

YÜRÜTMİYİ DURDURMA TALEPLİDİR.

İSTANBUL (). İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA

GÖNDERİLMEK ÜZERE

ANKARA İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA

- DAVACI** : TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)
- VEKİLİ** : Av. Koray CENGİZ
(Adres antettedir)
- DAVALI** : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Saraçhane / İstanbul
- DAVA KONUSU** : İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.11.2009 tarihinde onaylanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 25.12.2009 tarihinde tasdik olunan ve 26.01.2010 tarihinde askıya çıkarılan, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 776 ada, 6-7-8-9-20-22 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin öncelikle yürütmesinin durdurulmasına ve takiben iptaline karar verilmesi talebidir.
- BİLDİRİM TARİHİ** : Dava konusu plan değişikliği 26. 01. 2010 – 26. 02. 2010 tarihleri arasında askıda ilan edilmiş 26.02.2010 tarihinde tarafımızca itiraz edilmiştir. İtirazımıza cevap verilmemesi üzerine zımni red kararından itibaren 60 gün içinde davamız açılmıştır.

DAVA AÇMA EHLİYETİ YÖNÜNDEN

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) Şehir Plancıları Odası, 6235 ve 3458 sayılı yasalara göre kurulan TMMOB'ye bağlı, kamu kurumu niteliğinde bir meslek örgütü olup, alanına ilişkin tek meslek odasıdır.

Kanun, oda tüzüğü ve ilgili yönetmeliklerde belirtildiği gibi Şehir Plancıları Odası, mesleğin ve meslektaşların hak ve çıkarlarını korumak, şehir planları ve uygulamalarının, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun yapılmasını denetlemek, bu konudaki eksiklikleri, yanlışlıkları ortadan kaldırmak için gerekli çalışmaları yapmakla yükümlüdür.

TMMOB Şehir Plancıları Odası ilgili bakanlık, kamu kurumları, belediyeler ve diğer kuruluş ve makamlarla ilişki içerisinde ülkemizin sağlıklı ve düzenli kentleşmesi, kent planlarının şehircilik esaslarına ve meslek ilkelerine uygun yapılması için; yazışma, görüşme girişimleriyle düzeltilmesini başaramadığı hatalı plan, karar ve uygulamaları yargıya götürmekte, yargı yoluyla çabalarını sürdürmektedir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, kurulduğu günden bu yana, kanunlara, şehircilik bilimine ve kamu yararına aykırı olan plan ve uygulamalara karşı mücadelesi çerçevesinde gerektiğinde yasal süreçleri de izleyerek görevini yerine getirmekle yükümlüdür ve somut davayı da bu nedenle açmaktadır.

ESAS YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

1 – İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onanan dava konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı değişikliği ile İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 776 ada, 6-7-8-9-20-22 parseller TAKS:0.50 KAKS:1.00 yapılaşma koşullu Depolama Alanından çıkarılarak, TAKS:0.50 E:2.50 Hmax: Serbest yapılanma koşullu "Ticaret+Turizm Alanı" olarak planlanmıştır.

Bahsi geçen alanın mülkiyeti ise, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı olan İSKİ'ye aittir. Söz konusu plan değişikliği ile İstanbul Büyükşehir Belediyesince kendi mülkiyeti üzerinde plan değişikliği yapılarak, kamu zarara uğratılmakta ve Belediye, planlama yetkisini ve kamusal işlevini kullanarak kendi mülkiyetindeki arazinin değerini arttırmakta; araziye özel mülkiyete konu olacak olan "Ticaret+Turizm Alanı"na almaktadır.

Meri Planlarda İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 776 ada, 6-7-8-9-20-22 parseller 18.02.1992 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Yenisahra Nazım İmar Planında "Depolama Alanları (Bu alanlarda max TAKS:0.50, max KAKS:1.00 dir. Ön bahçe mesafesi min. 15 m. yan bahçe mesafesi min. 5 m. dir)" nda kalmaktadır.

Bu fonksiyon değişikliğini ortaya çıkaran plan değişikliği ile donatı alanları azaltılarak bölge donatı dengesinin bozulduğu açıktır. Söz konusu alanın ulaşım altyapısı Ticaret + Turizm fonksiyonu için yetersiz olmakla beraber bu değişiklik trafik ve yapı yoğunluğunu artırıcı ve çevreye emsal teşkil edici nitelikte olduğu görülmektedir. Dava konusu plan değişikliğinin yapıldığı alanın ulaşım etki alanı içerisinde yer alan yolların kullanımı maksimum düzeyde olduğundan getirilen Ticaret + Turizm fonksiyonu bölgesel ulaşım sistemi üzerinde olumsuz bir etki yaratacaktır. Çevre yapılanma koşullarının üzerinde bir yapılanma hakkı getirdiği ve çevresinde hâlihazırda yoğun olan altyapıyı kullanılamaz hale getireceği nedenleri ile dava konusu imar planı değişikliğinin iptalinin gerektiği gerçeği ortadadır.

2 – Plan değişikliğine, plan bütününde çevre yapılanma koşulları ve şehircilik ilke ve esasları açısından bakıldığında; meri planlarla önemli kentsel donatıların yer alması beklenen alanda, plan bütünü içinde düşünülmeden yapılmış olan değişikliği; şehircilik ilke ve esaslarına aykırılığı ortadadır. Söz konusu depolama alanının kaldırılarak arazinin yapılanma haklarının değiştirilmesi; arazinin büyüklüğü ile birlikte düşünüldüğünde kent bütününde arazi kullanım kararlarına, ulaşım ve altyapı sistemlerine doğrudan etki edecek nitelikte bir karar olacağından, böylesine bir plan kararının kent bütününde değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak, dava konusu plan değişikliği sınırlı bir alanı kapsamakta ve yapılması önerilen değişikliğin kent merkezinde ve kent bütününde ulaşım, arazi kullanımı vb. üzerinde yaratacağı etkileri ortaya koymamaktadır. Çevre yapılanma koşulları yönünden önemli etkileri olacak olan bu tür plan çalışmaları ile birlikte yapılması zorunlu Analitik Etüd çalışmaları da, plan değişikliği ile birlikte gerçekleştirilmemiştir. Bu nedenle davalı belediye tarafından önerilen değişikliğin kent merkezinde ve kent bütününde ulaşım, arazi kullanımı vb. üzerinde yaratacağı etkileri test edilmemiş ve araştırılmamıştır. Plan değişikliği ile öngörülen yapılaşmanın gerçekleşmesi durumunda oluşacak olan tabloya ilişkin bu tür bir araştırmanın yapılması ile kent bütününde yaratacağı sıkıntılar ortaya çıkarılacaktır.

Bu nedenle, plan değişikliği ile tariflenen trafik ve yapı yoğunluğunu artırıcı, çevreye emsal teşkil edici nitelikteki yoğun yapılanmanın etkilerini, kent bütününde değerlendirmek üzere her hangi bir çalışma yapılmaması ve plan değişikliğine ilişkin getirilen yapılaşmayı şehircilik

esaları bakımından tartışan bir rapor çalışması bulunmaması; şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından kabul edilebilir değildir. Kent içinde yapılan bu derece önemli bir plan değişikliğinin hiçbir analitik etüt çalışması yapılmadan ve kent bütününde yaratacağı yapılaşma baskısı ve altyapıyı zorlayıcı etkileri değerlendirilmeden onaylanması kamuyu büyük zararlara uğratacaktır. Sonuç olarak, bu ölçekteki bir kararın imar planı değişikliği şeklinde ele alınması ve kamuya ait olan bir alanın kamu mülkiyetinden çıkarak özelleşmesini sağlayacak fonksiyonlara geçmesi; şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına açıkça aykırıdır.

3 - Dava konusu İmar Planı Değişikliği üzerinde yer alan fonksiyonlarının getirilmesi halinde bölgede oluşacak nüfusla birlikte bölgenin donatı dengesi bozulacaktır. Plan kararı ile ilave gelecek nüfusun ihtiyacını karşılamak üzere donatının (eğitim, sağlık, yeşil alan vb.) ayrılması gerekmekte iken, dava konusu planlarda bu gereklilik de yerine getirilmemiştir. Ayrıca söz konusu plan değişikliği ile birlikte, parseller üzerinde yer alan kent bütününe hizmet eden İSKİ tarafından kullanılan teknik donatılar da kaldırılmaktadır.

Bu nedenle dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanununun eki "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik"e aykırıdır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 6. maddesinde, 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.*" olarak tanımlanmıştır.

Yine aynı Yönetmeliğin 16. Maddesi'nde "*Hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında EK-1 deki tabloda belirtilen asgari standartlara uyulur*" denmekte, 17. Maddesi'nde ise "*Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir.*" hükmü getirilmektedir.

Fakat onaylanarak askıya çıkarılan plan değişikliğinde bu hükümler açıkça göz ardı edilmiştir. Yapılan plan değişiklikleri "kamu yararının zorunlu kıldığı" bir işlem değil, aksine, "kamu yararına aykırı bir işlem" ve kamuyu kamu alanlarının özelleşmesini getirmesi ile zarara uğratacak bir düzenleme olup, bu işlem Yönetmelikte açıkça belirtilen "teknik ve sosyal

donatı dengesinin” bozulmaması hükmünü ihlal ederek, plan bütününde teknik ve sosyal donatı alanlarını azaltmaktadır.

Bu nedenlerle dava konusu edilmesi kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılığı nedeniyle kaçınılmaz olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu eki yönetmeliklere de açıkça aykırıdır. Kamu zararının engellenmesi için ivedilikle yürütmesinin durdurulması ve iptali gerekmektedir.

4 – 3194 sayılı İmar Kanununun eki olan Plan Yapımına Dair Esaslara Ait Yönetmelik hükümlerinin 27. Maddesinde ise; 'imar planında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesine dair değişiklikleri zorunlu olmadıkça yapılamaz.' hükmü de plan değişikliği ile ihlal edilmektedir. Dava konusu plan değişikliğinin açıkla görüldüğü üzere, konusu itibariyle böyle bir zorunluluk taşımadığı ve planlamada kamu yararı ilkesi ile bağdaşmadığı ortadadır. İlgili maddede;

“İmar Planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunlu olmadıkça yapılamaz” zorunlu hallerde ise değişikliğin yapılabilmesi için:

- İmar Planındaki durumun değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırım için Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.
- İmar Planındaki sosyal ve teknik altyapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge üzerinde eşdeğer bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.

Dini yapı alanlarına ilişkin planlarda ve değişikliklerinde il müftülerinin görüşü alınır”

denmektedir. İmar mevzuatının söz konusu açık hükümlerine rağmen, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile meri 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında parsellerde yer alan depolama alanı gibi kent bütününe hitap eden fonksiyonlar kaldırılmıştır.

Meri durumda bulunan İSKİ Depolama Fonksiyonunun artık işlevsiz kaldığı ve bu nedenle plan değişikliği yapıldığı söylenebilir; kamu mülkiyetinde bulunan bu alanın kamusal işlevlerle değerlendirilmesi gerekmektedir. Fakat bu şekilde yapılan plan değişikliği, plan bütününde kamu mülkiyetinde bulunması nedeniyle kent bütününe yönelik farklı fonksiyonların bölgeye

getirilmesi imkânı göz ardı edilmektedir. Mevcut fonksiyonun işlevsiz kaldığı söylemi doğru olsa bile, bu alanın kent bütününe yönelik fonksiyonlara ayrılması gerekirken, alan donatı dengesini daha da bozucu olan yoğun yapılaşma hakları ile ticaret + turizm fonksiyonuna ayrılmaktadır. Bu nedenle de, plan değişikliği İstanbul ili gibi hali hazırda yoğun yapılaşmanın sancılarını yaşayan bir kentte, kent bütününde planlı bir yaklaşımı sekteye uğratmakta ve planlamayı imkânsız hale getirmektedir.

İstanbul ilinin planlı gelişmesi ve sağlıklı yaşanılabilir bir çevre sunması açısından görevli olan davalı belediye tarafından ise, bu gerçek görmezden gelinmekte ve bu şekilde imar mevzuatına aykırı bir işlem tesis edilmektedir. Söz konusu plan değişikliği, bu nedenlerle plan bütününde teknik ve sosyal donatı dengesini bozacak nitelikte olup; planlarda yapılan bu değişiklik ile oluşan eksikliğin giderilmesi hususunda bir öneri bulunmamakta ve kamu kendi eliyle İstanbul'da içinden çıkılmaz bir hal alan yoğun yapılaşmayı desteklemektedir.

5 – 3194 sayılı imar kanununda İmar Planı Yapılması Ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. Maddesinde 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. Dava konusu plan değişikliğiyle oluşturulan 28.632 m²lik Ticaret + Turizm alanıyla mer'î planın bütünlüğünü ve sürekliliğini bozacak nitelikte olup, söz konusu Yönetmelik hükmünün gerekleri yerine getirilmemiştir.

Plan değişikliği ile bölgenin TAKS:0.50 E:2.50 Hmax: Serbest yapılanma koşullu "Ticaret+Turizm Alanı"na alınması yapılaşma koşulları açısından ciddi sakıncaları barındırmakta, bölgede yapı, nüfus ve trafik yoğunluğunu arttırmakta, emsal teşkil edici ve plan bütünlüğünü bozucu bir nitelik taşımaktadır. Fakat 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile getirilen fonksiyonların, Kentsel Alan ve değişikliğe muhatap parsellerin içinde yer aldığı bütünsel planlama bölgesi açısından hiçbir değerlendirmesi bulunmamaktadır. Yapılaşma koşullarının tariflenmemiş olması, ulaşım, yerleşim yoğunluğu vb. önemli kriterler açısından hiçbir araştırma ve etüd bulunmaması, kurum görüşlerinin plan çalışması esnasında alınmamasına rağmen; bu eksiklikler nedeniyle uygun bulunmaması gereken plan Davalı Belediyece onanmıştır. Eksikliklerine karşın onaylanan plan değişikliği; planlama ilke ve esasları ile yasa ve yönetmeliklerin tariflediği süreçler açısından da hukuka açıkça aykırıdır.

6 – Dava konusu plan değişikliğinin hukuk ve kamu yararı açısından bir diğer aykırılığı ise; davalı belediyenin kamusal idari bir işlem olarak edindiği plan onama yetkisini kendi mülkiyeti üzerinde kullanarak, bu mülkü satışa konu edilecek bir arazi şekline çevirmesidir. Bu yargıyı güçlendirecek şekilde de, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından söz konusu arazinin satışı işlemleri başlatılmıştır. Aynı zamanda İSKİ Genel Kurulu'nu da oluşturan İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 6. Seğim Dönemi 1. Toplantı Yılı, İSKİ Genel Kurul Toplantılarının 17 Aralık 2009 tarihli Olağanüstü birleşiminde dava konusu arazinin satışı kabul edilmiştir. Söz konusu satış işlemine ilişkin 17.12.2009 gün ve İSKİ 25 sayılı karar tutanağında yer aldığı şekli ile: "İSKİ mülkiyetinde bulunan Kadıköy İlęesi, Merdivenköy Mahallesi 195 pafta, 776 ada, 6,7,8,9,20,22 nolu 28632 m2 alana sahip parsellerden oluşan taşınmazın satılması 2560 sayılı İSKİ Kuruluş Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesi (e) bendi ve Danıştay 1.Dairesinin 2009/558 esas 2009/823 Karar sayılı kararı uyarınca oy çokluğu ile uygun bulunmuştur."

İBB Meclis kararından anlaşıldığı üzere, İSKİ tarafından depolama alanı fonksiyonu ile kullanılan alanın; Meclisin satış kararından bir ay önce uygun bulunduğu plan değişikliğinde yer alan yeni fonksiyon ile değerlendirileceği ve üçüncü kişilere satışının yapılacağı açıktır. Depolama alanı olarak yapılacak satış sonucunda oluşan değer ile söz konusu imar planı değişikliğinin onaylanması sonucunda oluşan değer arasında büyük farklar bulunmaktadır. Bu nedenle, yapılaşma hakları değiştirilerek yapılacak olan satış işlemi sonrasında ortaya büyük bir kentsel rant değeri çıkacaktır. Fakat kentsel rantları kamu adına kamusal işlevlerde kullanmak üzere önlemesi ya da geri alması gereken belediyenin, kentsel rantlar üzerinden kendine gelir sağlamaya çalıştığı görülmektedir. Davalı belediye tarafından onanan dava konusu imar planı değişikliği sonucu oluşan rant, kamuya aktarılmaktansa özel mülkiyete aktarılacak ve söz konusu işlem ile kamunun zarara uğramasına neden olunacaktır.

Ayrıca kamu elinde çok az gayrimenkul kalmış olan bir alanda, kamu kurumlarının mülkiyetinde yer alan arazilerin Ticaret + Turizm gibi özel mülkiyete konu olacak fonksiyonlara ayrılması, ileride bu alanda yapılması planlanan ya da planlanacak olan donatı alanları açısından da sıkıntılar yaratacaktır. Kamu elinde bulunan arazilerin satışı sonrasında, gelecekte yapılacak olan plan çalışmalarında farklı kentsel donatıları elde etmek için kamu kurumları, kamulaştırma yoluna gitmek zorunda kalacaktır. Kamu, bu alandaki arazilerini elden çıkardığı için kamulaştırma yöntemi ile yeni araziler almak zorunda kalarak zarara uğrayacaktır. Bu nedenlerle söz konusu plan değişikliğinde kamu yararı olmadığı, aksine kamunun zarara uğratıldığı açıktır.

HUKUKİ NEDENLER : 3194 s. Kanun, bu kanunlara dayanılarak çıkarılmış yönetmelikler ve ilgili diğer tüm mevzuat,

DELİLLER : Davalı İdare tarafından verilen dava konusu kararlar, plan çizimleri, plan notları ve her türlü belgeyi ihtiva eden işlem dosyaları, itiraz yazıları keşif ve bilirkişi incelemesi ve her türlü delil.

SONUÇ VE İSTEM :

Açıklanan ve Mahkemenizce resen saptanacak nedenlerle; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.11.2009 tarihinde onaylanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 25.12.2009 tarihinde tasdik olunan ve 26.01.2010 tarihinde askıya çıkarılan, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 776 ada, 6-7-8-9-20-22 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin; Yasalara, Yönetmeliklere, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama tekniklerine açıkça aykırı olması nedeniyle **İPTALİNE** ve telafisi güç zararlar doğabileceği için **öncelikle ve ivedilikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASINA** karar verilmesini, mahkeme masrafları ile vekalet ücretinin davalılara yükletilmesini vekil olarak saygılarımla dilerim. 28.06.2010

TMMOB Şehir Plancıları Odası
(İstanbul Şubesi)
vekili Av. Koray CENGİZ