**....../10/2018**

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI İL MÜDÜRLÜĞÜNE**

**İSTANBUL**

**İTİRAZ EDENLER : 1-**

**2-**

**3-**

**4-**

**5-**

**6-**

**7-**

**8-**

**VEKİLLERİ : Av. Ali YÜKSEL**

**Av. S. Hilmi ÖZALP**

**Av. Mehmet ÖZYİĞİT**

**Adres:** Büyükdere Cad. No:62 Lale İş Merkezi Kat:2-5 Fulya- Şişli/İSTANBUL

**KONUSU :**12/09/2018-11/10/2018 (30 gün) tarihleri arasında askıya çıkarılan Başakşehir İlçesi, Başak Mah. Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesine ilişkin 08/10/2013 ve 02/08/2018 tarihlerinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen alan bütününe yönelik 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına 3194 sayılı kanunun 8/b maddesi gereği itirazlarımızın sunulmasıdır.

.

**AÇIKLAMALAR :**

1. **GENEL OLARAK**
2. Müvekkillerimiz, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1372 Ada 1 Parsel, 372 Ada 1 Parsel, 373 Ada 1 Parsel,374 Ada 1 Parsel, 374 Ada 3 Parsel, 375 Ada 1 Parsel, 376 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazlar üzerinde 78 Adet Blok ve 1556 Adet bağımsız bölümü içine alan VATANKENT (GÖÇMEN KONUTLARI) SİTESİNDE bağımsız bölüm malikleri ve/veya sakinleridir.
3. Müvekkillerimizin bağımsız bölüm malikleri oldukları bu alanı da kapsayan Başakşehir İlçesi, Başak Mah. Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesine ilişkin 08/10/2013 ve 02/08/2018 tarihlerinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen alan bütününe yönelik 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6.Maddesi uyarınca re'sen onaylanarak 12/09/2018-11/10/2018 (30 gün) tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup, Anayasal eşitlik ilkesine ve mülkiyet hakkına, mülkiyet hakkını düzenleyen Uluslararası Hukuk normlarına, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek-1 protokolü’ne, İmar Hukuku’nun genel ilkeleri ile planlama esaslarına aykırı olup, kamu yararını sağlama amacından da uzak olduğundan, askı süresi içerisinde bu plana itirazlarımızı sunuyoruz şöyle ki;
4. **PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ**

İtirazımıza konu plandaalanın güneyinde, Bulgaristan’dan zorunlu göçe tabi tutulan vatandaşlarımız için KAMU ELİ İLE yaptırılan “Göçmen Konutları”nın bulunduğu parsellerdeki yapılar (VATANKENT SİTESİ), **bu parsellerin bulunduğu alana özel olarak hazırlanan 28.06.1993 T.T.’Lİ GÖÇMEN KONUTLARI MEVZİİ İMAR PLANI** doğrultusunda yine KAMU ELİ ile gerekli teknik ve bilimsel gereklilikler göz öne alınarak fen ve sanat normları ile mevzuata uygun şekilde oldukça sağlam ve depreme dayanıklı olarak TÜNEL KALIP sistemi kullanılarak inşa edilmiştir.

Planlama alanı dahilinde Göçmen Konutları ve kuzeyinde toplamda 57 hektarlık alanıkapsayan alan 6306 sayılı kanunun 2nci maddesinin (c) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik

Bakanlığının 08/10/2013 tarih ve 6434 sayılı Bakanlık Makamı Olur’u ile, Deprem Konutları

ve çevresindeki 34,8 hektarlık alan 02/08/2018 tarih ve 135180 sayılı Bakanlık Makamı

Olur’u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiştir.

1. **MEVCUT PLANLARDAKİ DURUM**

28.06.1993 T.T.’Lİ GÖÇMEN KONUTLARI MEVZİİ İMAR PLANI’nda;

* 1084/2400 hissesi Hazine mülkiyetinde olup Milli Savunma Bakanlığı’na tahsisli 377 Ada 1 sayılı Parselin “Ticaret Alanı lejandında olduğu,
* 372 Ada 1 Parsel, 372 Ada 1 Parsel, 373 Ada 1 Parsel, 374 Ada 1 Parsel, 374 Ada 3 Parsel, 375 Ada 1 Parsel, 376 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazların **KAKS:1 HMax:15,50 yapılaşma şartlarını taşıyan “KONUT ALANINDA”**kaldıkları,
* 374 Ada 1 sayılı Parselin “EĞİTİM TESİS ALANI’nda, 374 Ada 6 sayılı Parselin kısmen “EĞİTİM TESİS ALANI’ kısmen ise “AKTİF YEŞİL ALAN” lejandında kaldığı,
* Planlama alanının batısının 18,00 Metre, Kuzey, Güney ve Doğusunun 15,00 Metre genişliğinde yolların, parseller arasında 10,00-12,00 Metre genişliğinde iç yolların bulunduğu,
* Bunlarında dışında kalan alanın doğusundaki bölgenin ise “AKTİF YEŞİL ALAN” olarak planlandığı görülmektedir.

1. **TİRAZA KONU PLANLARDAKİ DURUM**

**1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında;**

* 377 Ada 1 sayılı Parselin “T1 Rumuzlu Ticaret Alanı” lejandında olduğu”
* 372 Ada 1 Parsel, 372 Ada 1 Parsel, 373 Ada 1 Parsel, 374 Ada 1 Parsel, 374 Ada 3 Parsel, 375 Ada 1 Parsel, 376 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazların **“ K Rumuzlu KONUT ALANINDA”ve “ÖNEMLİ ALAN ÖA 5.1”alanında** kaldıkları,
* 374 Ada 1 sayılı, 374 Ada 6 sayılı Parsellerin “EĞİTİM ALANI” lejandında kaldığı,
* 28.06.1993 T.T.’Lİ plandaki yolların muhafaza edildiği,
* Alanın doğusundaki bölgede 374 Ada 6 sayılı Parselde “EĞİTİM ALANI” lejandına alınan alan dışındaki alanların “PARK VE YEŞİL ALAN” fonksiyonunu korudu görülmektedir.
* Plan notlarında ÖZEL HÜKÜMLER’de özetle;
* *2.1.1.1. ’de, Planda rumuzla gösterilen konut alanlarında kalan yapılaşmış parsellerde ve T1 rumuzuyla gösterilen ticaret alanında uygulama plan açıklama raporunda belirtilen* ***“Standart Pafta”****ya göre uygulama yapılacağı*
* *2.1.1.2. ’de planda* ***rumuzla gösterilenkonut alanlarında kalanyapılaşmış parsellerde v****e T1 rumuzuyla gösterilen ticaret alanında uygulama plan açıklama raporunda belirtilen* ***“Standart Pafta”daki net imar parseli üzerinden yapılacağı, bu alanlarda emsal:1.50, yençok=30.50 metre olduğu,***
* *2.1.1.3. ’de* ***planda rumuzla gösterilen konut alanlarında kalan yapılaşmış parsellerde*** *bulunan yapılarda kullanılan emsal alanı arttırılmamak şartı ile kazanılmış haklar geçerli olduğu, bu alanlarda* ***yeniden yapılanmaya gidilmesi durumunda, plan açıklama raporunda belirtilen “Standart Pafta”da ayrılan donatı alanlarının bedelsiz terk edilmesi koşulu ile planda belirlenen inşaat hakları kullanılacağı,***
* *2.1.1.4. ’de* ***planda rumuzla gösterilen konut alanlarında kalan yapılaşmış parsellerde*** *bu plana göre yeniden yapılanmaya gidilmesi durumunda, 3194 sayılı kanunun 15. ve 16. maddesine göre imar uygulaması yapılacak olup; plan açıklama raporunda belirtilen “****Standart Pafta”da ayrılan donatı alanlarının bedelsiz terk edilmesi koşulu ile****“Standart Pafta”da planlanan* ***imar adası içerisinde kapanan yol ve park alanlarının mülkiyetlerinin maliklerde kalacağı; ihdas ve tevhide ilişkin işlemler bedelsiz yapılacağı,***
* *2.1.1.5. ’de planda T1 rumuzuyla gösterilen ticaret alanında plan açıklamaraporunda belirtilen “Standart Pafta”da ayrılan donatı alanlarının bedelsizterk edilmesi koşulu ile planda belirlenen inşaat hakları kullanılacağı,*
* *2.1.1.6. ’de planda* ***rumuzla gösterilen konut alanlarında kalan yapılaşmışparsellerde*** *ve T1 rumuzuyla gösterilen ticaret alanında bu plana göreyeniden yapılanmaya gidilmesi halinde, plan açıklama raporunda belirtilen****“Standart Pafta”da belirlenen donatı alanlarının büyüklükleri aynı kalmakkoşulu ile ilçe belediyesi tarafından onaylanacak mimari projede yerdeğişikliği yapılabileceği,***
* *2.1.1.7. ’de planda* ***rumuzla gösterilen konut alanlarında kalan yapılaşmışparsellerde*** *ve T1 rumuzuyla gösterilen ticaret alanında bu plana göreyeniden yapılanmaya gidilmesi durumunda plan açıklama raporunda belirtilen* ***“Standart Pafta”da gösterilen çekme mesafelerine uyulacağı,***

düzenlenmiştir.

**1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında;**

* 377 Ada 1 sayılı Parselin “T1 Rumuzlu Ticaret Alanı” lejandında olduğu”
* 372 Ada 1 Parselin**“ K8 Rumuzlu KONUT ALANINDA”**
* 373 Ada 1 Parselin **“ K7 Rumuzlu KONUT ALANINDA”**
* 374 Ada 1 Parselin **“ K9 Rumuzlu KONUT ALANINDA”**
* 374 Ada 3 Parselin **“ K10 Rumuzlu KONUT ALANINDA”**
* 375 Ada 1 Parselin **“ K11 Rumuzlu KONUT ALANINDA”**
* 376 Ada1 Parselin**“K12 Rumuzlu KONUT ALANINDA”kaldıkları,ve tüm bu parsellerin “ÖNEMLİ ALAN ÖA 5.1” alanında** kaldıkları,
* 374 Ada 1 sayılı Parselin “ORTA”, 374 Ada 6 sayılı Parselin ”MESLEK”, “EĞİTİM ALANI” lejandında kaldığı,
* 28.06.1993 T.T.’Lİ plandaki yolların muhafaza edildiği,
* **Plan notlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planıyla aynı olarak düzenlenmiş olduğu görülmektedir.**

1. **İTİRAZ SEBEPLERİMİZ**
2. Kamu yararı ilkesinin unsurlarından birisi de "ZORUNLULUK İLKESİ"dir. Bu ilkeye göre kural olarak, onaylanmış yerel planların dışına çıkılmamalıdır. Bu planlar herkes için uyulması zorunlu belgelerdir. Diğer bir ifadeyle, kesinleşen yerel planlar idare ile vatandaşlar açısından bağlayıcı hukuki sonuçlar doğurur. Kentlerin mevcut planlamalarında birtakım değişiklikler yapılabilmesi için, bunun zorunluluk arz etmesi gerekmektedir.[[1]](#footnote-1)

Zaten KAMU ELİ ile gerekli teknik ve bilimsel gereklilikler göz öne alınarak fen ve sanat normları ile mevzuata uygun şekilde oldukça sağlam ve depreme dayanıklı olarak TÜNEL KALIP sistemi kullanılarak inşa edilen binaların yeniden inşasını gerektirecek kamu yararına uygun bir sebep bulunmamaktadır.

Açıklama raporlarının 44. Sayfasında:“*Alanın güneyinde, Bulgaristandan zorunlu göçe tabi tutulan vatandaşlarımız için 1990’lı yıllarda yaptırılan “Göçmen Konutları” yer almaktadır. Bu bölgedeki yapılar Deprem yönetmeliği öncesi yapıldığından olası bir depremde binaların dayanıklılık ve güvenliği açısından sorun teşkil etmektedir*” şeklindeki açıklama, herhangi bir bilimsel ve teknik veriye dayanmamaktadır. Bu binalar, 1999 yılındaki depremlerde herhangi biri hasar almadığı gibi, sadece deprem yönetmeliği öncesinde yapılmış olmaları sorun olarak nitelendirilemez.

1. İtirazımıza konu her iki ölçekli planın da açıklama raporlarının 94. Sayfalarında Alanın Güçlü Yönleri olarak “Eğim yüzdelerinin nispeten düşük olması ve jeolojik açıdan yerleşime uygun alan niteliğinde olması” gösterilirken; VATANKENT’in bulunduğu alanın “ÖA 5.1” Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak gösterilmesi planın kendi içerisinde çelişkili olduğunu göstermektedir.

Plan açıklama raporlarında, Yükselen Müh. Ltd. Şti tarafından hazırlanan ve 02/05/2018 tarihve 376 sayı ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onanan Başak Mahallesi, GöçmenKonutları ve Çevresi Alanına ait 24,8 hektar alanın imar planına esas jeolojik ve jeotekniketüd raporunda Önlemli Alan (Ö.A -5.1) ve Önlemli Alan (Ö.A-2.1) sınırında kalmakta olduğu belirtilmesine rağmen, VATANKEN’in hemen kuzeyinde bitişiğindeki 68, 132, 133, 136, 3256 sayılı prsellerin YUA “YERLEŞİME UYGUN ALAN” olarak gösterildiği**, bu kadar kısa alanda en uygun yerleşim alanı ile en riskli zemin alanlarının cetvelle çizilmiş gibi ani geçişinin jeolojik verilere dayanmadığı,** yine VATANKENT’in parsellerinin arasında “EĞİTİM ALANI”nda kalan 374 Ada 1 sayılı ve 374 Ada 6 sayılı parsellerde ÖA5.1 belirtmesinin bulunmadığı, açıklama raporlarının 52 sayfasında yer verilen “Şekil 17 Mülkiyet Durumu Analizi” ile imar planına esas **jeolojik ve jeotekniketüd raporları ile mülkiyet durumları arasında paralellik bulunduğu,** bir yandan **yapılaşmış parsellerin ÖA5.1 olarak gösterildiği, diğer yandan TOKİ, Belediye ve Maliye hazinesi ile şahıs ve şirketler mülkiyetindeki boş parsellerin “YERLEŞİME UYGUN ALAN” olarak gösterildiği, bu durumda imar planının hazırlanmasında, idari işlemin amaç unsurunu sakatlayan “KİŞİSEL SAİK” ile hareket edildiği sonucuna ulaşılmaktadır.**

Öte yandan, ÖA5.1 olarak işaretlenen VATANKEN alanı ile YERLEŞİME UYGUN ALAN olarak gösterilen diğer alanların imar planına esas jeolojik ve jeotekniketüd raporlarının birbirinden farklı şirketlere yaptırılmış olduğu, kısa mesafede çok büyük farkların ortaya çıktığı gibi, cetvelle çizilmiş gibi doğrusal bu farklılıklarında **“YETERSİZ VERİ TOPLANMIŞ OLMASI**”ndan kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Yine bu veriler çevredeki farklı kamu ve özel projeler için hazırlanan jeolojik ve jeoteknik raporlar ile kabul edilen Çevresel Etki Değerlendirme raporlarına yansıyan verilerle çelişmektedir. Bu nedenle, alanda yeniden imar planına esas jeolojik ve jeotekniketüd raporların bütüncül bir şekilde ve daha fazla ve sık aralıklarla ölçüm ve teknik veriye dayandırılarak hazırlanması ve imar planının bu verilere göre revize edilmesi gerekmektedir.

1. İtiraza konu her iki planın açıklama raporunda muhtelif yerlerde Standart Pafta’ya atıf yapılmakta, *emsal alanı arttırılmamak şartı ile kazanılmış haklar geçerli olduğu****rumuzla gösterilenkonut alanlarında kalanyapılaşmış parsellerde yeniden yapılanmaya gidilmesi durumunda, “Standart Pafta”da ayrılan donatı alanlarının bedelsiz terk edilmesi koşulu ile planda belirlenen inşaat hakları kullanılacağı, “Standart Pafta”****ya göre uygulama yapılacağı****“Standart Pafta”daki net imar parseli üzerinden yapılacağı, bu alanlarda emsal:1.50, yençok=30.50 metre olduğu,****belirtilen* ***“Standart Pafta”da belirlenen donatı alanlarının büyüklükleri aynı kalmak koşulu ile ilçe belediyesi tarafından onaylanacak mimari projede yer değişikliği yapılabileceği şeklindeki düzenlemeler*** ŞEHİRCİLİK İLKELERİNE, PLANLAMA ESASLARINA VE HUKUKA UYGUN DEĞİLDİR.

Bir yandan imar planında yapılaşma şartlarının hâlihazır harita üzerinde gösterilmesi, diğer yandan ise yeniden yapılaşma olması halinde plan notları ile mevzuatımızda yeri olmayan **“Standart Pafta” ile başka bir harita üzerinde farklı donatı alanları ve fonksiyonların düzenlenmesi planın kendi içerisinde çelişkilere neden olduğu** gibi bu durum plan yapma tekniklerine de uygun değildir. Yapılaşmış parsellerin düzenlemeye konu olmasına rağmen, yeniden yapılaşma veya yapılaşmama ihtimallerine göre farklı plan kararları alınması planın yapılma amacının yerinde tespit edilemediğini göstermektedir. Zira yeniden yapılaşması öngörülmeyen alan, plan sınırlarına alınmayabilir. Öte yandan, yeniden yapılaşması öngörülen alanın için yapılan planda da yeniden yapılaşmama ihtimali gözardı edilmelidir. Zira, imar planları düzenledikleri alanın mevcut durumunu değil, gelecekteki gelişme durumlarını öngörerek hazırlanır.

Öte yandan, Planlama alanında kalan yapılaşmış parsellere değer katacak herhangi bir düzenleme içermeyen planların da, dönüşüm için gerekli ekonomik şartları sağlayamayacaktır.

1. ***“Standart Pafta”da belirlenen donatı alanlarının büyüklükleri aynı kalmak koşulu ile ilçe belediyesi tarafından onaylanacak mimari projede yer değişikliği yapılabileceği “***şeklindeki düzenleme, idarenin **keyfi uygulamalarına** neden olabilecek, idare herhangi bir somut kurala bağlı kalmadan dilediği projeyi onaylama veya reddetme imkanına sahip olacak ve plan yapımında asıl amaçlanan unsur olan **öngörülebilirliği ve belirliliği**ortadan kaldıracaktır. İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2014/1074 Esas ve 2016/275 sayılı kararının gerekçesinde*“(…)planlarda* ***yoğunluk ve donatı alanlarına ilişkin belirsizlikler bulunduğu, bu haliyle bütüncül bir yaklaşımla hazırlanmadığı,*** *yapı adası ölçeğinde* ***belirsiz yoğunluk ve donan kararlan ürettiği.****şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve hukuka uygun bulunmadığı sonucuna varılmıştır.”*Şeklindeki açıklama ile, alternatifli ve belirsiz olarak düzenlenen planların şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve hukuka aykırı olduğuna hükmetmiştir.
2. Planlama alanında bölünmüş yol olan Kanuni Sultan Süleyman Caddesi ile Hürriyet Bulvarı planlama alanında fiili sınırlar oluşturmakta olduklarından, bu yollarla bölünen alanlarda donatı alanlarının da kendi içerisinde yeterliliklerinin de ayrı ayrı değerlendirilmesigerekmektedir. Zira bu bölümlerin başka bölümlerle etkileşimleri ve birbirlerinin bazı donatı alanlarından faydalanmaları oldukça sınırlı kalacaktır. Bu bakımdan, VATANKENT için Kanuni Sultan Süleyman Caddesi’nin güneyi ile Hürriyet Bulvarı’nın doğusunda kalan planlama alanında, donatı alanlarının yeterliliği ve dağıtımı konusunda itirazlarımız vardır. Şöyle ki;
3. Gerek itiraza konu planlarda ve gerekse de plan notlarında atıf yapılan “Standart Pafta”da, VATANKEN’in hemen kuzeyinde bitişiğindeki 68, 132, 133, 136, 3256 sayılı parsellerin neredeyse tamamının “KONUT+TİCARET ALANI” olarak gösterildiği**, plan notlarına göre bu alanlarda net parsellerin tamamında çok katlı mağaza, alışverişmerkezi, yönetim binaları, banka, finans kurumu ve benzeri binaların yapılabileceğinin belirtildiği ve bu fonksiyonun** , mülkiyet durumu ile paralellik gösterdiği, diğer yandan özellikle VATANKENT’in bulunduğu yapılaşmış parsellerin bulunduğu alanın K8-K12 lejandlarında bırakılarak, yüksek nitelikli ve değer artırıcı konut inşasının engellendiğiçevresine göre dezavantajlı duruma getirildiği görülmekte olup, bu durum Anayasanın eşitlik ilkesine aykırıdır.
4. VATANKENT’in bulunduğu alan bu parsellerin bulunduğu alana özel olarak hazırlanan 28.06.1993 T.T.’Lİ GÖÇMEN KONUTLARI MEVZİİ İMAR PLANI doğrultusunda planlanmıştır. **Mevzi plan olmasından da anlaşılacağı üzere, donatı alanları yalnızca kendi içinde ve plan sınırları içerisindeki nüfusa yetebilecek düzeyde ayrılmıştır.** Ancak, plan notlarında atıf yapılan “Standart Pafta”da, VATANKENT’in hemen kuzeyinde bitişiğindeki 68, 132, 133, 136, 3256 sayılı parsellerden yalnızca 67, 68 ve 3256 sayılı parsellerden yalnızca küçük bir bölümü “SAĞLIK TESİS ALANI” olarak ayrılmış olup, bu parsellerden yollar dışında başkaca bir kesinti yapılmamaktadır. Öte yandan, 136 ve 133 sayılı parseller ise yol da dahil olmak üzere hiçbir kesintiye uğramamaktadırlar. Plan notlarında 2.1.1.3’te açıklandığı üzere planda rumuzla gösterilen konut alanlarında kalan yapılaşmış parsellerde yeniden yapılanmaya gidilmesi durumunda, plan açıklama raporunda belirtilen “Standart Pafta”da ayrılan donatı alanlarının bedelsiz terk edilmesi öngörülmektedir. **Açıkça belirtmekte fayda var ki, Standart Pafta’ya göre terki öngörülen alanlar, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan paftalarında gösterilen donatı alanları değildir. Standart Pafta’da, plan paftalarında gösterilen donatı alanlarına ilave olarak** 372 Ada 1 Parsel, 372 Ada 1 Parsel, 373 Ada 1 Parsel, 374 Ada 1 Parsel, 374 Ada 3 Parsel, 375 Ada 1 Parsel, 376 Ada 1 Parsellerin her birinden ayrı ayrı ilave donatı alanlarının terkini öngörmektedir. Oysa 68, 132, 133, 136, 3256 sayılı parsellerden**kesilmeyen bu alanların, yalnızca VATANKENT’in bulunduğu parsellerden kesilmesi Anayasal EŞİTLİK İLKESİNE aykırılık teşkil etmekte ve KAMU YARARINA UYGUN DÜŞMEMEKTEDİR.**

Öte yandan, yeniden yapılanmaya gidilmesi durumunda**ise, yapılaşmış parsellerden ilave kesinti yapılamayacağı ve ilave donatı alanı oluşturulamayacağından, yalnızca kendi içinde ve 28.06.1993 TT’li mevzi imar planı sınırları içerisindeki nüfusa yetebilecek düzeyde ayrılan mevcut donatı alanları, kendilerinden bu tür donatı alanları için kesinti yapılmayan ve TOKİ’nin maliki bulunduğu 2664 ve** 3256 sayılı parseller ile68, 132, 133, 136, ve **diğer parsel sakinlerine de hizmet etmek zorunda kalacağından, yetersiz kalacaktır. Bu nedenle, TOKİ’nin maliki bulunduğu 2664 ve** 3256 sayılı parseller ile68, 132, 133, 136, sayılı parsellerden de başkaca donatı alanı terkini öngören plan tadilatı yapılması gerekmektedir.

1. Planlama alanının 6306 sayılı kanun gereği rezerv yapı alanı olarak ilan edilmiş olması nedeniyle, aynı kanunun 6. Maddesi *“...Bu çerçevede riskli alanlar ve* ***rezerv yapı alanlarında*** *uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında* ***paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir****...”* düzenlemesi gereği, uygulamada her ada bakımından ayrı ayrı 2/3 çoğunluk ile karar alınması gerekmektedir.

VATANKENT’in bulunduğu alanda 372, 373,374,375 ve 376 sayılı adalar bulunmakta ve her bir ada bakımından ayrı ayrı karar alınması gerekmektedir. Bu adaların her biri yalnızca 1 parselden müteşekkil olup, istisna olarak içinde eğitim alanlarını da barındıran 374 sayılı ada ikisi okul alanı olmak üzere 4 ayrı parselden oluşmaktadır.

Bu bakımdan, yeniden yapılanma halinde “Standart Pafta” ile terki öngörülen alanlardan bakımından, adalardan bir kısmının yeniden yapılanma kararı almasına rağmen bir kısmını almaması halinde planın bütüncül şekilde uygulanması imkanı olamayacaktır. Bu durumda bir kısım ada maliklerinin 2/3 çoğunluk ile yeniden yapılanmayı kabul ederek ilave donatı alanını terk etmesi, diğer bir kısım parsel malikinin ise yeniden yapılanma kararı almaması üzerine donatı alanı terk etmemesi gibi ihtimaller söz konusu olabileceğinden, yine yukarıda ifade edildiği üzere haksız olarak VATANKENT alanından kesilecek donatı alanlarının da iyice yetersiz kalması söz konusu olabilecek, donatı sürekliliğini sağlayacak bütüncül bir imar uygulaması söz konusu olamayacaktır.

1. 28.06.1993 TT’li mevzi imar planı ile alanın ihtiyaç duyduğu donatı alanları zaten kesilerek yol, okul ve yeşil alanlar oluşturulmuştur. Bu nedenle aynı alandan, “Standart Pafta” ile ikinci bir bedelsiz terk şartı düzenlenemez. Oluşturulan imar parsellerinde ikinci bir kesinti yapılamaz. Önceki uygulamada, düzenleme ortaklık payı alınmışsa daha sonraki düzenlemelerde artık düzenleme ortaklık payı adı altında bir kesinti yapılamaz **(3194 sayılı İmar Yasası madde:18/6; Danıştay 6.Dairesinin 08.12.1993 tarihli E.1993/174, K.1993/5180 sayılı kararı; TKGM–Tasarruf İşlemleri dairesiBaşkanlığının 17.02.1995 tarihli ve 658 sayılı talimatı).**

**Öte yandan, plan notlarında “*planda rumuzla gösterilen konut alanlarında kalan yapılaşmış parsellerde*** *bu plana göre yeniden yapılanmaya gidilmesi durumunda, 3194 sayılı kanunun 15. ve 16. maddesine göre imar uygulaması yapılacak olup; plan açıklama raporunda belirtilen “****Standart Pafta”da ayrılan donatı alanlarının bedelsiz terk edilmesi koşulu”* aranmıştır. Ancak 15 ve 16 ncı maddesinin uygulamasında da DOP kesintisi yapılamaz.** *(Danıştay 6.Dairesinin 14.12.1993 tarihli E.1993/1004, K.1993/5355 sayılı kararı).***Bu nedenle, talep edilen kesintilerin kanuni dayanağı bulunmamaktadır.**

1. İTİRAZA KONUSU PLANLAR PLAN HİYERARŞİSİNE AYKIRIDIR

İmar Hukuku alanında da klasik anlamda normlar hiyerarşisi kuralı geçerlidir. Türkiye’de planlama yetkisi, merkezi idare ve yerel idare arasında paylaştırılmıştır. Üst ölçekli planlar merkezi idare tarafından, küçük ölçekli planlarsa yerel idarelerce hazırlanır.

Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.

14.06.2014 Tarihlive 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren

MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ (MPYYM)'nin 7/1/c maddesi gereği ***“planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir”***

Yine MPYY'de nazım ve uygulama imar planları şu şekilde tanımlanmıştır:

Nazım imar planı:

*“Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının* ***genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere,*** *varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,”*

Uygulama imar planı:

*“Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya* ***emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi,*** *taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel,* ***sosyal ve teknik altyapı alanlarını,*** *gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan"* olarak tanımlanmıştır.

Oysa itiraza konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; ***“Standart Pafta”daki net imar parseli üzerinden yapılacağı, bu alanlarda emsal:1.50, yençok=30.50 metre olduğu”* gibi diğer bir çok hükümde de emsal ve yükseklik ayrıntısı düzenlenmiş,** 1/1000 ölçekli planda ilçe bazında yerel yönetimlerce düzenlenme yapılması imkanı bırakılmamıştır.

Plan hiyerarşisi ve planların kademeli birlikteliği ilkesi gereği, **üst ölçekli plan alt ölçekli planda düzenlenmesi gereken bir ayrıntıyı düzenlememelidir. Yukarıda açıklandığı üzere Emsal ve Bina Yüksekliği uygulama imar planları ile düzenlenmesi gereken hususlardandır. 1/1000 Ölçekli plan yerine geçerek hem fonksiyon hem emsal hem de bina yüksekliğinin düzenlenmesi ve deyim yerindeyse uygulama imar planına herhangi bir düzenleme imkanı bırakmaması plan hiyerarşisi ve planların kademeli birlikteliği ilkelerine apaçık bir aykırılık teşkil etmektedir.**

1. PLANLARIN HAZIRLANMASINDA **“KATILIM İLKESİ”** GÖZ ARDI EDİLMİŞTİR.

İmar hukukunda katılım ilkesi, bir planlama faaliyetinden etkilenecekolan ilgili kişilerin, kuruluşların, sivil toplum örgütü ve kamu otoritelerinino planın hazırlanması, sürecine dâhil olmasınınsağlanmasını gerektirmektedir. Bu kapsamda bu güne dek, planlama alanında plandan etkilenecek olan müvekkillerimize ve planlama alanındaki diğer sakinlere yönelik herhangi bir görüş ve öneri alınmadan, alandaki sakinlerin ihtiyaçları birinci ağızdan dinlenmeden, tepeden ve halktan kopuk şekilde alınan kararların kamu yararını sağlayıcı yönü bulunmadığı gibi, plan kararlarının uygulanmasını da olumsuz yönde etkileyecek niteliktedir. Şimdiye dek alanda yaşayanların plan yapım sürecine herhangi bir şekilde dahil edilmemiş olmaları planlarda KATILIM İLKESİNİN göz önüne alınmamış PLANLAMA İLKELERİNE AYKIRI davranılmıştır.

**SONUÇ VE İSTEM :**Yukarıda açıklananlarla birlikte, mevzuatın ve kamu yararı ilkesinin gerektirdiği sair nedenlerle, 12/09/2018-11/10/2018 (30 gün) tarihleri arasında askıya çıkarılan Başakşehir İlçesi, Başak Mah. Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesine ilişkin 08/10/2013 ve 02/08/2018 tarihlerinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen alan bütününe yönelik 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına İTİRAZLARIMIZIN KABULÜ ile bu planların YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASINI veya İPTAL EDİLMESİNİ,

Bu talebimizin kabul görmemesi halinde, bu planlarda işbu itiraz dilekçemizde açıklanan İTİRAZ GEREKÇELERİMİZ DOĞRULTUSUNDA YENİDEN DEĞERLENDİRME YAPILARAK GEREKLİ TADİLATLARIN YAPILMASINI ve neticeden tebliğen haberdar edilmeyi arz ve talep ederiz. ...../10/2018

**İTİRAZ EDENLER**

**Vekilleri**

**Av. Ali YÜKSEL – Av. S. Hilmi ÖZALP - Av. Mehmet ÖZYİĞİT**

**EK: Vekaletnameler**

1. 1. (*T.C. DANIŞTAY 6.Daire, Esas: 2011/ 1380,Karar: 2011 / 640,Karar Tarihi: 15.03.2011 ;*

   *Ayrıca, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 27.maddesi uyarınca imar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılmasına, küçültülmesine veya yerinin değiştirilmesine ilişkin plan* ***değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamayacağı gibi*** *zorunlu hallerde dahi böyle bir değişiklik yapılabilmesi için imar planında durumu değişecek olan sosyal ve teknik alt yapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek yatırımcı Bakanlık ve kuruluşların görüşünün alınması ve imar planlarındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi için de, bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde* ***eşdeğer yeni bir alanın da plan değişikliği yapılırken ayrılması gerekmektedir****.)* [↑](#footnote-ref-1)