sahipleri ve etkilenen hemşerilerin katılımı ile plan kararlarının oluşturulmasından önce sorunlar, olanaklar, vizyon, hedefler, araçlar, stratejilerin oluşturulması üzerine ve taslak planın oluşturulmasından sonra taslak planın görüşülerek koruma bölge kuruluna sunulacak son şeklini alması için asgari iki toplantı düzenlenir.”

Yine aynı yönetmeliğin Planların Onaylanması başlıklı 6. maddesinde ise;

“Koruma bölge kurulu, belgeleri tam olarak koruma bölge kuruluna ibraz edildiği tarihten itibaren koruma amaçlı imar planlarını en geç altı ay içinde karara bağlar.

Koruma bölge kurulunda görüşülen ve uygun görülen koruma amaçlı imar planları onaylanmak üzere idarelere gönderilir” hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin ilgili maddelerine aykırı olarak hazırlanan dava konusu Nâzım İmar Planı Değişikliği’nde öncelikle içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkilerinin kurulmaması bir yana Koruma Bölge Kurulu’na sunulması ve Koruma Bölge Kurulları’ndan alınacak onay ile birlikte geçerli olma süreçleri gerçekleştirilmemiştir. Bu nedenle dava konusu Nâzım İmar Planı Değişikliği’nde eksik onama işlemi gerçekleştirildiği ve bu nedenle de 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’na aykırı olduğu açıktır ve iptali gerekmektedir.

Öte yandan, Danıştay 6. Dairesi’nin 13.11.2009 gün ve E:2007/5262 K:2009/11091 sayılı kararı ile iptal edilen 27.07.2006 onanlı “İstanbul – Park Otel Turizm Merkezi, Beyoğlu – Gümüşsuyu Mahallesi, 731 Ada – 32 ve 735 Ada 23-24 Parsellere Ait 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı Değişikliği” plan notlarınının 4. maddesinde “Avan Proje ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanmadan uygulamaya geçilemez” plan notu da dava konusu Nâzım İmar Planı Değişikliği’nden kaldırılmış ve Koruma Bölge Kurulu onayı tamamen süreç dışına çıkarılmıştır. Sırf bu nedenle dahi dava konusu Nâzım İmar Planı Değişikliği’nin iptali gerekmektedir.

Yargılama konusu Nâzım İmar Planı’nın plan notları;

“1- Planlama sınırı Turizm Merkezi sınırı olup Beyoğlu İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi (Eski 81 Pafta 731 Ada 32 ve 82 Pafta 735 ada 23, 24 parseller) 81 ve 82 pafta 735 ada 25 No’lu parselleri kapsamaktadır.

2- Turizm ve İş Merkezi’nde (TİM), Yönetim, Ticaret, Turizm (Otel, Motel, Apart Otel, Günübürlük Kullanımlar vb) kültür, eğlence ve konut kullanımlarına yer verilebilir. Çevre sağlığı açısından olumsuz etki yaratacak kullanımlara (Gayri Sıhhi Müesseseler) yer verilemez.

3- Turizm ve İş Merkezi’nde (TİM) MAX E=3.00 olacaktır. İskân edilebilir toplam inşaat alanının en az %50’si Turizm Tesisi olarak kullanılacaktır.

3a) ± 0.00 kotu altında kalan bodrum katlarında yoğunluk arttırıcı nitelikte olmamak, Turizm Tesisleri'nin yatak katı ve ayrı bir bağımsız bölüm olarak kullanılmamak kaydıyla "Turizm Tesislerinin belgelendirilmesi ve niteliklerine ilişkin yönetmelik kapsamında tanımlı turizm tesislerinin tamamlayıcısı niteliğinde olan; eğlence üniteleri (bar, disko, gece kulübü, restoran, yüzme havuzları, hamam, sauna, masaj, oyun salonu, toplantı salonu, jimnastik salonu, tesisat, sığınak, otopark, işlik, mutfak gibi üretim alanı, depo, soyunma ve giyinme üniteleri, sağlık üniteleri gibi birimler yapılabilir. Bu alanlar Emsal hesabına dahil edilmez.

3b) ± 0.00 kotu altında kalan bodrum katlarının ticaret, konut gibi ayrı bir bağımsız bölüm olarak kullanılmak istenilmesi halinde bu alanlar emsal hesabına dâhil edilecektir.

3c) Beyoğlu Belediye Başkanlığı'na onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

4- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

5- Planda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 06.08.2001 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre onaylanmış İstanbul Avrupa Yakası Güneyi 1/5000 ölçekli imar planlarına esas "Jeoloji/Jeoteknik Etüd Raporu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

6- Proje alanında zemin jeolojik ve jeoteknik etüdüleri yapılmadan uygulamaya geçilemez. Her türlü zemin etüdüleri ilgili Belediye Meclisi'nce görevlendirilecek bir teknik elemanın denetiminde yapılmalıdır.

7- Tesislerin otopark ihtiyaçları kendi bünyelerinde açık veya kapalı otopark şeklinde çözümlenecektir. Bu otoparkların giriş ve çıkışları avan proje örneğinin onay öncesinde ulaşım ve trafik etüdünün fonksiyonlara göre ayrı ayrı irdelenmesi için İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan uygun görüş alınacaktır.

8- İSKİ'ye ait her türlü içme suyu ve kanalizasyon tesisleri aynen korunacaktır. Değişecek mevcut içme suyu tesisleri bulunması halinde bedelleri karşılanacak ve proje uygulama aşamasında İSKİ görüşü alınacaktır.

11- 4957/2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca Turizm Yatırım ve Turizm İşletme bedellerinin alınması zorunludur. Turizm Tesisleri yapıları, sonradan hiçbir biçimde bir başka

amaç için kullanılamaz. Turizm Yatırım belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. Turizm İşletme belgesi alınmadan işletmeye açılmaz.

12- Diğer hususlarda alanı içeren onanlı imar planının genel hükümleri ve Turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümleri uygulanacaktır” şeklindedir.

Plan notlarının 3. maddesi;

“3- Turizm ve İş Merkezi’nde (TİM) MAX E=3.00 olacaktır. İskân edilebilir toplam inşaat alanının en az %50’si Turizm Tesisi olarak kullanılacaktır” şeklindedir.

Öncelikle dava konusu alan için verilen E: 3.00 değeri alandaki parselin büyüklüğü düşünüldüğünde devasa bir yapı kütlelerinin ve bu kütlelerin getireceği yoğunluğun alanın çevresiyle uyumsuz, kentsel dokuyu bozan ve donatı, altyapı standartlarını sağlayamayan bir kullanımı da beraberinde getireceği kuşkusuzdur. Kaldı ki plan notlarının 2. maddesinde getirilen konut ve iş merkezi gibi kullanımların getireceği nüfus yoğunluğu için donatı alanlarının tesis edilmemesi ve ulaşım bağlantılarının plan dâhilinde düşünülmemesi planın eksik ve hatalı yönlerinden sadece birisidir. Söz konusu devasa kütlelerin bölgede nasıl bir doku oluşturacağı mevcuttaki Park Otel yapısından da anlaşılmaktadır. Aynı şekilde müvekkil oda tarafından yargıya taşınan ve dava konusu Nâzım İmar Planı Değişikliği ile aralarında neredeyse hiçbir fark bulunmayan 08.9.2006 tarihinde onaylanan ve “İstanbul-Park-Otel Turizm Merkezi” kapsamında kalan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, 731 ada, 32 sayılı parsel ve 735 ada, 23 ve 24 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nâzım imar planı değişikliği ile ilgili Danıştay 6. Dairesi’nin 12.11.2010 gün, 2008/1975 esas ve 2010/10363 karar sayılı kararının gerekçesinde

“...apartmanlardan oluşan bir doku içine ebat ve boyut olarak düz büyük kütlelerin (ana yapı) uymadığı, topografyaya uyumlu dokunun estetiğinin bozulduğu, cephesi parçalı etki yaratacak şekilde düzeltilse dahi bu olumsuzluğu ortadan kaldırılamayacağı...” belirtilmiştir.

(Ek 2)

Mahkeme kararı ile de sabit olan yargılama konusu kentsel alan ile ilgili olarak hemen hemen aynı hükümleri içeren yargılama konusu Nâzım İmar Planı ve diğer idari işlemler ile yargı kararlarının –tanım yerinde ise– etrafında dolaşarak hukuka aykırı işlem tesis edilmiştir.

Aynı şekilde Plan Notlarının 3-a maddesinde; “ ±0.00 kotu altında kalan bodrum katlarında yoğunluk artırıcı nitelikte olmamak, Turizm Tesisi'nin yatak katı ve ayrı bir bağımsız bölüm olarak kullanılmamak kaydıyla “Turizm Tesislerinin belgelendirilmesi ve niteliklerine ilişkin yönetmelik kapsamında tanımlı turizm tesislerinin tamamlayıcısı niteliğinde olan; eğlence üniteleri (bar, disko, gece kulübü, restoran, yüzme havuzları, hamam, sauna, masaj, oyun salonu, toplantı salonu, jimnastik salonu, tesisat, sığınak, otopark, işlik, mutfak gibi üretim alanı, depo, soyunma ve giyinme üniteleri, sağlık üniteleri gibi birimler yapılabilir. Bu alanlar Emsal hesabına dahil edilmez” hükmü tesis edilmiştir.

Anılan plan notu ile birlikte Emsal: 3 koşulundan da fazla olarak bodrum katlara ticari fonksiyonlar verilerek ayrıcalıklı bir imar hakları tesis edilmiştir. Var olan durumda Emsal: 3 yapılaşma koşullarının getirdiği yoğunluk için dahi donatı, yeşil alan ve alt yapı standartları sağlanamazken bodrum katlarına verilen ticari işlevler ile yoğunluk daha da arttırılmış, planın “koruma amacı” ile tümü ile çelişir biçimde çevresindeki parseller için hâlâ geçerliliğini koruyan yürürlükteki planlarda öngörülen yapılaşma koşullarının çok ötesinde ayrıcalıklı imar hakları tesis edilmiş, çevre ile ilişkilerini birlikte değerlendirilememiş, var olan dokuyu korumak bir yana dokunun kamu yararına aykırı bir biçimde ve ayrıcalıklı imar koşulları sağlanabilmesi uğruna yok olmasına sebep olacak kararlar üretilmiştir.

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız gibi yargılama konusu idari işlem yargılama konusu alan ile ilgili daha önceden verilmiş olan mahkeme kararlarına karşın-tanım yerinde ise- hukukun arkasına dolaşma çabası ile tesis edilmesi niteliğindedir.

Öte yandan, Dünya Mirası niteliğinde olan İstanbul'un en önemli parçalarından biri olan Beyoğlu Kentsel Sit Alanının en önemli noktalarından birinde bulunan bir kentsel alanın çevresi ile ilişkileri kurulmadan, ulaşım ile ilgili ya da fiziksel, sosyal, çevresel koşulları ile ilgili bütünsel çözümler getirmeyen (hatta bu başlıklar ile ilgili hiçbir çözüm öngörmeyen) yargılama konusu imar planının hukuka aykırı niteliği İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 22.01.2009 gün, 2006/274 esas ve 2009/66 karar sayılı kararı anılan kararın onanmasına ilişkin Danıştay 6. Dairesi'nin 2009/7024 esas ve 2010/9267 karar sayılı kararı ile de açıklıkla ortaya konmaktadır.

Danıştay 6. Dairesi'nin 2009/7024 esas ve 2010/9267 karar sayılı kararı “ Kartal Kentsel Dönüşüm Proje alanının kurulması gerekli ulaşım, fiziksel, sosyal ve çevresel koşulları ile ilgili ilişkilerin kurulmadığı, Planlama alanı içinde bütüncül bir planlamadan bahsetmenin

mümkün olmadığı” gerekçesi ile anılan nitelikteki idari işlemin iptaline ilişkin kararın onanması niteliğindedir.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı gibi önemli bir alanda yapılacak işlemlerin entegre ve kapsamlı olması gerekliliğine karşın çevre ile ulaşım açısından ve fiziksel, sosyal ve çevresel ilişkileri kurulmamış parçacıl nitelikteki, ayrıcalıklı imar hakları öngören, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, kamu yararına ve hukuka aykırı olan yargılama konusu idari işleminin ivedilikle yürütülmesinin durdurulması ve iptali gerekmektedir.

SONUÇ VE İSTEM

Yukarıda açıkladığımız nedenlerle Kültür ve Turizm Bakanlığı’na 12.01.2011 tarihinde onaylanan Beyoğlu İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, 735 ada, 25 parseline ilişkin (İstanbul Park Otel Turizm Merkezi) 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı’nın şehircilik ilkelerine, planlama tekniğine, kamu yararına ve hukuka aykırı olması nedeni ile öncelikle YÜRÜTMENİN DURDURULMASINA ve yargılama sonucunda İPTALİNE karar verilmesini, mahkeme masrafları ile vekâlet ücretinin karşı yan üzerinde bırakılmasına karar verilmesini talep ederiz.

Saygılarımızla,

Davacı

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Vekili Av. Ş. Can Atalay