

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar NO: 3195

14.12.2005

- K A R A R -

Mamak İlçesi 36432 ada 4 sayılı parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişiklik teklifine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 08.12.2005 gün ve 984 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2005 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden soma; Mamak Belediye Meclisinin 05.08.2005 gün ve 487 sayılı kararı ile uygun görülen Mamak İlçesi Misket Mahallesi 36432 ada 4 sayılı parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği 5216 sayılı yasa gereğince onaylanmak üzere İmar Daire Başkanlığına gönderildiği,

Söz konusu plan değişikliği üzerinde yapılan incelemede;

-36432 ada 4 sayılı parselin, Mamak Belediyesi tarafından yapılan ıslah imarı kapsamında; 4002 m² yüzölçümlü, mülkiyeti Mamak Belediyesine ait,E:0.80 ve Hmax:12.50m. yapılanma koşulların "Sosyo Kültürel Tesis" kullanımında kaldığı, üzerinde halen T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı halk kütüphanesinin yer aldığı,

-Mamak Belediyesi ile T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı arasın 01.07.2005 tarihinde yapılan protokolün özel hükümler 5. maddesin "Belediyece Bakanlığa tahsis edilen 36432 ada 4 parselde yer alan halk kütüphanesi, restorasyonu yapılan Mamak Belediyesi Eğitim Kültür Sanat Merkezine taşınacak olup, halk kütüphanesinin yeri Belediyece yapılacak olan tesisde, kütüphane olarak kullanılabilecek bir yer ayrılacaktır." hükmüne yer verildiği,

-Mamak Belediyesi Hizmet Binasının Mamak Çarşı içi taşınmasıyla gözlenen sosyokültürel canlanmanın, Belediye hizmet binasının güneyinde yer alan 36432 ada 4 sayılı parselde yapılacak bir düzenleme ile tren yolunun sağ tarafına da taşınacağı düşünüldüğü,

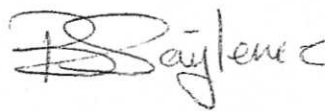
-Bu eğilimden hareketle Mamak Belediyesi tarafından söz parselin kullanım kararının E: 1.20 ve Hmax: serbest yapılanma koşullarıyla içinde sağlık,sinema, tiyatro, kütüphane-okuma sergi ve konser salonu nikah salonu ve ticari birimler ile otoparkı yer alabileceği toplam inşaat alanının minimum %30'nun nikah salon, otopark ve ticari birimler dışında kalan kullanımlara ayrılması zorunluluğu getirilen "Bölgesel Gelişme Alan" kullanımın dönüştürülmesine yönelik plan değişikliğinin hazırlandığı,

-Mamak Belediyesi İmar Komisyonu tarafından anılan parsel emsal değerinin E: 2.00 olarak belirlendiği, toplam inşaat ilam min.%30ünün nikah salonu, otopark ve ticari birimler dışında kalan diğer kullamlara ayrılmasına ilişkin plan notunun kaldırıldığı ve bu parsel içerisinde "Aile merkezi, gençlik merkezi, hanımlar lokali, kreş v. b kullanımların da yapılabileceği ibaresinin ilave edildiği,

- Konu üzerinde yapılan değerlendirme sonucunda, plan değişikliği önerisi prensipte . uygun görülmekle birlikte ek emsal artışı verilmemesi ön ve yan yapı yaklaşma mesafelerinin 7.00 m¹ den 10 m' e çıkarılmasının daha uygun olacağı görüş ve kanaatine varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, bu doğrultuda hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisinin , 5216 sayılı yasa doğrultusunda, E=2 olarak uygun görülen yapı yoğunluğunun E=1,2 olarak düzeltmek suretiyle onayına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.


Meclis 1.Başkan V.
Seyfi SALTOĞLU


Katip
Bedia SÖYLEMEZ


Katip
Yusuf YALÇINKAYA //

(+)

30.

T.C. ANKARA ÜÇÜNCÜ İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA
BİLİRKİŞİ RAPORU

ESAS NO: 2006/367
DAVACI: Çağdaş Başkent Ankara Derneği Ankara
DAVALI: Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Mamak
Belediye Başkanlığı
KONU: Ankara ili Mamak ilçesi sınırlarında bulunan imarın 36432 ada 4 sayılı
parcele ilişkin olarak Mamak Belediye Meclisinin 05.08.2005 gün ve 478
sayılı kararı ile yapılan ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin
14.12.2005 gün ve 3195 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar
planının iptali istemi.

KEŞİF İNCELEMESİ

20.06.2008 günü naip üye Sn. Murat Doğan başkanlığında davalı ve davacı tarafların da katıldıkları keşif incelemesi yapılmıştır. Bilirkişi Kurulundan, dava konusu işlemin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olup olmadığının incelenmesi istenmiştir.

DOSYA İNCELEMESİ

Raporun bu bölümünde dava konusu olaya ilişkin dosyada yer alan bilgi ve belgelerin bir dökümü yapılacaktır.

13.02.2006

Çağdaş Başkent Ankara Derneği tarafından, Ankara Nöbetçi İdare Mahkemesi Başkanlığı'na başvurularak, Mamak Belediye Meclisinin 05.08.2005 gün ve 487 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kararı ile anılan kararın onanmasına ilişkin Ankara

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2005 gün ve 3195 sayılı kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istenmektedir. Dava dilekçesinde;

- » Mamak Belediye Meclisinin 05.08.2005 gün ve 487 sayılı kararı ile öngörülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 4002m² yüzölçümlü mülkiyeti Mamak Belediyesine ait Mamak ilçesi 36432 ada 4 parselin "Sosyo Kültürel Tesis Alanı" kullanımından "Bölgesel Gelişme Alanı" kullanımına dönüştürülmesine karar verildiği ve bu kararın Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2005 gün ve 3195 sayılı karar ile onaylandığı,
- « Yapılan değişiklik ile inşaat emsalinin E=0.80'den E=1.2'ye çıkartıldığı, bu değişiklik sonucunda nüfus yoğunluğu ve inşaat artışı getirildiği ve bu işlem yapılırken gerekli alt yapı incelemeleri yapılmadığı,
- Dava konusu işlem ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapıldığı ancak 1/5000 ölçekli nazım imar planında anılan alanın kullanım kararının belirtilmediği,
- s 1/5000 ölçekli nazım imar planı olmayıp ilçe belediyeleri tarafından 1/1000 uygulama imar planı yapılarak düzenlenen alanların gecekondular ıslah bölgeleri olduğu, bu alanlar için ıslah imar planı yapıldığı ve bu planlarda ancak maddi bir hatanın düzeltilmesi için değişiklik yapılabileceği, dava konusu alanın böyle bir niteliğinin olup olmadığının belirlenmesinin gerektiği,
- Dava konusu işlemin 3194 sayılı İmar Kanununun Plan Yapımına Ait esaslara Dair Yönetmeliğinin 27, 28 ve 30. maddelerine aykırı olduğu,
 - Dava konusu imar planı değişikliği kararlarının kamu yararı ve hizmet gerekleriyle bağdaşmayacak şekilde ada-parcel bazında plan bütünlüğünü bozucu, şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olarak alındığı

İleri sürülmektedir.

29.05.2007

Davalı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının dava dilekçesine yanıtlarında:

- 36432 ada 4 sayılı parselin Mamak Belediyesi tarafından yapılan Islah İmar Planı kapsamında 4002m² yüzölçümlü, mülkiyeti Mamak Belediyesine ait E=0.80 ve Hmax:12.50m yapılanma koşullarında "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" kullanımında kaldığı ve üzerinde halen T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı Halk Kütüphanesi'nin yer aldığı,
- Mamak Belediyesi ile T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı arasında 01.07.2005 tarihinde yapılan protokolde "Belediyece Bakanlığa tahsis edilen 36432 ada 4 parselde yer alan halk kütüphanesi, restorasyonu yapılan Mamak Belediyesi Eğitim Kültür Sanat Merkezine taşınacak olup, halk kütüphanesinin yerine Belediyece yapılacak olan tesiste kütüphane olarak kullanılacak bir yer ayrılacaktır" hükmüne yer verildiği,

» Mamak Belediyesi Hizmet Binasının Mamak çarşı içine taşınması ile gözlenen sosyokültürel canlanmanın, Belediye hizmet binasının güneyinde yer alan 36432 ada 4 sayılı parselde yapılacak bir düzenleme ile tren yolunun sağ tarafına da taşınacağı düşünülüyor,

- Bu eğilimden hareketle Mamak Belediyesi tarafından söz konusu parselin kullanım kararının E: 1.20 ve Hmax: serbest yapılanma koşulları içinde sağlık, sinema, tiyatro, kütüphane-okuma odası, sergi ve konser salonu, nikah salonu ve ticari birimler ile otoparkın yer alabileceği toplam inşaat alanının minimum %30'unun nikah salonu, otopark ve ticari birimler dışında kalan kullanımlara ayrılması zorunluluğu getirilen "Bölgesel Gelişme Alanı" kullanımına dönüştürülmesine yönelik plan değişikliği hazırlandığı ve plan değişikliğinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2005 gün ve 3195 sayılı kararı ile bir takım düzeltmelerle onaylandığı.
- Dava konusu plan değişikliği ile 36432 ada 4 sayılı parselin kullanım kararının işlevsel olarak konut, yeşil alan vb. gibi farklı bir kullanıma dönüşmemesi nedeni ile 1/5000 ölçekli nazım plan değişikliğine gerek görülmediği,
- Dava konusu işlemin kamu yararı amaçlı olup şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olduğu, belirtilerek davanın reddi talep edilmektedir.

01.05.2006

Davalı Mamak Belediye Başkanlığının dava dilekçesine yanıtlarında:

- Davaya konu olan 36432 ada 4 sayılı parselin Belediye Meclisinin 19.09.1990 gün ve 295 sayılı kararı ile onaylanan ıslah imar planı ile "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" olarak ayrıldığı ve yapılaşma koşullarının $E_{max}=0.80$, $H=12.50$ olarak belirlendiği ve mülkiyeti tamamen Mamak Belediyesine ait olan parsel üzerinde halen T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı Halk Kütüphanesi'nin yer aldığı,
- Mamak Belediye Başkanlığı ile T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı arasında 01.07.2005 tarihinde yapılan protokolde halk kütüphanesinin, restorasyonu yapılan Mamak Belediyesi Eğitim Kültür Sanat Merkezine taşınacağı, halk kütüphanesinin yerine

Belediyece yapılacak olan tesiste kütüphane olarak kullanılabilecek bir yer ayrılacağı hükmünün yer aldığı,

- Mamak Belediyesi Hizmet Binasının Mamak çarşı içine taşınması ile bölgede bir canlanma sağladığı, bu doğrultuda yakın çevrede örnek bir kentsel çevre yaratılabilmesi için çalışmaların sürdürüldüğü ve bu bağlamda da Belediye hizmet binasının güneyinde yer alan 36432 ada 4

sayılı parselde yapılacak bir düzenleme ile tren yolunun sağ tarafına da taşınacağına düşünülüyor,

- 36432 ada 4 sayılı parsel için hazırlanan plan değişikliği önerisinde parselin kullanım amacının "Bölgesel Gelişme Alanı" E: 1.20 ve Hmax: serbest olarak belirlendiği, Bölgesel Gelişme Alanı içerisinde yer alacak kullanımların sağlık, sinema, tiyatro, kütüphane-okuma odası, sergi ve konser salonu, nikah salonu ve ticari birimler ile otopark olarak tanımlandığı, ancak toplam inşaat alanının minimum %30unun nikah salonu, otopark ve ticari birimler dışında kalan kullanımlara ayrılması zorunluluğu getirildiği,
- Planın askı süresi içerisinde plana bir itiraz olmadığı için planın kesinlik kazandığı ve yapılan düzenlemenin mevzuata uygun olduğu,

belirtilerek davanın reddi istenmektedir.

DEĞERLENDİRME

Dava Ankara ili Mamak ilçesi sınırlarında bulunan imarın 36432 ada 4 sayılı parsel ile ilişkili olarak Mamak Belediye Meclisinin 05.08.2005 gün ve 478 sayılı kararı ile yapılan ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2005 gün ve 3195 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali istemi ile açılmıştır.

Dava dosyasındaki bilgi ve belgelerden davaya konu olan 36432 ada 4 sayılı parselin Mamak Belediye Meclisinin 19.09.1990 gün ve 295 sayılı kararı ile onaylanan ıslah imar planında "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" olarak ayrıldığı ve yapılaşma koşullarının Emsal=0.80, H=12.50 olarak belirlendiği anlaşılmaktadır. Bununla birlikte mülkiyeti tamamen Mamak Belediyesine ait olan parsel üzerinde 2005 yılında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı Halk Kütüphanesi'nin yer aldığı, Mamak Belediye Başkanlığı ile T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı arasında 01.07.2005 tarihinde yapılan protokol ile halk kütüphanesinin, restorasyonu yapılan Mamak Belediyesi Eğitim Kültür Sanat Merkezine taşınmasının ve halk kütüphanesinin yerine Belediyece yapılacak olan tesiste kütüphane olarak kullanılabilecek bir yer ayrılmasının öngörüldüğü de dava dilekçelerinden anlaşılmaktadır. 20.06.2008 tarihinde yapılan keşif sırasında da 36432 ada 4 sayılı parselde dava konusu plan değişikliği doğrultusunda yapılaşmanın başladığı saptanmıştır (Şekil 1 ve 2). Bu plan değişikliği ile 36432 ada 4 sayılı parselin kullanım amacının "Bölgesel Gelişme Alanı" E: 1.20 ve Hmax: serbest olarak belirlendiği, Bölgesel Gelişme Alanı içerisinde yer alacak kullanımların sağlık, sinema, tiyatro, kütüphane-okuma odası, sergi ve konser salonu, nikah salonu ve ticari birimler ile otopark olarak tanımlandığı, ancak toplam inşaat alanının minimum %30unun nikah salonu, otopark ve ticari birimler

dışında kalan kullanımlara ayrılması zorunluluğu getirildiği de dava dosyasına sunulan belgelerden anlaşılmaktadır.



Şekil 1 ve 2: Dava konusu parselde keşif günü saptanan yapının ön ve arka cepheden görüntüsü

Bilirkişi Kurulundan, dava konusu işlemin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olup olmadığının incelenmesi istenmiştir. Bilirkişi Kurulumuz, konuyu öncelikle imar mevzuatı ve plan değişikliği işlemi kapsamında irdelleyecek; ardından şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri açısından yapılan plan değişikliği değerlendirilecek; son olarak kamu yararından konu irdelenecektir.

1. İmar Mevzuatı kapsamında plan değişikliği işleminin irdelenmesi

İmar Kanununun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği uyarınca, plan değişikliği aşağıdaki şekilde tarif edilmektedir:

Madde 3

6) 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.

Dolayısıyla bir plan değişikliği işleminde öncelikle önemli olan iki konu vardır:

S Plan değişikliğinin plan bütünlüğünü ve sosyal donatı dengesini bozmaması; plan

ana kararları ile getirilen mekansal yapıyı olumsuz etkilememesi gereği; •S Plan değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanması, ve ancak zorunlu durumlarda yapılması gereği

Plan bütünlüğü ve planlama sürecinin sürekliliğine ilişkin tartışma aşağıda 2. Bölümde yapılacağı için, bu bölümde ilgili yönetmeliğin ikinci önemli konusu olan zorunluluk ve bilimsel, nesnel ve teknik gerekçeler konusu ele alınmaktadır.

Plan değişikliği işleminin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanması gerekir, çünkü imar planları son derece ayrıntılı analiz süreçleri sonrasında geliştirilen, planlanan alanın jeolojik yapısı, depremsellik durumu, toprak kabiliyeti, ekonomik ve sosyal yapısı, ulaşım olanakları veya kısıtları gibi çok sayıda faktörün kapsamlı ve derinlemesine incelemesinden sonra verilen arazi kullanım ve ulaşım kararlarını biraraya getiren belgelerdir. Hazırlanan planın herhangi bir yeri için önerilen bir alan kullanımı tesadüfi değil, planın kapsadığı diğer alanlardaki kullanımlar göz önüne alınarak, hesaplanarak ve tasarlanarak yerini bulur. Planın ussallığı, nesnelliği, bilimselliği bu tür incelemelere ve kullanımlar arası uyuma dayanarak oluşturulur; ve bu yaklaşım rasgelelik içeren durumları dışlar. Planların değiştirilmesi konusu ise bu kapsamda önemlidir; ve bu konuya ilişkin olarak ilgili Yönetmelik, keyfi, rasgele, nesnel temeli olmayan değişikliklerin önüne geçmeyi amaçlar.

Kapsamlı çalışmalara dayandırılan plan kararları üzerinde yapılan değişikliklerin, plan yapım sürecindeki gibi kapsamlı inceleme düzeyinde ele alınması mümkün değildir. Dolayısıyla yapılan plan değişikliği ile planın iç tutarlılığının zedelenmesi olasılığı yüksektir. Planın iç tutarlılığının zedelenmesi ile kastedilen, plan kararları arasında çelişkiler oluşması, arazi kullanım kararlarının birbiriyle ve ulaşım sistemiyle uyumunun zedelenmesi, arazi kullanımlarının ve yoğunluk kararlarının mekana dağılımında eşitlik ilkesinin bozulabilmesi, kullanımların yer seçimine ve mekanda dağılımına ilişkin plan süreci sırasında belirlenen bazı ilkeler ile çelişkiler oluşması gibi istenmeyen sonuçlardır. Bu nedenlerle, plan bütünlüğünü ve planın iç tutarlılığını etkileyebilecek müdahaleler olan plan değişiklikleri ancak zorunluluk varsa, ve bilimsel gerekçeler bunu gerektiriyorsa yapılmalıdır. Dava konusu işlemden önce bu anlamda bir zorunluluk veya bilimsel, teknik, nesnel gerekçe bulunmamaktadır. Dava konusu işleme esas olan Mamak Belediye Meclisinin 05.08.2005 tarih ve 487 sayılı kararında *"...Belediye Hizmet Binamızın Mamak çarşı içine taşınmasıyla birlikte bölgede gözlenen canlanmanın, Mamak genelindeki imarlı yapılaşma sürecine yöne verecek, olumlu bir gelişme olduğu düşüncesinden hareketle; Belediyem hizmet binamızı merkez kabul eden bir çember içerisinde, hazırlanan kentsel dönüşüm, peyzaj ve toplu konut projeleri ile örnek bir kentsel çevre yaratılmaya çalışılmaktadır. Bu*

bağlamda, Belediye hizmet binamızın güneyinde yer alan 36432 ada 4 parselde yapılacak bir düzenlemenin, gelişimi tren yolunun sağ tarafına da taşıyacağı düşünülmektedir. Mevcut onaylı ıslah imar planlarının hazırlanmasından günümüze kadar geçen yaklaşık 15 yıllık sürede mülkiyeti belediyemize ait olan kültürel tesislerin hemen hiçbirisi ekonomik sebeplerden ötürü hayata geçirilememiştir. Bu süre zarfında kültürel tesis alanı içerisinde yer alan sinema, tiyatro konser salonu gibi kullanımların alışveriş merkezleri bünyesinde yapılması eğilimi ağırlık kazanmış bulunmaktadır. Bu eğilimden hareketle 36432 ada 4 parsel için hazırlanan imar planı değişikliği... " ifadesi ile dava konusu plan değişikliğinin gerekçesi açıklanmaktadır. Ancak bu karar kapsamında bölgede "bölgesel gelişme alanı" kullanımı yönünde bir eksiklik olduğu ve bu nedenle planda değişiklik yapılması gerektiği yönünde de detaylı ve bilimsel bir çalışma bulunmamaktadır. Meclis kararında değinilen kentsel dönüşüm, peyzaj ve toplu konut projeleri dikkate alınmayarak bütüncül bir yaklaşım yerine sadece bir parsel bazında değişiklik öngörülmektedir (Şekil 3).

Şekil 3: Dava konusu parselde yapdan değişiklik ve plan onay sınırı

Özetlemek gerekirse, plan değişikliğine konu edilen gerekçeler bilimsel, nesnel ve teknik dayanaktan yoksundur. Plan değişikliği ile bu parsel için önerilen kullanımın bu parselde karşılanması yönünde bir zorunluluk bulunmadığı gibi, bu parselde uygulama imar planında önerilen "**Sosyo-Kültürel Tesis Alanı**" kullanımının değiştirilmesi yönünde de bir gereklilik veya zorunluluk söz konusu değildir. Zorunluluk koşulu sağlanmadan ve bilimsel, teknik, nesnel gerekçeler oluşmadan yapılan bir plan değişikliği, alana daha sosyal altyapı sunumu amacıyla bile olsa, keyfi bir işlemde öteye gitmemekte ve plan bütünlüğünün, sürekliliğinin, planın iç tutarlılığının ve kullanım kararları ilişkilerinin zedelenmesine yol açmaktadır.

2. Şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri açısından yapılan plan değişikliğinin irdelenmesi

Dava konusu plan değişikliği ile 36432 ada 4 sayılı parselin kullanım amacı "**Sosyo-Kültürel Tesis Alanı**"ndan "**Bölgesel Gelişme Alanı**" olarak değiştirilmiş yapılaşma koşulları da E: 1.20 ve Hmax: serbest olarak belirlenmiştir. Bölgesel Gelişme Alanı içerisinde yer alacak kullanımlar ise sağlık, sinema, tiyatro, kütüphane-okuma odası, sergi ve konser salonu, nikah salonu ve ticari birimler ile otopark olarak tanımlanmış ve toplam inşaat alanının minimum %30unun nikah salonu, otopark ve ticari birimler dışında kalan kullanımlara ayrılması zorunluluğu getirilmiştir.

Plan değişiklikleri, yukarıdaki bölümde de belirtildiği gibi, kentsel alanların bütününe veya birbiriyle etkileşim içinde olan ve dolayısıyla beraber çözümlenmesi gereken kent parçalarının bütününe yönelik olarak hazırlanan, geliştirilen ve uygulanan plan ve imar süreçlerine müdahale edilmesi ve değiştirilmesi anlamına geldiği için, zorunluluk olmadıkça plan değişikliğine gidilmemesi önemlidir. Dava konusu alanda da, yukarıda anlatıldığı gibi yaklaşık 15 yıllık bir süredir devam etmekte olan bir planlama ve ıslah süreci içinde tek bir parselde müdahale edilerek plan değişikliği yapılmaktadır. Dolayısıyla bu plan sürecinin sürekliliğini ve bütünlüğünü etkileyen bir plan değişikliği söz konusudur.

Davaya konu olan plan değişikliği söz konusu parselde noktasal yaklaşmakta, davaya konu Mamak Belediye Meclis Kararında değinilen ve Belediye hizmet binasını merkez kabul eden bir çember içerisinde, hazırlanan kentsel dönüşüm, peyzaj ve toplu konut projeleri ile yaratılmaya çalışılan örnek bir kentsel çevre ile birlikte bir bütün olarak ele alınmamaktadır. Bu işlem planlama esasları açısından son derece sakıncalı, kent parçalarının birbiriyle olan ilişkilerini gözardı eden, parçacı bir yaklaşımdır. Önceki bölümde geçerli dayanaklardan yoksun ve zorunluluk koşulunu da yerine getirmediği saptanmış olan bu işlem ile, süregelen bir planın bütünlüğü zedelenmekte; tek bir parselde keyfi bir değişiklik yapılmaktadır. Bu değişikliğin bölgede daha fazla sosyal donatı alanı öneriyor olması, plan değişikliğini kabul edilir kılmaz; çünkü bu yönde bilimsel olarak tespit edilmiş bir yetersizlik söz konusu değildir. Zorunluluk olmadan, bilimsel gerekçelere dayandırılmadan yapılan keyfi plan değişikliği işlemi ile, tanımlı bir plan ve proje bölgesinin içinde tek bir parselde yapılaşma koşullarının ve arazi kullanım kararının değiştirilmesi, plan bütünlüğünü ve sürekliliğini olumsuz etkilemektedir.

Bununla birlikte dava konusu işlemle "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" "Bölgesel Gelişme Alanı'na dönüştürülmekte ve öngörülen kullanımlara, sosyal donatılarla birlikte ticaret kullanımı da getirilmektedir. Dava konusu işlem ile öngörülen yapı yoğunluğundaki artış da göz önünde bulundurulduğunda yapılan plan değişikliğinin 1/5000 ölçekli planlama çalışması ile de irdelenmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. Bu durumda davalı Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin dilekçesinde belirtildiği gibi burada dava konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile 36432 ada 4 sayılı parselin kullanım kararının işlevsel olarak konut, yeşil alan vb. gibi farklı bir kullanıma dönüşmemesi nedeni ile 1/5000 ölçekli nazım plan değişikliğine gerek görülmemesi gibi bir gerekçe kabul edilemez ve kapsamlı bir 1/5000 ölçekli planın yapılmamış olması da plan bütünlüğünü ve sürekliliğini olumsuz etkilemektedir. Kaldı ki dava konusu parsel için öngörülen yem kullanımların hayata geçmesi halinde alanda trafik, ulaşım, **yaya ulaşımı** ve benzeri düzenlemelerin oluşacak kullanım yoğunluğu da göz

önünde **bulundurularak** 1/5000 ölçekli planda kapsamlı bir şekilde ele alınarak irdelenmesi gerekmektedir.

Belirtilen nedenlerle, dava konusu işlem şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri kapsamında sakıncalıdır; ayrıca plan değişikliğinde olması gereken zorunluluk koşulu ile bilimsel gerekçelerden yoksun olması ve plan bütünlüğünü de zedelemesi nedeniyle İmar Kanununun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğine de aykırılık taşımaktadır.

3. Kamu yararı

Sosyal donatı alanlarının artırılmasına yönelik plan kararları, bölgede bu yönde bir gereksinim olması ve sosyal donatı sunum düzeyinin standartların altında olması durumunda kamu yararındır. Dava konusu alanda ise, yukarıdaki bölümlerde ayrıntılı olarak anlatıldığı gibi, bu yönde bir gereksinim olduğuna ilişkin bilimsel bir çalışma bulunmamaktadır. Dava konusu Mamak Belediye Meclisi kararında öne sürülen gerekçeler ise bilimsellikten yoksundur. Ayrıca dava konusu parselde öngörülen değişiklik ile sosyal donatı kullanımlarına ek olarak kısıtlı da olsa ticaret kullanımı getirilerek yapılaşma oranı arttırılmaktadır. Mamak Belediyesi mülkiyetinde olan bu alanda böylesi bir kullanımın öngörülmesi ise kamu yararına aykırıdır.

SONUÇ

Yukarıdaki değerlendirmelerin ışığında Bilirkişi Kurulumuz Ankara ili Mamak ilçesi sınırlarında bulunan imarın 36432 ada 4 sayılı parsel ile ilişkili olarak Mamak Belediye Meclisinin 05.08.2005 gün ve 478 sayılı kararı ile yapılan ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2005 gün ve 3195 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili olarak:

- S* Plan değişikliği ile bu parsel için önerilen kullanımın bu parselde karşılanması yönünde bir zorunluluk bulunmadığı; bu parselde uygulama imar planında önerilen "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" kullanımının "Bölgesel Gelişme Alanına dönüştürülmesi yönünde de bilimsel, teknik, nesnel gerekçelere dayanan bir gereklilik veya zorunluluğun söz konusu olmadığı;
- S* Zorunluluk koşulu sağlanmadan ve bilimsel, teknik, nesnel gerekçeler oluşmadan yapılan plan değişikliğinin, alandaki gelişimi canlandırmak amacıyla bile olsa, keyfi bir işlemde öteye gitmediği; plan bütünlüğünü, sürekliliğini, planın iç **tutarlılığım** ve kullanım kararları ilişkilerini zedelediği ve tüm bu nedenlerle İmar Kanununun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğine de aykırılık taşıdığı; v Şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri açısından, plan değişikliğinin dava konusu parsel ile noktasal yaklaşması; parselin bir parçası

olduğu öne sürülen Belediye hizmet binasını merkez kabul eden bir çember içerisinde, hazırlanan kentsel dönüşüm, peyzaj ve toplu konut projeleri ile yaratılmaya çalışılan kentsel çevre içerisinde bir bütün olarak ele almaması nedenleriyle önemli sakıncalar barındırdığı;

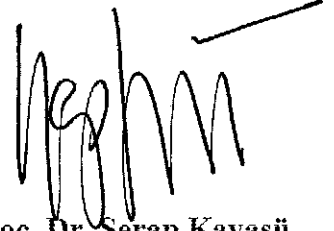
- / Kamu yararı açısından incelendiğinde, plan değişikliği ile önerilen kullanım kararı açısından bölgede bu yönde kamusal bir ihtiyaç olduğuna ilişkin geçerli bilimsel dayanakların bulunmadığı; ayrıca sağlam gerekçelerden yoksun olan plan değişikliğinin kamu yararına olmadığı Sonuçlarına varmıştır.

Konuyu saygılarımızla bilgilerinize sunarız.

15.09.2008



Doç. Dr. Adnan Barlas



Doç. Dr. Serap Kayasü



Yrd.Doç.Dr. Nil Uzun.