

YÜRÜTMİYİ DURDURMA TALEPLİDİR.

SAKARYA İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA

GÖNDERİLMEK ÜZERE

ANKARA İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA

17.05.2010/25786

DAVACI : TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

VEKİLİ : Av. Koray CENGİZ
(Adres antettedir)

DAVALI : Sakarya Büyükşehir Belediyesi

DAVA KONUSU : Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.12.2009 tarih ve 11/407 sayılı kararı ile onaylanarak askıya çıkarılan; gar meydanından başlayıp Mithatpaşa Mahallesi ile Maltepe Mahallesi kesişme noktasındaki spor tesisi alanına kadar devam eden demiryolu güzargahı ve çevresinde; 3052 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 208 ada 12, 13, 3069 ada 1 parselleri kapsayan alanda yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin öncelikle yürütmesinin durdurulmasına ve takiben iptaline karar verilmesi talebidir.

BİLDİRİM TARİHİ : Dava konusu plan değişikliği 16. 12. 2009 – 16. 01. 2010 tarihleri arasında askıda ilan edilmiş 15.01.2010 tarihinde tarafımızca itiraz edilmiştir. İtirazımıza cevap verilmemesi üzerine zımni red kararından itibaren 60 gün içinde davamız açılmıştır.

AÇIKLAMALAR :

1 – Dava konusu imar planı değişikliğinin yapıldığı 3052 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 208 ada 12, 13, 3069 ada 1 parseller TCDD mülkiyeti tasarrufunda bulunmakta ve meri planlarda tren garı alanında kalmakta iken; plan değişikliği ile Adapazarı kent merkezinde yapılaşmanın ve yaya-araç sirkülasyonunun yoğun olduğu noktada gar binası ve devamında yaklaşık 16.812 m²lik bir alana bölge yapılanma koşullarının üzerinde bir yapılaşma yoğunluğu ile ticaret fonksiyonu getirilmiştir. Söz konusu alanın ulaşım altyapısı Ticaret fonksiyonu için yetersiz olmakla beraber bu değişiklik trafik ve yapı yoğunluğunu artırıcı ve çevreye emsal teşkil edici nitelikte olduğu görülmektedir. Söz konusu alanın ulaşım etki alanı içerisinde yer alan yolların kullanımı maksimum düzeyde olduğundan getirilen Ticaret 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 iptali gerekmektedir.

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 değişikliğin şehircilik ilke ve esaslarına aykırılığı ortadadır.

Söz konusu gar binasının ve güzergahının yerinin değiştirilmesi, kent bütününde arazi kullanım kararlarına, ulaşım ve altyapı sistemlerine doğrudan etki edecek nitelikte bir karar olacağından kent bütününde değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak, söz 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.

Ayrıca 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 yapılmadığı ve plan değişikliğine ilişkin getirilen yapılaşmayı şehircilik esasları bakımından tartışan bir rapor çalışması bulunmadığı bilinmektedir. 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 kabul edilebilirlikten uzaktır. Bu nedenle, 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.

3 - Dava konusu İmar Planı Değişikliği üzerinde yer alan fonksiyonlarının getirilmesi halinde bölgede oluşacak nüfusla birlikte bölgenin donatı dengesi bozulacaktır. Ayrıca, söz konusu plan değişikliği ile birlikte parseller üzerinde yer alan teknik ve sosyal donatılar da kaldırılmaktadır. 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.

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 imar 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 tren garı gibi kent bütününe hitap eden fonksiyonlar kaldırılmıştır.

Meri durumda bulunan Gar Fonksiyonun artık işlevsiz kaldığı ve bu nedenle plan değişikliği yapıldığı söylene de; fiili olarak bu durumun geçerli olmadığı ortadadır. Sakarya’yı Ankara ve İstanbul’a bağlayan Gar Alanı bugün çok yoğun olarak kullanılmakta, fakat plan değişikliği ile bu fonksiyon kaldırılmaktadır. Söz konusu meri fonksiyonun nasıl ve nerede gerçekleştirileceğine ilişkin bir hüküm yine plan değişikliğinde yer verilmemiştir.

Ayrıca bu şekilde yapılan plan değişikliği, plan bütününde kamu mülkiyetinde bulunması nedeniyle kent bütününe yönelik farklı fonksiyonların bölgeye getirilmesi imkânı göz ardı edilmektedir. Eğer fonksiyonun işlevsiz kaldığı söylemi doğru olsa bile, bu alanın kent bütününe yönelik fonksiyonlara ayrılması gerekirken, alan donatı dengesini daha da bozucu olan ticaret fonksiyonuna ayrılmaktadır. Bu nedenle de, Sakarya ili kent bütününde planlı bir yaklaşımı sekteye uğratmakta ve planlamayı imkânsız hale getirmektedir. 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 bulunmamaktadır.

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 16.812 m²’lik Ticaret alanıyla mer’i planın bütünlüğünü ve sürekliliğini bozacak nitelikte olup sözkonusu Yönetmelik hükmünün gerekleri yerine getirilmemiştir.

Plan değişikliği ile bölgenin "Ticaret Merkezi 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 deęişiklikęi ile getirilen fonksiyonların Sakarya İli Kentsel Alanı ve 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 Belediyesince onanmıştır. Eksikliklerine karşın onaylanan plan deęişiklikęi; planlama ilke ve esasları ile yasa ve yönetmeliklerin tariflediği süreçler açısından da hukuka açıkça aykırıdır.

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; Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.12.2009 tarihinde onanan ve Sakarya Büyükşehir Belediyesi tarafından 16. 12. 2009 – 16.01.2010 tarihleri arasında askıda ilan edilen, Gar Meydanından Başlayıp Mithatpaşa Mahallesi İle Maltepe Mahallesi Kesişme Noktasındaki Spor Tesis Alanına Kadar Devam Eden demiryolu güzargahı ve çevresinde; 3052 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 208 ada 12, 13, 3069 ada 1 parselleri kapsayan alanda yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Deęişiklikęi'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.

TMMOB şehir Plancıları Odası
(İstanbul şubesi)
vekili Av. Koray CENGİZ