

Öncelikle yürütmenin durdurulması istemlidir.

DANIŞTAY SAYIN BAŞKANLIĞI'NA

SUNULMAK ÜZERE

İSTANBUL (). İDARE MAHKEMESİ SAYIN BAŞKANLIĞI' NA

DAVACI : TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

Darphane Emirhan Caddesi Bayındır Sokak Uygur Apt.

No : 1 / 1 Beşiktaş / İstanbul

**DAVALI : T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI**

Ankara

DAVA KONUSU : Toplu Konut İdaresi tarafından hazırlanarak onaylanan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce de onaylanarak 14.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 t.t. Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliğinin öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali istemidir.

ÖĞRENME TARİHİ: Toplu Konut İdaresi tarafından 15.02.2008 tarihinde onaylanan Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği 14.03.2008 – 14.04.2008 tarihleri arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde askıya çıkarılmıştır.

AÇIKLAMALAR :

1. Dava konusu Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği esas itibariyle merkezi iş alanı oluşturmaya yönelik bir plan kararı niteliğindedir. Plan değişikliği ile, Ataşehir Toplu Konut Alanı kapsamında kalan ve Anadolu Otoyolu kuzeyinde yer alan konut alanı olarak planlı alanlar, merkezi iş alanı kullanımlarına dönüştürülmektedir. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan planın hazırlanması sürecinde, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 5162 Sayılı Kanununun 2'nci maddesine göre plan değişikliği teklifini hazırlayarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ilettiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği gibi, 5162 Sayılı Kanununun 2'nci maddesi, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun 4'üncü maddesini değiştiren bir yasal düzenlemedir. Söz konusu Kanun maddesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na verilen plan yapma ve onama yetkisi, "gecekondu dönüşüm alanları", "konut uygulama alanları" ve "Valilikçe belirlenen toplu konut iskan sahaları" ile ilgilidir. Oysa itiraz konusu Plan Değişikliği, yukarıda da açıklandığı gibi, konut uygulaması amacını taşımamakta olup, merkezi iş alanı oluşturulmasına yöneliktir. Bu bakımdan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın Kanun tarafından tanımlanan görev ve yetkilerinin dışında bir plan değişikliği teklifi hazırlayarak onadığı açık bir biçimde ortadadır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4. maddesini değiştiren 5162 sayılı kanununun 2. maddesinin ilk paragrafı aynen şöyledir:

"Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar plânlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu plânlar, 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, plânların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanması suretiyle yürürlüğe girer. Üç ay içerisinde onaylanmayan plânlar Başkanlık tarafından re'sen yürürlüğe konur."

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4. maddesini değiştiren 5162 sayılı kanununun 2. maddesinin TOKİ'ye getirdiği plan yapma yetkisi görüldüğü üzere konut alanları içindir. Dava konusu planlama alanı, bu maddenin ".....mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda" ibaresi ile tanımladığı alanlardandır. TOKİ, mülkiyeti kendisine ait olan Ataşehir'de ancak "konut uygulama alanları" olarak belirlediği alanlarda plan yapabilir. "Konut uygulama alanları" olarak belirlenen alanların "konut alanı" olarak planlanması gerektiği ise, ayrıca vurgulamaya gerek olmayacak kadar açıktır. Yasanın 2. maddesi ile, TOKİ'ye, ".....valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda plan yapma yetkisi" de getirilmiştir.

Ataşehir'deki söz konusu planlama alanı İstanbul Valiliği tarafından da "toplular konut alanı" ilan edilmiş olup, TOKİ'nin bu hükme dayanarak da bu alanı ancak "konut alanı" olarak planlayabileceği açıktır. Her iki durumda da, bölgenin TOKİ tarafından Merkezi İş Alanı (MİA) olarak planlanamayacağı açıktır. Oysa TOKİ, ".....mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği" ve ayrıca, talebi üzerine İstanbul Valiliği'nce de "toplular konut alanı" ilan edilen Ataşehir'deki söz konusu konut alanlarını Merkezi İş Alanı'na dönüştürmüştür ki, bu, ilgili yasa maddesine aykırıdır. TOKİ'nin böyle bir yetkisi yoktur ve bu açıdan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin işlemleri ve onaylanan planlar da yasal olarak geçerli değildir.

- 2.** Dava konusu Plan Değişikliği, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 22.03.2007 tarihinde onanan Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın önemli bir bölümünü kapsamaktadır. 22.03.2007 onama tarihli İmar Planı, Kadıköy İlçesi genel yapı yoğunluğu olan E: 2.07 katsayısını dikkate alarak kullanım ve yoğunluk kararlarını tanımlamış olup, donatı alanlarının nüfus ile olan dengesini gözetmiştir. Bu tarihten önce onanan imar planlarında nüfus ve yapı yoğunluğu ile sosyal ve teknik altyapı (donatı) alanları arasında imar mevzuatının tanımladığı denge sağlanamadığından idari yargı yerinde verilmiş çeşitli iptal ve yürütmeyi durdurma kararları bulunmaktadır. Ayrıca, Yapılan plan değişikliği ile birbirinden kopuk iki bölgeye ada bazında MİA fonksiyonu getirmenin ötesinde de bazı değişiklikler yapılmıştır. 15.02.2008 t.t. plan değişikliği, 22.03.2007 t.t. imar planında yaklaşık 276,67 ha. olan planlama alanının 109,49 ha.'ını kapsamaktadır. Dava konusu İmar Planı Değişikliğinde, MİA'nın yanı sıra, konut ve donatı alanları da yer almaktadır. Bu çerçevede, 22.03.2007 t.t. planda yapılaşmamış konut alanlarında bir miktar düşürülmüş olan yoğunluklar son değişiklikle tekrar artırılmış; 22.03.2007 t.t. planda 160kişi/ha olan yoğunluk, 414 kişi/ha' a yükseltilmiştir.
- 3.** İtiraz konusu yapılan İmar Planı Değişikliği ile 22.03.2007 onama tarihli İmar Planındaki yoğunluğu yükseltilerek yeniden E: 2.50 düzeyine getirildiği anlaşılmaktadır. Söz konusu yapı yoğunluğu, 22.03.2007 tarihinde onanlı 1/5000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın alan bütünündeki yoğunluk ve donatı dengelerini tümüyle ortadan kaldırmaktadır. Bunun sonucu olarak konut alanındaki zorunlu donatı alanları yetersiz bırakılmaktadır. Bu bakımdan, dava konusu İmar Planı Değişikliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine açık aykırılıklar taşımaktadır.
- 4.** Dava konusu İmar Planı Değişikliği ile, "MİA 1" ve "MİA 2" rumuzlu merkezi iş alanlarının düzenlendiği anlaşılmaktadır. Şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından, merkezi

iş alanı kullanımlarının herhangi bir imar planında tanımlanabilmesi için, metropoliten alan bütünü ve alt bölgelerinde kapsamlı araştırmalar yapılması gerekmektedir. Araştırma sonuçlarının merkezi iş alanı geliştirilmesini gerekli kılması halinde de, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndan başlayarak, üst ölçekli planlarda bu kararların etüt edilmesi gerekmektedir. 15.02.2008 onama tarihli İmar Planı Değişikliği'nin herhangi bir araştırmaya dayanmadığı, üst ölçekli planlarda merkezi iş alanı kararının söz konusu yer ile ilgili olarak etüt edilmediği ve öngörülmediği bilinmektedir. Halen yürürlükte olan 28.10.1983 onama tarihli K. Bakkalköy Mahallesi ve Civarı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu alan K1 rumuzlu konut alanlarında kalmaktadır. Yine aynı şekilde, 1990'lı ve 2000'li yıllarda yapılan ancak yasal koşulları yerine getirmediği için idari yargı yerinde yürütmesi durdurulan çeşitli 1/100.000 ve 1/50.000 ölçekli planlarda da söz konusu alanın konut işlevli planlandığı bilinmektedir. Son 25 yıllık dönem içinde merkezi ve yerel yönetimler tarafından metropoliten alan bütününde yapılan hiçbir araştırma ve planlama çalışmasında bölgenin merkezi iş alanı olarak geliştirilmesine yönelik bir karar ya da değerlendirme bulunmamaktadır. Bu tür bir kullanım değişikliğinin "plan değişikliği" yoluyla yapılamayacağı, merkezi iş alanı kararının plan ana kararlarını tümüyle ortadan kaldıran bir düzenleme olduğu da açıktır.

Merkezi iş alanlarının metropoliten kent bütününde yapılan araştırmalara ve kent bütününde hazırlanan üst ölçekli planlara dayandırılması gerekliliği kuşkuya yer bırakmayacak bir durumdur. Şöyle ki, söz konusu merkezi iş alanlarının kent bütününde arazi kullanım kararlarına etkilerinin olacağı, ulaşım ve altyapı sistemleri ile bütünleşmesinin de kent bütününde etüt edilmesinin gerekeceği açıktır. Oysa itiraz konusu İmar Planı Değişikliği yalnızca merkezi iş alanı kullanımı öngörülen alanlar ve çevresindeki özel donatı alanları ile sınırlı bir alanı kapsamakta, kullanım değişikliklerinin ulaşım ve diğer altyapıya yapacağı etkileri ortaya koymamaktadır. Bu yönde, teknik geçerliliği olan bir kurum görüşü de alınmamıştır.

- 5.** Öte yandan, itiraz konusu İmar Planı Değişikliği ile "M1A 1" rumuzlu merkezi iş alanında E: 2.50, "M1A 2" rumuzlu merkezi iş alanında E: 1.50 yoğunluk kararları öngörülmekte olup, buralarda 2 adet bodrum katın iskan edilebileceği ve bunların emsale dahil edilmeyeceği hususları düzenlenmektedir. Söz konusu düzenlemeler, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere aykırı olarak yoğunluk arttırıcı, bilimsel ve teknik dayanaktan yoksun, çevre yapılanmalar için emsal oluşturabilecek sakıncalı kararlardır.
- 6.** Yine aynı şekilde, dava konusu İmar Planı Değişikliği ile öngörülen merkezi iş alanlarında yapılacak yapılarda taban oturumu, yapı nizamı, blok boyutu ve şeklinin de serbest bırakıldığı anlaşılmaktadır. İmar planlarının yapılaşmaya bu düzeyde serbestlik tanınması,

3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri ile şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından kabul edilebilecek bir yaklaşım değildir. Bu tür serbestlik uygulamalarına, kamu kurum ve kuruluşları tarafından kamu hizmetlerinin görüleceği alanlar ile sınırlı olarak izin verilebilmektedir.

SONUÇ ve İSTEM:

Yukarıda izah edilen nedenlerle, ileride telafisi güç ve imkansız zararların doğmasının önlenmesi için öncelikle yürütmenin durdurulmasına ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onanlı "15.02.2008 t.t. Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliğinin" iptaline karar verilmesi isteğimizi saygılarımla arz ve talep ederim.

Davacı

TMMOB Şehir Plancıları Odası Vekili