

**YÜRÜTMİYİ DURDURMA TALEPLİDİR.**

**İSTANBUL NÖBETÇİ İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA**

**GÖNDERİLMEK ÜZERE**

**ANKARA NÖBETÇİ 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 15.01.2010 tarihinde onaylanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 07.02.2010 tarihinde tasdik olunan İstanbul Büyükşehir Belediyesince 05.03.2010 – 05.04.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan Esenler, Turgut Reis Mahallesi, F12C-18D pafta, 1086 ada 1, 2 parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin öncelikle yürütmesinin durdurulmasına ve takiben iptaline karar verilmesi talebidir.
- BİLDİRİM TARİHİ** : Dava konusu plan değişikliği 05.03.2010 – 05.04.2010 tarihleri arasında askıda ilan edilmiş 05.04.2010 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 rgt olup, alanına ilişkin tek meslek odasıdır.

Kanun, oda tüzüğü ve ilgili yönetmeliklerde belirtildiği gibi Şehir Plancıları Odası, mesleğin ve meslektaŐların 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 kuruluŐ ve makamlarla iliŐki içerisinde ülkemizin sağlıklı ve düzenli kentleŐmesi, kent planlarının Şehircilik esaslarına ve meslek ilkelerine uygun yapılması için; yazıŐma, görüŐme giriŐimleriyle düzeltilmesini baŐaramadıđı 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 karŐı 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 lekli Nazım İmar planı değişikliği ile İstanbul İli, Esenler, Turgut Reis Mahallesi, F12C-18D pafta, 1086 ada 1, 2 parseller ile 26.05.2007 t.t.'li 1/5000 lekli Esenler Hal kavşağı Yolu TEM Otoyolu Arası Bağlantı Yolu Nazım İmar Planı'nda yer alan 40.00 metrelik yolun daraltılarak 22.00 metre olarak düzenlenmesi ile açıkta kalan tanımsız alan; TAKS: 0.50 KAKS: 3.0 yapılanma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıŐtır.

Plan Değişikliği yapılan alanda meri plan durumlarına bakıldığında ise; 04.12.2002 t.t.'li 1/5000 lekli Esenler TEM Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planında 1086 ada, 1 parselin bir kısmı Belediye Hizmet Alanında ve bir kısmı da yol, kavşak alanında ve 1086 ada 2 parselin de bir kısmı Belediye Hizmet Alanında, bir kısmı da yol alanında kalmakta iken, 26.05.2007 t.t.'li 1/5000 lekli Esenler Hal kavşağı Yolu TEM Otoyolu Arası Bağlantı Yolu Nazım İmar Planı ile Belediye Hizmet Alanı, yol alanı ve kavşak alanına alınmıştır. Sonrasında ise dava konusu plan değişikliği ile konut alanına alınmak istenmektedir.

Dava konu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına bakıldığında ise, 23.09.1996 tt'li 1/1000 ölçekli Atışalanı Üst Bölge İş Merkezi (İstek-Giy koop) Uygulama İmar Planında 1086 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı ve yol alanında, 1086 ada, 2 parsel de H: 15.50 yapılanma şartında konut alanında kalmaktadır.

Dava konusu parsellerin mülkiyet durumları değerlendirildiğinde ise, 1086 ada, 1 parsel sayılı 3294.05 m2 taşınmazın ve Atışalanı 1086 ada, 2 parsel sayılı 2623.11 m2 taşınmazın İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu görülmektedir.

**2 – Dava konusu plan değişikliği üzerinde yer alan plan notlarına bakıldığında;**  
"1 - Plan tasdik sınırın içindeki alan konut alanıdır.  
2 - Ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.  
3 - Tasdik sınırı içerisindeki konut alanında TAKS: 0.50 KAKS: 3.0 olup, uygulama İBB'ce onaylanacak avan projesine göre yapılacaktır.  
4 - Uygulama ilgili kamu kurum görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.  
5 - 1/1000 ölçekli İmar Planı yapılmadan uygulama yapılamaz.  
6 - Açıklanmayan hususlarda 04.12.2002 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Esenler TEM Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı plan notları ve İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir." şeklinde plan notları konulduğu görülmüştür.

Bu plan notları ile birlikte, 23.09.1996 t.t.'li 1/1000 ölçekli Atışalanı Üst Bölge İş Merkezi (İstek-Giy koop) Uygulama İmar Planında 1086 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı ve yol alanında, 1086 ada, 2 parsel de H: 15.50 yapılanma şartında konut alanında ve 04.12.2002 t.t.'li 1/5000 ölçekli Esenler TEM Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planında 1086 ada, 1 parselin bir kısmı Belediye Hizmet Alanında ve bir kısmı da yol, kavşak alanında ve 2 parselin de bir kısmı Belediye Hizmet Alanında, bir kısmı da yol alanında kalmakta iken, 26.05.2007 t.t.'li 1/5000 ölçekli Esenler Hal kavşağı Yolu TEM Otoyolu Arası Bağlantı Yolu Nazım İmar Planı ile 40.00 metrelik yolun daraltılarak 22.00 metre olarak düzenlendiği, yolun daraltılmasıyla açıkta kalan tanımsız alan ile 1086 ada 1 ve 2 parsellerde Belediye Hizmet Alanında kalan yer, TAKS: 0.50 KAKS: 3.0 konut alanına alınmıştır.

Bu fonksiyon değişikliğini ortaya çıkaran plan değişikliği ile donatı alanları azaltılarak bölge donatı dengesinin bozulduğu açıktır. Söz konusu alanın ulaşım altyapısı yeni ve yoğun bir Konut fonksiyonu için yetersiz olmakla beraber; bu değişikliğin trafik ve yapı yoğunluğunu artırıcı, donatı dengesini bozucu ve çevreye emsal teşkil edici nitelikte olduğu görülmektedir. Dava konusu plan değişikliğinin KAKS: 3.00 gibi çok yoğun bir yapılaşma hakkı ile çevre yapılanma koşullarının üzerinde bir yapılanma hakkı getirdiği ve çevresinde hâlihazırda yoğun

olan altyapıyı kullanılamaz hale getireceği, donatı dengesini bozacağı nedenleri ile iptalinin gerektiği gerçeği ortadadır.

**3 –** Dava konusu 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 değişikliğin; şehircilik ilke ve esaslarına aykırılığı ortadadır. Söz konusu belediye hizmet alanının ve yolun bir bölümünün 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 donatı dengesi, 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, donatı dengesini bozucu, 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 plan değişikliğinin hiçbir analitik etüd 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.

**4 –** 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. Belediye hizmet alanı fonksiyonu ile kullanılan alanın, plan değişikliğinde yer alan yeni

fonksiyon ile değerlendirileceği ve üçüncü kişilere satışının yapılacağı açıktır. Belediye hizmet 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 konut gibi özel mülkiyete konu olacak fonksiyonlara ayrılması, mevcut donatı dengesini bozmasının yanı sıra, 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.

**5 - Dava konusu İmar Planı Değişikliği ile birlikte Esenler, Turgut Reis Mahallesi, F12C-18D pafta, 1086 ada 1, 2 parsellere konut fonksiyonunun getirilmesi halinde; bölgede oluşacak nüfusla birlikte bölgenin donatı dengesi de bozulacaktır. Plan kararı ile ilave gelecek nüfusun ihtiyacını karşılamak üzere ek donatıların (eğitim, sağlık, yeşil alan vb.) ayrılması gerekmekte iken, dava konusu planlarda bu gereklilik yerine getirilmemiştir. Ayrıca söz konusu plan değişikliği ile birlikte, parseller üzerinde yer alan kent bütününe hizmet eden Belediye Hizmet Alanları olarak 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 değişikliği “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 azaltmakta ve yeni teknik ve sosyal donatı alanları ihtiyacını doğurmaktadır.

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.

**6 – 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 açıkça 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 ve kent bütününe hitap eden fonksiyonlar kaldırılmıştır.

Meri durumda bulunan belediye hizmet alanı ve yolun daraltılması ile oluşan tanımsız alanın işlevsiz olduğundan plan değişikliği yapıldığı söylenebilse de; kamu mülkiyetinde bulunan bu

alanların kamusal işlevlerle değerlendirilmesi gerekmektedir. Fakat kamu mülkü üzerinde yapılan plan değişikliği ile; plan bütününde kent bütününe yönelik ihtiyaç duyulan farklı fonksiyonların bölgeye getirilmesi imkânı göz ardı edilmektedir. Mevcut fonksiyonun işlevsiz kaldığı söylemi doğru olsa bile, kamu mülkü bu alanın özelleştirilmesini gerektirecek fonksiyonlar yerine kent bütününe yönelik fonksiyonlara ayrılması gerekirken alan, donatı dengesini daha da bozucu olan yoğun yapılaşma hakları ile konut alanına 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.

**7 – 3194 sayılı İmar Kanununun eki 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 düzenlemeleri olarak tanımlanmaktadır. Dava konusu plan değişikliğiyle oluşturulan yaklaşık 6000 m<sup>2</sup>lik Konut alanıyla ise, meri planın bütünlüğü ve sürekliliği bozulmakta olup söz konusu Yönetmelik hükmünün gerekleri yerine getirilmemiştir.**

Plan değişikliği ile bölgenin TAKS:0.50 KAKS:3.00 yapılanma koşullu "Konut 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 görüldüğü üzere hukuka açıkça aykırıdır.

**HUKUKİ NEDENLER** : 3194 s. Kanun, bu kanunlara dayanılarak çıkarılmış yönetmelikler

ve ilgili diğer tđm 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 15.01.2010 tarihinde onaylanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 07.02.2010 tarihinde tasdik olunan İstanbul Büyükşehir Belediyesince 05.03.2010 – 05.04.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan Esenler, Turgut Reis Mahallesi, F12C-18D pafta, 1086 ada 1, 2 parsellere ilişkin 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. 02.08.2010

**TMMOB Şehir Plancıları Odası**

**(İstanbul Şubesi)**

**vekili Av. Koray CENGİZ**