

## **Togo Kuleleri Hakkında Bilgilendirme**

Son günlerde Türkiye kamuoyu tarafından takip edilen ‘‘Togo Kuleleri’’ konusu ÷lkemiz kentlerinin farklı siyasi kesim ve rant çevrelerince nasıl bir kısıka alındığının ve nasıl yağmalandığının açık bir göstergesidir. Şubemizin yıllardır takip ve mücadele ettiği Ankara Büyükşehir Belediyesi bünyesinde bu senenin başına kadar sürdür÷len çürümüş rant düzeni, bu sefer de Togo Kuleleri örneğinde tüm pisliğiyle gözler önüne serilmiştir. Ayrıca gündem konusu AVM-Plaza kompleksinin yükseldiği alan üzerinde birkaç yıl öncesine kadar bir ayakkabı fabrikasının bulunduğunu hatırlatmak isteriz. Bu doğrultuda, ÷lkemizde üretim ekonomisinden vazgeçilerek toprak rantına ve inşaaata dayalı ekonomiye geçilmesinin gölgesinde büyüyen rant çevrelerinin kirli ilişkilerinin ortaya dök÷lmesi sebebiyle konunun ayrı bir sembolik önem taşıdığını belirtmek isteriz.

**2006 yılında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilen TOGO Kuleleri alanında (Karakusunlar 13911 ada 16 parsel), 2012-2016 yılları arasında alınan Belediye Meclisi kararları:**

**2012 Eylül | E:1.50, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarında ‘‘Kentsel Servis Alanı’’ kullanımı (11.09.2012/1411 sayılı karar)**

Tartışma konusu parsel Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 2006 yılında onaylanan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı içerisindeydir. Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2012 gün ve 1411 sayılı kararı ile onaylanan ilk plan değişikliği ile parselde E:1.50, Hmax: Serbest, TAKS:0.30 yapılaşma koşullarında ‘‘Kentsel Servis Alanı’’ kullanımı öngör÷lmüştür.

**2015 Aralık | E=2.50’ye çıkarılmaya çalışılması (17.12.2015/2639 sayılı karar)**

Belediyeye verilen 23.10.2015, 18.11.2015 tarihli dilekçelerle; yapı yoğunluğunun E=2.50 olarak artırılması talep edilmiştir. Ancak 17.12.2015 gün ve 2639 sayılı karar ile söz konusu emsal artırımı talebi ‘‘gizli emsal artışı ihtiva eden 13 plan notu öngör÷ldüğü, teklifin imar mevzuatına, planlama ilke ve esaslarına uygun olmadığı’’ gerekçesiyle Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından reddedilmiştir.

**2016 Şubat | E:1.50, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarında ‘‘Kentsel Servis Alanı’’ kullanımına eklenen 12 adet plan notu (12.02.2016/281 sayılı karar)**

Sonrasında 11.01.2016 tarihinde Belediye Meclisine yeni bir plan teklifi ek 12 plan notu ile birlikte sunularak E:1.50, Hmax: Serbest, kullanım kararı ‘‘Kentsel Servis Alanı’’ olarak belirlenmiştir. Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2016 gün ve 281 sayılı kararı ile bu plan onaylanmıştır.

**2016 Temmuz | E=2.10, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarında ‘‘Kentsel Servis Alanı’’ kullanımı (15.07.2016/1402 sayılı karar)**

Devamında Ankara Büyükşehir Belediye Meclisine yeni öneri plan teklifi sunulmuştur. 14.06.2016 tarihinde belediyeye teslim edilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı

değişikliklerinde ise parselde yine kentsel servis alanı kullanımında yapı yoğunluğunun E:2.50 olması önerilmiştir. Bu öneri plan, 15.07.2016 tarih 1402 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile, E=2.10' a çekilmek suretiyle tadilen onaylanmıştır.

**2016 Kasım | E=2.10, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarında “Kentsel Servis Alanı” kullanımına ek imar planı değişikliğinin kesinleşmesi karşılığında okul taahhüdü (27.11.2016/2368 sayılı karar)**

15.07.2016 tarih ve 1402 sayılı kararla onaylanarak askıya çıkan plana yapılan itirazlar 27.11.2016 tarih ve 2368 sayılı Meclis kararında değerlendirilmiştir. Meclis kararında görüşülen konulardan biri plana askı sürecinde yapılan itiraz dilekçelerinden birinde kaleme alınan aşağıdaki iddialardır;

- “FETÖ/PYD terör örgütünün yöneticisi Ömer Akgül’ün abisi Mehmet Akgül, Sinan Aygün ile birlikte bu parselde gizli ortaktır.”
- “Bu alanda ısrarla emsal artışına gidilmesi hain Örgütle mücadeleye engel oluşturmaktadır ve konu yeniden belediye meclisinde değerlendirilmelidir.”

Bu itiraz sonrasında 03.11.2016 tarihinde Sinan Aygün tarafından Belediyeye verilen bir dilekçede ise iddialar şu şekildedir;

- “Asliye Ticaret Mahkemesinin 27.10.2016 tarihli kararı ile Mehmet Akgül ve diğerleri şirket hissedarlığından çıkarılmıştır, böylece AKGÜL soyadlı hiçbir kimse ile ortaklık kalmamıştır”
- “Taşınmaz üzerinde yapılacak olan inşaat yine tek ortaklı olan Sinan Aygün’ün şahsına ait Beştepe Kuleleri İnş.San.Tic.A.Ş. tarafından yapılacaktır.”
- “Söz konusu şikâyetin Sinan Aygün’ün ticari rakipleri veya FETÖ mensupları tarafından yapıldığı Sinan Aygün tarafından iddia edilmektedir.”

Sinan Aygün başka bir dilekçesinde belediyeye imar planı karşılığında sunduğu teklifi ise meclis kararında şu şekilde kayda alınmıştır;

- “parselin yapılaşma koşulunun E:2.50 olarak uygun bulunması halinde imar planı değişikliğinin kesinleşmesini takiben Büyükşehir Belediyesinin ya da ilgili kamu kuruluşunun sağlayacağı altyapısı tamamlanmış imarlı bir eğilim parseli üzerine M.E.B. 2000.15 tip projelerinden (32 derslikli lise) bir okulu bedelsiz (hibe) olarak inşa edilmesi taahhüdünde bulunduğu, ancak 2016/1402 sayılı kararla onaylı 1/5000-1/1000 planlarda emsalin 2.10 ‘a çekildiği”

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi tüm bu öneri plan ve itiraz dilekçeleri sarmalında okul taahhüdünün plan notlarına “ilavesi”ni kabul ederek emsal artışını bir kez daha onaylamıştır.

**Yukarıda özetlenen süreç içinde Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi tarafından Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.11.2016 tarih ve 2368 sayılı kararı ile onaylanan son plana dava açılmıştır. Şubemizin açmış olduğu davadaki temel argümanlar özetle şu şekildedir;**

- "Plan notlarında emsale dahil edilmeyen kullanımlar ile ciddi inşaat artışı getirilmektedir."
- "Eskişehir Yolu'nun sahip olduğu mevcut trafik yoğunluğu, aynı güzergâh üzerinde devam eden yoğun yapılaşma faaliyetleri ve diğer teknik alt ve üst yapı gereksinimleri düşünüldüğünde, böyle bir yoğunluk artışının bölgedeki mevcut durumu daha kaotik ve içinden çıkılmaz kılacaktır."
- "Mescit, kreş ve sosyal tesis yapılması karşılığında ek inşaat alanı vererek yapı yoğunluğunu arttıran bir kararın mevzuata uygun olması düşünülemez. Her ne kadar verilen taahhüt kreş ve sosyal tesis alanı gibi kamusal bir amaca hizmet etse de rüşvet niteliği taşımaktadır ve kişiye özel ayrıcalık sağlamaktadır. Dolayısıyla plan bu aykırılığı taşıması sebebiyle bir bütün olarak iptal edilmelidir."

Ankara 17. İdare Mahkemesi'nde görülen 2017/1255 E. sayılı davamızda özetle planların; "plan değişikliğini zorunlu kılan hususların teknik ve bilimsel verilerle desteklenmediği, dava konusu plan değişikliğinin bölgenin plan kararlarını zedelediği, emsal artırmaya yönelik olduğundan plan bütünlüğünü bozduğu, bu nedenlerle imar mevzuatına, şehircilik ilke ve esaslarına, kamu yararına uygun olmadığı" gerekçeleriyle plan iptal edilmiştir.

### **2018 Ağustos | E:1.50, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarında "Kentsel Servis Alanı" kullanımına döndürülmesi (12.08.2018/1372 sayılı karar)**

Sinan Aygün tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesine yazılı başvuruda bulunmuştur. Bu başvuruda, Şubemizce açılan davada alınan iptal kararının bir üst mahkemeye şahsı tarafından taşınarak, itiraz edildiği vurgulanmış; bireysel işlem niteliğindeki inşaat ruhsatına karşı açılmış bir dava bulunmaması sebebiyle, inşaatın devam ettirilmesi gerektiği yönünde uyarı ve talepte bulunulmuştur. Bu aşamada %20 oranında tamamlanmış olan inşaatların ilk baştaki imar durumunda, belirlenen yapılaşma koşullarıyla sınırlandırılması sağlanacak şekilde, 12.08.2018 tarihli Belediye Meclisinde imar durumunun E=1.50 olarak değiştirilmesi ve eski koşullarına dönülmesi kararı alınmıştır.

İmar rantı kiskacında halen ısrarla devam ettirilen inşaatların durdurulabilmesi için 17.12.2018 tarihinde Şubemiz tarafından inşaat ruhsatlarına da dava açılmıştır. Ancak ne yazık ki Ankara 7. İdare Mahkemesi'nde görülen 2018/2694E. sayılı ruhsat davasında ilgili mahkeme tarafından Odamızın ruhsatlara dava açma ehliyeti bulunmadığı gerekçesiyle red kararı verilmiştir. Mahkemenin verdiği bu dayanaksız karar ile birlikte hatırlatmak isteriz ki, Odamız tarafından Ankara'da kente karşı işlenen birçok suç mahallinde, ruhsat iptal davaları açılmakta ve ruhsat iptal kararları mahkemelerce verilmektedir. (Ruhsat iptali kararı verilen davalarımıza örnekler: 12. İdare Mahkemesi'nde görülen 2016/3339E. sayılı davaya ait 2017/2557 sayılı karar ve Ankara 4. İdare Mahkemesi'nde görülen 2015/980E. sayılı davaya ait 2016/1138 sayılı karar). Kaldı ki, sonrasında Şubemizce yürütülen sürece benzer şekilde, Mimarlar Odası Ankara Şubesi ruhsat iptali davası açmış 12. İdare Mahkemesinde görülen o davada ruhsatlar iptal edilmiştir.

Gelinen noktada Ankara Büyükşehir Belediyesi, 16.05.2018 tarihinde Şubemizin açmış olduğu davada 17.İdare Mahkemesince verilen imar planlarının iptali kararının hemen ardından çoktan durdurulması gereken inşaatı geçtiğimiz hafta mühürleyerek, görevini geç de olsa yerine getirmiştir.

## Yerel Yönetimlerde Rüşvetin Kurallaştırılması Yoluyla Ayrıcalıklı Kesimlere Dağıtılan İmar Rantları

Bu tartışmadaki en kritik nokta, imar rantlarının kimi taahhütler karşılığında ayrıcalıklı kişilere keyfi olarak dağıtılması meselesidir. Belediye, özellikle son 10 yıldır, kamuoyu nezdinde aklanmış bir imar yolsuzluğu düzenini bünyesinde kurumsallaştırabilmek için sürekli olarak yeni araçlar icat etmektedir. Bu araçsallıkların temelinde “rüşvet niteliğindeki kimi tekliflere” - “sosyal” bir kılıf giydirilmeye çalışılarak- imar süreçlerine entegre edilmeye çalışılması vardır.

Ne kadar ironiktir ki, rüşvet niteliği barındırdığını belirterek mücadele ettiğimiz bu taahhütlerin kolaylaştırıcılığında ilerleyen imar pazarlıklarının birebir örneği olan TOGO Kuleleri sürecinde, taahhütü vererek imar rantını elde eden taraf tarafından, uygulamanın “rüşvet niteliği” kamuoyu önünde pervasızca itiraf edilmektedir.

Özetle taraflar arasında tartışma konusu olarak gündeme damgasını vuran **“rüşvet meselesi”** Şubemizin yıllardır sürdürdüğü mücadele alanlarından biridir. Söz konusu haksız ve hukuksuz yönetime ilişkin ilk davamız Haziran 2015’te görülmüştür. İncek ve Kızılcaşar Mahallelerinde Melih Gökçek tarafından, yaklaşık 102 hektarlık alanın yapılaşma koşulları, %20’sinin belediyeye ‘bağışlanması’ şartıyla yaklaşık yedi kat artırılmıştır. O dönem bu karar “İmar Kanunu taslağında öngörülen imar rantlarının kısmen kamuya aktarılması hükümlerinin Kanun öncesi tatbikatı niteliği taşıdığı” gerekçesiyle, yani mevzuata aykırılığı umarsızca belirtilmek suretiyle alınmıştır.\*<sup>1</sup>

Devamında rüşvet niteliği taşıyan bu uygulama, plan notlarına dönüştürülerek sürdürülmeye çalışılmıştır. Kreş, okul, yurt, mescit, spor kompleksi gibi yapılar yapma vaadi karşılığında kimi ayrıcalıklı kişilere imar rantı aktarımı sağlayan tüm planlar tarafımızca tek tek tespit edilerek yargıya taşınmış ve planlar iptal edilmiştir.\*<sup>2</sup>

İcat edilen son yöntemin de Şubemizin yoğun mücadelesi sonucunda mahkeme kararlarıyla hukuksuz olduğunun tescillenmesi sonrasında, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi, 12 Ekim 2018’de aldığı bir kararla; daha önce gerçekleştirdiği Okul veya Sosyal Amaçlı yapıların yapılması şartı koştuğu plan notu kararları yerine *“Belediye Hizmet alanları, hizmet binaları, altyapı ve üst yapıda yol, köprü, alt geçit, üst geçit, park, peyzaj, Huzurevi, Kadın sığınma evi vb. tesislerde kullanılmak üzere bedel alınması”* kararını oy çokluğu ile kabul etmiştir. Söz konusu uygulama da tarafımızca yargıya taşınmıştır.\*<sup>3</sup>

Bu aşamada belirtmek gerekir ki, Ankara Büyükşehir Belediyesinin yeni yönetim dönemi içinde alınan ve şubemizce incelenen imar kararları nezdinde yukarıda üç farklı biçimde örnekleri sıralanan rüşvet niteliğindeki uygulamaların bir benzerine rastlanmamıştır. Dolayısıyla bugün TOGO Kuleleri özelinde gündeme gelen **“25 milyon TL değerinde okul taahhüdü”** meselesi Şubemizin takip ettiği kararlar ve belgeler dahilinde tespit edilememektedir. Taraflar arasında

<sup>1</sup> Parsel Parsel Satış Ayan Beyan Rüşvet <http://spoankara.org/haber/parsel-parcel-satis-ayan-beyan-rusvet/>

<sup>2</sup> Parsel Parsel Soruyoruz Vol.2; Bu Plan Notları Kime Hizmet Ediyor? <http://spoankara.org/haber/parsel-parcel-soruyoruz-vol-2-bu-plan-notlari-kime-hizmet-ediyor/>

<sup>3</sup> Plan Notlarından Belediye Meclis Kararına; Yerel Yönetimlerde Rüşvetin Kurallaştırılması <http://spoankara.org/haber/plan-notlarindan-belediye-meclis-kararina-yerel-yonetimlerde-rusvetin-kurallastirilmasi/>

söz konusu pazarlık gündeminin konu olup olmadığı meselesi ancak tarafların yargı karşısına çıkması ile açıklığa kavuşabilecektir. Gelinen noktada, Ankara Büyükşehir Belediyesi bünyesinde böylesi kirli ilişkilerin hala sürdürülmediği ve sürdürülmeyeceği temennisi ile süreç tarafımızca titizlikle takip edilmektedir.

**Bu noktada defaatle vurgulanması gereken konunun özü şudur; arsa sahibi şahıs ya da şirketler tarafından, kullanım amacı ne olursa olsun, maddi değeri olan bir varlığın onay kurumuna vaat edilmesi/hibe edilmesi karşılığında, parsele özel imar artırımını yapılması; kamu yararına yapılan planlama mesleğinin esasları açısından söz konusu dahi edilemez.**

Sonuç olarak 2015 yılı ekim ayı itibariyle, hem Ankara Büyükşehir Belediyesinin kimi mensupları hem de parsel malikleri TOGO Kuleleri alanında işlenen suçun ortaklarıdır. Bu kirli ortaklıkta;

1. Alanda keyfi emsal artışı sağlayarak kişilere ya da gruplara 17.12.2015, 12.02.2016, 15.07.2016, 27.11.2016 tarihlerinde resmi şekilde imar rantı aktaran Belediye mensupları derhal yargı önüne çıkarılmalıdır.
2. Bugüne kadar içeriği her ne olursa olsun imar rantı elde edebilmek amacıyla Belediyelere "rüşvet niteliğinde teklifler" götürmek suretiyle; planlama sürecini etkileyerek haksız kazanç elde etmiş olan tüm kişi ve grupların açığa çıkarılması ve elde ettikleri rantın hesabının tüm Ankaralıları nezdinde sorulması gerekmektedir.
3. Söz konusu "rüşvet niteliğinde teklifleri" kabul ederek belirli kesimlere haksız kazanç aktarmış olan Belediye mensupları yargılanmalıdır.
4. "Rüşvet niteliğinde teklifler" ihtiva eden tüm planlama süreçleri tespit edilmeli ve birbiriyle ilişkili şekilde rüşvete konu olmuş tüm planlar iptal edilmelidir.
5. İmar Planları mahkeme kararları ile iptal edilmiş olmasına rağmen hukukun arkasından dolanılarak devam ettirilen tüm inşaatlar tek tek tespit edilmeli, yıkılmalı ve bu suça ortak olmuş tüm kesimler süreç içinde mağdur olan haklı/suçsuz tarafların ve emekçi kesimlerin hak kayıplarını ödeyecek şekilde cezalandırılmalıdır.

**TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi**