

İstanbul 10. İdare Mahkemesi Başkanlığı'na,

BİLİRKİŞİ RAPORU

Dosya No : 2008/1058

Davacı : TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Vekili: Av. Ş. Can ATALAY

Davalı : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Vekili: Av. Songül YILMAZ KARAGÖZ

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Vekili: Av. Suğle KINIK

(Müdahil) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Vekili: Av. İbrahim KESKİN

Konu : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel No.lu taşınmaza ilişkin 17.02.2008 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemidir.

Keşif ve Bilirkişi Heyetinden İstenilenler:

Mahkemenizce bilirkişi heyetimizden;

- 1- Dava konusu imar planı değişikliğinin üst ölçekli plana uygun olup olmadığı, tadilatın plan bütünlüğünü bozup bozmadığı, planın özüne ve bütünlüğüne zarar verip vermediği,
- 2- İmar planı değişikliğinin kamu yararı bakımından gerekli olup olmadığı, değişikliğin bilimsel, objektif neden ve gereklere dayanıp dayanmadığı,
- 3- İmar planı değişikliğinin şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılık taşıyıp taşımadığı,
- 4- Yapılan düzenlemenin mevcut yapılar açısından değerlendirmesinin davacı ve davalı taraf iddia ve savunmaları da dikkate alınarak yapılması ve sonucunda 5 nüsha olarak düzenlenecek raporun Mahkemenize sunulması istenmiştir.

Davacının İddiası:

Davacı vekilli dilekçesinde özetle;

- Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 9 Ocak 2008 günlü yazısı ile hazırlayarak ilettiği 17.02.2008 t. t.li 1/5000 ölçekli Şişli İlçesi Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel hakkındaki nazım imar planı değişikliği 28.03.2008 tarihinde askıya çıkarıldığı ve 28.04.2008 tarihinde askıdan indirildiği,
- Yargılama konusu idari işlemle aynı nitelikteki Başbakanlık Özelleştirme İdaresi tarafından onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2005/1416 Esas ve 2007/126 Karar No.lu kararı ile iptal edildiği,

(Handwritten signatures)

- İptal kararı sonrasında 1164 sayılı Kanununun 5273 sayılı Kanun ile değişik ek 4 üncü maddesi uyarınca bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresine devredildiği ve bu prosedür sonucunda yargılama konusu idari işlemin tesis edildiği
- Yargılama konusu olan 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin parsel ölçeğinde nazım imar planı tadilatı öngördüğü ve Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel "Özel Koşullu Ticaret Alanı" olarak düzenlendiği,
- Büyükşehir bütünlüğü açısından değerlendirilmesi ve şehircilik ilkeleri açısından kentsel donatı alanı olarak ayrılması gereken bu alanda 02.06.2006 gün ve 345 sayılı İstanbul 2 No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararıyla tescil edilen Türkiye'deki modern endüstriyel mimarlığın en erken örneklerinden birini oluşturan ilk likör fabrikası binası bulunduğu,
- Üzerinde çok sayıda ağaç da bulunan alan 1/10000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli plan uygulama hükümlerinde çevre uyumu ve çevresel bütünlük açısından 1/25000 ve 1/5000 ölçekli plan aşamasında plan bütünlüğü açısından yeniden değerlendirilecek ve netleştirilecek alanda kaldığı,
- Yargılama konusu idari işlemin üst ölçek planlar gözetilmeden tesis edildiği, işlemin, 3194 sayılı İmar Kanununda tanımlanan plan hiyerarşisine aykırı bir nitelik taşıdığı, teknik gerekçeler dışında parsel bazında nazım imar planı değişikliklerinin yapılamayacağı,
- Yargılama konusu idari işlemin ilgili kentsel alanı düzenleyen, genel nitelik taşıyan idari işlemler ile çelişkili hükümler öngördüğü, Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planının bahçe mesafeleri ve bodrum kat iskanı hükümleri ile çelişkiler içerdiği,
- Yargılama konusu idari işlemin, görüşleri alınması gereken kamu kurum ve kuruluşlarının (Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, Boğaziçi Elektrik Dağıtım Genel Müdürlüğü, TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) görüşleri alınmaksızın, kamu yararı gözetilmeksizin tesis edildiği, İstanbul'da büyük bir deprem beklendiği ve dava konusu alanın deprem sonrasında insanların ya da yardım malzemelerinin toplanabileceği tek alan olduğu,
- Yargılama konusu idari işlemin parsel üzerinde likör fabrikasını tescil eden İstanbul II No.lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınmadığı, hukuka aykırı olarak tesis edildiği,
- Yargılama konusu idari işlemin ilgili 5162 sayılı Toplu Konut Kanununun 2. Ve 4. Maddeleri hükümlerine aykırı olduğu, idarenin yetkisini kötüye kullandığı iddia edilerek planın yürütmesinin durdurulması ve imar planı değişikliğinin iptalini istemektedir.

Davalıların Savunması:

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ SAVUNMASI

Davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili savunmalarında özetle;

de ef @

- Dava dilekçesinde taleplerin yasal dayanaktan yoksun olduğu,
- 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 Alanında" kalmakta iken, Başbakanlık Özelleştirme Yüksek Kurulunun 06.04.2005 tarih ve 2005/38 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal=3, Hmax.=36.50m. yapılanma koşullarında "Özel Koşullu Ticaret Alanı" fonksiyonu önerildiği, İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2005/1416 E., 2007/126 sayılı kararı ile iptal edildiği,
- Söz konusu parselin 24.06.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında; E=3 Hmax=36.50m. yapılanma koşullarında ticaret alanında kaldığı,
- İstanbul II No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.06.2006 gün ve 345 sayılı kararı ile parselde bulunan ana binanın korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edildiği,
- TOKİ ve Gelir İdaresi Başkanlığı arasında 17.09.2007 tarihinde imzalanan protokol kapsamında, 23.711,90 m2 yüzölçümlü İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş mevkiinde 58 paftada yer alan 1199 ada 230 parselin müvekkil idareye devir edilmesi ve arsa devri karşılığında Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde Gelir İdaresi Başkanlığına TOKİ tarafından hizmet binalarının yapımının karara bağlandığı, bu kapsamda TOKİ adına mülkiyet devrinin yapıldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 9.1.2008 tarih ve 2008/108 sayılı Başkanlık oluru ile TOKİ tarafından onaylandığı, 5162 sayılı Kanununun 2. Maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanması istendiği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2008 tarih ve 388 sayılı kararı ile aynen uygun görüldüğü ve Büyükşehir Belediye Başkanınca 17.02.2008 tarihinde aynen onaylandığı, yapılan itirazların TOKİ'nin de görüşü alınarak Büyükşehir Belediye Meclisince uygun görülmediği,
- İdarenin işleminin yasal ve yerinde olduğu iddia edilerek yürütmenin durdurulması talebi ile davanın reddi talep edilmiştir.

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ SAVUNMASI

Davalı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı vekili savunmalarında özetle;

- Dava konusu parselin Müvekkil İdare ile Gelir İdaresi Başkanlığı arasında 17.09.2007 tarihinde imzalanan protokol kapsamında, 23.711,90 m2 yüzölçümlü İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş mevkiinde 58 paftada yer alan 1199 ada 230 parselin müvekkil idareye devir edilmesi ve arsa devri karşılığında Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde Gelir İdaresi Başkanlığına TOKİ tarafından hizmet binalarının yapımı, onarımı ve tadilatının karara bağlandığı,
- İlgili parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Mahkeme kararı ile iptali nedeniyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmadığı, 24.06.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında; "ticaret alanı" kullanımında kaldığı, E=3 Hmax=36.50m. yapılanma koşullarına sahip olduğu,

de ef ew

- Müvekkil idarece 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 5162 sayılı kanunla değişik 4. maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı hazırlandığı,
- Müvekkil İdarece onaylanan imar planları, 5162 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanması isteği ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderildiği, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2008 tarih ve 388 sayılı kararı ile aynen uygun görüldüğü ve Büyükşehir Belediye Başkanınca 17.02.2008 tarihinde aynen onaylandığı,
- Davacı vekilince söz konusu bölgede üst ölçekte plan çalışmalarının devam ettiği ve dava konusu planın üst ölçek planlar gözetilmeden tesis edildiği ve 3194 sayılı imar kanununda tanımlanan plan hiyerarşisine aykırı bir nitelik taşıdığı iddia edildiği, buna karşı bölgede yürürlükte bulunan üst ölçekli plan veya bölge ve çevre düzeni planı bulunmadığından dava konusu planın plan hiyerarşisine uyulmadığından söz etmenin mümkün olmadığına
- 3194 sayılı İmar Kanununa göre 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapı yoğunluğu veya yapılanma şartlarının belirtilmesinin zorunlu olmadığı, bu şartların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatında detaylı olarak gösterildiği,
- Dava konusu plana ilişkin olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 15.01.2008 tarih ve 26871-62 sayılı yazısı ile belirtilen hususların proje aşamasında dikkate alınması koşulu ile dava konusu planın ulaşım sistemi açısından uygun olduğunun bildirildiği ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı'nın 17 01 2008 tarih ve 22997 sayılı yazısı ile söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının jeolojik bakımdan uygun görüldüğünün bildirildiği,
- Davacı vekilince dava konusu işlemin İstanbul II No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşlerinin alınmadan tesis edildiğinin iddia edildiği belirtilmiştir. Buna karşı, planlamaya konu olan parsel üzerinde bulunan ağaçlar için hazırlanan Ağaç Röleve Projesinin İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi tarafından onaylandığı, Müvekkil İdarenin 14.02.2008 tarih ve 1521-7792 sayılı yazısı ile 1199 ada 230 parsel üzerinde bulunan Tekel Likör Fabrikasına ait Röleve ve Restitüsyon Projeleri çizimi ile Teknik İzah Raporları onaylanmak üzere İstanbul II No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğüne gönderildiği, İstanbul II No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.04.2008 tarih ve 1686 No.lu kararında dava konusu planın bulunduğu alan üzerindeki tescilli yapıya ilişkin hazırlanan Röleve ve Restitüsyon Projesinin uygun görüldüğü ve ağaçların anıt ağaç olarak tescil edildiği, "1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı plan notları geçerlidir" şeklindeki düzenleme uyarınca, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı plan notlarında "... Kurul görüşü alınmadan uygulama yapılamaz" hükmüne yer verildiğinden dava konusu plana ilişkin olarak Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü

de ef ad

- alındığı ve sonraki uygulamalarda Koruma Kurulunun bilgi ve onayı olmaksızın herhangi bir uygulama yapılmasının mümkün olmadığı,
- Davacı vekilinin dava konusu idari işlemle aynı nitelikteki Başbakanlık Özelleştirme İdaresi tarafından onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 31.01.2007 tarih ve 2005/1416 esas, 2007/126 sayılı kararı ile iptal edildiğini ileri sürdüğü, buna karşı Özelleştirme İdaresi tarafından onanan planların iptaline gerekçe olduğu belirtilen hususların iş bu dava konusu plan için geçerli olmadığı, kaldı ki İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 31.01.2007 tarih ve 2005/1416 esas, 2007/126 sayılı kararı Danıştay 6. Dairenin 11.03.2008 tarih ve 2007/7876 esas, 2008/1684 sayılı kararı ile bozulduğu,
 - Davacı vekilinin dava konusu planın kentsel yapılaşma koşulları açısından sakıncalar barındırdığı, bölgede yapılaşma, nüfus ve trafik yoğunluğunu arttıracığı iddialarında bulunduğu belirtilmiştir. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 19.06.2008 tarih ve Y.D. İtiraz No:2008/630 sayılı kararında "ticaret ve işyeri kullanımı ile birlikte rezidans işlevinin de eklenmesiyle karma arazi kullanım modelinin sürdürülebilir kentleşme ve ulaşım yazınında önemli bir planlama stratejisi olarak kabul edildiği, bu strateji ile hem daha farklı ve kaliteli bir merkez yaratılması, hem de yürüme mesafesinde yolculuk olanaklarının artırılmasının hedeflendiği, bu kullanımların **kentsel etkiler** açısından öncelikli bir sorun alanı olarak görülmediği, **trafik etkisinin** ise farklı arazi kullanımları arasında kısa mesafeli ve yürüme alternatifini etkin kılan bir model oluşturulması nedeniyle olumlu yönde olacağı" belirtildiği, bu karara konu bölge ile dava konusu planların kapsadığı bölgenin trafik, yapılaşma, nüfus vs. anlamında hemen hemen aynı özellikleri taşıdığı, fonksiyonların ve yapılması öngörülen projelerin de çok benzer nitelikte olduğu,
 - Davacı vekilinin dava konusu işlemin Toplu Konut Kanununun 5162 Sayılı Kanunla değişik 4. maddesine ve Toplu Konut İdaresi kaynaklarının kullanımını düzenleyen 2. maddesine aykırı olduğu, dava konusu işlemle öngörülen fonksiyonların Toplu Konut kanunu kapsamında değerlendirilemeyeceğini ileri sürdüğü, buna karşın, plan tadilatı notlarında "rezidans, apart konut, vb konaklama tesisleri" gibi kullanımların yer alacağı belirtilmek suretiyle, planlama alanı içerisinde konut uygulaması yapılacağı hükme bağlandığı, bu kapsamda konut uygulaması da yapılacak olan dava konusu planın müvekkil idarece onaylanmasının Toplu Konut Kanununun değişik 4. maddesine uygun olduğu, diğer yandan, 2985 Sayılı Toplu Konut kanununun 2. maddesinde Toplu Konut İdaresinin gelirlerinin nereden meydana geldiği ve kaynaklarının hangi amaçlar için kullanılacağına düzenlendiği, Ek 1. maddesi (k) fıkrasında da "idareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak ve yaptırmak" denilerek kaynak sağlanmasına ilişkin projeler yapmanın idarenin görevlerinden olduğunun açıklandığı, yasal mevzuat uyarınca "arsa karşılığı gelir paylaşım

de ef @

modeli" öngörüldüğü, bu satış modelinde, gayrimenkullerin pazarlama ve satış faaliyetleri sözleşme gereği yüklenici firma tarafından yapıldığı, yapılan satışlardan müvekkil idarenin gelir payı alacağı, bu projelerde temel ilkenin, öncelikle İdareden kaynak aktarımı almaksızın proje geliştirmek ve satışı amaçlanan arazilerin ekspertiz ve piyasa değerinin üzerinde bir fiyatla ihale edilerek yapılan projeden gelir elde edilmesi olduğu, Müvekkil İdarenin iştiraki olan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredilen 1199 ada 230 parselin bulunduğu planlama alanında oluşacak Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi ile de müvekkil İdareye gelir sağlanmasının; elde edilecek gelir ile toplu konut veya gecekondü dönüşüm ve benzeri nitelikte projelerin gerçekleştirilmesinin amaçlandığı,

- Davacı vekili parsel bazında nazım imar plan değişikliğinin yapılamayacağını, parsel düzeyinde yapılacak plan değişikliklerinin 1/5000 ölçekli planlar ile gerçekleştirilemeyeceğini ileri sürse de 3194 sayılı imar kanununda 1/5000 ölçekli planlar ile parsel bazında plan değişikliği yapılmasını yasaklayan hiçbir düzenleme bulunmadığı, kamu yararının gerekli kıldığı durumlarda parsel düzeyinde plan değişikliğinin yapılmasının mümkün olduğu,
- Davacı vekilinin yürütmenin durdurulması talebinin yasal dayanağı bulunmadığı iddia edilmiştir. İdari yargılama usulü kanununun 27. maddesinde belirtilen ve birlikte gerçekleşmesi gereken, açıkça hukuka aykırılık ve telafisi imkânsız zararların doğmasına sebep olma şartlarının dava konusu olayda mevcut olmadığı iddia edilerek yürütmenin durdurulması talebi ile davanın reddi talep edilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

Davalı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş vekili savunmalarında özetle;

- Dava konusu parselin 24.06.2006 tasdik tarihli İmar planında E:3, Hmax:36.50 m. ticaret alanında kaldığı, 2008 onaylı planla arasındaki farkların yüksekliğin serbest bırakılması, ön bahçe mesafesinin 15 m.den 10 m.ye, yan ve arka bahçe mesafesinin 10 m.den 5 m.ye değiştiği, blok ebatlarının serbest yapılar arasında komşu mesafesi arttırma koşulunun aranmaması şartları getirildiği, plan notlarında rezidans da yapılabilmesi yönünde değişiklik olduğu,
- Eski Likör Fabrikası olarak bilinen binanın tescilli olduğu, 1/5000 ölçekli plan tadilatı plan notlarında "... tescil edilmiş ve edilecek yapılar için Kurul görüşü alınmadan uygulama yapılamaz" ve "İlçe Belediyesince ve Koruma Kurulunca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır" hükümleri getirildiği, İstanbul II No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun bilgisi ve onayı olmadan uygulama yapılmasının mümkün olmadığı,
- 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında yapı yoğunluğu ve/veya yapılanma şartları belirtilmesinin zorunlu olmadığından dava konusu planın imar mevzuatına uyumsuzluğunun söz konusu olmadığı,

- Plan tadilatı ana gerekçesinin çevre parsellere tanınan imar haklarının dava konusu parsel için de sağlayacak şekilde çekme mesafesini düzenlenmesi, mevcut korunması gerekli yapının parsel üzerinde kapladığı alan ve konum göz önünde bulundurulduğunda Hmaks=36.50 m. yükseklik şartının yeni yapı yapılmasında zeminde yerleşim açısından ciddi zorlama getireceği, sonuçta zeminde yayılmak yerine daha iyi silüet verecek bir yapılanmanın sağlanması amaçlandığı,
- Önceki planda 1 bodrum kat iskan edilirken tadilat ile 3 bodrum kat iskan edilebildiği, bu durumda iddia edildiği gibi 71.135,70 m2 bodrum kat iskan edilmesinin tescilli eser nedeniyle mümkün olmadığı, çekme mesafelerinin aşılamayacağı, emsalin 6'ya çıkmasının mümkün olmadığı,
- İmar planları ve plan tadilatlarında sosyal donatı alanlarının parsel bazlı değil, plan bütünü içinde değerlendirilmesi gerektiği, parselin yakın çevresi ile birlikte değerlendirildiğinde planlama alanı içinde beklenen nüfusa hitap edecek yeşil alanlar ve eğitim alanlarının mevcut olduğunun görüldüğü,
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 15.01.2008 ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 17.01.2008 tarihli yazıları ile plan tadilatına ilişkin kurum görüşlerinin alındığı, her iki kurumun da olumsuz görüş bildirmediği,
- Plan ve plan tadilatının Toplu Konut İdaresi mülkiyetindeyken yapıldığı, plan tadilatı notları ile "rezidans, apart konut" gibi kullanımların yer alabileceğinin belirtildiği, 2 No.lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Kurulundan görüş alınmadan uygulama yapılamayacağı notu da göz önüne alındığında 2863 sayılı Kanuna aykırı bir yapılaşmanın olamayacağı iddia edilerek davanın reddi talep edilmiştir.

İnceleme:

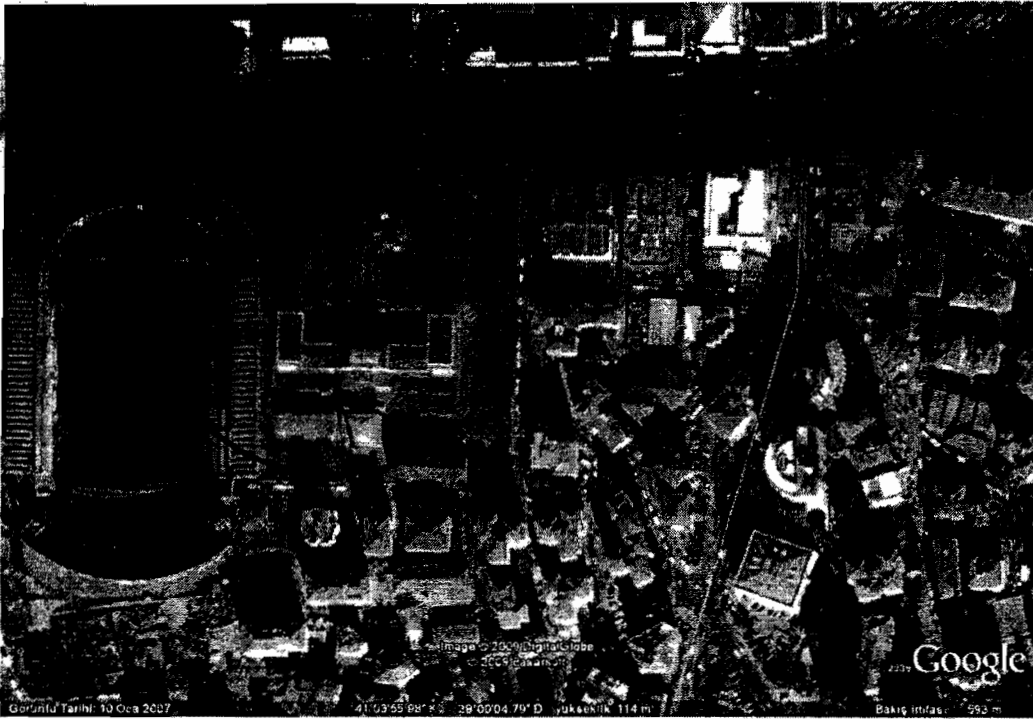
Naip üye Hakim Hamdi Demir başkanlığında ve tarafların eşliğinde yerinde yapılan incelemeden, dava dosyasındaki belgelerden ve re'sen aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

1. Dava konusu parsel İstanbul Metropolitan Alanının Merkezi İş Alanı içinde, kuzeyinde metropolün yoğun bir ana ulaşım arteri olan Büyükdere Caddesi bulunmakta ve en önemli ulaşım akslarından birisi olan E-5 Karayolu da parselin yakınından ve Büyükdere Caddesi üzerinden viyadükle geçmektedir. Batısında Metropoldeki 4 büyük stattan birisi bulunmaktadır. Parselin, ofis ve ticaret ağırlıkta olmak üzere hizmetler sektörünün yer seçtiği bir alan içinde, yoğun ve yüksek yapılaşma baskısı altında kaldığı görülmektedir (Bkz. Resim 1 ve 2).

de ef @



Resim 1. İstanbul içindeki yeri



Resim 2: Davalı Parselin konumu, yoğunluğu ve peyzajı

de of @



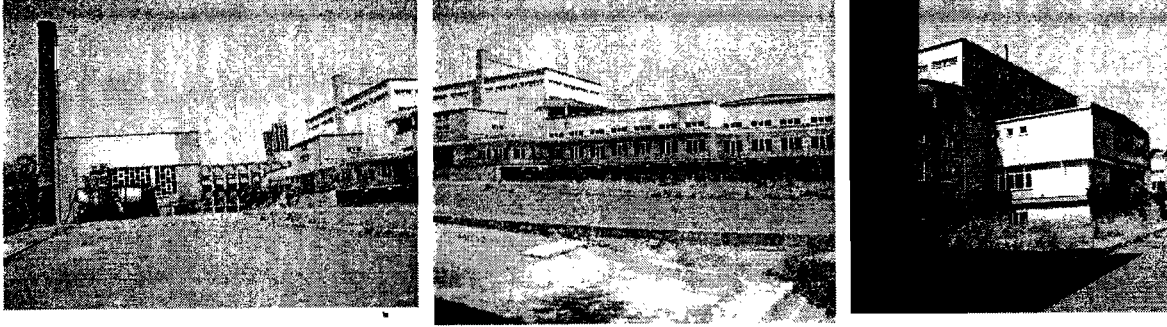
Resim 1. İstanbul içindeki yeri



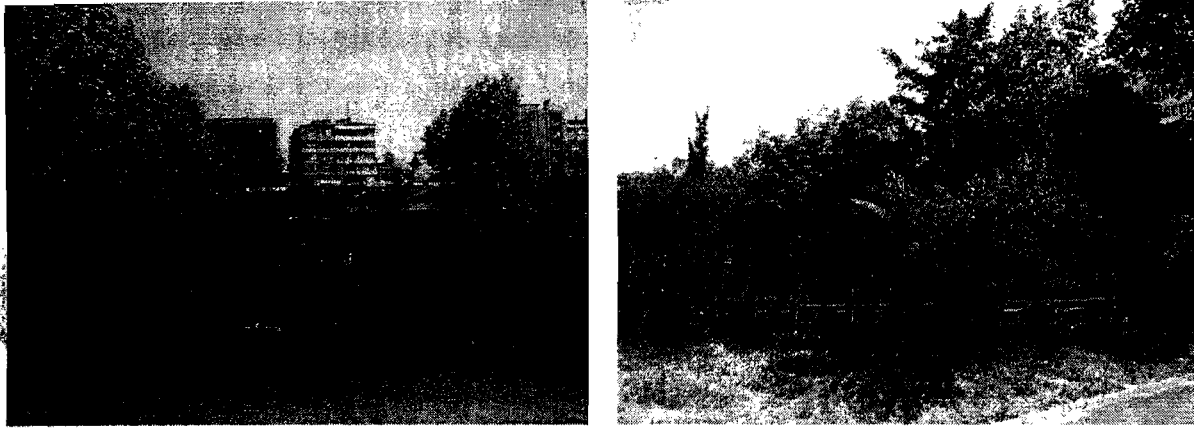
Resim 2: Davalı Parselin konumu, yoğunluğu ve peyzajı

(Handwritten signature)

2. Dava konusu parselde eski Tekel Likör ve Kanyak Fabrikası, Lojman vb. binalar (Bkz. Resim 3) ile yoğun ağaç dokusu (Bkz. Resim 4) bulunmaktadır.



Resim 3: Fabrika Binası



Resim 4: Ağaç Dokusu

3. Dava konusu 58 pafta 1199 ada 230 parselde ilgili olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul II No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.06.2006 tarih, 345 sayılı kararına göre, 2863 sayılı yasanın 6. maddesi özellikleri taşıdığından korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil kararı alınmıştır. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın tescilli parseldeki yapının rölöve ve restitüsyonu ile parselde bulunan ağaçlara ilişkin ağaç rölövesi ile ilgili olarak İstanbul II No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.04.2008 tarih ve 1686 No.lu kararında, "İlgili tescilli yapıya ilişkin rölöve restitüsyon projesinin uygun olduğuna ve koruma grubunun II olarak belirlenmesine, parselde halen mevcut olmayan ancak bilgi belgelerden yararlanarak restitüsyonu önerilen giriş pavyonu yapısının korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine ve restitüsyonunun uygun olduğuna; KTKVKYK'nun 05.11.1999 gün 660 sayılı ilke kararına uygun olarak hazırlanacak restorasyon ve rekonstrüksiyon projelerinin Kurul'a iletilmesine, İstanbul Üniversitesi, Orman Fakültesi öğretim üyeleri tarafından hazırlanan ağaç rölövesinde belirtilen kent dokusunu tamamlayan, kent imajına etkisi olan grup ağaçların KTKVKYK'nun 05.11.1999 gün 666 sayılı ilke kararı

de ef @

gereğince korunması gerekli anıt ağaç olarak tescil edildiği" kararı alınmıştır.

4. Dava konusu parselle ilgili planların süreç içinde incelenmesi;

29.12.2003 Tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları:

- Alanın batısında yaklaşık 1/3'ünü kaplayan yeşil alan olarak kamuya terk edilmiştir. Geri kalan alan ise T15 lejandı ile gösterilmiştir.
- T15 Lejandı plan notlarında 3 Emsal yapılaşma ile açıklanmıştır.
- Plan notlarında, "ticaret alanlarında, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezleri, otel, motel, rezidans... vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restaurant, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir" denmektedir.

06.04.2005 Tasdik Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Ve Notları:

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından düzenlenen planda İstanbul Şişli – Mecidiyeköy Likör Fabrikası Alanına ait alan;

- Alan Özel Koşullu Ticaret Alanı olarak tanımlanmıştır.
- Plan notunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notları geçerlidir, denmiştir.

06.04.2005 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından düzenlenen İstanbul Şişli – Mecidiyeköy Likör Fabrikası Alanına ait 06.04.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İmar Planına göre,

- Alan Özel Koşullu Ticaret alanı olarak tanımlanarak, Emsal 3, Maksimum yükseklik 36,50 olarak tanımlanmıştır.

Plan notlarına göre,

- Özel Koşullu Ticaret Alanı olarak belirlenen alanda iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezleri, otel ve motel benzeri konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta vb kullanımlar ile yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilecektir. Bu alanda emsal 3 ve hmax 36,50 olarak planlanmıştır.
- İmar Planına ilişkin bilgi ve belgeler (plan örneği, imar durumu (çap) vs ilgili belediyesinden temin edilecektir.
- Yapılacak bütün yapılarda "Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Plan ve plan notlarında belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

db ef @

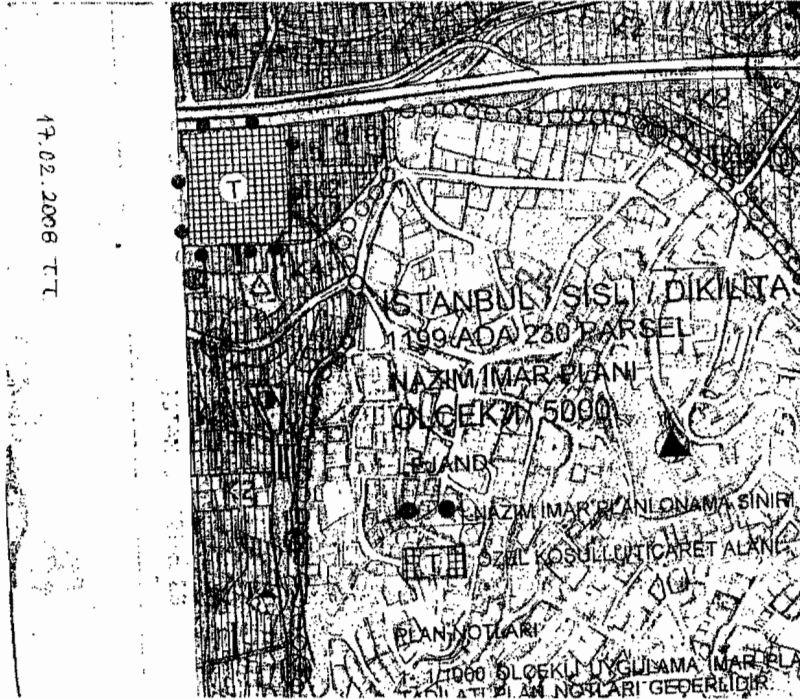
24.06.2006 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında

- Alanın tümü Ticaret işlevi ile gösterilmiş, Emsal 3, Maksimum yükseklik (Hmax) 36.50 olarak belirlenmiştir.

17.02.2008 tasdik tarihli Dava konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Bkz. Resim 5) Plan Notları:

Şişli İlçesi Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel için Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı plan notlarında:

- Özel koşullu ticaret alanı olarak gösterilmekte,
- 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı plan notları geçerlidir ibaresi yer almaktadır.



Resim 5: Dava Konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

17.02.2008 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Plan Notları:

Şişli İlçesi Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel için Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı plan notlarında aşağıdaki maddeler yer almaktadır:

- Plan tasdik sınırı 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sınırındır.
- Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz. Kamu eline geçen donatı alanları emsal hesabına dahildir.
- Parsel üzerinde bulunan, İstanbul II numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından tescil edilmiş veya edilecek yapılar için kurul görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- İş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezleri, otel, motel, rezidans, apart konut vb. konaklama

tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta vb. kullanımlar ile yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.

- Emsal (E) :3.00'tür.
- İrtifa H: Serbesttir.
- H:15.50 metre yükseklikten sonraki katlar için herhangi bir şekilde komşu mesafesi artırma koşulu aranmayacaktır.
- Şişli Büyükdere caddesi için ön bahçe mesafesi 10m. olup diğer yol ve komşu parseller için ön ve yan bahçe mesafesi 5m.dir.
- İlçe belediyesi ve Koruma Kurulunca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Blok ebatları, blok arası mesafeler vb. ölçüler bu avan proje üzerinde belirlenecektir. Blok ebatları serbesttir.
- İnşaat emsali brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır. Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Bodrum katlar emsale dahil değildir. En fazla 3 bodrum kat iskan edilebilir.
- +- 0.00 kotu Büyükdere Caddesi'nden alınacaktır.
- Çatı ve çekme kat yapılamaz, avan projede belirlenecek gerekli olan maksimum 2m. yüksekliğindeki tesisat katları emsale dahil değildir.
- Bu plan notlarında yer almayan konularda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri ile 7.03.2006 tarih ve 2006/54 sayı ile onanlı 1/1000 Ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı Notları geçerlidir.

Değerlendirme:

1. Koruma Olgusu Bağlamında Değerlendirme

İstanbul gibi metropoller, güncel gelişme dinamiklerinin baskısı altında hızla büyüyen, nüfusu artan ve dolayısıyla doğal, kültürel ve tarihi miraslarını yitirme tehlikesiyle karşı karşıya olan kentlerdir. İstanbul, sahip olduğu önemli tarihsel ve kültürel birikim ile diğer kentler içinde bir kültür kenti olarak öne çıkmıştır ve bu kimliği 2010 yılı Avrupa Kültür Başkenti seçilmesi ile de onaylanmıştır. Yüzyıllardır kentte yerleşmiş olan medeniyetler önemli bir kültür mirası oluşturmuştur ve söz konusu kültür mirası İstanbul'da büyüme ve gelişme baskıları altında giderek yok olma tehlikesi ile karşı karşıyadır. Koruma altındaki gerek sivil mimarlık örnekleri gerekse anıtsal yapıların korunması ve varlığının sürdürülmesinde yasal araç 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'dur ve sorumlu kurum Kültür ve Turizm Bakanlığı ve bağlı olan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarıdır.

Dava konusu parselde bulunan Tekel Likör ve Kanyak Fabrikası, Erken Cumhuriyet Döneminin mimari ve ilk endüstri yapıları mirasını temsil etmesi açısından önem taşımaktadır; bu miras Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma II No.lu Bölge Kurulu tarafından tescillenerek koruma altına alınmıştır.

Robert Mallet-Stevens tarafından tasarlanan ve Türkiye'deki Modern Endüstriyel mimarlığın en erken örneklerinden biri olan (1930-1931 yılları)

de *ef* *@*

fabrika binası Türkiye sanayisinin bir dönemini temsil etmesi ve İstanbul tarihinde de önemli bir simge olması nedeni ile tescile değer bir yapı olmuştur.

Dava konusu parsel üzerinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma II No.lu Bölge Kurulu tarafından tescillenmiş ağaçlar bulunmaktadır. Bu tescilli ağaçlar, koruma altına alınan tarihi yapılar kadar önemli bir tabiat mirasını oluşturmaktadırlar ve kentsel peyzaj içinde hassas bir şekilde ele alınması gereken öğelerdir.

Merkezi İş Alanı içerisindeki yoğun yapılaşma baskıları altında bugüne kadar korunarak gelmiş olan bu doğal değerlerin geleceğe aktarılmasında buraya getirilecek işlev belirleyici olacaktır. Yapılaşma yoğunluğu artırıcı işlevler doğal peyzaj bütünlüğünün korunmasında olumsuz etkiler yaratabilecektir.

Tekel Likör ve Kanyak Fabrikası binası ve içinde bulunduğu parsel, sahip olduğu kültürel ve doğal değerler ile bir bütün olarak korunmalıdır. Bu nedenle tescilli yapının ve tescilli ağaçların korunması ve sürekliliğinin sağlanmasında bu alana getirilecek yoğunluk ve işlev çok önemli rol oynamaktadır. Söz konusu alan İstanbul'un kültür mirasının ve doğal değerlerinin sürdürülebilirliği bağlamında bütün kente hizmet edecek bir kamusal, kültürel alan olarak değerlendirilmesi, gelecekte taşıyacağı işlevlerin koruma-kullanma dengeleri içinde ele alınması bir zorunluluktur.

Koruma Mevzuatı, kültür mirası olarak tescil edilen yapıların tek başına değil, "**Korunma Alanı**" ile birlikte korunmasını, korunma alanı belirlenmemiş tescilli yapılarınsa hem parseli hem de çevresinin korunmasını sağlamaktadır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 tarih ve 664 sayılı İlke Kararı; "... Koruma alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde, bu parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerin koruma alanı olarak kabul edilmesine, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulundan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamayacağına, ..." hükmünü getirmektedir.

Dolayısıyla tescilli bir yapı, içinde bulunduğu parselde ilave olarak bitişik ve karşısındaki parsellerle birlikte koruma altına alınmaktadır. Bu nedenle Dava konusu parsel; yalnızca içindeki yapı ve ağaç toplulukları ile değil, aynı zamanda tüm parselin yaşatarak korunacağı işlev ve yapılaşma koşulları esas alınarak değerlendirilmeli ve gelecek kuşaklara aktarılmalıdır. Dolayısıyla **Dava konusu plan kararlarının "koruma olgusu" kapsamında Cumhuriyet tarihinin ilk sanayi yapılarından birini oluşturan Tekel Likör ve Kanyak Fabrikası binasına uygun bir fonksiyon öngörmediği, korunması gerekli kültür mirasını ve anıt ağaç olarak tescil edilen doğal değerleri yok sayan bir karar ortaya koyduğu görülmektedir.**

2. Fonksiyon Değerlendirmesi

Dava konusu planının onaylanma sürecinde 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planının yargı kararları nedeniyle **yürürlükte olmadığı** bir tarihte onaylandığı anlaşılmaktadır. Ancak 10 yılı aşkın süredir onaylanan ve onaylanmaya çalışılan İstanbul Ana Planlarında dava konusu parselin

de ef @

bulunduğu alan çevresi Merkezi İş Alanı - Konut fonksiyonları ile tanımlanmaktadır. Bu saptamaya bağlı olarak değerlendirildiğinde;

"Kentler tarımsal olmayan üretimin yoğunlaştığı, sanayi ve hizmet etkinliklerinde çeşitlenme ihtisaslaşmanın en üst düzeyde olduğu, yeni iş ve mal türlerinin yaratıldığı, art-bölgelerdeki faaliyetlerin yönlendirildiği ve denetlendiği, ekonomik, kültürel ve politik üretim/karar merkezleri olarak tanımlanır." (Bademli, 2000: 82) Kentlerin merkezi işlevleri, kendi içinde bir kademelenme oluşturur. Buna göre semt merkezlerinden, alt merkezlere ve merkezi iş alanına uzanan bir kademelenme, kentlerdeki merkez hiyerarşisini oluşturur. Bu kademelenme içinde birincil merkez, üretim, dağıtım ve tüketimin düzenlendiği MİA (Merkezi İş Alanı) denilen, finans ve hizmetler kesiminin faaliyetlerinin yoğunlaştığı alandır.

İstanbul'un tarihi gelişimi içinde merkezinin hem yerinin hem de ölçeğinin değiştiği bilinmektedir. Günümüz İstanbul'unun Merkezi İş Alanı, Mecidiyeköy'den Maslak'a uzanan bölgedir. 1980'den sonra büyümeye başlayan finans sektörü ve ilgili hizmetler, bu alanda yer seçmişlerdir. Merkezi İş Alanında yer alan işlevler "finansal ve üretici servisleri olarak adlandırdığımız bankacılık, sigortacılık, yönetim ve danışmanlık hizmetleri, hukuk ve muhasebe faaliyetleri, halkla ilişkiler, telekomünikasyon, ulaşım ile ilgili faaliyetler, pazarlama, reklam ve yayıncılık, ticaret, emlak, kişisel hizmetler ve benzeri faaliyetler" olarak sıralanabilir. (Özdemir, D., 2000: 97-98). Bunlarla birlikte turizm ve konaklama işlevlerini de belirtmek gerekir. Böyle yoğun yapılaşmanın olduğu kent bölgelerinde, kamusal alanlara daha fazla ihtiyaç duyulmaktadır.

Günümüzde kent merkezleri, giderek daha fazla canlılığa ve çeşitliliğe imkan verecek şekilde planlanma yoluna gidilmektedir. Modernizmin getirdiği bölgeleme (zoning) kuralı planlama yapmak yerine giderek karma kullanım (mixed-use) bir kural olarak ön plana çıkmaya başlamıştır. Bunun başlıca nedenleri, bölgelemede yer alan tek işlevli kullanımın kentteki yaşanabilirliği azaltan bir etken durumuna gelmesi, kentlerin ekolojik açıdan sürdürülebilirliğinin sağlanmasının gerekliliği ve kentsel ulaşım olumsuz etkileridir. Konut ve iş bölgelerinin birbirinden tümüyle ayrı tutulması, iş ve konut arasındaki erişim ve ulaşım sorunlarını beraberinde getirirken, hem kişilerin yaşam nitelikleri düşmekte, hem de otomobile bağlı ulaşım çevre kirliliği yaratmaktadır.

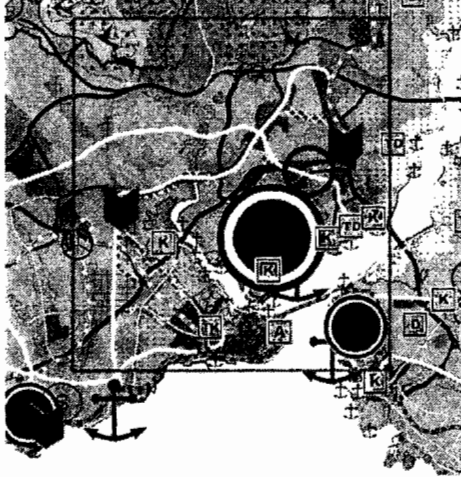
Bunlarla birlikte karma kullanım, belli saatlerde terk edilen kentsel alanların oluşmasını engelleyen ve kentsel canlılığı sağlayan bir etken olarak değerlendirilmektedir. Karma kullanımın, bir arada bulunabilecek bazı işlevlerin birlikte yer almasıyla -konutlarla birlikte bulunan bazı ofis ve ticaret alanlarının birlikte bulunması gibi- sabah terk edilip akşam dönülen konut alanlarının ya da akşam terk edilip sabah kullanılmaya başlanan ofis ve iş alanlarının oluşmasını engellediği ileri sürülmektedir. Ancak karma kullanımda da dikkat edilmesi gereken bazı hususlar vardır. Günümüzde giderek bozulan gelir dağılımı, daha çok dikkat çeker hale gelmiştir. Bu durum kentlerin farklı gelir gruplarının yaşadığı birbiri ile ilişkisi olmayan mekan parçalarına bölünme ve giderek, toplumun birinin diğerini tanımadığı ve ötekileştirdiği, hatta tehlikeli addettiği farklı gruplara bölünmesi riskini barındırmaktadır. Dolayısıyla günümüzde büyük

de ef @

kentlerde ve metropoliten alanlarda toplumsal olarak da karma yapının sağlanması bir yönetim politikası olarak değerlendirilmektedir. "Joseph Rowntree Vakfının CASPAR (yalnız yaşayanlara ödenebilir kiralara kent merkezinde daireler sağlanması) denemesi ve MINCS (karma-gelirli yeni topluluklar) gibi girişimler, konut alanlarında karma toplumsal yapıyı teşvik eder. Çoğu yerel yönetimler, her zaman başarılı olmasa da, en azından merkezi yönetimin politikalarına uygun olarak toplumsal olarak karma yapılanmayı hedeflemektedirler. (Bromley et. al., 2005: 2408) Toplumların sürdürülebilirliği açısından, toplumsal bütünleşme (entegrasyonun sağlanması) önemli hedeflerden birisi olarak benimsenmiştir. "Hükümetin sürdürülebilir topluluklar planlama hedefi özel olarak "değişik büyüklükteki, farklı yaş gruplarından ve farklı gelir gruplarından hanelerin desteklenmesi için değişik tür ve sahiplikteki iyi bir biçimde bütünleşmiş ve karma yapıya imkan veren uygun konut alanları"ni içermektedir." (Bromley et. al., 2005: 2410)

Bu alıntılardan da anlaşılacağı üzere, konut alanlarında toplumsal açıdan da karma bir yapının sağlanmasını hedefleyen politikalar üretilmekte ve uygulanmaktadır.

Resim 6- 1/100.000 İstanbul İli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



Rezidans ve ofisin bir arada bulunması, doğal olarak karma kullanımın gereklerini tam olarak yerine getirmiş olmamakla birlikte güncel uygulamalar açısından kabul görmektedir.

3. Plan Yapım Ve Onama Süreci Açısından Değerlendirme

Dava konusu parsel, Resim 6'da gösterilen ve Dava konusu planın onama sürecinde yargı kararları nedeniyle yürürlükte olmayan, nihai kararlar yeniden yürürlüğe konulan

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları içinde Merkezi İş Alanı bölgesinde yer almakla birlikte, İstanbul'un gelişen ve çeşitlenen ekonomik üretim alanları içinde ön plana çıkan "Kültür Endüstrileri" sektörü için belirlenen Şişli - Taksim - Haliç ve Kadıköy alanlarının belirlediği çerçeve içinde kalmaktadır. Haliç'in endüstri mirası, kültür endüstrilerinin gelişiminde isabetli bir şekilde kullanılmaktadır. Haliç kıyılarında yer alan eski sanayi yapılarının yeniden işlevlendirilmesiyle müzeler, üniversiteler, tematik parkların kurulması Haliç'in çehresini değiştirerek hem ekonomik değer üretmeye başlamışlar hem de bir kültür mirası olarak endüstri mirasının korunarak kullanılmasında başarılı ve güncel bir örneği oluşturmuştur. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları gerek MİA-Konut fonksiyonu gerekse Kültür Endüstrileri çerçevesinde değerlendirildiğinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca

10 ef @

kentlerde ve metropoliten alanlarda toplumsal olarak da karma yapının sağlanması bir yönetim politikası olarak değerlendirilmektedir. "Joseph Rowntree Vakfının CASPAR (yalnız yaşayanlara ödenebilir kiralarda kent merkezinde daireler sağlanması) denemesi ve MINCS (karma-gelirli yeni topluluklar) gibi girişimler, konut alanlarında karma toplumsal yapıyı teşvik eder. Çoğu yerel yönetimler, her zaman başarılı olmasa da, en azından merkezi yönetimin politikalarına uygun olarak toplumsal olarak karma yapılanmayı hedeflemektedirler. (Bromley et. al., 2005: 2408) Toplumların sürdürülebilirliği açısından, toplumsal bütünleşme (entegrasyonun sağlanması) önemli hedeflerden birisi olarak benimsenmiştir. "Hükümetin sürdürülebilir topluluklar planlama hedefi özel olarak "değişik büyüklükteki, farklı yaş gruplarından ve farklı gelir gruplarından hanelerin desteklenmesi için değişik tür ve sahiplikteki iyi bir biçimde bütünleşmiş ve karma yapıya imkan veren uygun konut alanları"ni içermektedir." (Bromley et. al., 2005: 2410)

Bu alıntılardan da anlaşılacağı üzere, konut alanlarında toplumsal açıdan da karma bir yapının sağlanmasını hedefleyen politikalar üretilmekte ve uygulanmaktadır.

Rezidans ve ofisin bir arada bulunması, doğal olarak karma kullanımın gereklerini tam olarak yerine getirmiş olmamakla birlikte güncel uygulamalar açısından kabul görmektedir.

Resim 6- 1/100.000 İstanbul İli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



3. Plan Yapım Ve Onama Süreci Açısından Değerlendirme

Dava konusu parsel, Resim 6'da gösterilen ve Dava konusu planın onama sürecinde yargı kararları nedeniyle yürürlükte olmayan, nihai kararlar yeniden yürürlüğe konulan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları içinde Merkezi İş Alanı bölgesinde yer almakla birlikte, İstanbul'un gelişen ve çeşitlenen ekonomik üretim alanları içinde ön plana çıkan "Kültür Endüstrileri" sektörü için belirlenen Şişli - Taksim - Haliç ve Kadıköy alanlarının belirlediği çerçevede içinde kalmaktadır.

Haliç'in endüstri mirası, kültür endüstrilerinin gelişiminde isabetli bir şekilde kullanılmaktadır. Haliç kıyılarında yer alan eski sanayi yapılarının yeniden işlevlendirilmesiyle müzeler, üniversiteler, tematik parkların kurulması Haliç'in çehresini değiştirerek hem ekonomik değer üretmeye başlamışlar hem de bir kültür mirası olarak endüstri mirasının korunarak kullanılmasında başarılı ve güncel bir örneği oluşturmuştur. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları gerek MİA-Konut fonksiyonu gerekse Kültür Endüstrileri çerçevesinde değerlendirildiğinde Kültür ve tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca koruma altına alınan parselde uygun

koruma altına alınan parselde uygun fonksiyon Kültür Endüstrisine dayalı olarak geliştirilmesi gereği ortaya çıkmaktadır.

Dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının kısa tarihçesinde; 2005 tarihli 1/5000 Planda yapılan değişiklikle dava konusu alanda 2003 tarihli planda tanımlanan **yeşil alan** plandaki **özel ticaret alanına** dahil edilmiştir. Emsal 3.00 H: 36.50 olarak verilmiştir. 2006 tarihli plan değişikliğine ticaret işlevi ile tanımlanmış, Emsal 3.00 H:36.50 olarak belirlenmiştir. 2008 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı notları alanın yalnızca işlevini "**özel koşullu ticaret alanı**" olarak belirlemiştir. Plan notu olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notlarının geçerli olduğu belirtilmiştir.

2008 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notlarında ise yer alan hükümlere göre;

- Özel koşullu ticaret alanında yer alabilecek işlevlere "rezidans" ve "apart konut" kullanımlarının eklendiği,
 - Maksimum bina yüksekliğinin serbest olarak tanımlandığı,
 - Bodrum katlarının emsal dışında bırakılarak belirlenen 3 Emsal koşuluna dahil edilmediği,
- konularında değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir.

Dava konusu parselle ilişkin olarak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmıştır. Parselle ilişkin olarak onaylanan son Nazım İmar Planının yargı kararı ile iptali nedeniyle plan dışı alan olarak kalmaktadır. Bu tür alanlarda yapılacak planların; Nazım İmar Planı, İlave Nazım İmar Planı ya da Mevzi Nazım İmar Planı olması gerekmektedir. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliği bu plan türlerini tanımlamaktadır. İlgili mevzuata göre bir planlı alanın bitişiğinde plan yapıldığında mevcut planla bütünleşecek şekilde İlave Nazım İmar Planı yapılması gerekmektedir. Dava konusu parselde de İlave Nazım İmar Planı yapılmış olması gerekirken, Dava konusu plan; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olarak adlandırılmış ancak mevcut plan üzerinde hazırlanarak İlave Nazım İmar Planı olma özelliği plan paftasında algılanabilir kılınmıştır. Buna karşın İmar Kanununun Tanımlara yer veren 5. Maddesi; "*Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, **detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır***" hükmü getirmektedir. Bu hükmün sonunda yer alan detaylı bir raporun olmadığı anlaşılmaktadır. Dava konusu planın ayrıntılı raporunda; bütünleşerek ilave edilmesi gereken 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı ile ilişkisi, önerilen fonksiyonun ve yapılaşma koşulları vb hükümlerinin gerekçeleri gibi açıklayıcı bilgi ve kararların olması gerekmektedir. İmar planları yalnızca plan paftasından oluşan yasal belgeler olmaması nedeniyle **detaylı bir raporla açıklanmayan 1/5000**

de ef @

ölçekli bir Nazım İmar Planının mevzuata uygunluğunun kabul edilmesi mümkün görünmemektedir.

Plan ölçekleri üst plandan alt planlara gidildikçe ayrıntılandırılarak geliştirilirler. Üst planlar daha genel hükümler içerirken alt planlar ayrıntılı kararlardan oluşurlar. Planlama hiyerarşisi üst (ölçekli) planda geliştirilecek kararları alt (ölçekli) planlara bırakılmasını engellemektedir. **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Plan Hükümlerinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerine dayandırılması planlama tekniklerine ve imar mevzuatına aykırıdır.**

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Bodrum Katlarla ilgili 6.09 maddesi; "Her türlü yapı nizamında, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde arazi meyilli nedeniyle açığa çıkan en fazla 2 bodrum kat iskân edilebilir. KAKS.(emsal) verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir. Eğimden dolayı açığa çıkan ve iskan edilebilen bodrum kat deyimi aşağıda açıklanmıştır: "Konut binalarında toprağa dayalı ve iskan edilebilen bodrum katlarda zorunlu piyeslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırılmasının sağlandığı dış duvarları, en fazla (1.00) m. gömülebilir. Ancak ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında bu şart aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile özürhükümlerinin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır" hükmünü getirmektedir. Dava konusu Nazım İmar Planında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Notlarına gönderilerek bulunularak 3 bodrum katın yapılaşma emseline dahil edilmediği görülmektedir. 3 Emsal verilen bir imar parselinde bodrum katların emsale dahil edilmemesi durumunda yapı taban alanı arttıkça verilen yapılaşma hakkı da artacaktır. Bodrum katla ilgili hüküm ilgili parseldeki yapılaşma miktarını 2-3 katına çıkarmasa da yukarıdaki İmar Yönetmeliği hükmünde bodrum katlar emsale dahil edilirken dava konusu planla ilgili alanda emsal dışında bırakılması çevre parsellere göre daha fazla yapılaşma hakkı getirmektedir. **Dava konusu parseldeki "mutlaka uyulması gereken" tescil kararı nedeniyle çevre parsellerde dahi yapılaşmanın koruma altına alınan yapıların ve anıt ağaçların algılanmasını etkilemesini önleyecek şekilde yapı yoğunluğu sağlanabilmesi için Bölge Koruma Kurulunun iznine ve denetimine bağlı olduğu bir durumda bodrum katların emsale dahil edilmemesinin ve bahçe mesafelerinin azaltılmasının Koruma ve İmar Mevzuatları birlikte değerlendirildiğinde kabul edilebilir olmadığı görülmektedir.**

4. Dava Konusu İşlemin Toplu Konut İdaresince Yapılması

Yine İmar Tasası ve başka özel Yasalarla (Toplu Konut Alanları, Organize Sanayi Bölgeleri vb) merkezi hükümete bağlı kurumlar tarafından kentsel alanlarda (Belediye sınırları içinde) imar planları yapılmasına izin/yetki/görev verilmektedir. Ancak bu tür uygulamaların kent bütününe gereksinimlerini karşılamak yerine farklı yönde gelişmelere neden olmaması gerekmektedir. Verilen yetki de ilgili mevzuatın belirlediği





sınırlar içinde kullanılabilirdir. Dava konusu parselde getirilen fonksiyonlar arasında "rezidans, apart konut" işlevlerinin olması ilgili mevzuata kısmen de olsa uyum sağlasa da "işyeri" ağırlıklı bir yapının Toplu Konut Kanununun 4. Maddesinde koşul olarak getirdiği; "Gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alan ya da toplu konut iskan sahası ..." olma koşullarından her hangi birine karşılık gelmesinin mümkün olmadığı görülmektedir.

Toplu Konut Kanununun Ek 1. maddesi (k) fıkrasında "idareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak ve yaptırmak ..." denilerek kaynak sağlanmasına ilişkin projeler yapmanın Toplu Konut İdaresinin görevlerinden olduğu belirtilmektedir. Ancak bu görevin yerine getirilmesi sırasında her hangi bir kentin gereksinimlerine ve yatırım yapılan arsanın özelliklerine aykırı olarak Yasanın 2. Maddesini uygulama hakkı verilmesinin kabul edilebilmesinin kamu yararı açısından mümkün olmadığı da görülmektedir.

SONUÇ:

Yukarıdaki değerlendirmeler sonucunda; bilirkişi heyetimiz dava konusu taşınmazların bulunduğu parselde yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının yukarıda açıklanan nedenlerle:

- İmar, Toplu Konut ve Koruma Mevzuatlarına ve kültür ve tabiat varlıklarının korunması ilkelerine aykırı olduğu,
- Dava konusu parseldeki fonksiyonların ve yapılaşma hükümlerinin yaratacağı yoğun yapılaşma ve kullanım baskısı nedeni ile şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu,
- Dava konusu parseldeki fonksiyonların kamu yararına yönelik olmadığı,

görüş ve kanaatine varmıştır.

Karar vermek üzere yüce Mahkemeye saygılarımızla arz ederiz.

Bilirkişi

Yrd.Doç.Dr.Teoman TEKKÖKOĞLU
(Y. Şehir Plancısı)

Bilirkişi

Y.Doç.Dr.Dilek ERBEY
(Y.Şehir Plancısı)

Bilirkişi

Y.Doç.Dr. Ebru ÖZGÜR
(Y.Şehir Plancısı)

YARARLANILAN KAYNAKLAR

Bromley R. D. F., Tallon A. R., Thomas, C. J. (2005), "City Centre Regeneration through Residential Development: Contributing Sustainability", Urban Studies, Vol. 42, No. 13, 2407-2429, December 2005

Bademli, Raci (2000), "Azgelişmiş Ülkelerde Kent Merkezleri Nasıl Dönüşüyor?", İstanbul Dergisi, Sayı 35, sayfa: 82-87, Tarih Vakfı Yayınları, Ekim 2000

Özdemir, Dilek (2000), "Yabancı Sermayenin İstanbul Haritası", İstanbul Dergisi, Sayı 35, sayfa: 96-104, Tarih Vakfı Yayınları, Ekim 2000

Aksoylar, Gökçe (2006), 1990'lar Sonrası İstanbul Metropolitan Alanında "Rezidanslar"ın Gelişim Süreci, Kentsel Gelişmeye Etkileri: Metrocity Millenium Örneği, MSGSÜ FBE Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, İstanbul

de ef @