

**YÜRÜTMENİN DURDURULMASI
TALEPLİDİR**

**İSTANBUL İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA
GÖNDERİLMEK ÜZERE
ANKARA NÖBETÇİ İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA**

- DAVACI** : Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)
- VEKİLİ** : Av. Koray CENGİZ
(Adres antettedir)
- DAVALI** : **T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)**
Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / ANKARA
- DAVA KONUSU** : T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 'nca 06.04.2009 tarihinde onaylanarak, 5793 sayılı kanun gereğince 3 aylık süre dolduğundan 07.08.2009 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nca askıya çıkarılan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.07.2009 tarih ve 921 nolu karar ile TOKİ'ye iadesi kararı alınan Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mah., 1684 ada, 11 parselin tasdik hududu içinde kalan kısmına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin İPTALİ ve öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI istemimizdir.
- BİLDİRİM TARİHİ** : Maltepe Belediye Başkanlığı'nın 17.12.2009 tarih ve 2009/39697 sayılı yazısı 17.12.2009 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiştir.

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.

USUL YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

Mahkemenizce de bilindiği üzere ilgili Belediyeler tarafından tarafımıza imar durumlarının bildirilmesi "uygulayıcı idari işlem" niteliğindedir. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 7. maddesinin 4. fıkrası uyarınca: "*İlanı gereken düzenleyici işlemlerde dava süresi, ilan tarihini izleyen günden itibaren başlar. Ancak bu işlemlerin uygulanması üzerine ilgililer, düzenleyici işlem veya uygulanan işlem yahut her ikisi aleyhine birden dava açabilirler.*"

Tarafımızdan 04.12.2009 tarih ve 2009/679 sayılı yazımız ile Türkiye Kömür İşletmeleri'ne ait elektrik üretim işletmesi ve elektrik trafosunun yer aldığı Maltepe ilçesi, Gülsuyu mahallesi, 1684 ada, 11 parsel ile ilişkin meri imar durumu sorulmuştur.

Maltepe Belediye Başkanlığı'nın 17.12.2009 tarih ve 2009/39697 sayılı yazısı 17.12.2009 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiştir. Söz konusu yazıda açıkça dava konusu plan değişikliklerinin onaylanmış ve yürürlükte olduğu ifade edilmiştir.

Söz konusu imar durum belgesi uygulayıcı idari işlem olarak dikkate alınarak tarafımızdan işbu davada düzenleyici idari işlemler olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin iptali talep edilmiştir.

Öte yandan aşağıda açıklanacağı üzere söz konusu imar planları yasal mevzuat çerçevesinde hiçbir şekilde ilan edilmemiştir. Ancak her ne kadar ilan edilmemiş olsa da idari işlemin icrai nitelik taşıdığı tartışmasızdır. Maltepe Belediye Başkanlığı'nın 17.12.2009 tarih ve 2009/39697 sayılı yazısından da anlaşılacağı üzere söz konusu plan değişiklikleri hali hazırda uygulanmaktadır. Dolayısıyla icrai nitelikte olduğu ortadadır.

DAVANIN ESASI HAKKINDAKİ AÇIKLAMALARIMIZ

1 - 3194 sayılı İmar Kanunu'na aykırı olarak aleni bir şekilde ve mahallinde askıya çıkarılmayan Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mah., 1684 ada, 11 parselin tasdik hududu içinde kalan kısmına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Maltepe Belediye Başkanlığı'nın 17.12.2009 gün ve 510-92/1190-2009/39697 sayılı yazısı ile öğrenilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi gereği aleni ve Mahallinde bulunan ilgili Belediyesince askıya çıkarılması gereken dava konusu plan değişikliği; Maltepe Belediyesine davacı Oda tarafından yapılan başvuru sonucu öğrenilmiştir.

6 Ağustos 2008 tarihli ve 26959 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına dair 5793 sayılı Kanunun 7. Maddesinde: "*Başkanlık, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce topla 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, ilgi 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 Kanununun hükümlerine göre Belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.*" denilmektedir.

Fakat dava konusu plan değişikliğinin aleni olmadan ve mahallinde askıya çıkarılmadan elde edilmiştir. Bu nedenle plan değişikliği yapılırken 5793 sayılı Kanunda da belirtildiği gibi, 3194 sayılı İmar Kanununun hükümlerine göre Belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak işlemler eksik yapıldığı veya yapılmadığından; dava konusu plan değişikliği 5793 sayılı Torba Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na açıkça aykırıdır.

2 - Dava konusu 1684 ada, 11 parselin tasdik sınırına alınan kısmı; 16.04.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Maltepe E5 Güneyi Nazım İmar Planında "Sanayiden Dönüşüm Kentsel Yerleşme alan sınırı" içinde kısmen "dini tesis alanı"nda, kısmen "trafo alanı"nda, kısmen "orta öğretim" alanında, kısmen yol ve kısmen "aje alanı" lejantında "park alanı"nda kalmakta olup; "Sanayiden dönüşüm Kentsel Yenileme Alanı"dır.

16.04.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Maltepe E5 Güneyi Nazım İmar Planına göre, bu alandaki ticaret ve hizmet alanlarında; yönetim merkezleri, büyük alışveriş merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları v.b) toptan ve perakende ticaret, sosyal ve kültürel kuruluşlar (lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro v.b) turizm ve diğer hizmetler (meslek odaları, teknik bürolar, uluslar arası organizasyon büroları sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık büroları, muayenehaneler v.b) ile kirletici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi yer alabilecektir." plan notu yer almaktadır.

Söz konusu alan 26.02.2007 - 21.05.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Maltepe E5 Güneyi Uygulama İmar Planlarında ise; kısmen "Trafo Alanı", kısmen "Orta Öğretim Tesis Alanı", kısmen "Dini Tesis Alanı", kısmen "Otopark Alanı", kısmen de yol alanında kalmaktadır. Ayrıca, parselin güneyinde kalan bir kısım AJE (Ayrıntılı Jeolojik Etüd Gerektiren Alan) da kalmaktadır.

3 – Dava konusu Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mah., 1684 ada, 11 parselin tasdik hududu içinde kalan kısmına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile meri planlardaki Dini Tesis Alanının bir kısmının ve trafo alanının TK1 yapılanmada ticaret alanına alındığı ve Ortaöğretim Tesis Alanının bir kısmının trafo alanına alınarak "16.04.2005 tarih onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı notları geçerlidir." plan notunun getirilmiştir.

Dava konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliği incelendiğinde ise; meri planlardaki trafo alanının ve Dini Tesis Alanının büyük kısımlarının ve Otopark Alanının 5/A/4,0.20-0.40/1.75 H:serbest yapılanma koşullarında Ticaret+Konut Alanına alınarak, Trafo Alanında kalan bir kısım alanda 10 metrelik yol, trafo alanının AJE alanında kalan kısmının park olarak düzenlenmiştir. Ortaöğretim Tesis Alanının bir kısmının trafo alanına alındığı, meri planlardaki Dini Tesis Alanı ile Ortaöğretim arasındaki 7 metrelik yol iptal edilerek bir kısmının Ticaret+Konut Alanı, bir kısmının da Dini Tesis Alanına ilave edilerek "26.02.2007 tarihli onanlı 1/1000 ölçekli İmar planı notları geçerlidir." Plan notu getirilmiştir.

4 – Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mah., 1684 ada, 11 parselin tasdik hududu içinde kalan kısmına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlara göre değerlendirildiğinde; dava konusu planların donatı azaltıcı, yapı yoğunluğu ile kalıcı ve hareketli nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu görülmektedir. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27. maddesine göre kaldırılan donatının yerine eşdeğer donatı sağlanmadan plan değişikliği yapılmaması gerektiği halde; dava konusu plan değişikliği ile, Ticaret alanı içinde konut alanı da önerilmektedir. Plan değişikliği ile getirilen nüfusa gerekli ilave donatı sağlanmadığı gibi, kaldırılan donatıların yerine eşdeğer donatı da ayrılmamıştır.

Plan değişikliği ile parselin ticaret + konut alanına alınması bölgenin gece ve gündüz nüfusunu etkileyecek, konut alanı önerilmesiyle bölge bütününün yeşil alan, eğitim, spor alanı, sağlık vb. donatı alanlarının dengesini bozacak ve donatı alanlarını azaltacak, konut ve ticaret alanı önerilmesiyle otopark ihtiyacını arttıracaktır. Meri plan da var olan donatı alanlarının iptal edilmesiyle plan bütününde tüm çevreye hizmet eden donatı alanlarını azaltacaktır. 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 değişikliği bu şartları taşımamakta ve bölgenin donatı dengesini bozmaktadır.

Ayrıca, plan değişikliği ile Ortaöğretim Tesis Alanının küçültüldüğü ancak Milli Eğitim Müdürlüğü'nün kurum görüşünde; Ortaöğretim Tesislerin alanının mevcut planlardaki şekliyle korunması

istenmektedir. Dini tesis alanının ise küçültülerek Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte belirlenen asgari alan ölçülerinin altına düşürüldüğü ve plan değişikliğine ilişkin İl Müftülüğü'nün görüşünün alınmadığı görülmüştür. Bu nedenlerle dava konusu mevzi imar planı, İmar Mevzuatına ve şehircilik ilke ve esaslarına aykırılıklar taşımakta ve plan bütünlüğünü bozucu ve emsal teşkil edici nitelik göstermektedir.

5 – Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mah., 1684 ada, 11 parselin parselin KAKS = 1, 75, TAKS = 0.20 – 0.40, H=Serbest yapılanma şartlarında "Ticaret ve Konut" alanına alınmasını içeren 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Plan Değişiklikleri; önerilen ayrıcalıklı yapılaşma değerleri ve plan notları ile yapı, nüfus ve trafik yoğunluğunu arttırıcı, park alanı ve yol donatılarını azaltıcı, çevreye emsal teşkil edici niteliktedir.

Dava konusu plana ve plan üzerinde yer alan plan notlarına bakıldığında, plan değişikliği ile ayrıcalıklı imar hakları tesis edildiği görülmektedir. Buna göre, Ticaret+Konut alanı ile kent bütününe yönelik donatı alanlarına ayrılan parseller 1/5000 plan değişikliği paftalarında görüldüğü üzere, emsal değerleri arttırılarak ve yapı yükseklikleri serbest bırakılmak koşulu ile Ticaret+Konut alanına dönüştürülmüştür. Bu anlamda, söz konusu plan değişikliği kamu yararına ve şehircilik ilke ve esaslarına aykırılıklar içermektedir.

Ayrıca, plan değişikliği ile getirilen fonksiyonların İstanbul Kentsel Alanı ve parselin içinde yer aldığı bütünsel planlama bölgesi açısından hiçbir değerlendirmesi bulunmamaktadır. Plan değişikliğine ilişkin düzenlenen plan açıklama raporundan da anlaşılacağı üzere, plan hazırlanması sürecinde gerekli fizibilite çalışmalarının yapılmadığı tespit edilmiştir. Yapılaşma koşullarının tariflenmemiş olması, ulaşım, yerleşim yoğunluğu vb. önemli kriterler açısından hiçbir araştırma ve etüd bulunmaması, kurum görüşleri doğrultusunda bu eksiklikler nedeniyle söz konusu imar planı değişikliğinin uygun bulunmamasına karşın onaylanan plan; planlama ilke ve esasları ile yasa ve yönetmeliklerin tariflediği süreçler açısından ise hukuka aykırıdır.

6 - Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mah., 1684 ada, 11 parselin tasdik hududu içinde kalan kısmına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili olarak İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nce "bölgedeki donatı alanlarını azaltarak Ticaret ve Konut fonksiyonunu arttırması nedeniyle ulaşım taleplerini arttıracak ve ulaşım sistemini olumsuz etkileyeceğinden teklif bölge plan kapsamında değerlendirilmelidir" şeklinde görüş bildirildiği, 1/1000 ölçekli teklif ile ilgili herhangi bir görüş bulunmadığı görülmüştür.

Dava konusu plan değişikliği ile ise; Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşünün tersine bir uygulama yapıldığı görülmektedir. 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 parselde verilen ayrıcalıklı imar hakkı bölgesel ulaşım sistemi üzerinde olumsuz bir etki yaratacaktır.

Söz konusu imar planı değişikliği ile öngörülen kullanım türleri ve yüksek yapı yoğunluğu dikkate alındığında, mevcut ulaşım ağı üzerinde olumsuz etkilere neden olacağı açıkça görülmektedir. Plan ile öngörülen kullanımların zirve saatlerde ve gün içinde yoğun bir araç trafiği yaratması kaçınılmazdır. Dava konusu plan ile getirilmek istenen kullanım yoğunluğunun şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun olmadığı açıkça ortadadır.

Bunun yanında, dava konusu imar planı değişikliği, yakın çevresi ve ulaşım ağı üzerinde yaratacağı etkiler itibariyle etüt edilmemiştir. Bu nedenle, söz konusu 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 mevzi plana konu olan parselde yakın çevresiyle uyumsuz ve ayrıcalıklı bir imar hakkı tesis etmektedir. Bu tür plan düzenlemeleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile yargı kararlarına açık aykırılıklar taşımaktadır.

YÜRÜTMİYİ DURDURMA İSTEMİ HAKKINDA

İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27.maddesine göre: "Danıştay ve idari mahkemeler, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç ve imkânsız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebilirler." denilmek suretiyle mahkemelerce yürütmeyi durdurma kararı verilebilmesi için dava konusu işlemin açıkça hukuka aykırı olması ve idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğması şartlarının birlikte gerçekleşmesini aramıştır.

Dava konusu plan değişikliklerinin hukuka, kamu yararına ve şehircilik ilke ve esaslarına aykırılığı yukarıda ayrıntılı olarak ifade edilmiştir. Öte yandan söz konusu plan değişikliği ile bahsi geçen parsellerde yeni yapılaşmaların başlaması, kentsel altyapının bölgeye götürülmesi sonucunda, aslında planlama ilkeleri ve kamu yararına aykırı bir işlem dayanak alınarak emrivaki yaratılmış olacaktır. Bu emrivakinin önlenememesi ve kent ve kamu adına telafisi olanaksız zararlara mahal verilmemesi için, kesin yargı kararı oluşturuluncaya kadar, uygulamanın yürütmesinin durdurulması, İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. maddesinin bir gereği olarak ortaya çıkmaktadır.

Anılan sebeplerle **DAVALI İDARENİN SAVUNMASI ALINMADAN ÖNCE YÜRÜTMENİN DURDURULMASI KARARI VERİLMESİNİ BU MÜMKÜN OLMADIĞI TAKTİRDE İSE İDARENİN SAVUNMA SÜRESİ KISA TUTULARAK YÜRÜTMENİN DURDURULMASINA VE BU KARARIN MEMUR ELİYLE DAVALI İDAREYE TEBLİĞİNE** karar verilmesi gerektiği düşüncesindeyiz.

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;

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 'nca 06.04.2009 tarihinde onaylanarak, 5793 sayılı kanun gereğince 3 aylık süre dolduğundan 07.08.2009 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nca askıya çıkarılan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.07.2009 tarih ve 921 nolu karar ile TOKİ'ye iadesi kararı alınan Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mah., 1684 ada, 11 parselin tasdik hududu içinde kalan kısmına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin İPTALİ ve öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASINA, yargılama giderleri ve avukatlık ücretinin karşı yana yükletilmesine karar verilmesini saygılarımızla vekaleten arz ve talep ederiz. 15.02.2010

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