

T.C. İSTANBUL ONUNCU İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞINA

BİLİRKİŞİ RAPORU

ESAS NO: 2008 / 1058
DAVACI: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi
DAVALI: 1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
2. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

DAVA KONUSU: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 17.02.2008 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali istemi

BİLİRKİŞİ SORUSU: Bilirkişi Kurulundan dava konusu taşınmaza ilişkin 17.02.2008 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin E:2008/1058 esasına kayden açılan dava ile yine anılan planın alt ölçeği olan ve 13.02.2008 tarih ve 388 sayılı karar ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin E:2009/1736 esasına kayden açılan davada uyumsuzluğun çözümlenebilmesi için:

- 1) Dava konusu uygulama ve nazım imar planı değişikliklerinin üst ölçekli plana uygun olup olmadığı, tadilatın plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozup bozmadığı, planın özüne ve bütünlüğüne zarar verip vermediği;
- 2) İmar planı değişikliğinin kamu yararı bakımından gerekli olup olmadığı, değişikliğin bilimsel, teknik, ve nesnel gerekçelere dayandırılıp dayandırılmadığı;
- 3) İmar planı değişikliğinin şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılık taşıyıp taşımadığı konularının saptanması ile;
- 4) Yapılan düzenlemenin mevcut yapılar açısından değerlendirilmesinin davacı ve davalı taraf iddia ve savunmaları (teknik hususlara ilişkin) dikkate alınarak yapılması istenmektedir.

YERİNDE İNCELEME: Mahkemenizce verilen karar uyarınca 20.07.2010 tarihinde Naip Üye Hamdi Demir gözetiminde dava konusu yerde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmıştır.

DOSYA İNCELEMESİ

27.06.2008

Dava dilekçesinde:

- 1) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 09.01.2008 günlü yazısı ile hazırlayarak ilettiği 17.02.2008 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 28.03.2008 tarihinde askıya çıkarıldığı ve 28.04.2008 tarihinde askıdan indirildiği;
- 2) Yargılama konusu idari işlem ile aynı nitelikteki Başbakanlık Özelleştirme İdaresi tarafından onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planları ile uygulama imar planlarının İstanbul Birinci İdare Mahkemesinin 31.01.2007 gün 2005/1416 Esas, 2007/126 Karar sayılı kararı ile iptal edildiği;
- 3) Anılan iptal kararı sonrasında Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan parselin tümünün 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun'un 5273 sayılı Kanun ile değişik ek 4 üncü maddesi uyarınca bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi'ne devredildiği;
- 4) Dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin parsel ölçeğinde değişiklik öngördüğü; dava konusu parseli "Özel Koşullu Ticaret Alanı" olarak düzenlediği;
- 5) Bu parselin kent için yararlanılabilecek kentsel donatı alanı olarak ayrılmasının şehircilik ilkeleri açısından zorunlu olduğu;
- 6) Parsel üzerinde 02.06.2006 gün ve 345 sayılı İstanbul İl Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararıyla tescil edilmiş olan Robert Mallet – Stevens tarafından tasarlanmış buşunan Türkiye'deki modern endüstriyel mimarlığın en erken örneklerinden birini oluşturan, şarap ve rakı dışında doğal meyve malzemelerinden likör üretilen ilk tesis olan fabrika binasının bulunduğu;
- 7) Üzerinde çok sayıda ağaç da bulunan parselin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli plan uygulama hükümlerinde, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli plan aşamasında plan bütünlüğü çerçevesinde yeniden değerlendirilecek ve netleştirilecek alanda kaldığı;
- 8) Dava konusu plan değişikliklerinin üst derece planlar gözetilmeden tesis edildiği; İmar Kanununda tanımlanan plan hiyerşisine aykırı olduğu; plan değişikliklerinin halen sürmekte olan 1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planlarının onama işlemi tamamlanmadan ve yürürlükte 1/100.000 ölçekli bir plan bulunmadığı halde hazırlandığı;

- 9) Söz konusu parselde önerilen yoğun fonksiyonların yaratacağı ulaşım taleplerinin hiçbir ulaşım planına ve kararına bağlı olarak incelemesi gerçekleştirilmeden yapıldığı; bölgede yapılaşma, nüfus ve trafik yoğunluğunu arttırdığı;
- 10) İdare tarafından 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılanma şartlarının belirtilmediği; "1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı plan notları geçerlidir" denildiği; bunun İmar Kanunundaki nazım imar planı tanımına uygun olmadığı;
- 11) Parsel bazında nazım imar planı değişikliğinin yapılamayacağını bilimsel ve teknik bir ilke niteliğinde olduğu; hukuka da uygun olmadığı;
- 12) Dava konusu işlemin 24.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planının "Özel Hükümler" başlığı altında söz konusu parsel için 4.3 maddesinde belirtilen "ön bahçe mesafesi 15 metre, yan-arka bahçe mesafesi 10 metredir" şeklindeki plan notu ile çelişkili bir düzenleme öngördüğü;
- 13) Kamu eline geçen donatı alanlarının emsale dahil edilmemesi, inşaat emsalinin brüt parsel üzerinden hesaplanacağı, bodrum katlarının emsale dahil olmadığı ve en fazla üç bodrum kat iskan edilebileceğini öngören düzenlemelerin anılan 24.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planıyla çelişkili olduğu; ayrıcalıklı bir alan yaratıldığı;
- 14) Gerekli kamu kurum ve kuruluşlarının görüşü alınmadan işlemin yapıldığı;
- 15) İstanbul'da büyük bir deprem beklendiği ve dava konusu parselin yüksek yoğunluklu bir yapılaşmanın bulunduğu bir bölgede deprem sonrasında insanların ya da yardım malzemelerinin toplanabileceği tek alan olduğu;
- 16) İşlemin kamu yararı gözetilmeden tesis edildiği;
- 17) İstanbul İl Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşünün alınmadığı;
- 18) E=3.00 ve H=Serbest yapılanma koşullarında "Özel Koşullu Ticaret Alanı"nın parselin neresine ve/veya nasıl yapılacağı belirlenmediği;
- 19) 5162 sayılı Toplu Konut Kanununda belirlenen fonksiyonlardan farklı bir kullanım getirilmesinin de anılan Kanuna aykırı olduğu belirtilerek dava konusu plan değişikliğinin iptali istenmektedir.

18.08.2008

Davalı idarelerden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın yanıtında:

- 1) Dava konusu Şişli 58 pafta, 1199 ada, 230 parselin 29.12.2003 onaylı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında, kısmen "Parklar ve Dinlenme Alanları" kısmen "T15 lejantında Emsal(max)=3 yapılanma koşullarında Ticaret Alanı"nda kalmakta olduğu;

- 2) Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığının 13.04.2005 gün ve 5114 sayılı yazısı ile 1199 ada 230 parselin tamamında Emsal=3 Hmax=36.50m yapılanma koşullarında Özel Koşullu Ticaret Alanı fonksiyonu önerilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin Özelleştirme Yüksek Kurulunun 06.04.2005 tarih ve 2005/38 sayılı kararı ile onandığı;
- 3) Söz konusu planların İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 31.01.2007 tarihli ve 2005/1416 E. 2007/126 K. Sayılı kararıyla iptal edildiği;
- 4) Söz konusu parselin 24.06.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında E=3 Hmax=36.50m yapılanma koşullarında Ticaret Alanında kaldığı;
- 5) İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.06.2006 gün ve 345 sayılı kararı ile bu parselde bulunan ana binanın 2863 sayılı yasanın 6. maddesi özellikleri taşıdığından korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edildiği;
- 6) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca, TOKİ ve Gelir İdaresi Başkanlığı arasında 17.09.2007 tarihinde imzalanan protokol kapsamında TOKİ tarafından Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde Gelir İdaresi Başkanlığına Hizmet Binalarının yapımının karara bağlandığı; bu kapsamda dava konusu parselin TOKİ adına mülkiyet devrinin yapıldığı;
- 7) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planınının 09.01.2008 tarih ve 2008/108 sayılı Başkanlık oluru ile TOKİ tarafından onaylandığı; planların 5162 sayılı Kanununun 2. maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmasının istendiği; planların Büyükşehir Belediye Meclisininin 13.02.2008 gün ve 388 sayılı kararı ile aynen uygun görüldüğü;
- 8) İşlemin Toplu Konut Yasasına uygun olduğu; imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama tekniklerine ve kamu yararına uygun üretildiği

Belirtilmektedir.

11.09.2008

Davalı idarelerden Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca sunulan yanıtta:

- 1) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca, TOKİ ve Gelir İdaresi Başkanlığı arasında 17.09.2007 tarihinde imzalanan protokol kapsamında dava konusu 230 sayılı parselin Toplu Konut İdaresine devir edilmesi ve arsa devri karşılığında Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde Gelir İdaresi Başkanlığına hizmet binalarının yapımı, onarımı ve tadilatının TOKİ tarafından yapılmasının karara bağlandığı;
- 2) Teklif edilen planlar ile getirilen koşulların 24.06.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı plan notlarının Özel Hükümler kısmında özel mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin koşullarla aynı olduğu;

- 3) Bölgede yürürlükte bulunan üst ölçekli plan veya bölge ve çevre düzeni planı bulunmadığı; İmar Kanununda varsa bölge ve çevre düzeni planına uygun olması ifadesi bulunduğu; dolayısıyla plan hiyerarşisine aykırılığın söz konusu olmadığı;
- 4) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında yapı yoğunluğu ve yapılanma şartlarının belirtilmesinin zorunlu olmadığı; bu koşulların 1/1000 ölçekli uygulama imar planında detaylı olarak gösterildiği;
- 5) Dava konusu plana ilişkin TOKİ tarafından kurum görüşlerinin alındığı ve 21.01.2008 tarih ve 503 sayılı yazı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilindiği;
- 6) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığının 15.01.2008 tarihli yazısında belirtilen hususların proje aşamasında dikkate alınması koşulu ile planın ulaşım sistemi açısından uygun olduğunun bildirildiği;
- 7) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk ve Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığının 17.01.2008 tarihli yazısında planların jeolojik bakımdan uygun görüldüğünün bildirildiği;
- 8) Parsel üzerinde bulunan ağaçlar için hazırlanan Ağaç Röleve Projesinin İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi tarafından onaylandığı;
- 9) Likör Fabrikasına ilişkin Röleve ve Restitüsyon Projeleri ile Teknik İzah Raporlarının onaylanmak üzere İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğüne gönderildiği;
- 10) İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 10.04.2008 tarih ve 718 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulunun 02.04.2008 tarih ve 1686 sayılı kararının TOKİ'ye gönderildiği; buna göre Röleve ve Restitüsyon Projelerinin uygun görüldüğü ve ağaçların anıt ağaç olarak tescil edildiğinin belirtildiği;
- 11) Daha önce Özelleştirme İdaresince hazırlanan planın İstanbul 1. İdare Mahkemesince iptal edilmesindeki gerekçenin ilgili kurum görüşlerinin alınmamış olduğu; plan sahasında nitelikli ağaç stokunun bulunduğu; bu ağaçların tescil süreci sonuçlanmadan planların yapıldığı şeklinde olduğu; bu gerekçelerin dava konusu bu plan işlemleri için geçerli olmadığı; ayrıca İstanbul 1. İdare Mahkemesinin anılan kararının Danıştay Altıncı Dairesinin 11.03.2008 tarih ve 2007/7876 Esas, 2008/1684 Karar sayılı kararıyla bozulduğu;
- 12) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatının plan notlarında planlama bölgesinde İş Merkezleri, Ofis, Büro, Alışveriş Merkezleri, Otel, Rezidans, Apart Konut vb. Konaklama Tesisleri vs. Gibi fonksiyonların yer alacağını belirtildiği; bu amaçla projenin TOKİ iştiraki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredildiği; planlama fonksiyonlarına uygun proje hazırlığına başlandığı;
- 13) Planlarda belirlenen fonksiyonun 5162 sayılı Kanuna aykırı olmadığı; içinde rezidans, apart konut vb. konaklama tesislerinin öngörüldüğü; dolayısıyla konut uygulaması da yapılacağı;

- 14) 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 2. maddesinde Toplu Konut İdaresinin gelirlerinin nelerden meydana geldiğinin belirtildiği; Ek 1. maddesi (k) fıkrasında da "İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak ve yaptırmak" denilerek kaynak sağlanmasına ilişkin projeler yapılmasının İdarenin görevlerinden olduğunun belirtildiği;
- 15) İdarenin tüm faaliyetlerini bütçeden pay almadan gerçekleştirdiği; toplu konut veya gecekondü dönüşüm ve benzeri nitelikte projelerin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projelerinden elde edilen gelirle finanse edildiği;
- 16) İmar Kanununda 1/5000 ölçekli planlar ile parsel bazında plan değişikliği yapılmasını yasaklayan bir düzenleme bulunmadığı; kamu yararının gerekli kıldığı durumda parsel bazında plan değişikliği yapılmasının da mümkün olduğu;

18.03.2009

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından davalı idareler yanında müdahil olma talebinde bulunulmuş ve davaya ilişkin yanıtlar sunulmuştur:

- 1) Dava konusu parselin, 24.06.2006 onanlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=3 Hmax=36.50m ticaret alanında kaldığı; önceki bu plana göre:
 - a. ön bahçe mesafesi 15m, yan ve arka bahçe mesafesi 10m'dir;
 - b. eğimden dolayı açığa çıkan 1. bodrum kat iskan edilebilir, birden fazla bodrum kat açığa çıkması durumunda açığa çıkan her bodrum kat ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark, vb.) olarak kullanılacaktır;
 - c. iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir;
 - d. inşaat emsali uygulaması net parsel üzerinden yapılacaktır, açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir
- hükümlerinin bulunduğu;
- 2) Dava konusu 2008 onanlı planda ise Ali Sami Yen arazisi ile 230 sayılı parsel arasında bulunan ve 230 parsel içinden geçen imar yolunun iptal edildiği; yapı yüksekliğinin serbest bırakıldığı; çekme mesafelerinin ön bahçeden 10 m, yan ve arka bahçeden 5 m olarak düzenlendiği; plan notlarında rezidans da yapılabilmesi yönünde değişiklik olduğu;
- 3) Plan bütününde aynı işlevli çevre ada ve parsellerdeki yapılaşma koşulları incelenerek çekme mesafelerinin ve yapı yüksekliğinin yeniden düzenlenmiş olduğu;
- 4) Yapı yüksekliği H=36.50 m yerine H=Serbest koşulunun getirilmesinin bir diğer nedeninin mevcut korunması gerekli yapının parsel üzerinde kapladığı alan ile ilişkili olduğu; bu yapı dikkate alındığında Hmax=36.50 m yükseklik şartının yeni yapı yapılmasında zeminde yerleşim açısından ciddi bir zorluk getireceği; emsalden

doğan yapı hakkının zeminde yayılarak kullanılması yerine daha iyi bir silüet verecek bir yapılanma sağlanmasının amaçlandığı;

- 5) Daha önceki planda 1. bodrum kat iskan edilebilirken plan tadilatı ile 3 bodrum kat iskan edilebildiği; plan tadilatı ile emsale esas inşaat alanının 71.135,70 m2 olduğu; 3 bodrum katında iskan sonucunda ilave bir 71.135,70 m2 bodrum iskanının söz konusu olmadığı; arsanın bir kısmında tescilli eser bulunduğu ve bu eserin bulunduğu kısımda bodrum yapılamayacağı, ayrıca çekme mesafelerinin aşılamayacağı;
- 6) Plan tadilatı ile bölge için öngörölen nüfusun ve bu nüfusa hizmet edecek sosyal donatı alanlarının parsel bazında değil plan bütününde değerlendirilmesi gerektiği; bölgede plan alanı içerisinde oluşması beklenen nüfusa hitap edecek yeşil alanlar ve eğitim alanlarının mevcut olduğu;

Belirtilmekte, ayrıca davalı idarelerin yanıt ve iddiaları yinelenmektedir.

13.07.2009

Dava konusu uyuşmazlığa ilişkin olarak hazırlanarak İstanbul 10. İdare Mahkemesi Başkanlığına sunulan Bilirkişi Raporunda:

- 1) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının İmar, Toplu Konut ve Koruma mevzuatına ve kùltür ve tabiat varlıklarının korunması ilkelerine aykırı olduğu;
- 2) Parseldeki fonksiyonların ve yapılaşma hükümlerinin yaratacağı yoğun yapılaşma ve kullanım baskısı nedeni ile şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu;
- 3) Dava konusu parseldeki fonksiyonların kamu yararına yönelik olmadığı

Görüşü sunulmuştur.

24.07.2009

İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.

12.08.2009

Davalı idarelerden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Bilirkişi Raporuna ve yürütmeyi durdurma kararına itiraz edilmiş ve:

- 1) 1/5000 ölçekli plan notlarında "tescil edilmiş ve edilecek yapılar için Kurul görüşü alınmadan uygulama yapılamayacağı" ve "İlçe belediyesince ve Koruma Kurulunca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacağı" hükümleri bulunduğu;
- 2) Bilirkişi raporunda rezidans ve ofisin birarada bulunmasının karma arazi kullanım gereklerini tam olarak yerine getirmese de güncel uygulamalar açısından kabul gördüğu saptamasının yapıldığı; dolayısıyla fonksiyon açısından planın uygun bulunduğu;
- 3) Dava konusu taşınmazın üst ölçekli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında MİA bölgesinde kaldığı, plan kararları ile uyum olduğu

Belirtilmiş, bilirkişi raporundaki tespitlerin kendi içinde çelişkili olduğu vurgulanmış, yürütmeyi durdurma kararının kaldırılması talep edilmiştir.

14.08.2009

Davalı idarele yanında müdahil olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından yürütmeyi durdurma kararına karşı itirazlar sunulmuştur. İtirazlar usule ve yasal çerçeveye ilişkindir.

19.08.2009

Davalı idarelerden Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Bilirkişi Raporuna ve yürütmeyi durdurma kararına itiraz edilmiş ve:

- 1) 1/5000 ölçekli planda yapılaşma şartlarının gösterilmesinin imar mevzuatı doğrultusunda zorunlu olmadığı, bunların 1/1000 ölçekli planda gösterildiği; plan hiyerarşisine aykırılık olmadığı;
- 2) Bilirkişi Raporunda dava konusu plan öncesinde taşınmazın bir kısmının yeşil alan olduğu, 2006 tarihindeki plan değişikliği ile ticaret işlevi verildiği, dava konusu plan notlarıyla ise "özel koşullu ticaret alanı" olarak belirlendiği, maksimum bina yüksekliğinin serbest olarak tanımlandığı, bodrum katlarının emsal dışında bırakıldığının belirtildiği; ancak planda getirilen bu koşulların 2006 tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında özel mülkiyete konu taşınmazları kapsayan koşullarla aynı olduğu, dava konusu parselde de bu koşulların uygulanmasının öngörüldüğü,

belirtilmekte ve daha önceki savunma ve iddialar yinelenmektedir.

10.09.2009

Dava konusu parsel ve plana ilişkin olarak İstanbul 7. İdare Mahkemesinde 2008/761 esasına kayıtlı olarak TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi tarafından dava açıldığı anlaşılmakta olan, bu dava kapsamında yapılan Bilirkişi incelemesinde:

- 1) Parselin kentsel bölgenin arazi kullanımına yanıt vermek üzere planlandığı;
- 2) Bölgenin hizmet talebine uygun karma kullanım önererek ticaret, konut, konaklama, kültürel alan kapasitesini arttırdığı;
- 3) Ticaret ve kültür merkezinde çeşitli ekonomik gruplara istihdam yaratmaya yönelik bir ticari ve hizmet alanı yarattığı;
- 4) Zemin altı kullanımları teşvik ederek erişilebilir kentsel yüzeyi arttırdığı;
- 5) Özellikle toplumun kullanıma açık olabilecek ticari-kültürel yüzeyin artırılması ile ticari-kültürel merkezi çekici bir hale getirdiği;
- 6) Mekanın 24 saat kullanılmasını sağlayacak imar yapılanma koşulları ve işlevlerinin geliştirildiği;
- 7) Ticari alanda konut, konaklama aktivitelerine genişçe bir alanda yer ayrılarak kentsel kullanım çeşitliliğinin sağlandığı, gece gündüz nüfusunu dengelediği;

8) Bu nedenlerle çağdaş şehircilik ilkelerine ve planlama tekniklerine uygun olduğu
Sonucuna varılmıştır.

23.09.2009

Davalı idarele yanında müdahil olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından yürütmeyi durdurma kararı ve bilirkişi raporu kapsamında esasa ilişkin itirazlar sunulmuştur:

- 1) Tescilli binaların fonksiyonel özelliklerini kaybettiği; plan kapsamında tescilli ağaçların tümünün korunacağı;
- 2) 1/5000 ölçekli planda yapılaşma şartlarının gösterilmemesinin planın 1/1000 ölçekli plana dayandırıldığı anlamına gelmediği, plan hiyerarşisine aykırılık olmadığı; "T" özel koşullu ticaret alanına ilişkin plan hükümlerinin 2003 tarihli nazım imar plan ile aynı olduğu; emsal değerinde bir değişiklik olmadığı ve E=3 emsalin yasalara uygun olduğu; 2003 tarihli 1/5000 ölçekli planda parselin bir kısmının yeşil alanda kaldığı ancak bu sırada tescilli bina bulunmadığı, 2006 yılında bina ve ağaçların tescilinden dolayı bir kısmı yeşil alanda kalan tescilli fabrika yapısı nedeniyle bu yeşil alan kullanımının tadil edildiği;
- 3) Emsal bakımından aykırı bir durum bulunmadığı, bu emsalin sosyal donatı alanlarına olumsuz etkisinin bulunmadığı ulaşım daire başkanlığınca ulaşım sistemi açısından uygun bulunduğu,
- 4) Zemin alt katların / bodrum katlarının kullanılmasının şehircilik ilkelerine uygunluğunun yanısıra bir gereklilik olduğu; kentsel yüzeyin artırılmasına çalışıldığı;
- 5) Yapının işyeri ağırlıklı yapı olması nedeniyle TOKİ'nin bu yönde plan yapma yetkisi olmadığı yönündeki bilirkişi saptamasının hatalı olduğu, Toplu Konut Kanununun 4. maddesi ile bu yetkinin TOKİ'ye verildiği

Belirtilmektedir.

11.029.2010

İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından bu dava kapsamında yapılan Bilirkişi incelemesi sonuçları ile İstanbul 7. İdare Mahkemesinde kayıtlı olan E:2008/761 esasındaki aynı yere ve aynı plana ilişkin dava kapsamında yapılan Bilirkişi incelemesinin sonuçlarının farklı olması ve birbirleriyle örtüşmeyen raporlar sunulmuş olması nedeniyle konuya ilişkin yeni bilirkişi heyeti oluşturulmasına karar verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE GÖRÜŞ GELİŞTİRME

Dava konusu işlem İstanbul Şişli 58 pafta, 1199 ada, 230 parselle ilişkin olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 17.02.2008 tarih 388 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğidir. Bu işlemle ilişkili olarak Bilirkişi Kurulundan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin de

beraber incelenerek değerlendirilmesi istenmiştir. Kurulumuz, anlaşmazlık konusu olayla ilgili olarak önce tarafların iddialarını özetleyecek, daha sonra konuya ilişkin planların kronolojik sunumu yapacak son olarak da kendi değerlendirmesini yapacaktır.

1.) DAVA KONUSU ANLAŞMAZLIKLA İLGİLİ SAVLAR VE HAZIRLANAN PLANLARIN İRDELENMESİ

1.1. Dava Konusu Anlaşmazlıkla İlgili Sav ve Karşı Savlar:

Davacı Meslek Odası iptalini istedikleri dava konusu işlemle ilgili olarak şu savlarda bulunmaktadır:

- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin parsel ölçeğinde yapılmış olması;
- Plan değişikliklerinin üst derece planlar gözetilmeden tesis edildiği; İmar Kanununda tanımlanan plan hiyerşisine aykırı olduğu; plan değişikliklerinin halen sürmekte olan 1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planlarının onama işlemi tamamlanmadan ve yürürlükte 1/100.000 ölçekli bir plan bulunmadığı halde hazırlandığı;
- 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılanma şartlarının belirtilmediği bunun İmar Kanunundaki nazım imar planı tanımına uygun olmadığı;
- Parselde önerilen yoğun fonksiyonların yaratacağı ulaşım taleplerinin hiçbir ulaşım planına ve kararına bağlı olarak irdelenmediği; kararın bölgede yapılaşma, nüfus ve trafik yoğunluğunu arttıracığı;
- Gerekli kamu kurum ve kuruluşlarının görüşü alınmadan işlemin yapıldığı; İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşünün alınmadığı;
- 24.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planının "Özel Hükümler" başlığı altında söz konusu parsel için 4.3 maddesinde belirtilen "ön bahçe mesafesi 15 metre, yan-arka bahçe mesafesi 10 metredir" şeklindeki plan notu ile çelişkili bir düzenleme öngördüğü;
- Kamu eline geçen donatı alanlarının emsale dahil edilmemesi, inşaat emsalinin brüt parsel üzerinden hesaplanacağı, bodrum katlarının emsale dahil olmadığı ve en fazla üç bodrum kat iskan edilebileceğini öngören düzenlemelerin anılan 24.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planıyla çelişkili olduğu; ayrıcalıklı bir alan yaratıldığı;
- Dava konusu parselin yüksek yoğunluklu bir yapılaşmanın bulunduğu bir bölgede deprem sonrasında insanların ya da yardım malzemelerinin toplanabileceği tek alan olduğu;
- 5162 sayılı Toplu Konut Kanununda belirlenen fonksiyonlardan farklı bir kullanım getirilmesinin de anılan Kanuna aykırı olduğu.

Davalı İdare, Büyükşehir Belediyesi ve Müdahil İdarelerin Davacı Odanın savlarına karşı verdiği yanıtlar savlarla aynı sırada aşağıda özetlenmiştir:

1. İmar Kanununda 1/5000 ölçekli planlar ile parsel bazında plan değişikliği yapılmasını yasaklayan bir düzenleme bulunmadığı; kamu yararının gerekli kıldığı durumda parsel bazında plan değişikliği yapılmasının da mümkün olduğu;
2. Dava konusu taşınmazın üst ölçekli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında MİA bölgesinde kaldığı, plan kararları ile uyumlu olduğu; Bölgede yürürlükte bulunan üst ölçekli plan veya bölge ve çevre düzeni planı bulunmadığı; İmar Kanununda varsa bölge ve çevre düzeni planına uygun olması ifadesi bulunduğu; dolayısıyla plan hiyerarşisine aykırılığın söz konusu olmadığı;
3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında yapı yoğunluğu ve yapılanma şartlarının belirtilmesinin zorunlu olmadığı; bu koşulların 1/1000 ölçekli uygulama imar planında detaylı olarak gösterildiği;
4. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığının 15.01.2008 tarihli yazısında belirtilen hususların proje aşamasında dikkate alınması koşulu ile planın ulaşım sistemi açısından uygun olduğunun bildirildiği;
5. Dava konusu plana ilişkin TOKİ tarafından kurum görüşlerinin alındığı ve 21.01.2008 tarih ve 503 sayılı yazı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilindiği; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk ve Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığının 17.01.2008 tarihli yazısında planların jeolojik bakımdan uygun görüldüğünün bildirildiği; Parsel üzerinde bulunan ağaçlar için hazırlanan Ağaç Röleve Projesinin İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi tarafından onaylandığı; Likör Fabrikasına ilişkin Röleve ve Restitüsyon Projeleri ile Teknik İzah Raporlarının onaylanmak üzere İstanbul İl Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğüne gönderildiği; İstanbul İl Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 10.04.2008 tarih ve 718 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulunun 02.04.2008 tarih ve 1686 sayılı kararının TOKİ'ye gönderildiği; buna göre Röleve ve Restitüsyon Projelerinin uygun görüldüğü ve ağaçların anıt ağaç olarak tescil edildiğinin belirtildiği;
6. Parsel bazında "T" özel koşullu ticaret alanına ilişkin plan hükümlerinin 2003 tarihli nazım imar plan ile aynı olduğu; emsal değerinde bir değişiklik olmadığı ve E=3 emsalin yasalara uygun olduğu; 2003 tarihli 1/5000 ölçekli planda parselin bir kısmının yeşil alanda kaldığı ancak bu sırada tescilli bina bulunmadığı, 2006 yılında bina ve ağaçların tescilinden dolayı bir kısmı yeşil alanda kalan tescilli fabrika yapısı nedeniyle bu yeşil alan kullanımının tadil edildiği; Dava konusu parselin, 24.06.2006 onanlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=3 Hmax=36.50m ticaret alanında kaldığı; önceki plana göre:

- a. ön bahçe mesafesi 15m, yan ve arka bahçe mesafesi 10m'dir;
- b. eğimden dolayı açığa çıkan 1. bodrum kat iskan edilebilir, birden fazla bodrum kat açığa çıkması durumunda açığa çıkan her bodrum kat ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark, vb.) olarak kullanılacaktır;
- c. iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir;
- d. inşaat emsali uygulaması net parsel üzerinden yapılacaktır, açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir

hükümlerinin bulunduğu;

Dava konusu 2008 onanlı planda ise Ali Sami Yen arazisi ile 230 sayılı parsel arasında bulunan ve 230 parsel içinden geçen imar yolunun iptal edildiği; yapı yüksekliğinin serbest bırakıldığı; çekme mesafelerinin ön bahçeden 10 m, yan ve arka bahçeden 5 m olarak düzenlendiği; plan notlarında rezidans da yapılabilmesi yönünde değişiklik olduğu;

Plan bütününde aynı işlevli çevre ada ve parsellerdeki yapılaşma koşulları incelenerek çekme mesafelerinin ve yapı yüksekliğinin yeniden düzenlenmiş olduğu;

7. Emsal bakımından aykırı bir durum bulunmadığı, bu emsalin sosyal donatı alanlarına olumsuz etkisinin bulunmadığı; Plan tadilatı ile bölge için öngörülen nüfusun ve bu nüfusa hizmet edecek sosyal donatı alanlarının parsel bazında değil, plan bütününde değerlendirilmesi gerektiği; bölgede plan alanı içerisinde oluşması beklenen nüfusa hitap edecek yeşil alanlar ve eğitim alanlarının mevcut olduğu;
8. Depremle ilgili olarak jeolojik raporun alındığı belirtilmekte olup, davacı Odanın iptal açık alan gereksinimine ilişkin gerekçesine değinilmemektedir.
9. Planlarda belirlenen fonksiyonun 5162 sayılı Kanuna aykırı olmadığı; içinde rezidans, apart konut vb. konaklama tesislerinin öngörüldüğü; dolayısıyla konut uygulaması da yapılacağı; 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 2. maddesinde Toplu Konut İdaresinin gelirlerinin nelerden meydana geldiğinin belirtildiği; Ek 1. maddesi (k) fıkrasında da "İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak ve yaptırmak" denilerek kaynak sağlanmasına ilişkin projeler yapılmasının İdarenin görevlerinden olduğunun belirtildiği; İdarenin tüm faaliyetlerini bütçeden pay almadan gerçekleştirdiği; toplu konut veya gecekondü dönüşüm ve benzeri nitelikte projelerin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projelerinden elde edilen gelire finanse edildiği.

1.2. Dava Konusu Alanda Yapılan Planların Kronolojik Sırada Sunumu

Dava konusu Şişli 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel ve bu parseli de kapsayan bölgede yapılan planlar şöyle sıralanabilir:

1. **29.12.2003** onaylı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında, 230 sayılı parsel kısmen "Parklar ve Dinlenme Alanları", kısmen "T15 lejantında Emsal(max)=3 yapılanma koşullarında Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.
2. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığının **13.04.2005** gün ve 5114 sayılı yazısı ile 230 parselin tamamında Emsal=3 Hmax=36.50m yapılanma koşullarında "Özel Koşullu Ticaret Alanı" fonksiyonu öneren 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği Özelleştirme Yüksek Kurulunun **06.04.2005** tarih ve 2005/38 sayılı kararı ile onanmıştır.
3. İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu **02.06.2006** gün ve 345 sayılı kararı ile, 230sayılı parselde bulunan ana binanın 2863 sayılı yasanın 6. maddesi özellikleri taşıdığından korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil etmiştir.
4. Dava konusu parsel **24.06.2006** onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında E=3 H.max=36.50 metre yapılanma koşullarında Ticaret Alanında yer almaktadır.
5. Söz konusu plan İstanbul 1. İdare Mahkemesinin **31.01.2007** tarihli ve 2005/1416 E. 2007/126 K. sayılı kararıyla iptal edilmiştir.
6. TOKİ ve Gelir İdaresi Başkanlığı arasında **17.09.2007** tarihinde imzalanan protokol kapsamında dava konusu parselde TOKİ adına mülkiyet devri yapılmıştır.
7. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı **09.01.2008** tarih ve 2008/108 sayılı Başkanlık oluru ile TOKİ tarafından onaylanmıştır.
8. Hazırlanan plana ilişkin TOKİ tarafından kurum görüşleri alınmış ve **21.01.2008** tarih ve 503 sayılı yazı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.
9. 5162 sayılı Kanunun 2. maddesi gereği anılan planlar Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.02.2008** gün ve 388 sayılı kararı ile aynen uygun görüldüğü;
10. İstanbul 1. İdare Mahkemesinin yukarıda anılan kararı Danıştay Altıncı Dairesinin **11.03.2008** tarih ve 2007/7876 Esas, 2008/1684 Karar sayılı kararıyla bozulmuştur.
11. İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün **10.04.2008** tarih ve 718 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulunun **02.04.2008** tarih ve 1686 sayılı kararı TOKİ'ye gönderilmiştir.

Buna göre, Röleve ve Restitüsyon Projelerinin uygun görüldüğü ve ağaçların anıt ağaç olarak tescil edildiği belirtilmektedir.

1.3. Dava Konusu Alanda Yapılan Planların İrdelenmesi

Gerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin 2008/1058 sayılı dava dosyası gerekse 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin 2009/1736 Sayılı dava dosyasının incelenmesinden görüldüğü üzere, tarafların iddia ve savları çerçevesinde üç temel konunun irdelenmesi gerekmektedir:

1. Uyuşmazlık konusu plan işlemleri ile getirilen **işlevsel** değişiklikler ve **yapılaşma koşullarına** ilişkin değişikliklerin imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, ve kamu yararı ilkesi çerçevesinde incelenmesi
2. Gerek çevre düzeni planına uyum açısından gerekse 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının dava konusu parseldeki yapılaşma koşullarına ilişkin kararları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına bırakmış olması açısından işlemlerin **plan hiyerarşisine** aykırı olduğu iddiasının değerlendirilmesi
3. Parselde yer alan tescilli fabrika yapısı dikkate alındığında uyuşmazlık konusu plan işlemleriyle getirilen işlev ve yapılaşma koşullarının **koruma** yaklaşımları çerçevesinde incelenmesi

Aşağıdaki bölümlerde, öncelikle uyuşmazlık konusu parselle ilişkin geçmiş plan kararları incelenerek dava konusu plan değişiklikleri öncesindeki plan kararları ile yapılan değişiklikler ortaya konmaktadır. Bu karşılaştırma sonraki bölümlerde özellikle Plan Yapımı ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik çerçevesinde değerlendirme yapılması açısından önemlidir. Daha sonra temel değerlendirme bölümü içinde, beş başlık altında yukarıda sıralanan konular hakkında görüşler sunulmaktadır.

Dava dosyasına sunulan bilgilerden anlaşıldığı üzere, Şişli 58 pafta, 1199 ada, 230 sayılı parsel, alana ilişkin yakın dönemdeki ilk plan **29.12.2003** tarihinde onaylı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında, kısmen yeşil alan kullanımında (park..ve dinlenme alanı) kısmen de T15 notasyonu ile gösterilen Ticaret Alanında kalmaktadır (Şekil 1). Bu planın plan notlarına göre:

- Ticaret Alanlarında iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alış-veriş merkezi, otel, motel, rezidans vb. konaklama tesisleri ile lokanta, restaurant, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilmektedir.
- T15 olarak belirlenen alanlarda emsal değeri maksimum E=3 olarak verilmiştir.

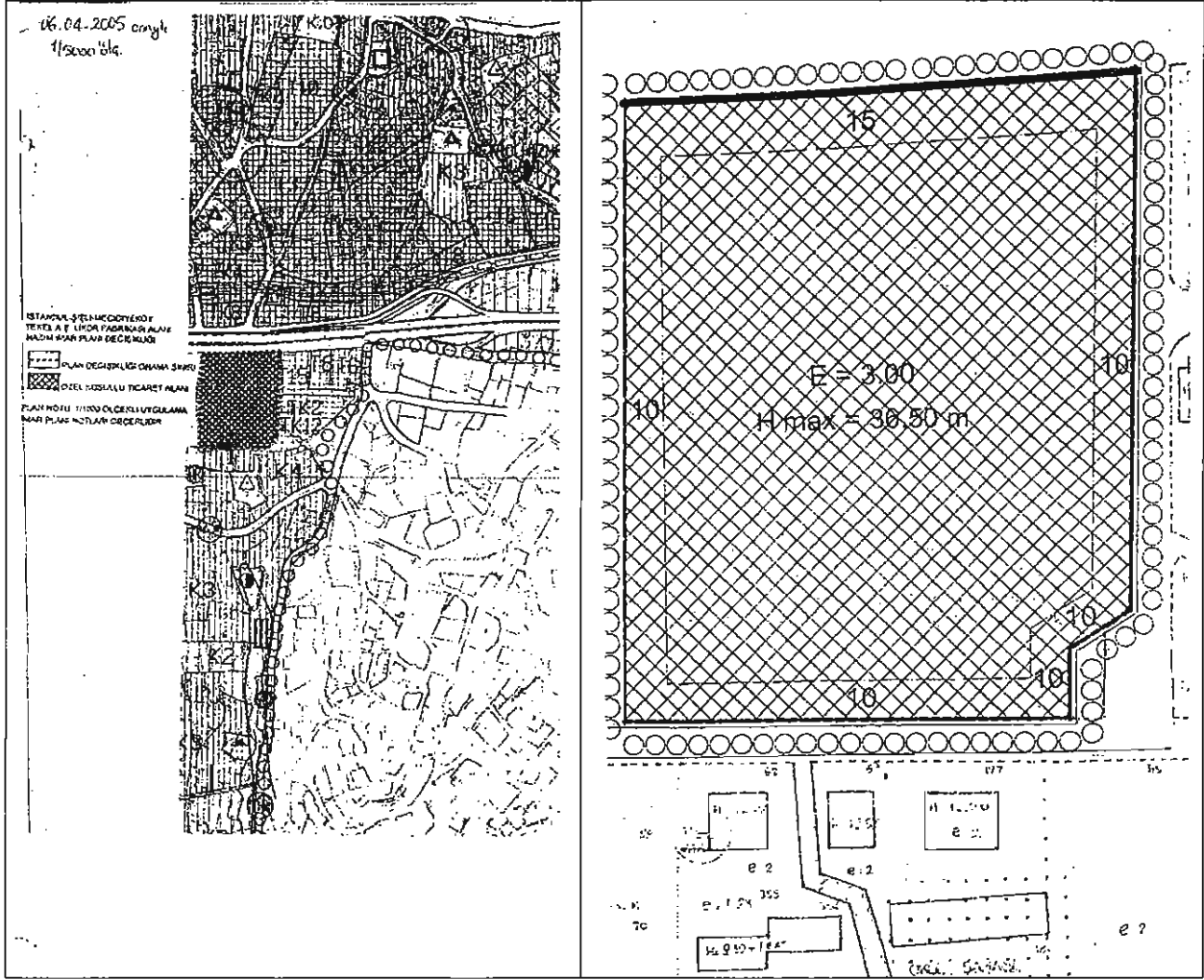


Şekil 1: 29.12.2003 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında, dava konusu parsel kısmen yeşil alan kullanımında kısmen de T15 notasyonu ile gösterilen Ticaret Alanında kalmaktadır.

06.04.2005 tarihinde parsel ile ilgili 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği yapılmıştır. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca 230 sayılı parselin tamamında Emsal=3 Hmax=36.50m yapılanma koşullarında "Özel Koşullu Ticaret Alanı" fonksiyonu önerilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri Özelleştirme Yüksek Kurulunun **06.04.2005** tarih ve 2005/38 sayılı kararı ile onanmıştır (Şekil 2).

Bu planların iptali istemiyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan davada İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 31.01.2007 tarihli E:2005/1416 K:2007/126 sayılı kararıyla plan işlemleri iptal edilmiştir. Şekil 2'de gösterildiği üzere, iptal edilen bu plan kapsamında, 2003 yılında onanan nazım imar planından farklı olarak yeşil alan kaldırılmış, parselin batısında yaklaşık 10

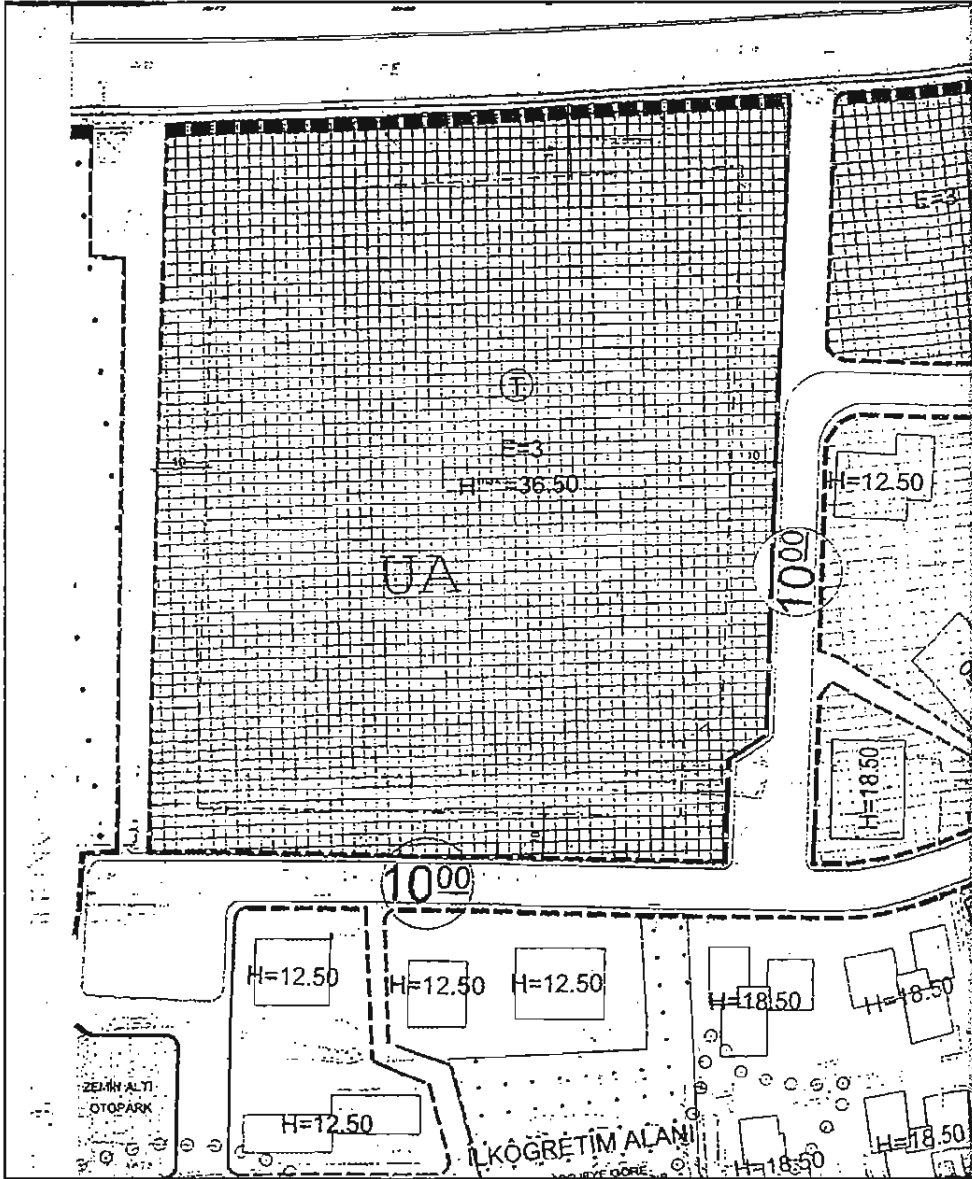
metre genişliğinde bir şerit plana dahil edilmemiş; parselin geri kalan kısmı tamamen ticaret alanı olarak önerilmiştir. Davalı idareler tarafından dava dosyasına sunulan bilgiye göre, planın iptal edilmesindeki gerekçe, ilgili kurum görüşlerinin alınmamış olduğu; plan sahasında nitelikli ağaç stokunun bulunduğu; bu ağaçların tescil süreci sonuçlanmadan planların yapılmış olduğu yönündedir. Yine davalı idareler tarafından İstanbul 1. İdare Mahkemesinin anılan kararının Danıştay Altıncı Dairesinin 11.03.2008 tarih ve 2007/7876 Esas, 2008/1684 Karar sayılı kararıyla bozulduğu belirtilmektedir.



Şekil 2: Özelleştirme Yüksek Kurulunun 06.04.2005 tarih ve 2005/38 sayılı kararı ile onanan daha sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin açtığı iptal davasında mahkeme kararı ile iptal edilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri

02.06.2006 gün ve 345 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararıyla dava konusu parselde bulunan ana bina 2863 sayılı yasa uyarınca korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

24.06.2006 tarihinde 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı onanmıştır (Şekil 3). Bu planda da yeşil alanın kaldırılmış olduğu görülmektedir. Özelleştirme Yüksek Kurulunun onadığı plandaki parsel sınırı ve büyüklüğü bu planda da aynen korunmuştur; böylece Özelleştirme Yüksek Kurulunun onadığı 2005 tarihli planda parselin batısında bırakılan 10 metrelik şerit 2006 onanlı bu planda parselin batısında 10 metre genişliğinde bir yol olarak kurgulanmıştır; yolun kuzeydeki Büyükdere Caddesi'ne bağlandığı yerde bir genişleme ile cep oluşturulmaktadır.



Şekil 3: 24.06.2006 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı

Bu plana göre yapılaşma koşulları E=3, Hmax=36.50m, yapı yaklaşma mesafeleri ön bahçe için 15 metre, yan ve arka bahçeler için 10 metredir. Bunun dışında ilgili parsel ile ilişkin ayrıntılı yapılaşma koşulları plan notlarında bulunmamaktadır. Dolayısıyla, bodrum katların sayısı ve toplam inşaat alanına

dahil olup olmadığı gibi davacı tarafca itiraz konuları arasında yer alan konularda İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarının geçerli olduğu anlaşılmaktadır:

İstanbul İmar Yönetmeliğinde ise *Yapı İnşaat Alanı* şöyle tanımlanmaktadır:

"Bodrum katlarda, iskan edilen katlar ve çatı arası dahil iskanı mümkün olan bütün katların ışıklıklar ve hava bacası çıktıktan sonraki alanlarının toplamıdır. Kapalı ve açık çıkımlar yapı inşaat alanına dahildir."

Yine İstanbul İmar Yönetmeliğine göre;

"**Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Alanlar:** Teknik ölçülerin gerektirdiği yüksekliği geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerisi ve katları, yangın merdiveni, osansör boşluğu, otopark, kalorifer dairesi, 20 m² yi geçmeyen kaloriferli dairesi, 60m²'yi geçmeyen kapıcı dairesi, bodrum katlarda yapılan 12 şer m² yi aşmayan çamaşılık, toplantı mahalli ile bina için gerekli min.sığınak alanının 1/3 katını geçmeyen sığınak alanı bina için gerekli min.su deposu, konut binalarının bodrum katlarında bu yönetmelik hükümlerine göre yapılabilen ve toplam alanı ait olduğu boğimsız bölümün 0.10' unu geçmeyen kömürlük veya depo mahalleri bu alana dahil değildir."

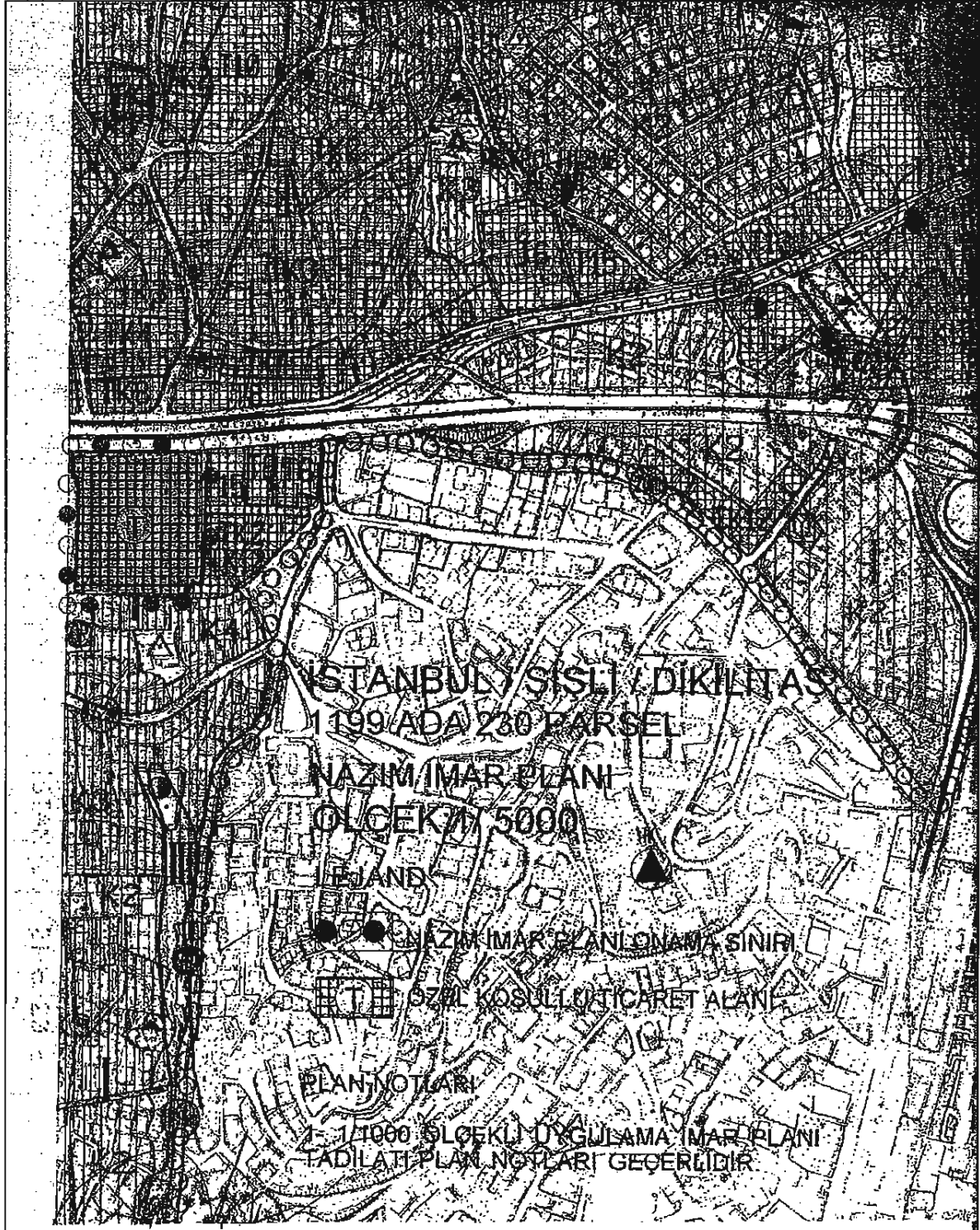
ifadesi yer almaktadır.

Dolayısıyla 2006 onanlı plana göre, bodrum katlar da iskan edilen bölümleriyle inşaat alanı hesabına dahildir.

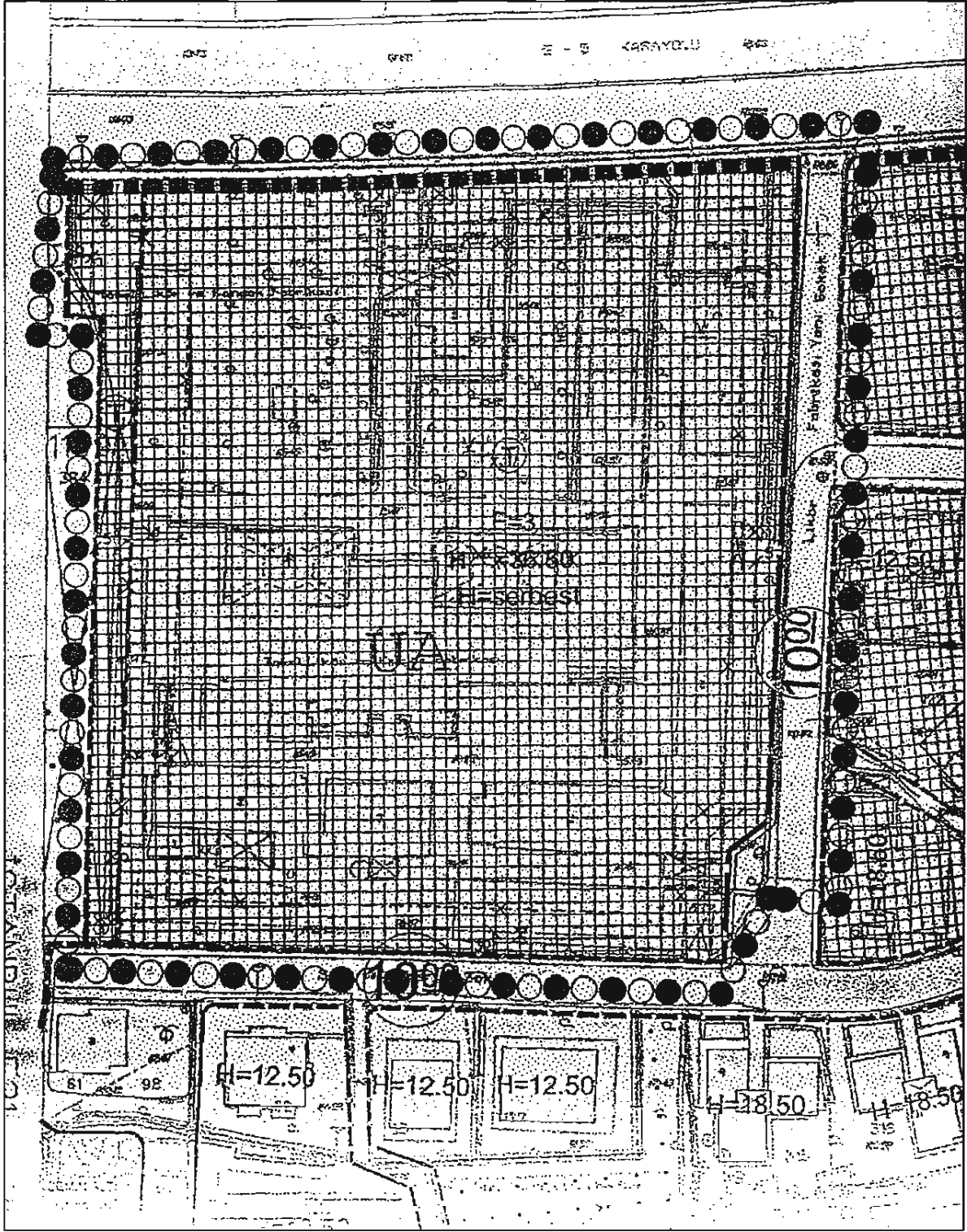
17.09.2007 tarihinde Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile Gelir İdaresi Başkanlığı arasında imzalanan protokol kapsamında TOKİ tarafından Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde Gelir İdaresi Başkanlığına Hizmet Binalarının yapımının karara bağlandığı; bu kapsamda dava konusu parselin TOKİ adına mülkiyet devrinin yapıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri TOKİ tarafından hazırlanarak İstanbul Büyükşehir Belediyesinin onayına sunulmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisinin **13.02.2008 tarih 388** sayılı kararıyla uygun bulunarak onanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin uyuşmazlık konusu parselle ilişkin olarak getirdiği plan kararı, bu parselin "Özel Koşullu Ticaret Alanı" olarak belirlenmesidir. Alan olarak 2003 yılındaki Nazım İmar Planında yer alan yeşil alanın da ticaret alanı kapsamına alındığı, bir başka deyişle yeşil alanın bulunmadığı görülmektedir (Şekil 4). 2006 yılındaki uygulama imar planında yer alan 10 metre genişliğindeki yol da 1/5000 ölçekli planda görülmemektedir; dolayısıyla parselin tümü "Özel Koşullu Ticaret Alanı"dır. Bu yolun 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da bulunmadığı görülmektedir (Şekil 5).



Şekil 4: 17.02.2008 tarihinde onaylanan davaya konu işlemlerden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5: 17.02.2008 tarihinde onaylanan davaya konu işlemlerden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin bir adet plan notu bulunmaktadır. Bunda "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı plan notları geçerlidir" ifadesi yer almaktadır.

Yukarıda anlatılan planlama süreci dikkate alınarak, aşağıdaki bölümde plan değişikliği işleminin plan bütünlüğüne etkileri ile Plan Yapımı ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine uygunluğu, ayrıca şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygunluğu irdelenmektedir.

2. BİLİRKİŞİ DEĞERLENDİRMESİ

2.1. Dava konusu plan işlemleri ile getirilen değişikliklerin Plan Yapımı ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları kapsamında irdelenmesi

Dava konusu işlemlerden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı uyumsuzluk konusu parselin bütünü "Özel Koşullu Ticaret Alanı" olarak göstermektedir. 2008 yılında onanan bu plan öncesinde, yukarıda anlatıldığı üzere, bu bölgenin kapsamlı nazım imar planı 2003 yılında onanmış olan 1/5000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı"dır. Bu planda uyumsuzluk konusu parsel kısmen yeşil alan kullanımında (park ve dinlenme alanı) kısmen de T15 notasyonu ile gösterilen "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Arazi kullanımı yani işlev açısından incelendiğinde, önceki planda da dava konusu planda da benzer kullanımları içeren bir işlev çeşitliliği öngörüldüğü, karma arazi kullanımı içinde tek bir parselin kurgulandığı görülmektedir. 2008 tarihli dava konusu planda, önceki plandan farklı olarak "rezidans vb. konaklama tesisleri" yerine "rezidans, apart konut vb. konaklama tesisleri ifadesi" yer almakta; ayrıca eğlence alanlarının yanısıra 2008 onanlı planda "sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler" de sayılmaktadır. Dolayısıyla işlev açısından işlev çeşitliliği biçimindeki kullanım kararında bir değişiklik olmadığı, bunlara yarı kültürel yarı ticari olarak tanımlanması gereken sinema, tiyatro, müze gibi tesislerin eklendiği görülmektedir. Kullanım yoğunluğunu etkilemesi açısından bu işlemlere anılan yarı kültürel yarı ticari işlevlerin eklenmesinin önemli bir etkisi olmayacağı kanısındayız. Öte yandan işlev değişikliği açısından bu parselde 2003 yılı nazım imar planında öngörülmüş olan yeşil alan kullanımına dava konusu nazım imar planında yer verilmemiş olması irdelenmesi gereken bir konudur.

Yukarıda anlatıldığı gibi, 2005 yılında Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılan plan değişikliği ile 1/5000 ölçekli planda yeşil alan kaldırılmış ve bu parselin tümü "Özel Koşullu Ticaret Alanı" olarak önerilmiştir. Dava dosyasında bu işlemin İstanbul 1. İdare Mahkemesi tarafından iptaline ilişkin kararın metni bulunmamaktadır. Ancak 2005 yılındaki bu plan değişikliğinin, nazım imar planında bulunan bir yeşil alanı kaldırması nedeniyle imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına

aykırı olduğunu belirtmek gerekir. Bilindiği gibi İmar Kanununun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği uyarınca, "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." Aynı yönetmelik uyarınca "İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz." Zorunlu hallerde imar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ise "ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir."

Dolayısıyla 2005 yılında Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılan 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin anılan Yönetmeliğe aykırı olduğu açıktır. Bu planın İstanbul 1. İdare Mahkemesi tarafından iptalinden sonra yapılan dava konusu işleme kadar yapılan başka bir 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. Dolayısıyla 2003 yılında onanmış olan 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı hala geçerlidir, ancak planın uyumsuzluk konusu parselle ilişkin kısmının iptal kararı nedeniyle plansız kaldığı belirtilmektedir.

Öncelikle, planın sadece bu parselindeki plan değişikliği işlemi ve iptali sonucunda oluşan bu "plansız kalma" durumunun parselle ilişkin hiçbir geçmiş plan kararı yokmuş gibi ve bir nazım imar planı ile planlanmış olan çevresindeki yapılı çevre ile hiçbir bir bağlantısı yokmuş gibi algılanmasının söz konusu olamayacağını vurgulamak gerekir. 2003 yılında onanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, uyumsuzluk konusu parsel dışında, hala geçerli bir plandır.

Nazım imar planı, bir komşuluk birimi veya bir altbölgede yer alacak nüfus ile bu nüfusun gereksinimi olan sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının dengeli biçimde planlandığı, sosyal donatı alanlarının büyüklüğünün nüfusa göre hesaplanarak mekanda mümkün olduğunca eşit ve erişilebilir biçimde konumlandırıldığı bir plandır. Bu sosyal donatı alanlarında bir azaltma yapılması, nazım imar planı bütünündeki tüm nüfus-sosyal donatı alanı dengesini değiştiren ve bozan bir işlemdir. Davalı idareler, dava konusu nazım imar planını bir "plan değişikliği" değil, "nazım imar planı" olarak tanımlamıştır; ancak sadece bir parsel üzerinde yapılan bu planın çevresindeki yapılı çevreden ve bu yapılı çevreyi içeren 2003 nazım imar planından bağımsız ele alınması söz konusu olmamalıdır. 2003 planında bu parselin bir kısmında bir yeşil alan ayrılmış olması, ve dava konusu 2008 nazım imar planı işleminde parselde bu yeşil alanın kaldırılmış olması konularının davaya konu plan işleminde hiç irdelenmemiş olması büyük bir eksiklik.

İptali istenen 13.02.2008 tarih ve 388 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararında bu bölgenin kapsamlı nazım imar planında ilk planlama aşamasında ayrılan yeşil alanın kaldırılmış olması konusunda, böyle bir sosyal donatı alanı azaltımının zorunlu olup olmadığı, eğer zorunluysa anılan Yönetmelik gereği eşdeğer alanın ayrılıp ayrılmadığı konularının irdelenmemiş

olması şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından son derece sakıncalı bir yaklaşıma işaret etmektedir.

1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılaşma koşullarıyla ilgili plan hükümleri oluşturulmamış; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğindeki plan notlarının geçerli olduğu belirtilmiştir. Buna göre, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin de bölge için geçerli olan ve üzerinde değişiklik yapılmış olan 2006 onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı koşulları ile karşılaştırılarak incelenmesi gerekir. 2006 onanlı planda da uyumsuzluk konusu 2008 onanlı 1/1000 ölçekli planda da inşaat alanı katsayısı E=3.00 olarak belirlenmiştir. Ancak:

- 2006 onanlı planda yapı yaklaşma mesafeleri ön bahçe için 15 metre, yan ve arka bahçeler için 10 metre iken; uyumsuzluk konusu 2008 onanlı 1/1000 ölçekli planda yapı yaklaşma mesafeleri ön bahçe için 10 metre, yan ve arka bahçeler için 5 metre olarak azaltılmıştır. Dolayısıyla, yapı yapılabilecek alan artırılmış; bir başka deyişle inşaat alanı artırılmıştır.
- Ayrıca 2006 onanlı planda İstanbul İmar Yönetmeliği gereği bodrum katlar emsale yani inşaat alanına dahil edilmişken, uyumsuzluk konusu 2008 onanlı 1/1000 ölçekli planda 3 bodrum kat yapılabileceği belirtilmiş ve bunlar emsale yani inşaat alanına dahil edilmemiştir. Dolayısıyla, önceki plana göre fazladan üç bodrum katın işlevsel biçimde (ticaret, iş merkezi, sinema vb olabilir) kullanımına olanak sağlayacak bir değişiklik yapılmış; bu açıdan da inşaat alanı önemli ölçüde artırılmıştır.
- Bu çerçevede dava kapsamında hazırlanan bir bilirkişi raporunda sözü edilen ve müdahil dilekçesinde de yinelenen, alanda inşaat alanının artırılmasını "kentsel yüzeyin artırılması" ifadesiyle olumlayan görüşe katılmak olanaklı değildir. Dava konusu alanın, kentin en yoğun, arsa değerlerinin ve kentsel rantların zirve değerlere ulaştığı "merkezi iş alanı" kullanımını içinde kalması, bu alandaki tek planlama hedefinin bu "kentsel yüzeyi" en büyük değerlere çıkartmak olduğu görüşü savunulamaz. Böyle bakıldığında Londra'da Hyde Park ya da New York'da Central Park gibi kentin merkezi alanlarında yer alan yüzlerce dönüm büyüklüğündeki parkların yapılaşma alanlarına dönüştürülmesi beklenirdi. İnşaat sektörü açısından bakıldığında kuşkusuz kentsel merkezlerde tek hedef "kentsel yüzeyin", daha açık bir deyişle, yapılı alanın/inşaat alanının azami büyüklüklere ulaşmasıdır. Ancak, kentsel planlamanın böyle bir amacı ve buna bağlı hedefleri olamaz. Planlamanın amacı, yürürlükteki İmar Kanununda ifade edildiği biçimiyle, "yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak"tır. Dolayısıyla, planlamanın amacı

merkezi alanlar dahil kent bütününde, kentlilerin, çevre değerleri yüksek, sağlıklı, fiziksel ve sosyal donanımı geliştirilmiş bir yapı çevre oluşturmaktır. Bu amaca ulaşmanın temel aracı ise "kentsel yüzeyin" artırılması değildir.

- 2006 onanlı planda parselin batısında 10 metre genişliğinde bir yol bulunmaktayken, uyuşmazlık konusu 2008 onanlı 1/1000 ölçekli planda bu yol kaldırılmıştır. Dolayısıyla, yine inşaat alanı arttırılmıştır. Ayrıca bir teknik altyapı alanı olan yol kaldırılmıştır.
- 2008 onanlı dava konusu uygulama imar planı plan notlarında inşaat alanı hesabının brüt parsel üzerinden hesaplanacağı belirtilmiştir.
- 2006 onanlı planda yapı yüksekliği $H_{max}=36.50m$ iken, dava konusu 2008 onanlı uygulama imar planında $H_{max}=\text{serbest}$ olarak değiştirilmiştir.

Açıkça görüldüğü üzere, 2008 tarihli uyuşmazlık konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 2006 onanlı uygulama imar planında bu parsel için verilen inşaat alanında önemli bir artış sağlanmıştır. Böyle bir inşaat alanı artışı yapılması durumunda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe göre 1) plan değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanması, kamu yararının zorunlu kıldığı durumda yapılması gerekir; 2) imar planında verilmiş olan inşaat emsalinin değiştirilmesi sonucunda nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişikliklerinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları yönetmelik ekinde belirtilen standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır ve/veya arttırılır.

Dava konusu işlemde her iki koşul da sağlanmamaktadır. İnşaat emsalinin arttırılmasına ilişkin olarak dava dosyasındaki belgelerde verilen gerekçe, bu parselde korunması gereken tescilli yapı nedeniyle inşaat emsalinin arttırıldığı yönündedir. 230 sayılı parselde tescilli yapı bulunması, burada koruma yaklaşımının tüm planlama kararları için belirleyici olması anlamına gelmektedir. Bu yönde bir plan yaklaşımının gerek 1/5000 gerekse 1/1000 ölçekli planlarda bulunmadığını vurgulamak gerekir. Burada oluşacak yapının tescilli yapının korunması, kullanımı, görünümü gibi konular açısından nasıl şekilleneceği konularını planlarda eksik olduğu yönündeki saptama ayrıca aşağıda ilgili bölümde yapılmaktadır. Burada belirtmek istenen konu, tescilli yapı olması nedeniyle parselde yapılacak ticaret/rezidans vb. kullanımların inşaat alanının önemli oranda arttırılması yönünde bir işlemin tescilli yapı barındıran bir parsel için uygun olmadığı gibi, plan değişikliği ile inşaat alanının arttırılması için geçerli bir gerekçe olarak görülemeyeceği, kamu yararının zorunlu kıldığı bir koşul olmadığıdır. Kamu yararından ziyade, burada gerçekleşecek ticari işlevin tescilli yapının varlığına rağmen olabilecek en fazla inşaat alanına sahip olacak şekilde yapılması tek ölçüt olarak buradaki plan kararlarını şekillendirmiştir.

Plan değişiklikleri için ikinci koşul olan, artan nüfusun gereksinimine uygun sosyal ve teknik altyapı alanının ayrılması konusu da dava konusu plan değişikliğinde ihmal edilmiştir. İnşaat emsalinin arttırılmasıyla beraber, burada yoğunluk artmış; bu alanda yaşayacak ve burayı kullanacak kişi sayısı arttırılmıştır. Davalı idareler plana göre buradaki kullanımlar karma kullanım olduğu için, donatı alanlarının da beraber tasarlandığını iddia etmektedir. Bu geçerli bir iddia değildir: Burada önceki duruma göre ne kadar ek yaşayan ve çalışan nüfus geldiği konusunda hesaplar bulunmamaktadır; bunların gereksinimi olan yeşil alan, okul, sağlık alanı gibi gereksinimlerin ise aynı parsel içinde çözülmediği, bunun gerçekçi olmadığı görülmektedir.

10 metre genişliğindeki yolun hem 1/5000 hem de 1/1000 ölçekli planlarda kaldırılmış olması da Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe, ayrıca şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılık taşımaktadır. Ulaşım bağlantıları yani yollar teknik alt yapı alanlarıdır ve anılan yönetmelikte "İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz" denmekte; "imar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir" koşulu bulunmaktadır. Burada plan değişikliği aşamasında yeni bir bağlantı oluşturulması söz konusu olmamıştır. Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının plan değişikliğine ilişkin görüşünde ise, 10 metre genişliğinde yaya yolu bağlantısının kaldırılması nedeniyle, proje aşamasında parsel içinde kullanımların içinden bir yaya bağlantısının projede kurgulanması önerilmiştir.

Böyle bir düzenlemenin kamuya açık bir teknik altyapı alanı olan yol bağlantısının yerine geçemeyeceğini vurgulamak gerekir: Parsel özel kullanıma ayrılmıştır; bunun içindeki bağlantılar da temelinde özel mülkiyete konudur; parsel içindeki kullanımlar arasında böyle bir yol yapılsa bile bunun kamuya kapalı ve sadece parsel kullanıcılarına açık olan, yani özel mülkiyette olan bir alan konumunda olduğu unutulmamalıdır. Bu yolun parseldeki kullanımların mülkiyetine sahip olan özel şahıslarca kamuya kapatılması söz konusu olabilir ve dolayısıyla proje kapsamında tasarlanacak bir iç yolun her zaman kamuya açık biçimde korunmasının güvence altına alınması gerçekçi değildir.

Burada bir bağlantı, Ulaşım Dairesi tarafından önemseniyorsa, bu bağlantının varlığını sağlamak, ancak imar planında bu bağlantı kamuya ait bir iz/yol olarak korunarak, plana çizilerek mümkün olabilir. Plan alanı incelendiğinde ise, söz konusu yol bağlantısının dava konusu parselin güneyindeki yapı çevrenin Büyükdere Caddesine erişimi açısından işlev gören bir yol olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca deprem riski açısından ele alındığında ve deprem durumunda acil durum ulaşım planı gereksinimleri düşünülüğünde, böyle bir bağlantının bu derece yoğun bir bölge için önemi açıktır. Dolayısıyla, gerek 1/5000 ölçekli nazım imar planında gerekse 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde dava konusu parselin batısındaki 10 metre genişliğindeki

Yolun, genişletilmek bir yana, tümüyle kaldırılmış 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 ciddi sakıncalar taşımaktadır.

Ulaşım ve trafik açısından ele alınması gereken bir diğer konu, dava konusu plan işlemleriyle bu parselde arttırılan inşaat alanı sonucunda yaşayan ve kullanıcı sayısının da artmasının ve kullanım yoğunluğunun artmasının kaçınılmaz olduğudur.

230 sayılı parselde daha önceki planda öngörülenden daha fazla bir inşaat alanı verilmesi sonucunda, burada ne ölçüde ek trafik yükü yaratılacağı konusunda bir irdelene yapılmamış olması önemli bir eksikliklerdir. Parsel kent merkezi özelliğinde bir konumdadır; trafik çeken ve yaratan bir bölgede bulunan parselde elbette trafik çeken ve yaratan kullanımlar bulunabilir; ancak önceki uygulama imar planına göre çok daha fazla inşaat alanı yaratılması, burada oluşacak kullanımların da çok daha büyük ölçülerde trafik yaratması anlamına gelmektedir. Çok kaba bir hesaplama, emsale esas inşaat alanının 71.135,70 m² olduğu 230 sayılı parselde yapının tümüyle konuta ayrılması durumunda yaklaşık 2.000 kişilik ek bir nüfusun bu parselde yükleneceği kestirimi yapılabilir. Bir parsel ölçeğinde bunun önemli bir nüfus artışı getireceği açıktır. Bu bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde otobüs durakları ile önemli bir aktarma alanı bulunmaktadır. Bu parselde öngörülen ek yapılaşma/inşaat alanı sonucunda oluşacak kullanım yoğunluğunun, parsel giriş ve çıkışlarda oluşturacağı yük ve özellikle buradaki toplu taşıma hatları açısından ana cadde üzerinde oluşabilecek kuyruk, bekleme vb. etkilerin değerlendirilmesi gerekir. Bu konunun da gözardı edildiği görülmekte olup, dava konusu planlar ile getirilen ilave inşaat alanının yaratacağı yoğunluğun bölgedeki ulaşım ve trafik yoğunluğuna olumsuz etkilerinin olması kaçınılmazdır. Bunların irdelenmemesi ve önlemlerinin plan kapsamında düşünülerek plana işlenmemesi önemli eksikliklerdir.

Son olarak, yapı yüksekliğine ilişkin değişikliğin de irdelenmesi gerekmektedir. 2006 yılında onanlı uygulama imar planında dava konusu parselde yapı yüksekliği H_{max}=36.50 m iken, dava konusu uygulama imar planı değişikliğinde serbest bırakılmıştır. Aslında bu işlemin toplam inşaat alanını etkileyen bir yönü yoktur; yükseklik ne olursa olsun, emsal 3 değeri aşılmayacaktır. Öte yandan, 2006 onanlı plan incelendiğinde tüm bölge için ulaşım akslarıyla ilişkilendirilerek belli yapı yükseklikleri oluşturulduğu görülmekte olup, serbest yükseklikte bırakılmış bir yapı adası veya parsel bulunmamaktadır. Bu parselde yapı yüksekliği açısından ayrıcalıklı bir durum yaratılmakta; 2006 onanlı uygulama imar planında hiçbir parsel için öngörülmemiş bir koşul getirilmekte, 2006 onanlı planın ana kararları ve plan bütünlüğü olumsuz etkilenmektedir.

Dava konusu plan işlemlerinin kabul edildiği 13.02.2008 tarih ve 388 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı incelendiğinde, aslında yukarıda belirtilen

sakıncaların İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nün 2008/19903 sayılı görüş yazısında da vurgulandığı; bu sakıncaların dava konusu Meclis kararında gündeme geldiği görülmektedir. Planlama Müdürlüğü'nün görüş yazısında sonuç olarak 1/5000 ve 1/000 ölçekli plan tekliflerinin yürürlükte olan imar planlarına ve İstanbul İmar Yönetmeliğine aykırı olduğu, yapı nüfus ve trafik yoğunluğunu arttırıcı, plan bütünlüğünü bozucu, çevreye emsal teşkil edici nitelikte olduğu belirtilmiştir. Davalı idarenin Planlama Müdürlüğü'nün de burada sayılan sakıncaları vurguladığı görülmektedir. Buna rağmen ilgili meclis kararında bu sakıncalar ve bunlara karşı önlemler hiç tartışılmamış, anılan birimin olumsuz görüşüne rağmen, Bayındırlık ve İmar Komisyonunun olumlu görüşü dikkate alınarak kabul edilmiştir. Planlama Müdürlüğü'nün vurguladığı sakıncalı noktaların meclis kararında tekrar tartışılmaması, sakıncaların giderilmesine yönelik önlemlerin alınmasına ilişkin bir yaklaşımın benimsenmemesi şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı açısından sorunlu bir yaklaşıma işaret etmektedir.

Özetlemek gerekirse:

- 2003 onanlı nazım imar planında dava konusu parselin bir kısmında yeşil alan ayrılmış iken zaman içinde bu parseldeki plan işlemleri ve iptal kararları sonucunda parselin plansız konuma düştüğü ileri sürülerek yapılan dava konusu 13.02.2008 tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı işleminde, parselin çevresindeki yapıları çevre için hala geçerli olan 2003 nazım imar planındaki nüfus-donatı dengeleri ve hesapları gözetilmeden parselde bu yeşil alanın öngörülmemesi ve parselin tamamen özel koşullu ticaret alanı olarak planlanması şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından sakıncalı olup, hala yürürlükte olan Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozan bir işlemdir. Dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planının kabul edildiği İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararında bu bölgenin kapsamlı nazım imar planında ilk planlama aşamasında ayrılan yeşil alanın kaldırılmış olması konusunda, böyle bir sosyal donatı alanı azaltımının zorunlu olup olmadığı, eğer zorunluysa anılan Yönetmelik gereği eşdeğer alanın ayrılıp ayrılmadığı konularının irdelenmemiş olması şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından son derece sakıncalı bir yaklaşıma işaret etmektedir.
- Diğer bir anlatımla, inşaat sektörü açısından bakıldığında kuşkusuz kentsel merkezlerde tek hedef "kentsel yüzeyin", daha açık bir deyişle, yapıları alanının/inşaat alanının azami büyüklüklere ulaşmasıdır. Ancak, kentsel planlamanın böyle bir amacı ve buna bağlı hedefleri olamaz. Planlamanın amacı, yürürlükteki İmar Kanununda ifade edildiği biçimiyle, "yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak"tır. Dolayısıyla, planlamanın amacı merkezi alanlar dahil kent bütününde, kentlilerin, çevre değerleri

yüksek, sağlıklı, fiziksel ve sosyal donanımı geliştirilmiş bir yapıyı çevre oluşturmaktır. Bu amaca ulaşmanın temel aracı ise "kentsel yüzeyin" artırılması değildir.

- Dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 2006 onanlı uygulama imar planında bu parsel için verilen inşaat alanında önemli bir artış yaratılmış; ancak böyle bir inşaat alanı artışı yapılması durumunda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe göre 1) plan değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanması, kamu yararının zorunlu kıldığı durumda yapılması gerekir; 2) imar planında verilmiş olan inşaat emsalinin değiştirilmesi sonucunda nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişikliklerinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları yönetmelik ekinde belirtilen standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır ve/veya artırılır yönündeki koşullar sağlanmamıştır.
- Gerek 1/5000 ölçekli nazım imar planında gerekse 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde dava konusu parselin batısındaki 10 metre genişliğindeki yolun kaldırılmış olması, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırılık taşımakta olup, ulaşım planlaması ile acil durum ulaşım planı 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. Bunların irdelenmemesi ve önlemlerinin plan kapsamında düşünülerek plana işlenmemesi önemli eksikliklerdir.
- 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 bütünlüğü olumsuz etkilemektedir.

2.2. Üst ölçekli plan ile uyum ve plan hiyerarşisi ilkeleri kapsamında inceleme

Plan hiyerarşisi, plan kademelenmesi ya da planlar arasında kademeli birliktelik ilkesi doğrultusunda dava konusu anlaşmazlıkla ilgili tartışmalara geçmeden önce özetle de olsa bu kavram ve ilkeden ne anlaşılması gerektiği üzerinde durmak istiyoruz.

Herhangi bir planlama kararının irdelenmesinde, kamusal yararlar, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından, en uygun durumun elde edilebilmesi için, her üç ölçütün birbirleriyle tutarlı biçimde geliştirilip geliştirilmediğine bakılmalıdır. Bir irdeleme düzeyinde, ölçüte uygunluk diğerindekiler ile

tamamlanmadığında, kamusal yararların yeterince sağlanamayacağı açıktır. Farklı düzeylerde elde edilmek istenen kamusal yararların karşılıklı doğrulanması ve birbirlerini tamamlamaları beklenir.

Birinci ölçüt farklı plan ölçekleri arasındaki tutarlılıktır.¹ Bilindiği gibi, kent planları farklı soyutluk düzeylerinde hazırlanır. Kentsel ölçekte en soyut, en genel bilgilerin içerildiği ve ölçeği 1/100.000 ya da 1/50.000 ölçekte hazırlanan ancak yürürlükteki İmar Kanunu'nda sözü edilmeyen Strateji Planları bu sıralamada en üstte yer alırken, 1/1000 ölçekli Uygulama Planları en altta bulunurlar. Ara kademelerde işe 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları ile 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları vardır. Bu kademelenmede en somut uçta ise 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları yer alır.

Bu arka plan bilgi esas alındığında planlamanın en temel unsurlarından birisini, birbirini yönlendiren ve denetleyen farklı ölçeklerdeki planlar arasındaki "kademeli birliktelik" ilkesinin oluşturduğu belirtilmelidir.

Üst ölçekli planlar geliştirilen temel hedef, oluşturulmuş politika ve prensiplere uygun olarak kentin ana gelişme kararlarını ve arazi parçalarının kullanım biçimlerini ilke düzeyinde veren, soyutlama düzeyi yüksek, belgelerdir. Kuşkusuz, bu soyutlama düzeyi 1/5000'den 1/50.000'e doğru yükselirken, söz konusu planların arazi kullanımlarına ilişkin olarak içereceği bilgi düzeyi de özelden çok daha genele doğru olacaktır. Diğer bir anlatımla, bir üst ölçekte belirtilen ana kararlar bir alt ölçeğe geçirilirken, bu yeni ölçekte, üst ölçekte ayrıntılandırılmamış olan dolayısı ile yeni denilebilecek kararlar alınabilir. Bu nedenle, nazım plan kararları ile uygulama planı kararları arasında farklılıklar olması doğal karşılanmalıdır. Uygulama planları, nazım planların salt büyütülmüş kopyaları olmayıp, çok daha uzun ve gerçekçi bir incelemeyi gerektiren ve nazım planlara göre çok daha fazla bilgiyi ve ayrıntıyı gösteren belgelerdir. Benzer ilişki farklı ölçeklerdeki nazım planlar için de geçerlidir. Eğer 1/5.000 veya 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları ile Çevre Düzeni Planları 1/50.000 ya da 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni ya da Metropolitan Alan Nazım İmar Planları türü Strateji Planlarının büyütülmüş kopyaları olsaydı, söz konusu plan kademelerine hiç gerek duyulmaz, bu planlama evreleri aşılıp doğrudan uygulama planlarına geçilirdi. Her bir alt ölçek planlama kademesinin bir üst ölçektekinden daha fazla bilgi ve ayrıntıyı içermesi, kendi özgün ölçeğinin gerekli kıldığı yeni bilgi ve verileri de kapsayan, ancak bir üst ölçeğin ana kararlarını koruyan özgün bir plan olması beklenir. Her ölçekte eklenen yeni ve somuta daha yaklaşan kademenin aldığı kararlarla bir üst ölçek kararları arasında -temel ilkelerin korunması koşulu ile- farklılıkların ortaya çıkması planlar arasında uyumsuzluk olarak yorumlanmamalıdır. Bu çerçevede ele alındığında dava konusu parsel özelinde

¹ Bu bölüm için bkz. M.Ersoy, "İmar Planlarının Kademelenmesi Ve Farklı Ölçeklerdeki Planlar Arosındaki İlişki", M.Ersoy, H.Ç.Keskinok, *Mekan Planlama ve Yargı Denetimi*, Yargı Yayınevi, Ankara, 2000.

Özetle, üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkeleri, stratejileri ve kararlarına aykırı olmamak, onlarla uyum içinde kalmak koşulu ile alt ölçekli planlarda değişen koşul ve gereksinimlere yanıt verecek değişikliklere gidilebileceği, planlama sürecinin dinamik yapısının kaçınılmaz bir sonucudur. Yürürlükteki imar yasası da bu yönde yapılacak plan değişikliklerinin hangi koşullarda ve hangi araçlarla yapılacağını ilgili yönetmelikte ayrıntılı olarak hükme bağlamıştır.

Bu bölümde ikinci olarak tartışılması gereken konu, bir üst ölçekli planda belirtilen ve daha soyut ve genel düzeyde belirlenen arazi kullanım türlerinin daha alt basamaktaki planlarda hangi sınırlar içinde ve hangi ayrıntıda ele alınması gerektiği sorusudur. Daha somutlaştırmak gerekirse, örneğin, bir üst ölçekli planda konut kullanımına ayrılmış bir alan, bir alt basamakta, salt bu arazi kullanımı ile mi sınırlı kalacaktır, yoksa başka kullanım türlerini de içerecek midir? Veya, örneğin, Danıştay 6.Dairesinin 1989/217 no.lu kararında belirtildiği üzere, üst ölçekli planda Merkezi İş Alanı (M.İ.A.) olarak ayrılan bir arazi kullanım türüne daha alt ölçeklerde aynen uyulması yönündeki bilirkişi raporunun uygun görülmemesi, alt ölçeklerde bir üst ölçekten bağımsız olarak, planının uygun gördüğü her arazi türüne yer verebileceği biçiminde mi anlaşılmalıdır?

Bu noktada, farklı ölçeklerdeki planlar arasında soyut/somut, veya üst ölçek genelliği/alt ölçek ayrıntı düzeyi, vb. karşıtların kesiştiği ortak payda üzerinde durmak gerektiği kanısındayız.

Bu tartışmaya, ulaşılan sonucu girişte özetlemekle başlayacağız: Bir bölge için alt ölçeklerde belirlenen arazi kullanımları, aynı bölge için üst ölçekte öngörülen arazi kullanım türünden çok daha fazla ve çeşitli olabilir. Ancak bu, alt ölçeklerde saptanan arazi kullanımlarının üst ölçekte verilen kararlardan tümüyle bağımsız olabileceği anlamına gelmez. Danıştay 6. Dairesinin E:1984/1243, K:1985/541 sayılı kararında da konuya ilişkin değerlendirme son derece açık olarak yapılmaktadır. Kararda "uygulama planlarında yer alan ve uygulama için gerekli olan bazı ayrıntıların nazım planda bulunmaması, uygulama planının nazım plana aykırı olduğu anlamına gelmez" denilmektedir.

İlk bölümde de değindiğimiz gibi, plan kademelerinin üst basamaklarında yer alan imar planları, alt basamaklara göre daha soyut, daha genel ve daha kapsamlı olan ve ana ilkelerin, stratejilerin ve bunların biçimlendirdiği ana planlama kararlarının vurgulandığı belgelerdir. Bu nedenle üst ölçeklerde çok genel çizgileriyle belirlenen farklı arazi kullanımlarının konum ve büyüklüklerinin bir alt ölçeğe aynen aktarılması yeterli ve anlamlı değildir. Çünkü, eğer bir alt ölçekte plana yeni bilgiler eklenmeyecek ve üst ölçekteki verilerin daha büyük ölçekli planlar üzerinde yinelenmesi ile yetinilecek ise, bu durumda ölçekleri büyüten bir fotokopi makinesi ya da bilgisayar çıktısı bu işlevi çok daha hassas biçimde yerine getirebileceği için yeni bir plana da gereksinim duyulmayacaktır. Diğer bir deyişle, aynı bir bölge için, alt ölçekli planlarda, üst

ölçekte belirlenen kullanımlardan daha fazlasına yer vermek kaçınılmazdır. Sorun, bu farklılaşmanın sınırlarının belirlenmesinde göz önünde tutulması gereken temel ölçütün ne olması gerektiğidir. Bu ölçüt ise, üst ölçekte belirlenen arazi kullanımının hakim arazi kullanımı olarak alt ölçeklere aktarılması biçiminde özetlenebilir. Diğer bir anlatımla, aynı bölge için üst ölçekte öngörülen arazi kullanımı alt ölçeklerde de -yine aynı bölge için- hakim kullanım türü olacak, ancak alt ölçeğin gerektirdiği farklı kullanım türlerine de yer verilecektir. Bir örnek vermek gerekirse, 1/50.000 gibi en üst ölçekli imar planında konut alanı olarak belirlenen bir bölge, 1/5.000 veya 1/1.000 gibi alt ölçeklerde yeşil alanlar, spor alanları, taşıt ve yaya yolları, alanın büyüklüğüne göre tek tek veya grup halinde ticaret birimleri, hizmet birimleri, anaokulları, kültürel tesisler vb. bir dizi farklı arazi kullanımını içerebilir. Ancak bu anılan arazi kullanımlarının tümü birlikte o bölgenin hakim kullanım türü olarak konut alanı olma niteliğini değiştirmemelidir. Bu yaklaşımı sonuna dek esneterek örneğin, yeşil alanlara, spor alanlarına veya ticaret birimlerine ayrılan alanların büyüklüğünü, konut için ayrılan alanları ikincil veya üçüncül sıraya atacak kadar genişleterek, bölgenin ağırlıklı olarak konut alanı olma niteliğini ortadan kaldırdığımız anda ise plan kademeleri arasında uygunluktan söz edilemez. Çünkü, artık üst ölçekte önerilen arazi kullanım türü o bölge için belirleyici, hakim ve egemen tür olmaktan çıkarak, nicelik ve nitelik olarak diğer türlerle yarışır bir düzeye indirilmiştir.

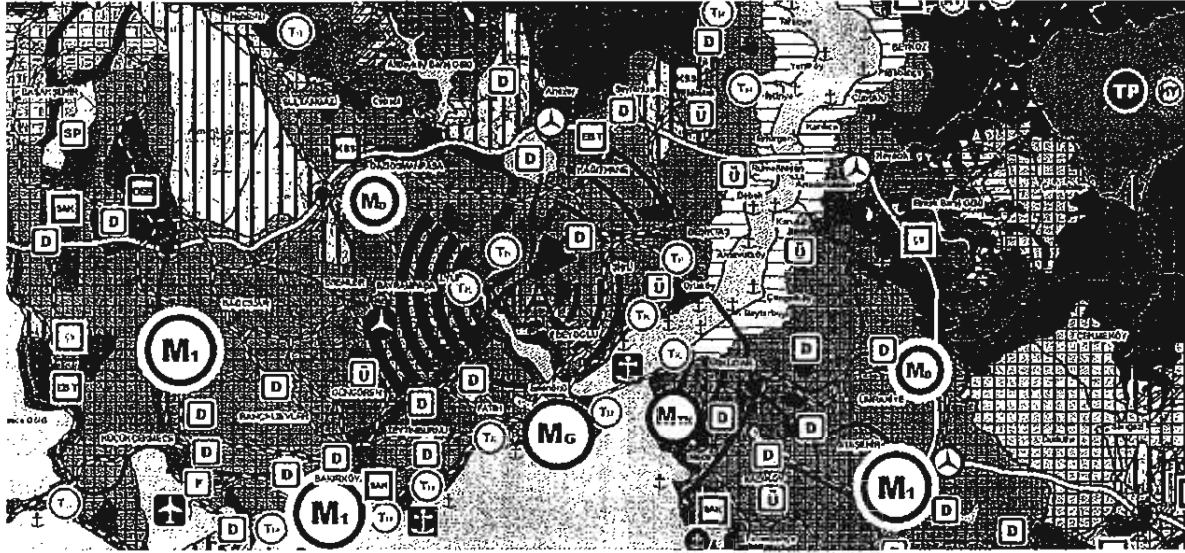
Yukarıda açıklanan çerçevede dava konusu alana ilişkin irdelemeye gelince, davalı taraf dava konusu plan kararının üst ölçekli planlarla uyumlu olmadığını ileri sürmesine karşın davalı idareler bu savı yadsımaktadırlar.

İstanbul 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında dava konusu parsel kentin meskun alanları ile Merkezi İş Alanının (MİA) etki alanı içinde gösterilen Şişli'de yer almaktadır (Şekil 6). Yukarıda özetlendiği gibi, üst ölçek plandaki MİA gösterimi, anılan alanın hâkim kullanım türünün iş alanı kullanımı olması gerektiği biçiminde anlaşılmalıdır. Dolayısıyla bu alanda gerek konut, gerekse ticari işlevler yer alabileceği gibi, açık alanlar, parklar, sosyal donatı alanları v.b. kullanımlara da yer verilebilir. Anılan kullanımların MİA içindeki dağılımları, birbirleri ile olan konumsal ilişkileri, alansal büyüklükleri v.b. bir dizi planlama kararı daha alt ölçeklerde hazırlanacak planlarla belirlenecektir.

Bu bölge çevresinde aynı zamanda "kültür odaklı turizm alanı" gösterimi de bulunmaktadır. Dava konusu parselin işlevleri bu kapsamda genel kullanımlara aykırılık teşkil etmemektedir.

Öte yandan, dava konusu parselde yer alan 1.) KTVK tarafından korunması gereken doğal varlık olarak tescil edilmiş olan tarihi ağaçların da yer aldığı açık/yeşil alan özelliğinin öne çıkartılmasına ek olarak aynı alanın, 2.) kültür odaklı turizm kapsamında değerlendirilebilecek bir parselde yer alması ve üzerinde ülkemizde modern mimarinin erken yapıtları arasında yer alan müstesna bir mimari yapıyı barındırması nedeniyle yine KTVK tarafından korunması gereken bir kültür mirası olarak tescil edilen tarihi likör fabrikasının

bir müze, sergi salonu ya da benzeri bir kamusal kullanımla taçlandırılmaya yönelik büyük bir potansiyel taşıdığı ve alt ölçekli planlarda M1A içindeki bu özel konumu ve anılan değerleri bakımından kamusal kullanımının öne çıkartılarak tüm merkez kullanıcılarının ve giderek İstanbul halkının yararlanabileceği önemli açılımlar sağlayabileceği de özellikle vurgulanmalıdır.



Şekil 6: 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planının Şişli Bölgesine ilişkin Bölümü

Dava konusu işlemlerde plan hiyerarşisine ilişkin çeşitli itirazlar bulunmakla beraber, Bilirkişi Kurulumuz bu konudaki temel sorunun üst ölçekli çevre düzeni planı aşamasındaki en genel yerleşik alan, ticaret-kültür turizmi kararlarından sonra en alt ölçekli 1/1000 uygulama imar planına kadar bu parseldeki yapılaşmayı, tescilli yapının korunması ve ne koşullarda kullanılması gerektiği konularını belirleyen plan kararlarının hiçbir ara aşamada yer almamasıdır. Dava konusu işlemlerden 1/5000 ölçekli nazım imar planının yapılaşmaya ilişkin plan hükmü getirmeyip "1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı plan notları geçerlidir" ifadesini getirmesine davacı tarafından itiraz edilerek, plan hiyerarşisine aykırı olduğu vurgulanmıştır.

İmar mevzuatına göre Nazım İmar Planı ana plan kararlarını, arazi kullanım kararlarını, nüfus yoğunluğunu, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, ayrıca ulaşım ana kararlarını gösteren plandır. Her durumda yapı yoğunluğunun nazım imar planı ölçeğinde belirlenmesine gerek olmayabilir. Ancak, dava konusu işlemde, hem İstanbul keninin M1A bölgesinde yer alan yoğun kullanılan bir bölgede olması nedeniyle, hem de çok yeni bir zamanda alınan tescilli yapı kararı nedeniyle kullanma-koruma dengesinin özenli ve farklı bir yaklaşımla ele alınması gereken bu parselde, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planında parselin kullanımı dışında hiçbir karar getirilmemiş, bir nazım imar plandan beklenen plan yaklaşımının nasıl şekilleneceğine ilişkin çerçeve oluşturulmamıştır. Nazım İmar Planında sadece "T" notasyonu ile parselin

"Özel koşullu ticaret alanı" olduğu belirtilmekte; bu kullanımın neleri içerdiğine yönelik açıklama bile yer almamaktadır. Ne nazım imar planında ne de 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde tescilli olan yapılar ve korunacak ağaçların yer aldığı kesim dahi gösterilmemiştir.

Plan hiyerarşisine ilişkin itirazlara karşı, davalı idareler nazım imar planının yapılaşma koşullarına ilişkin hükümler barındırması yönünde zorunluluk olmadığını belirtmişlerdir. Bu genel bir tanımlama olarak geçerli olabilir. Ancak dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planında neredeyse hiçbir bilgi ve plan kararı içermeyen, son derece yetersiz bir belge olarak hazırlanmıştır ve nazım planının alt ölçekleri yönlendirici özelliğini de barındırmamaktadır. Dava konusu parselin gerek MİA alanında olma özelliği gerekse tescilli yapıların kullanma-koruma ilkelerinin alt ölçekli planlarda nasıl ele alınacağı konularının "ana plan kararlarının", "ilke kararların" verileceği ölçek nazım imar planıdır. Üst ölçekli çerçeve plan olarak nazım imar planında bu tür ilke kararların, temel yaklaşımların belirlenmemiş olması nedeniyle, uygulama imar planını yönlendirici veya bağlayıcı hiçbir üst ölçek karar da alt ölçeğe yansımamaktadır. Bu durumda, alt ölçekli plan olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da değişiklikler yapılması durumunda, üst ölçek plan olan nazım imar planından gelen hiçbir yönlendirici, belirleyici, sınırlayıcı ana plan kararı veya plan ilkesi bulunmamaktadır. Dolayısıyla dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planının son derece yetersiz bir plan belgesi olduğu görülmekte olup, ve bu yönüyle planlama esasları açısından sakıncalı bulunmuştur.

Dava konusu alanın, gerek tek parsel temelinde plan değişikliğine konu edilmesi gerekse kullanım türüne ek olarak yapı ve nüfus yoğunluğunun gösterilmemiş olması bir yana, hemen bitişiğinde yer alan ve 34.640 m2 büyüklüğündeki Ali Sami Yen stadyumunu ile konumsal ilişkisi de yok sayılmıştır. Nitekim, 03.10.2010 tarihli Hürriyet Ekonomi sayfasında şu açıklamaya yer verilmektedir:

TOKİ'nin yaklaşık 1 milyar dolar gelir beklediği Ali Sami Yen Stadı ihalesini Nural Gayrimenkul ve Aşçıoğlu İnşaat ortak girişimi 416.5 milyon lira ile kazandı. Özyazıcı İnşaat'ın molanın ardından yeniden teklif vermemesi üzerine son bulan ihale yaklaşık 15 dakika sürdü...

Aşçıoğlu İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Yaşar Aşçıoğlu, ihalenin ardından yaptığı açıklamada, daha önce de Ali Sami Yen'in yanındaki Likör Fabrikası arazisini 415 milyon 750 bin liraya aldıklarını hatırlattı. Aşçıoğlu, "aslında Ali Samiyen arazisinin değeri 250 milyon TL. Fakat TOKİ bizim buraya ihtiyacımız olduğunu bildiği için fiyatı yüksekten çıktı. Bizim iki yeri birleştirip daha geniş bir alan yaratmamız için bu ihaleyi almamız gerekiyordu ve aldık" dedi.

Diğer bir anlatımla, nazım planda iki alan arasındaki konumsal nedeniyle öne çıkması gereken konumsal, yoğunluk ve ulaşım ile ilgili hiçbir yapısal veri ile ilgili girdi sunulmamışken yatırımcı bir firma iki alanı satın aldığını ve iki yeri birleştirerek daha büyük bir alan yaratmak istediğini basın yolu ile kamuoyuna duyurmaktadır. Bu yaklaşım, planların kamu erki ile kamunun yararına hazırlandığı yolundaki bilimsel tutum ve ilgili mevzuat hükümlerinin ciddi biçimde sorgulanmasına yol açmaktadır.

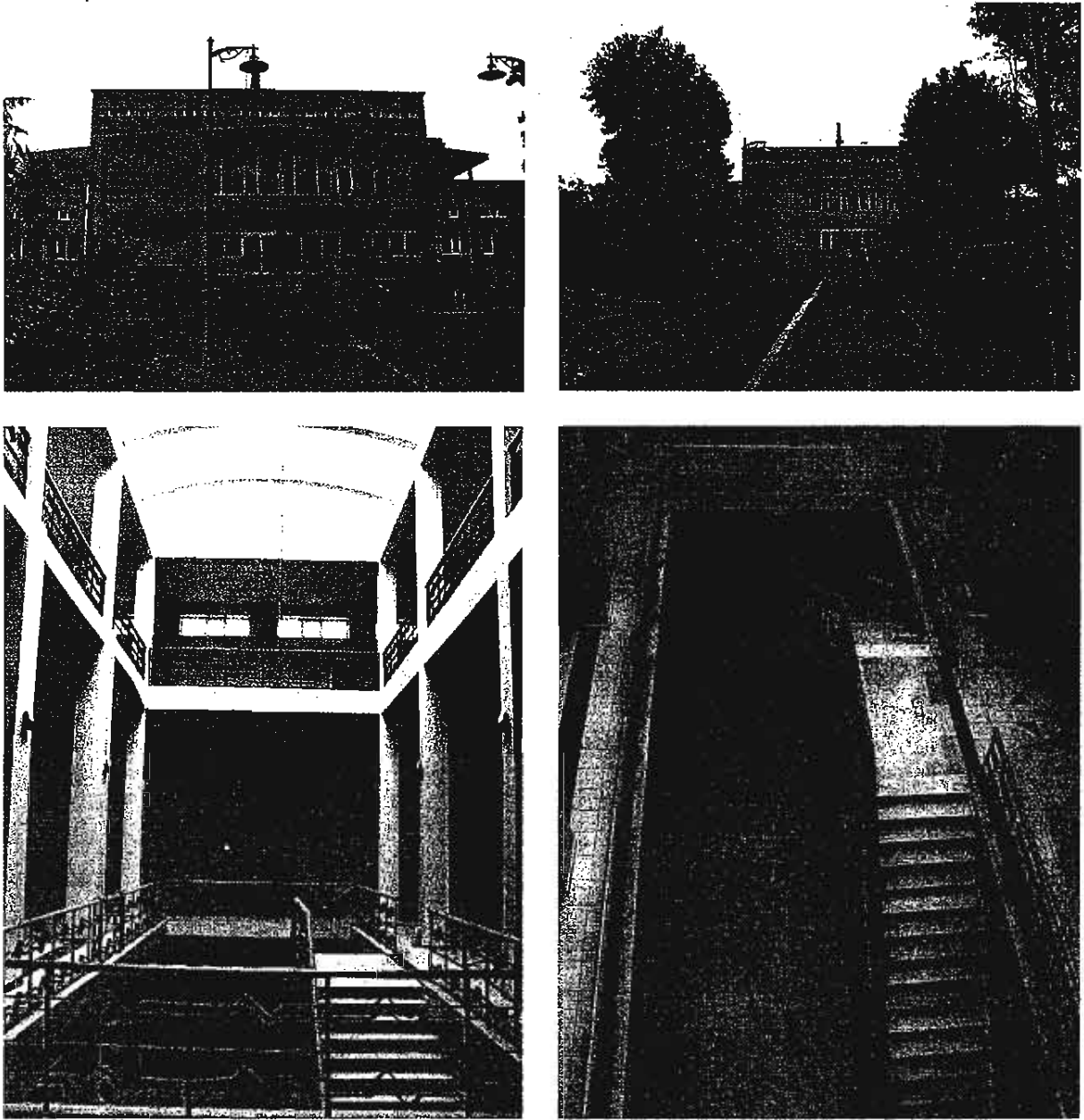
2.3. Dava konusu plan işlemleriyle getirilen işlev ve yapılaşma koşullarının koruma yaklaşımları çerçevesinde incelenmesi

Dava konusu parselde Cumhuriyet Dönemi endüstri mimarisi açısından korunması gerekli görülerek tescillenmiş bir yapı ile yine tescilli olduğu anlaşılan ağaçlar bulunmaktadır (Şekil 7 ve 8). 2006 yılında gerçekleşen bu tescil işlemi ile beraber bu parsel ile ilişkin tüm plan yaklaşımının ve plan kararlarının değiştirilerek yeniden irdelenmesi, yeniden şekillendirilmesi beklenirken, raporun değerlendirme bölümünün başında aktarılan plan sürecinden izlenebileceği üzere bu tescil işlemi parseldeki plan kararlarını neredeyse hemen hiç etkilememiş, değiştirmemiştir. Burada yer alacak yapının işlevinde "müze, sergi salonu" eklenerek belki bu yapının varlığından kaynaklanan potansiyelin değerlendirilmesi düşünülmüş olabilir. Ancak yapının korunmasına ilişkin olarak "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurul görüşü alınmadan uygulama yapılamaz" ifadesi dışında hiçbir plan kararında bu değer nasıl korunacağı, yapılacak ilave binaların varlığı ve yoğun kullanımı karşısında ne gibi planlama ve tasarım önlemleriyle tescilli varlıkların korunmasının güvence altına alınacağı konusunda hiçbir değerlendirme yapılmadığı anlaşılmaktadır.

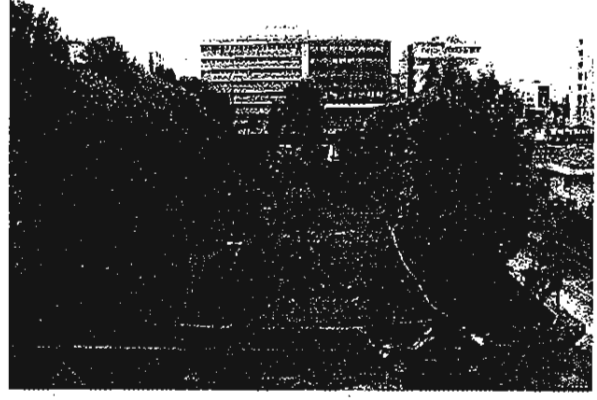
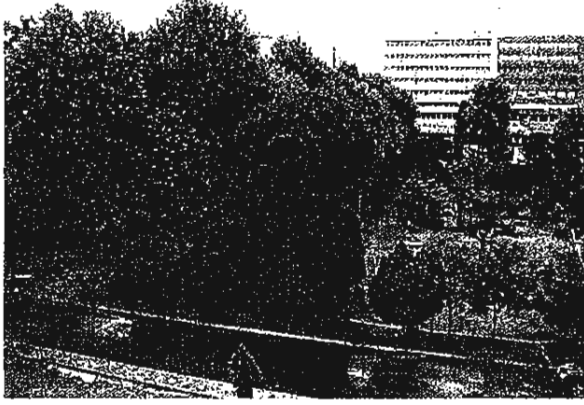
Aslında yapının tescillenmesinin ardından plan kararlarında değişikliğe gidilerek, bu parselde yapılacak yapının inşaat alanının daha da arttırıldığı görülmektedir. Bunun gerekçesi olarak, tescilli bina kullanılmayacağı için diğer yapının inşaat emsalinin arttırılması gerektiği ileri sürülmektedir. Dolayısıyla, genel plan yaklaşımında koruma endişesinin değil kullanma koşullarının mümkün olan en fazla biçimde sağlanması hedefinin ağır bastığı görülmektedir. Bu sonuç, parselin Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yapılan protokol gereğince gelir sağlayıcı bir yatırım olmasından da kaynaklanmaktadır. Böyle bir yatırım hedefi olabilir ve burada genel olarak TOKİ tarafından bu yönde bir eğilimin benimsenmesi olgusu eleştirilmemektedir. Burada saptanan temel sorun, kuruma gelir sağlayıcı bir yatırım olarak seçilen parselin tescilli yapılar barındırması nedeniyle bu amaç için uygun olmadığı yönündedir.

Bu parseldeki plan kararlarını, yapılaşma koşullarını belirleyecek temel öğelerden birinin parseldeki tescilli yapı olduğu açıktır. Bu parselin planlanması ve geliştirilmesinde kullanım hedefi ile koruma amacının uzlaşmasını sağlayan bir yaklaşım benimsenmesi gerekir. Dava konusu işlemde ise parselde oluşacak yapının inşaat alanının arttırılması için yapı yaklaşma mesafeleri azaltılmış, bodrum katlar emsale dahil edilmeyerek izin verilen inşaat alanının üzerine kullanılabilecek üç adet de bodrum katı olanağı sağlanmış, parseldeki yeşil alan ile uygulama imar planından gelen 10 metrelik yol bağlantısı kaldırılarak tüm parselin inşaat için kullanılması öngörülmüştür. Tüm bu "kullanmayı arttırıcı" önlemler karşısında, nasıl bir yapı biçimi ile tescilli yapının korunması güvence altına alınabilir gibi planlama ve

tasarım önlemleri ise gözardı edilmiştir. Tescilli yapının korunmasına ilişkin önlemler nazım plan ve uygulama aşamasında alınmazsa, yapının projesini yönlendirecek hiçbir plan kararı oluşturulmamış olmaktadır. Bu durum aslında uygulamada ciddi sorunlara ve çıkmazlara yol açabilecektir: Nazım ve uygulama imar planları projenin şekillenmesinde hiçbir korumacı plan ilkesi ile yönlendirme sağlamamaktadır; ancak uygulama aşamasında proje Koruma Kurulu tarafından uygun görüş alınmadan uygulanamayacaktır. Oysa yapılması gereken, Koruma Kurulunun da katılımı ve katkısı sağlanarak, bu parselde tescilli yapının korunmasına, silüetinin kaybolmadan tutulmasına, ve parselin bir yandan kullanılmasına olanak sağlayacak bir yapı biçiminin nasıl olabileceğinin belirlenmesi, ve bunun nazım ve uygulama imar planlarında yapılacak tariflerle güvence altına alınmasının sağlanması biçiminde olmalıydı.



Şekil 7: Parselde yer alan tescilli endüstri mimarisi örneği yapı



Şekil 8: Parselde yer alan doğal değer – bir kısmı tescilli ağaçlar

Özetle, dava konusu parseldeki tescilli yapı dikkate alındığında, gerek 1/5000 ölçekli nazım 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 geliştirmemiş olması önemli eksikliklerdir. Planlarda sadece "kullanımı artırıcı" önlemler alınmış; koruma-kullanıma uzlaşısı sağlanamamıştır. Erken Cumhuriyet dönemi endüstri mimarisi örneği bir yapıyı barındıran dava konusu parselin bu özgün niteliği dikkate alındığında, hem 1/5000 ölçekli nazım imar planı, hem de 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği son derece yetersiz plan belgeleridir; planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve koruma ilkeleriyle bağdaşmamaktadır.

SONUÇ

Bilirkişi Kurulumuz, yukarıda yapılan değerlendirmelerin ışığında, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2008 tarih ve 388 sayılı kararıyla onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin aşağıdaki saptamaları yapmıştır:

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında dava konusu parselin kullanımı kapsamında yeşil alan kullanımının tamamen kaldırılmış olması, 2003 onanlı ve yürürlükte olan Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planının nüfus-donatı dengelerini olumsuz etkileyen, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozan bir işlemdir. Dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planının kabul edildiği İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararında bu bölgenin kapsamlı nazım imar planında ilk planlama aşamasında ayrılan yeşil alanın kaldırılmış olması konusunda, böyle bir sosyal donatı alanı azaltımının zorunlu olup olmadığı, eğer zorunluysa anılan Yönetmelik gereği eşdeğer alanın ayrılıp ayrılmadığı konularının irdelenmemiş olması şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından sakıncalı bir yaklaşıma işaret etmektedir.
- Dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 2006 onanlı uygulama imar planında bu parsel için verilen inşaat alanında önemli bir artış yaratılmış; ancak böyle bir inşaat alanı artışı yapılması durumunda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe göre 1) plan değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanması, kamu yararının zorunlu kıldığı durumda yapılması gerekir; 2) imar planında verilmiş olan inşaat emsalinin değiştirilmesi sonucunda nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları yönetmelik ekinde belirtilen standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır ve/veya artırılır yönündeki koşullar sağlanmamıştır.
- Gerek 1/5000 ölçekli nazım imar planında gerekse 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde 2006 onanlı ve hala 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. Bunların irdelenmemesi ve önlemlerinin plan kapsamında düşünülerek plana işlenmemesi önemli eksikliklerdir.

- 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 nazım imar planında, hiçbir ilke kararı ile ana plan kararı veya temel yaklaşımların belirlenmemiş olması nedeniyle, uygulama imar planını yönlendirici veya bağlayıcı hiçbir üst ölçek karar da alt ölçeğe yansımamaktadır. Bu durumda, alt ölçekli plan olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da değişiklikler yapılması durumunda, üst ölçek plan olan nazım imar planından gelen hiçbir yönlendirici, belirleyici, sınırlayıcı ana plan kararı veya plan ilkesi bulunmamaktadır. Dolayısıyla dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planının son derece yetersiz bir plan belgesi olduğu görülmekte olup, bu yönüyle planlama esasları açısından sakıncalı bulunmuştur.
- Dava konusu parseldeki tescilli yapı dikkate alındığında, gerek 1/5000 ölçekli nazım 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 geliştirmemiş 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 nazım imar planı, hem de 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği son derece yetersiz plan belgeleridir; 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 ürürlükteki planların plan bütünlüğünün bozulması, ilave inşaat alanının yaratacağı ilave trafik ve ulaşım sorunları ile ilave sosyal donatı alanı gereksinimleri dikkate alındığında, işlemlerin kamu yararı barındırmadığı görülmektedir. İnşaat sektörü açısından bakıldığında kuşkusuz kentsel merkezlerde tek hedef "kentsel yüzeyin", daha açık bir deyişle, yapılı alanın/inşaat alanının azami büyüklüklere ulaşmasıdır. Ancak, kentsel planlamanın böyle bir amacı ve buna bağlı hedefleri olamaz. Planlamanın amacı, yürürlükteki İmar Kanununda ifade edildiği biçimiyle, "yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak"tır. Dolayısıyla, planlamanın amacı merkezi alanlar dahil kent bütününde, kentlilerin, çevre değerleri yüksek, sağlıklı, fiziksel ve

sosyal donanımı geliştirilmiş bir yapıyı çevre oluşturmaktır. Bu amaca ulaşmanın temel aracı ise "kentsel yüzeyin" artırılması değildir. Böyle bir tutumun kamu yararına olmadığı ise açıktır.

Bu değerlendirmeler kapsamında Bilirkişi Kuruluna yöneltilen soruların yanıtları aşağıda verilmektedir:

- Dava konusu uygulama ve nazım imar planı değişikliklerinin üst ölçekli plana uygun olup olmadığı, tadilatın plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozup bozmadığı, planın özüne ve bütünlüğüne zarar verip vermediği

Dava konusu nazım imar planı ve uygulama imar planı değişikliği üst ölçekteki ana işlev kararına uyum açısından sakıncalı bulunmamıştır; ancak kentin bu bölgesindeki planların sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal donatı - nüfus dengesini son derece olumsuz etkilemektedirler.

- İmar planı değişikliğinin kamu yararı bakımından gerekli olup olmadığı, değişikliğin bilimsel, teknik, ve nesnel gerekçelere dayandırılıp dayandırılmadığı;

Dava konusu plan değişikliği işlemleri bilimsel, teknik ve nesnel gerekçelere dayandırılmamaktadır; kamu yararının zorunlu kılması koşulu söz konusu değildir; dolayısıyla kamu yararı bakımından gerekli değildirler, ayrıca rapor boyunca anlatılan nedenlerle kamu yararı barındırmamaktadır. Bu yönüyle ve kaldırılan sosyal-teknik altyapı alanlarının eşdeğer alanlarının da ayrılmamış olması nedeniyle Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğine de aykırılık taşımaktadır.

- İmar planı değişikliğinin şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılık taşıyıp taşımadığı

Yukarıda ayrıntılı olarak izah edildiği üzere, dava konusu işlemler şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılık taşımaktadır.

- Yapılan düzenlemenin mevcut yapılar açısından değerlendirilmesi

Dava konusu işlemler parselde bulunan tescilli yapının ve tescilli ağaçlar ile mevcut doğal/yeşil alan değerlerinin korunmasını sağlayamayan, koruma yaklaşımı barındırmayan işlemlerdir.

Saygılarımızla bilgilerinize sunarız. 04.10.2010


Prof. Dr. Melih Ersoy


Doç. Dr. Ela Babalık


Doç. Dr. Nil Uzun

Buradan katalayınız.

T.C.

İstanbul

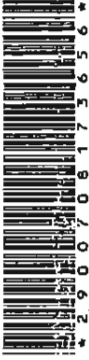
10. İdare Mahkemesi

Dosya No : 2008/1058 İdare

Örnek No:25

TAAHHÜTLÜ

No:



DAVACI TMMOB MİMARLAR ODASI İSTANBUL
BÜYÜK KENT

Vekil Av. Şerafettin Can Atalay Adres: Yıldız Saray

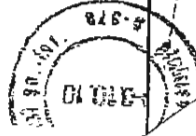
Çiş Karakol Binası Tmmob Mimarlar Odası İstanbul

Büyükkent Şubesi Beşiktaş/ İstanbul

adresinde bulunur.

Vekil Av. Şerafettin Can Atalay

8



VARDIR.

Buradan katalayınız.

Handwritten signature and circular stamp with date '10.03.2008' and '10. İDARE MAHKEMESİ'.