

### 9.19. Şişli-Dikilitaş Tekel Likör Fabrikası Alanı

Şubat 2008’de “Mecidiyeköy’deki eski likör fabrikası arazisinin Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) iştiraki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ tarafından açık artırma yöntemiyle ihale edileceği; konumu dolayısıyla daha ihaleye çıkmadan yatırımcılar tarafından büyük ilgiyle karşılanan araziye açık artırmada da bu ilginin devam etmesinin beklendiği” şeklinde haberler basında yer almaya başladı.

Şişli Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel olarak kayıtlı bulunan taşınmazın tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 5273 sayılı kanunun 5. maddesiyle değişik ek 4. maddesine göre bedelsiz olarak TOKİ’ye devredilmiştir.

Üzerinde çok sayıda ağaç bulunan anılan kentsel alan neredeyse Beşiktaş ve Şişli’nin akciğeri olarak işlev görmektedir. Şişli bölgesinin nadir kalmış kamusal açık alanlarından olan ve bu özelliği ile de mutlaka kamusal, kentsel donatı alanı olarak değerlendirilmesi gereken parselin asıl özelliği ise, bu alan üzerinde 2.6.2006 gün ve 345 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararıyla tescil edilmiş olan Türkiye’deki modern endüstriyel mimarlığın en erken örneklerinden birini oluşturan, şarap ve rakı dışında doğal meyve malzemelerinden likör üretilen ilk tesis olan fabrika binasının bulunmasıdır.

13 Nisan 2005’te Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı 4046 sayılı kanunun 41. maddesi kapsamında Tütün, Tütün Mamulleri, Tuz ve Alkol İşletmeleri AŞ - Tekel’in kullanımında bulunan ve üretimine devam eden fabrika ve arazisini “Özel Koşullu Ticaret Alanı” olarak gösteren 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nâzım ve uygulama imar planları hazırlamış ve Özelleştirme Yüksek Kurulu’nun 6.04.2005 tarih ve 2005/38 sayılı kararı ile onayarak gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletti. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 1. İdare Mahkemesinde 2005/1416 esas sayı ile açılan dava sonucunda anılan planların iptali yolunda karar verilmiştir.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Gelir İdaresi Başkanlığı arasında imzalanan protokol kapsamında 23.71 1,90 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Şişli Likör Fabrikası ve parselinin TOKİ adına mülkiyet devri yapılmış, Özelleştirme İdaresi tarafından hazırlanıp iptal edilen planlar bu kez TOKİ tarafından gündeme getirilmiştir.

Anılan planlar ile söz konusu alan “Özel Koşullu Ticaret” alanına alınmış, 71.135,70 m<sup>2</sup> zemin üstü toplam inşaat alanı, 71.135,70 m<sup>2</sup> zemin altı toplam inşaat alanı olmak üzere toplam 142.271,40 m<sup>2</sup> yaklaşık 6 emsale varan bir yapılaşma hakkı önerilmiştir.

TOKİ tarafından hazırlanan bu planlar İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 13 Şubat 2008 tarihinde oy çokluğu ile kabul edilmiştir. 40. çalışma dönemimizde anılan planlar için idari yargıda yürütmeyi durdurma ve plan iptal davası açılmıştır.

İlgili idare mahkemesi tarafından “17.02.2008 tasdik tarihli dava konusu Nâzım İmar Planının dava konusu taşınmazın üzerinde bulunan tescilli taşınmaz ve ağaçlar da dikkate alındığında korunması gereken bu yapı üzerinde yoğunluk artırışı öngördüğü anlaşılmakla, dava konusu işlemde planlama ve kamu yararı ilkeleri ile hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığı açıktır. Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı kanununun 27. maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına” denilerek yürütmesi durdurulmuş; bu konuda yapılan temyiz başvuruları da reddedilerek yürütmeyi durdurma kararı kesinleşmiştir.

*11 Şubat 2010*

İstanbul 10. İdare Mahkemesi, 11.2.2010 tarihinde aynı parsel için nâzım imar planının iptali istemiyle TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi’nin açılan davada 2.7.2009 tarihinde mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldığı ve bilirkişilerce düzenlenip dosyaya sunulan rapordaki görüşlerle, odamızın davası ile ilgili bilirkişilerin düzenledikleri raporların taban tabana zıt olması nedeniyle” yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar vermiştir.

Anılan ara karar uyarınca yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda Prof. Dr. Melih Ersoy, Doç. Dr. Ela Babalık Sutcliffe, Doç. Dr. Nil Uzun tarafından mahkemeye sunulan 39 sayfalık bilirkişi raporunun sonuç bölümünde özetle;

*“1/5000 Ölçekli Nâzım İmar Planı’nda dava konusu parselin kullanımı kapsamında yeşil alan kullanımının tamamen kaldırılmış olması, 2003 onanlı ve yürürlükte olan Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nâzım İmar Planı’nın nüfus-donatı dengelerini olumsuz etkileyen plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozan bir işlemdir.*

*Gerek 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı 'nda gerekse 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 2006 onanlı ve halen yürürlükte olan uygulama imar planına göre dava konusu parselin batısında yer alan 10 metre genişliğindeki yolun kaldırılarak parseldeki ticaret alanına eklenmiş olması, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırılık taşımakta olup, ulaşım planlaması ile acil durum ulaşım plan ve yönetimi ilkeleri açısından da sakıncalıdır.*

*Dava konusu planlar ile getirilen ilave inşaat alanının yaratacağı yoğunluğun bölgedeki ulaşım ve trafik yoğunluğuna olumsuz etkilerinin olması kaçınılmazdır.*

*Dava konusu parselde yapı yüksekliğinin serbest bırakılması yönündeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği plan notu, bu parselde yapı yüksekliği açısından ayrıcalıklı bir durum yaratmakta; 2006 onanlı uygulama imar planında hiçbir parsel için öngörülmeleyen bir koşul getirmekte, 2006 onanlı uygulama imar planının ana kararları ve plan bütünlüğünü olumsuz etkilemektedir.*

*Dava konusu 1/5000 ölçekli nâzım imar planının son derece yetersiz bir plan belgesi olduğu öngörülmekte olup, bu yönüyle planlama esasları açısından sakıncalı bulunmuştur.*

*Dava konusu parseldeki tescilli yapı dikkate alındığında, gerek 1/5000 ölçekli nâzım imar planı gerekse 1/1000 ölçekli uygulama imar planının tescilli yapının kendisinin ve silüetinin korunmasına, bununla beraber parselde kullanım koşullarının sağlanmasına ilişkin hiçbir önlem, plan ve yapılaşma koşulu getirmemiş olması önemli eksikliklerdir. Planlarda sadece 'kullanımı arttırıcı' önlemler alınmış, koruma kullanma uzlaşısı sağlanamamıştır. Erken Cumhuriyet dönemi endüstri mimarisi örneği bir yapıyı barındıran dava konusu parselin bu özgün niteliği dikkate alındığında, hem 1/5000 ölçekli nâzım imar planı, hem de 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği son derece yetersiz belgelerdir; planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve koruma ilkeleriyle bağdaşmamaktadır.*

*Gerek 1/5000 ölçekli gerekse 1/1000 ölçekli dava konusu imar planlarında öngörülen yapılaşma sonucu tescilli yapının korunmasına ilişkin önlemlerin belirsizliği, inşaat alanının arttırılarak mevcut yürürlükteki planların plan bütünlüğünün bozulması, ilave inşaat alanının yaratacağı ilave trafik ve ulaşım sorunları ile ilave sosyal donatı alanları gereksinimleri dikkate alındığında, işlemlerin kamu yararı barındırmadığı görülmektedir” açıklamalarına yer verilmiştir.*

Anılan son bilirkişi raporundan sonra İstanbul 10. İdare Mahkemesi 17 Aralık 2010 tarihinde duruşma yapılmasına karar verilmiştir.

*16 Aralık 2010*

Yapılacak duruşmadan yalnızca bir gün önce Aşçıoğlu AŞ, Viatrans AŞ, Aşçoğlu Ltd Şti. Ofton Meydanbey, Omak Ortak Girişimi son derece usulsüz bir şekilde davayı uzatmak gayesi de güdülerek davaya “müdahale” talebinde bulunulmuştur.

*7 Ocak 2011*

Bu durumun 7.1.2011 tarihinde tarafımıza tebliği üzerine sunduğumuz 14.1.2011 günlü dilekçemizle ilgili dilekçede davalı idareler yanında katılma isteminde bulunan şirket vekillerinin beyanlarının aksine davadan haberdar oldukları, dosya kapsamında *gerçekleştirilen her iki keşifte de şirket temsilcileri ve şirket bünyesinde çalışan mimarların hazır buldukları, beyanda buldukları, hatta katılma isteminde bulunan şirket yetkililerinin Sayın Mahkeme'nin yürütmenin durdurulması kararını ağır bir biçimde eleştirdiği (!)* de dilekçemiz ekinde sunduğumuz haber örnekleri ile de belirtildikten sonra yargılamayı yakından izleyen, Sayın Mahkeme'nin ara kararlarından haberdar olan ve bunlarla ilgili basın yolu ile etki etmeye çalışan kişilerin “davadan haberdar edilmedikleri” iddiası ile 17.12.2010 günlü duruşmadan yalnızca bir gün önce istemde bulunmalarının açıkça hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğu belirtilerek Sayın Mahkeme'nin esas hakkında karar vermesi talep edilmiştir.

*22 Şubat 2011*

Davanın bir türlü karar aşamasına getirilmemiş Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 9.1.2008 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca da 17.2.2008 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı tadilatları hakkında İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin plan tadilatı hakkında yürütmenin durdurulması kararı alınmış olması nedeniyle, 1199 ada, 230 parselin plansız durumda kaldığı gerekçesiyle 22.2.2011 tasdik tarihli Şişli Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel hakkındaki 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı değişikliği hazırlanmış ve 7.3.2011-7.4.2011 tarihleri arasında askıya çıkarıldıktan sonra onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Son yıllarda neredeyse yargı kararlarından kaçmak üzere kullanılan bu hileli yol bu davada da önümüze çıkmıştır.

Odamız tarafından anılan hileli planın iptali istemi ile de İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nde yeni bir dava açılmıştır,

*23 Mayıs 2011*

Daha önce yürütmeyi durdurma kararı kesinleşen ve sonuçlanma aşamasına gelmiş bulunan davamız ile Yargılama Usulü Kanunu'nun 38'inci maddesi ve devamı hükümleri uyarınca "bağlantılı davalar" olması nedeni ile bağlantı kararı verilmesi istemi ile İstanbul 10. İdare Mahkemesi'ne başvurulmuştur.

Ancak bu kez bir başka garip yargı kararı alınmıştır.

*9 Mayıs 2011*

Şişli Belediye Başkanlığı tarafından Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 119 ada, 230 parsel sayılı yere ilişkin olarak parsel bazında ayrıcalıklı olarak düzenlendiği gerekçesiyle yargıya taşınmış ve daha önce yargı tarafından yürütmesi durdurulmuş ve iptal edilmiş bulunan plan değişikliklerini yok sayarak üretilmiş 22.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli ve 20.04.2011 tasdik tarihli nâzım ve uygulama imar planlarına göre 09.05.2011 gün ve 2011/4554/R-1379936 sayılı imar durumu düzenlenmiştir. Anılan planlar ile ilgili davamız halen derdest bulunmaktadır.

*26 Mayıs 2011*

Bağlantı kararı verilmesini isteyen 23.05.2011 dilekçemize ve anılan iki imar planı arasındaki maddi ve hukuki bağın açık olmasına karşın İstanbul 10. İdare Mahkemesi konu kararı ile "konusu kalmadığı" gerekçesi ile karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir.

*3 Haziran 2011*

Şişli Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen yukarıda niteliği aktarılan 9.5.2011 gün ve 2011/4554/R-1379936 sayılı imar durumuna göre düzenlenen "Mecidiyeköy Likör ve Kanyak Fabrikası Restorasyon ve Yeniden İşlevlendirme Konut Çarşısı Ofis ve Kültür Merkezi Projesi" yaklaşık 4/3'ü konut olarak kullanılan 22.059.51 m<sup>2</sup> net yüzölçümlü parselde yaklaşık 116.628.26 m<sup>2</sup>'si emsal dışında tutulan toplam 187.753.59 m<sup>2</sup>'lik bir yapılaşma ortaya çıkmıştır.

Çevre emsallerinden bölge plan notlarından son derece ayrıcalıklı olarak H = 154.00 m yüksekliğinde iki devasa bloktan ve tescilli Tekel Likör Ve Kanyak Fabrikası binalarının fiziki varlığını da tehdit eder biçimde zorlayarak altını da kapsayan toplam 7 bodrum katlı yapıdan oluşan bu kompleksin ortaya çıkmasına neden olan plan kararlarının hukuk, imar, şehircilik ilke ve kurallarına aykırı olduğu kadar Cumhuriyet tarihinin ilk sanayi yapılarından olan Tekel Likör ve Kanyak Fabrikası binasına uygun bir fonksiyon öngörmediği, korunması gerekli kültür mirasımızı ve kentsel peyzajımızı yok sayan bir kararla oluşan mimari projeye ilgili olarak mesleki denetim kapsamında herhangi bir işlem yapılmamış, mevzuat gereği sicil durum belgesi düzenlenmiştir (Bkz. 8.1.24).

*6 Temmuz 2011*

İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 26.05.2011 günlü anlaşılmaz kararı öncelikle yürütülmesinin durdurulması ve kararın bozulması istemi ile temyiz edilmiştir.

(Konu hakkındaki dava dilekçelerine web sitemizden, yargı konusundaki gelişmelere Hukuk Çalışmaları bölümünden ulaşılabilir.)