

İSTANBUL NÖBETÇİ İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA

GÖNDERİLMEK ÜZERE

ANKARA NÖBETÇİ İDARE MAHKEMESİ SAYIN BAŞKANLIĞI' NA

DAVACI	:TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)
VEKİLİ	:Av. Koray CENGİZ
DAVALI	:T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) Bilkent / Ankara
DAVA KONUSU	:T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından hazırlanarak onaylanan ve 18.08.2010 – 17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan 11.08.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali talebidir.
BİLDİRİM TARİHİ	:Dava konusu imar planları 18.08.2010 – 17.09.2010 tarihleri arasında TOKİ tarafından askıda ilan edilmiş ve askı süresinin bitiminden itibaren 60 gün içinde davamız açılmıştır.

DAVA AÇMA EHLİYETİ YÖNÜNDEN

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) Şehir Plancıları Odası, Anayasa'nın 135. Maddesi ile 6235 ve 3458 sayılı yasalara göre kurulan TMMOB'ye bağlı, kamu kurumu niteliğinde bir meslek örgütü olup, alanına ilişkin tek meslek odasıdır.

Anayasa'nın 135. Maddesinde Kamu Kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının kamu tüzelkişiliğini haiz oldukları belirtilmiş olup aynı zamanda kuruluş amaçları da tanımlanmıştır. Bu amaçlar, belli bir mesleğe mensup olanların müşterek ihtiyaçlarını karşılamak, meslekî faaliyetlerini kolaylaştırmak, mesleğin genel menfaatlere uygun olarak gelişmesini sağlamak, meslek mensuplarının birbirleri ile ve halk ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hâkim kılmak üzere meslek disiplini ve ahlâkını korumak olarak tanımlanmışlardır.

Anayasa, Kanun ve Oda yönetmeliklerinde 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.

USÛL YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

1 – Dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının T.C.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından elde edilmesi ve onaylanması usul açısından hukuka aykırılıklar içermektedir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca plan yapma ve onama yetkileri düzenlenen İdare'nin İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının elde edilmesi sürecinde bu kanun hükümlerine aykırı hareket ettiği görülmektedir. Bahsi geçen hukuki düzenlemelerin ilgili maddelerine bakıldığında;

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4. maddesini değiştiren 5162 sayılı kanunun 2. maddesine göre, **"Madde 4 - Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur."** hükmüne yer verilmektedir.

Dava konusu plan çalışmasının gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alanda yapılması nedeniyle İdarenin plan yapma yetkisini tanımlayan 775 sayılı Gecekondu Kanununun ilgili 19. Maddesi'nde ise,

"Madde 19 - Islaha muhtaç veya tasfiyesi gereken gecekondu bölgeleri ile yeniden halk konutu veya nüve konut yapımına tahsis edilecek sahaların seçimi, haritalarının hazırlanması, İmar ve islah planlarının düzenlenmesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının denetimi altında, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, hazırlanan harita ve planları redde, düzeltilmek üzere geri göndermeye, olduğu gibi veya değiştirilerek onaylamaya ve lüzum gördüğü hallerde bu hizmetleri kendisi yapmaya veya yaptırmaya yetkilidir.

Onaylanarak kesinleşen planlar belediye dairesinde herkesin görebileceği bir yerde bir ay süre ile asılır ve keyfiyet mutat vasıtalarla halka duyurulur." hükmü getirilmiştir.

İdare'nin plan yapma yetkisini düzenleyen bu hükümlerden de anlaşıldığı üzere, TOKİ tarafından hazırlanan ve onaylanan plan çalışmalarının 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanması ya da belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planların, Başkanlık tarafından re'sen onaylanması gerekmektedir. Yine aynı kanun hükmüne göre Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konmaktadır.

Fakat dava konusu planlar açısından bu sürecin işletilmediği ve dava konusu planların Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yapılmasına karşın, ilgili belediye olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na iletilmediği açıktır. Buna göre 11.08.2010 tarihinde TOKİ tarafından re'sen onaylanan dava konusu planlar, ilgili kanun hükmü ile zorunlu kılınmasına karşın belediye meclisince karara bağlanmak üzere, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na gönderilmemiş ve tasdik tarihinden bir hafta sonra 18.08.2010 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

Ayrıca TOKİ'nin gecekondu önleme bölgelerinde plan yapma ve onaylama yetkisini düzenleyen bir diğer Kanun olan 775 sayılı Gecekondu Kanununda da İdarenin plan yapma ve onama usülleri açıkça tarif

edilmektedir. Bu kanun hükmüne göre ise, plan çalışmaları TOKİ denetimi altında, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılmakta ya da TOKİ lüzum gördüğü hallerde bu hizmetleri kendisi yapmaya veya yaptırmaya yetkili kılınmaktadır. Ayrıca kanun maddesine göre, onaylanarak kesinleşen planlar, belediye dairesinde herkesin görebileceği bir yerde bir ay süre ile asılmalı ve halka duyurulmalıdır. Fakat TOKİ'nin yapmış olduğu dava konusu planların onama ve ilan etme işlemlerinin belirtilen usuller ile gerçekleştirilmediği açıkça görülmektedir. TOKİ yasalar ile kendisine verilen re'sen onama yetkisini usule aykırı olarak kullanmış ve dava konusu planları askıya çıkararak ilan etmiştir.

Dolayısıyla dava konusu 11.08.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, TOKİ tarafından hazırlandıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmemiş olduğundan; İdare resen onama yetkisini kanun hükümlerine aykırı olarak kullanmış ve planlar yürürlüğe konmuştur. Bu nedenlerle dava konusu planların 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa aykırı olarak elde edildikleri açıktır. Planların telafisi imkansız zararların oluşmaması ve hukuka aykırı elde edilişleri sebebi ile bir an önce İdarenin savunması beklenmeksizin yürütmesinin durdurulması ve iptali gerekmektedir.

2 – Ayrıca dava konusu planların askı süreci sırasında aleni olmadıkları ve planların kapalı kapılar ardında belki de hiçbir zaman askıya çıkarılmadığı görülmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinde yer "İmar planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir." hükmü gereğince planların aleni bir şekilde ilan edilmesi gerekirken; TOKİ'nin 2985 sayılı Toplu Konut Kanununda belirtildiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre re'sen yapması gereken bu işlemleri yerine getirmedeği tespit edilmiştir. İdare tarafından bu argümanımıza karşı askı tutanaklarının delil olarak sunulması muhtemeldir, fakat pratikte bu tutanakların belirttiği askı işlemine vatandaşların ve Odamız görevlilerinin ulaşması engellenmiştir. Tutanakla belirtilen askı işleminin gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği kesin değildir. Bu nedenle, dava konusu planlar aleni olarak askıya çıkarılmadığından, hatta ilgili belediyelere dahi gönderilmeden askıya çıkarıldığı ifade edildiğinden; dava konusu planların askı yönünden 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aykırı olduğu açıktır.

ESAS YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

1 – Dava konusu 11.08.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, gecekondu önleme bölgesi olarak tanımlanan 32 ha. büyüklüğündeki alan; Konut, Ticaret, Özel Sağlık Tesisi, Özel Kreş, İlköğretim, Dini Tesis ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Planda yer alan fonksiyonların büyüklüklerine bakıldığında ise, planlama alanının büyük kısmını oluşturan 20 ha. büyüklüğündeki alanın konut ve ticaret alanına, 1 ha. alanın özel donatı alanlarına ve sadece 2 ha. alanın ilköğretim ve dini tesis gibi donatı fonksiyonlarına, 4 ha. alanın yeşil alana ayrıldığı; 2ha. alanın belediye hizmet alanı ile askeri alana ve 4 ha. alanın yol alanı olarak teknik donatıya bırakıldığı görülmektedir.

Bu alanda verilen yapılaşma değerleri ile belirtilen fonksiyonların gerçekleştirilmesi durumunda ortaya çıkacak olan inşaat alanı düşünüldüğünde, planlama alanının çok yoğun bir faaliyete ayrıldığı anlaşılmaktadır. Verilen yapılaşma değerleri ile 20 ha. yapılaşma alanı üzerinde, ek imar hakları ile birlikte yaklaşık 60.000 m2 inşaat alanı ortaya çıkmaktadır ve bu büyüklükte bir inşaat alanı üzerinde yaklaşık 10.000 kişi yerleşecektir.

2 – Planlama alanının meri plan durumuna bakıldığında ise bölge, İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2010/367 Esas Sayılı ve 2010/338 Karar Sayılı, 10.03.2010 günü verdiği karar ile iptal edilen 21.01.2003 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Şişli, Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı onama sınırı içinde, Askeri Güvenlik Bölgesinde kalmaktadır. İstanbul 1. İdare Mahkemesinin verdiği karara göre, 21.01.2003 tasdik tarihli imar planı, yüksek nüfus yoğunluğu ve bu yoğunluk karşısında donatı alanlarının standartların altında kalması ve eksik bulunması planın iptal nedeni olarak gösterilmektedir. Bu karara dikkate alındığında, dava konusu planda askeri alanda kalan 32 ha. alanın çok yoğun bir yapılaşma hakkı ile imara açılması, zaten yüksek olan nüfusun artmasına ve yeni donatı alanı ihtiyacı doğmasına neden olacaktır.

3 - Dava konusu plan alanının üst ölçekli plan yönünden incelenmesi sonucunda da, bölgenin

15.06.2010 tasdik tarihli 1/100 000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Askeri Güvenlik Bölgesinde kalmakta olduğu tespit edilmiştir. Buna göre 3194 sayılı Kanun ve eki yönetmeliklerde açıkça belirtilmesine karşın, söz konusu planlar, üst ölçekli planlara aykırı olarak elde edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. Maddesi ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 3. Maddesine göre Nazım İmar Planları var olması durumunda çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanmalıdır. Bu hükme göre

"Nazım İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan 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 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır."

Fakat İmar Kanununda Nazım İmar Planlarının, varsa Çevre Düzeni Planlarına uygun olarak hazırlanması gerektiği belirtilse de ve dava konusu alan 15.06.2010 tasdik tarihli 1/100 000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı onama sınırı içerisinde kalsa da; yapılan planlar bu hükmü yerine getirmemiş ve üst ölçekli planda Askeri Güvenlik Bölgesinde kalmasına rağmen söz konusu alan, yoğun ticaret ve konut alanına alınmıştır. Bu nedenlerle, dava konusu plan 3194 sayılı İmar Kanuna ve eki yönetmeliklere açıkça aykırıdır ve kanuna aykırılığı nedeniyle iptali gerekmektedir.

4 – Dava konusu planın plan notlarına bakıldığında ise, davaya konu itirazlarımızı teşkil eden başlıklarda ortaya çıkmaktadır. Bu fonksiyon değişikliğini ortaya çıkaran plan değişikliği ile donatı alanları azaltılarak bölge donatı dengesinin bozulduğu açıktır. Söz konusu alanın ulaşım altyapısı getirilen yoğun fonksiyon için yetersiz olmakla beraber bu değişikliğin trafik ve yapı yoğunluğunu artırıcı ve çevreye emsal teşkil edici nitelikte olduğu görülmektedir. Dava konusu planların yapıldığı alanın ulaşım etki alanı içerisinde yer alan yolların kullanımı, zaten daha önce Büyükdere Caddesi aksı üzerinde yapılan plan değişiklikleri ile, maksimum düzeyde olduğundan getirilen yeni yapılaşma hakkı; 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.

Buna göre plan notları içerisinde yer alan;

"13. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahil değildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar alanın asli fonksiyonu yanında bina ortak alanları olarak kullanılabilir.

Konut Alanları:

23. Planlama alanı bütününde konut alanlarında yapılanma koşulları, E=2,20, TAKSmaks: 0.55 ve H: Serbest olarak belirlenmiştir.

24. Konut alanlarında, belirlenen yapılaşma emsal değerlerinden kullanılmak kaydıyla, toplam inşaat alanının %20'sinin bağımsız ticari birimler olarak kullanılmasına izin verilebilir. Bu ticari birimler içerisinde; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, otel, motel, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, sergi salonları, restoran, kafe, lokanta, gazino gibi yeme içme üniteleri, yönetim binaları, banka ve ofis kurumları, apart konut, rezidans kullanımları yer alabilir. Bu alanlarda ilgili kurumların uygun görüşlerini almak, talebin bulunduğu alandaki yapılanma hakkını aşmamak koşulları ile özel eğitim ve özel sağlık kurumları yer alabilir.

25. Aynı mülkiyette olmak şartı ile konut alanı genelinde inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar ve / veya parseller arasında inşaat alanı transferi yapılabilir.

Ticaret Alanları:

26. Planlama alanında ticaret alanı olarak tasarlanan alanda, yapılaşma koşulu E=2.50, Hmaks= serbesttir. iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, otel, motel, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, sergi salonları, restoran, kafe, lokanta, gazino gibi yeme içme üniteleri, yönetim binaları, banka ve ofis kurumları, apart konut, rezidans kullanımları yer alabilir. Bu alanlarda ilgili kurumların uygun görüşlerini almak, talebin bulunduğu alandaki yapılanma hakkını aşmamak koşulları ile özel eğitim ve özel sağlık kurumları yer alabilir.

29. Planda idari tesis (BHA) alanında toplam inşaat alanının %50'sini geçmemek kaydıyla ticaret ve hizmet birimleri yer alabilir.

33. Plandaki dini tesis alanında toplam inşaat alanı içerisinde kalmak kaydı ile ibadete yönelik yapılar yanında çok amaçlı salonlar, eğitim binaları, yurt binaları, görevli lojmanları yapılabilir.”

hükümleri de bu yoğunluğun ne düzeyde artış göstereceğini açıkça göstermektedir.

5 - TOKİ tarafından onaylanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli dava konusu imar planları, bölgeye ait plan bütünlüğü içinde değerlendirilmesi gerekirken, hatta içinde yer aldığı bölge bu hükmü zorunlu kılarken; imar planı değişiklikleri ile böylesine bir işlem yapılmamakta hatta yoğun bir yapılaşma hakkı tesis edilmektedir. Bunun yanında, dava konusu planlar ile parselin konut ve ticaret tanımı ile; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, otel, motel, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, sergi salonları, restoran, kafe, lokanta, gazino gibi yeme içme üniteleri, yönetim binaları, banka ve ofis kurumları, apart konut, rezidans gibi ticari fonksiyonlara alınması bölgenin gece ve gündüz nüfusunu etkileyecektir. Belediye hizmet alanı ve ticaret alanında Rezidans tanımı ile ekstra konut alanı önerilmesi de, bölge bütününe yeşil alan, eğitim, spor alanı, sağlık vb. donatı alanlarının dengesini bozacak ve donatı alanlarını azaltacak, konut ve ticaret alanı önerilmesiyle otopark ihtiyacını arttıracak; plan bütününde tüm çevreye hizmet eden ve meri planlarda zaten yetersiz olduğu Mahkeme kararı ile tespit edilen donatı alanlarını daha da azaltacaktır.

Diğer bir taraftan ise, planlama alanı, Orman alanına komşu bir alan olması nedeniyle İstanbul'un az sayıda kalmış ve giderek her geçen gün daha da tahrip edilen orman alanları üzerinde baskı kuracaktır. Orman alanına bu kadar yakın bir alanın yüksek yoğunluk verilerek imara açılması, halihazırda giderek kaybolan orman alanlarını ciddi bir şekilde tehdit etmektedir.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair 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." denmesine karşın, görüldüğü üzere dava konusu imar planı değişiklikleri bu şartları taşımamakta ve donatı dengesini bozmaktadır. Bu nedenlerle dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, plan bütünlüğünü bozucu ve emsal teşkil edici niteliktedir ve İmar Mevzuatına ve şehircilik ilke ve esaslarına aykırılıklar içermektedir.

Fakat onaylanarak askıya çıkarılan planlarda bu kanun hükmü açıkça göz ardı edilmiştir. Yapılan plan, bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutan bir işlem değil, aksine, mevcutta eksik olan gereksinimleri bile gözetmeyen ve kamuyu, kamu alanlarının özelleşmesini sağlayarak zarara uğratan bir düzenlemedir. Dava konusu planlar, Kanun ve Yönetmeliklerle açıkça belirtilen teknik ve sosyal donatı dengesinin bozulmaması ve gelecekteki gereksinimlerin gözetilmesi hükümlerini ihlal ederek, plan bütününde teknik ve sosyal donatı alanlarını azaltmaktadır. Bu nedenlerle dava konusu edilmesi kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılığı nedeniyle dava konusu imar planları, kamuyu zarara uğratmakta, 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklere aykırı bir işlem tesis etmektedir. Kamu zararının engellenmesi ve kanuna aykırı uygulamaların önlenmesi için dava konusu planların ivedilikle yürütmesinin durdurulması ve iptali gerekmektedir.

6 – Ayrıca dava konusu plan ile meri planlarda yer alan yapılaşma şartlarının çok yüksek değerlere çıkarılmasının bölge ulaşımında olumsuzluklara neden olacağı ortadadır. Söz konusu parselin ulaşım etki alanı içerisinde yer alan yolların kullanımı maksimum düzeyde olduğundan, parselin verilen ayrıcalıklı imar hakkı bölgesel ulaşım sistemi üzerinde olumsuz bir etki yaratacaktır. Davaya konu imar planına konu olan parsel, yoğun ticaret ve konut yapılarının bulunduğu alanların içindeki ana ulaşım akslarından hizmet almaktadır. Plan ile öngörülen kullanımların zirve saatlerde ve gün içinde, plan değişikliğine konu arazi çevresinde yoğun bir araç trafiği yaratması kaçınılmazdır. Söz konusu iki veri birlikte değerlendirildiğinde, dava konusu planlar ile getirilmek istenen kullanım yoğunluğunun şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun olmadığı açıkça ortadadır.

Zira plan yapılan parselin yakın çevresinde, otopark ihtiyacını kendi parseli içinde çözemeyen yoğun konut ve ticaret alanları bulunmakta; mevcut trafik yoğunluğu ölçüsüz bir biçimde artmaktadır. Dava konusu plan ile de bu yoğunluğa ek yoğunluk oluşturulmaktadır. Karma ticaret ve konut kullanımlarının

getirilmesinde bir isabet olmadığı ve bu konuda bir fizibilite yapılmadığı da bu gerçekler ile birlikte açıkça görülmektedir.

Dava konusu imar planları, yakın çevresi ve ulaşım ağı üzerinde yaratacağı etkiler itibariyle etüt edilmemiştir. Bu nedenle, plana konu olan parselde ayrıcalıklı bir imar hakkı tesis edilerek, yakın çevresinde yer alan ticaret ve konut alanlarının aleyhine fiili bir durum yaratılmaktadır. Plan, bu haliyle üstün kamu yararı ilkesine aykırı olup, yalnızca plana konu olan parsellerde, yakın çevresiyle uyumsuz ve ayrıcalıklı bir imar hakkı tesis etmektedir. Bu şekilde bir plan düzenlemesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile yargı kararlarına açık ayrıcalıklar taşımaktadır.

7 - Ayrıca söz konusu boş ve yeşil olarak bırakılmış alanda arazinin yoğun bir yapılanmaya açılması; arazinin büyüklüğü ve bulunduğu yer ile birlikte düşünüldüğünde, kent bütününde arazi kullanım kararlarına, ulaşım ve altyapı sistemlerine doğrudan etki edecek nitelikte bir karar olacağından, kent bütününde değerlendirilmesi gereken bir plan kararı niteliğindedir. Ancak, dava konusu planlar 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 idare tarafından önerilen arazi kullanım değişikliğinin kent merkezinde ve kent bütününde ulaşım, arazi kullanımı vb. üzerinde yaratacağı etkileri test edilmemiş ve araştırılmamıştır. Plan ile öngörülen yapılaşmanın gerçekleşmesi durumunda oluşacak olan tabloya ilişkin bu tür bir araştırmanın yapılması ile kent bütününde yaratacağı sıkıntılar ortaya çıkarılacaktır.

Dava konusu planlar 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 esasları bakımından tartışan bir rapor çalışması bulunmaması; şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından kabul edilebilir değildir. Kent içinde yapılan bu derece önemli bir planın 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 çıkararak özelleşmesini sağlayacak fonksiyonlara geçmesi; şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına açıkça aykırıdır.

8 – Dava konusu 11.08.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın teknik incelenmesi sonucunda ise, planların teknik anlamda da ayrıcalıklarının olduğu kolaylıkla tespit edilmektedir. Özellikle plan notlarından anlaşıldığı gibi dava konusu planlar, söz konusu alanda yapılaşma hakkını mümkün olduğunca arttırmak üzere; çevre yapılanma koşulları, doğa değerleri gözetilmeden keyfi olarak elde edilmiştir. Bu keyfiyetin şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı işlem konusunda da ön plana çıktığı kolaylıkla söylenebilmektedir.

Plan notları içerisinde yer alan "21. İmar planı ile mülkiyetlerin uyuşmadığı durumlarda mülkiyet sınırı plan sınırı olarak kabul edilecektir." plan notu bunun açık göstergesidir. Planlama esasları açısından bir plan çalışması; kesin hükümler içermek, düzenleme alanını kesin çizgilerle belirlemek zorundadır. Dava konusu planda ise, bu esasın tamamen göz ardı edildiği açıktır. Planın düzenlendiği ve etkilediği alan, plan onama sınırı ile belirlenmekte olsa da; tüm plan, bu not ile keyfi uygulamalara açık şekilde bırakılmakta ve kesin düzenleyici bir işlem olan imar planının kesinliğini ortadan kaldırmaktadır.

Benzer keyfi uygulamaların ve kesinlikten uzak plan kararlarının Konut Alanları ve Ticaret Alanlarını tanımlayan plan notlarında da görmek mümkündür. Plan notlarında yer alan "23. Planlama alanı bütününde konut alanlarında yapılanma koşulları, E=2,20, TAKSmaks: 0.55 ve H: Serbest olarak belirlenmiştir." hükmü ile yapılanma şartları belirlenen konut alanlarında getirilen "24. Konut alanlarında, belirlenen yapılaşma emsal değerlerinden kullanılmak kaydıyla, toplam inşaat alanının %20'sinin bağımsız ticari birimler olarak kullanılmasına izin verilebilir. Bu ticari birimler içerisinde; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, otel, motel, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, sergi salonları, restoran, kafe, lokanta, gazino gibi yeme içme üniteleri, yönetim binaları, banka ve ofis kurumları, apart konut, rezidans kullanımları yer alabilir. Bu alanlarda ilgili kurumların uygun görüşlerini

almak, talebin bulunduğu alandaki yapılanma hakkını aşmamak koşulları ile özel eğitim ve özel sağlık kurumları yer alabilir." hükmü ve ticaret alanlarına ilişkin benzer 26. Plan notunda belirtilen hüküm ile yapılaşma hakları ve plan fonksiyonu farklılaştırılmaktadır. Bu durum sonucunda şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı olarak kesin bir yapılaşma hakkı tanımlanmazken, planın düzenleyici işlevini de ortadan kaldırılmaktadır.

Diğer bir taraftan da, plan notları içinde bulunan "25. Aynı mülkiyette olmak şartı ile konut alanı genelinde inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar ve / veya parseller arasında inşaat alanı transferi yapılabilir." notu ile imar planının işlevi, hukuka aykırı olarak hazırlanacak olan mimari projeye, plan notlarında tanımlandığı şekli ile vaziyet planına bırakılmaktadır. Buna göre, dava konusu plan notlarının uygulanması ile imar hakkı transferi adı altında plan dengesinin bozulmasının önü açılmış ve bu konu ile ilgili hükümlerin uygulanması ve uygulamanın yaratacağı problemlere ilişkin yeterince açıklık getirilmemiştir. Plan hiyerarşisine göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirtilmesi gereken bu kararlar, ne yazık ki mimari projeye bırakılmış ve plan hiyerarşisi ortadan kalkmıştır.

Benzer hükümler, diğer Belediye Hizmet Alanı ve Dini Tesis Alanına ilişkin plan notları olan "29. Planda idari tesis (BHA) alanında toplam inşaat alanının %50'sini geçmemek kaydıyla ticaret ve hizmet birimleri yer alabilir." ve "33. Plandaki dini tesis alanında toplam inşaat alanı içerisinde kalmak kaydı ile ibadete yönelik yapılar yanında çok amaçlı salonlar, eğitim binaları, yurt binaları, görevli lojmanları yapılabilir." notlarında da görülmektedir. Buna göre, bir taraftan donatı alanı olarak plan içerisinde yer aldığı söylenen Belediye Hizmet Alanı; yeni donatı alanları ihtiyacını ortaya çıkaracak ticari fonksiyonlara, hatta ticaret alanı tanımında yer alan rezidans işlevi getirilmesi durumunda konut fonksiyonlarına açılmaktadır. Diğer taraftan ise, eksik donatı işlevi Dini Tesis Alanı'nda verilen karma donatı tanımı ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Yukarıda tanımladığımız şekilde, dava konusu plan teknik anlamda bir çok eksik içermekte ve imar mevzuatımıza aykırı hükümler içermektedir. Plan çalışmasının yapılaşma hakkını arttırmak üzere getirdiği keyfi uygulama hükümleri; imar planının düzenleyici işlevini ortadan kaldırmakta, plan hiyerarşisine aykırı olarak planda yer alması gereken kararları mimari projeye bırakmakta ve şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarını görmezden gelerek imar düzenlemesini belirsiz bırakmaktadır. Bu nedenlerle, dava konusu 11.08.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı imar mevzuatımıza, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırıdır.

9 - Dava konusu plan değişikliklerinin hukuk ve kamu yararı açısından bir diğer aykırılığı ise; davalı idarenin kamusal idari bir işlem olarak edindiği plan onama yetkisini, kendi tasarrufundaki alanlar üzerinde kullanarak, bu mülkü en yüksek bedel ile satışa konu edilecek bir arazi şekline çevirmesidir. Bu yargıyı güçlendirecek şekilde, TOKİ tarafından söz konusu arazinin satışı işlemleri başlatılmış ve arazinin satışı için TOKİ, ihaleye çıkarak ihalede oluşan bedel üzerinden arazinin satış işlemini gerçekleştirmiştir. Bu işlemde anlaşıldığı üzere, askeri güvenlik alanı fonksiyonu ile kullanılan alanın; TOKİ tarafından onaylanan planlarda yer alan yeni fonksiyon ile değerlendirileceği ve üçüncü kişilere satışının en yüksek bedel ile yapılması amacıyla sınırsız yapılaşma hakları verilmek istendiği açıkça ortadadır. Mevcut fonksiyonu ile yapılacak satış sonucunda oluşan değer ile dava 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 ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda bu kamusal işlevleri açıkça tanımlanan TOKİ'nin kentsel rantlar üzerinden kendine gelir sağlamaya çalıştığı görülmektedir. Aynı zamanda davalı TOKİ tarafından onanan dava konusu imar planı sonucu oluşan rant, kamuya aktarılmaktansa özel mülkiyete aktarılacak ve söz konusu işlem ile kamunun zarara uğramasına neden olunacaktır. Bu nedenlerle davaya konu olan, kamu yararına hareket etmesi gereken TOKİ tarafından onaylanan planlar ile; kamu yararının oluşmadığı, aksine kamunun zarara uğradığı açıktır.

10 - Tüm bu nedenlerle, 11.08.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının imar mevzuatımıza, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı şekilde elde edildiği görülmektedir. Yukarıda bahsedildiği üzere planlar, esas yanında usule ilişkin de sakat olarak elde edilmiş ve ilgili

belediyelerin görüşleri alınmadan kanuna aykırı şekilde onanmıştır.

Bunun yanında parselin büyük kısmının E:2.20, TAKS:0.55, Hmax: Serbest yapılanma koşullu Konut Alanı, E:2.50, Hmax: Serbest yapılanma koşullu Ticaret Alanına alınması ve donatı alanlarının dahi ticaret fonksiyonuna alınabileceği hükümlerinin getirilmesi; yapılaşma koşulları açısından ciddi sakıncaları barındırmakta, bölgede yapı, nüfus ve trafik yoğunluğunu arttırmakta, emsal teşkil edici ve plan bütünlüğünü bozucu bir nitelik taşımaktadır.

Ayrıca, dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile getirilen fonksiyonların İstanbul Kentsel Alanı ve parsellerin içinde yer aldığı bütünsel planlama bölgesi açısından hiçbir değerlendirmesi bulunmamaktadır. Yapılaşma koşulları tariflenmemiş olan planlara ilişkin ulaşım, yerleşim yoğunluğu ve doğa değerlerinde oluşacak kayıp vb. önemli kriterler açısından hiçbir araştırma ve etüd çalışması yapılmamıştır. Planlama ilke ve esasları ile yasa ve yönetmeliklerin tariflediği süreçler açısından bakıldığında, dava konusu planların hukuka aykırılığı kolaylıkla tespit edilmektedir.

HUKUKİ NEDENLER : 3194 s. Kanun, 2985 s. Kanun ve 775 s. Kanunun ile 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; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanıp, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu 4. Maddesi ve / veya 775 sayılı Gecekondu Kanununun ilgili 19 maddesi gereğince Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından re'sen onaylanan ve 18.08.2010 – 17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan, 11.08.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın; 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. 12.11.2010

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