

Öncelikle yürütmenin durdurulması istemlidir.

DANIŞTAY SAYIN BAŞKANLIĞI'NA

SUNULMAK ÜZERE

ANKARA NÖBETÇİ 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
(TOKİ)**
Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / ANKARA

DAVA KONUSU : T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 'nce 09.01.2008 tarihinde onaylanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 13.02.2008 tarih ve 388 nolu karar ile uygun bulunan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nce 28.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 25.04.2008 tarih ve 2008/273 sayılı dilekçe (EK 1) ile itiraz edilen ve süresinde cevaplamayarak itirazımız zımnen reddedilen Şişli Dikilitaş Mah. 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin İPTALİ ve öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI istemimizdir.

PLANIN ASKIYA ÇIKIŞ TARİHİ : 28.03.2008

PLANIN ASKIDAN İNME TARİHİ : 28.04.2008

PLANA İTİRAZ TARİHİ : 25.04.2008

ZİMNİ RED TARİHİ : 27.06.2008

ACIKLAMALAR :

1. Şişli Dikilitaş Mah. 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel; 29.12.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında, kısmen **park ve dinlenme** alanında, kısmen de **T1 5 lejantlı E=3 yapılaşma** koşulları ile **ticaret** alanında , 24.06.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında; "E=3 Hmax.=36.50m. yapılanma koşulları ile **ticaret** alanında ve kısmen 10 metrelik yol alanında kalmakta iken TOKİ tarafından onaylanarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde askıya çıkarılan dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "**E=3 H=Serbest**" yapılanma koşulları ile "**Özel Koşullu Ticaret Alanı**"na alınmıştır.

2. TOKİ tarafından onaylanarak o sırada yürürlükte bulunan 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4 üncü maddesini değiştiren 5162 sayılı Kanunun 2. maddesine göre İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne gönderilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 5126 sayılı Kanuna aykırı işlem yapılmıştır. Fakat dava konusu plan değişikliği; yetki açısından 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4 üncü maddesini değiştiren ve dava konusu idare işlemin onaylanmasından sonra 06.08.2008 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5793 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 7. Maddesi ile meşruluk kazanmasına rağmen, idare işlemin uygulanması sürecinde yasalara aykırı olarak elde edilmiştir.

5162 sayılı Kanunun 2. maddesinde yer alan ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4 üncü maddesini değiştiren "*Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve*

tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar, Büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri 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 suretiyle yürürlüğe girer. Üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen yürürlüğe konur." hükmü;

5793 sayılı Kanununun 7. maddesinde yer alan ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4 üncü maddesini değiştiren "Başkanlık, gecekondü 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." Hükmü ile değiştirilmiştir.

Fakat 5216 sayılı Kanununun meriyette bulunduğu sırada onaylanan idare işlemi; 5162 sayılı Kanununun 2. maddesinde yer alan ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4 üncü maddesini değiştiren hüküm ile tanımlanan Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin plan onama yetkisi ve koşullarına aykırı olarak elde edilmiştir.

Bu hüküm uyarınca dava konusu planlara bakıldığında; Şişli Dikilitaş Mah. 58 pafta, 1199 ada, 230 parselin mülkiyetinin TOKİ 'ye ait olmasına rağmen, plan kararı ile "Özel Koşullu Ticaret Alanı" na ayrılan alanda TOKİ'nin **plan yapma yetkisi bulunmamaktadır**. 5162

Sayıli yasanın 2. maddesinde tanımlandığı üzere, TOKİ „geceköndü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediğı alanlarda veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda“ plan yapma yetkisine sahiptir. İtiraz konusu planın yapıldığı alan toplu konut iskan sahası olarak belirlenmiş alanlar kapsamında yer almadığından ve gecekondu dönüşüm projesinin uygulanacağı alanlarda olmadığından TOKİ tarafından 5162 sayılı yasanın 2. maddesi uyarınca söz konusu alanda yapılan planların onanması imar mevzuatına aykırıdır. Bu nedenle dava konusu Şişli Dikilitaş Mah. 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 5162 sayılı Kanun hükümleri uyarınca imar mevzuatımıza aykırı olarak onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

3. Dava konusu Şişli Dikilitaş Mah. 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yapıldığı alanda bulunan Tekel Tütün, Tütün Mamulleri, Tuz ve Alkol İşletmeleri A.Ş. tarafından kullanılan ana bina; İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 02.06.2006 gün ve 345 sayılı kararı ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca taşıdığı özellikleri nedeniyle korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. Bu nedenle söz konusu alanda İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş bir yapı bulunduğundan söz konusu tescilli yapının planlarda gösterilmiş olması gerekirken, bu işlem plan üzerinde gerçekleştirilmemiştir. Kaldı ki tescilli yapılar içinde buldukları parseller ile bir bütün olarak tescillidirler ve bu nedenle üzerindeki yapı yok olsa dahi parsel tescilli kabul edilmektedir. Ayrıca anılan tescilli kültür varlığı parselini ilgilendiren bir imar planı kararı tesis edilirken, ilgili Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması yasal bir zorunluluktur. Söz konusu plana ilişkin İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınmamıştır. Bu nedenle, dava konusu plan değişikliği 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na aykırıdır.

4. Ayrıca, dava konusu plan değişikliğine ilişkin İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yanında; İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün, İSKİ Genel Müdürlüğünün, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğünün, TEİAŞ

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğünün görüşlerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik uyarınca alınması gerekirken bu görüşler de alınmamıştır.

Diğer taraftan ise, itiraz konusu 230 parselin cephe aldığı Büyükdere Caddesi'nden mevcut metro hattı geçmekte olup, E=3.00 H=Serbest yapılanma koşullarında "Özel Koşullu Ticaret Alanı"nın metroya ve çevre ulaşım ağına getireceği trafik yükü hakkında da Ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüşü alınmamıştır. Bu nedenle, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik uyarınca alınması zorunlu olan ilgili kurum görüşleri alınmadığından dava konusu plan değişikliği imar mevzuatımıza aykırıdır.

5. TOKİ tarafından 09.01.2008 tarihinde onaylanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 28.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan Şişli Dikilitaş Mah. 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda, Şişli Dikilitaş Mahallesi 58 pafta 1199 ada 230 parselden onama sınırı geçirilerek ticaret alanı lejantına alındığı, lejant bölümünde "Özel Koşullu Ticaret Alanı", Plan notları bölümünde ise; "1- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı plan notları geçerlidir." yazıldığı görülmektedir. Fakat 1/5000 ölçekli itiraz konusu planda yapılanma şartlarının belirtilmemiş olması ve "1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı plan notları geçerlidir." şeklinde bir plan notuna yer verilmesi 3194 sayılı İmar Kanununda ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte belirtilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapımı tanımına uygun olmadığından söz konusu plan imar mevzuatımıza aykırıdır.

6. TOKİ tarafından 10.01.2008 tarihinde onaylanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 28.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan Şişli Dikilitaş Mah. 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne bakıldığında ise; plan üzerine Şişli Dikilitaş Mahallesi 58 pafta 1199 ada 230 parselden onama sınırı geçirilerek, Ticaret lejantında "E=3 H=Serbest" yazıldığı görülmektedir. Plan değişikliği üzerinde yer alan plan notlarına bakıldığında;

1. "Plan tasdik sınırı 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sınırdır.

2. Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz. Kamu eline geçen donatı alanları emsal hesabına dahildir.

3. Parsel üzerinde bulunan, İstanbul 2 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından tescil edilmiş veya edilecek yapılar için Kurul görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

4. İş Merkezleri, Rezidans, Ofis, Büro, çarşı, çok katlı mağaza, alış-veriş merkezleri, otel, motel, rezidans, apart konut vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta vb. kullanımlar ile yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.

5. Emsal (E): 3.00 tür.

6. İrtifa H: Serbesttir.

7. H=15.50 metre yükseklikten somaki katlar için herhangi bir şekilde komşu mesafesi arttırma koşulu aranmayacaktır.

8. Şişli Büyükdere Caddesi için ön bahçe mesafesi 10 m. olup diğer yol ve komşu parseller için ön ve yan bahçe mesafesi 5m.dir.

9. İlçe belediyesince ve Koruma Kurulunca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Blok ebatları, bloklar arası mesafeler vb. ölçüler bu avan proje üzerinde belirlenecektir. Blok ebatları serbesttir.

10. İnşaat emsali brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır. Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.

11. Bodrum katlar emsale dahil değildir. En fazla 3(üç) bodrum kat iskan edilebilir.

12. ±0.00 Kotu Büyükdere Caddesinden alınacaktır.

13. Çatı ve çekme kat yapılamaz. Avan projede belirlenecek gerekli olan maksimum 2m. yüksekliğindeki tesisat katı/katları emsale dahil değildir.

14. Bu plan notlarında yer almayan konularda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri ile 7.3.2006 tarih ve 2006/54 sayılı ile onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı notları geçerlidir." plan notlarının yer aldığı görülmektedir.

Buna göre; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan "İrtifa H: Serbesttir." şeklindeki plan notu meriyette bulunan 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi

Uygulama İmar Planına aykırı olup plan bütünlüğünü bozucu ve emsal teşkil edici niteliktedir. Aynı plan üzerinde plan notlarında yer alan "...Kamu eline geçen donatı alanları emsal hesabına dâhildir." "İnşaat emsali brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır..." "Bodrum katlar emsale dâhil değildir. En fazla 3(üç) bodrum kat iskan edilebilir." Şeklindeki plan notları ile inşaat emsalinin $E=3.00$ 'ün çok üzerine çıkacağı açıkça görülmektedir. $23.711,90m^2$ yüz ölçümlü parselde $E=3$ yapılaşma koşulu ile $23.711,90 \times 3=71.135,70m^2$ zemin üstü toplam inşaat alanı edildiği, parsel tamamında 3 bodrum kat yapılması halinde; $23.711,90 \times 3 = 71.135,70 m^2$ ek zemin altı toplam inşaat alanı olduğu ve $71.135,70 + 71.135,70 = 142.271,40 m^2$ zemin üstü ve zemin altı toplam inşaat alanı elde edildiği görülmektedir. Bu nedenle, plan notları ile getirilen ayrıcalıklı imar hakları ile birlikte söz konusu alanda inşaat emsali 6'nın üzerine çıkmaktadır.

7. Dava konusu Şişli Dikilitaş Mah. 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği üzerinde yer alan plan notlarında belirtilen rezidans, apart konut fonksiyonlarının getirilmesi halinde bölgede oluşacak nüfusla birlikte bölgenin donatı dengesi bozulacaktır. Ayrıca, söz konusu plan ile birlikte parsel 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 itiraz konusu planda bu gereklilik de yerine getirilmemiştir.

Bu nedenle dava konusu 1/1000 ölçekli plan 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 düşmemek şartı ile uygulama

planlarında değiştirilebilir.” hükmü getirilmektedir. Fakat TOKİ tarafından onaylanarak askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde bu hükümler açıkça göz ardı edilmiştir. Yapılan plan değişikliği “kamu yararının zorunlu kıldığı” bir işlem değil, aksine, “kamu yararına aykırı bir işlem” olup, bu işlem Yönetmelikte açıkça belirtilen “teknik ve sosyal donatı dengesinin” bozulmaması hükmünü ihlal ederek, plan bütününde teknik ve sosyal donatı alanlarını azaltmaktadır.

8. Ayrıca, dava konusu plan değişikliğinin yapılması aşamasında 3194 sayılı İmar Kanunu’nun yönetmeliklerinden olan “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik”in 27. maddesinde belirtilen esaslara da uyulmamıştır. 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, Şişli Dikilitaş Mah. 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında parselde yer alan dinlenme ve park alanları kaldırılmıştır. Söz konusu planlar, plan bütününde teknik ve sosyal donatı dengesini bozacak nitelikte olup, planda bu değişiklikle oluşan eksikliğin giderilmesi hususunda bir öneri bulunmamaktadır.

9. Tüm bu nedenlerle, Şişli Dikilitaş Mah. 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İmar mevzuatımıza aykırı şekilde elde edilmesi yanında parselin kısmen E:3.00 H:serbest yapılanma şartlarında

"Özel Koşullu Ticaret 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.

SONUC ve İSTEM: Yukarıda açıkladığımız nedenlerle, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na aykırı olarak elde edilen, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 'nce 09.01.2008 tarihinde onaylanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 13.02.2008 tarih ve 388 nolu karar ile uygun bulunan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nce 28.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan; Şişli, Dikilitaş Mah., 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama 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 YÜRÜTMENİN DURDURULMASINA** karar verilmesini, mahkeme masrafları ile vekalet ücretinin davalılara yükletilmesini vekil olarak saygılarımla dilerim.

Davacı Vekili

EK :

1) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na verilen 25.04.2008 tarih ve 2008/273 sayılı dilekçe (EK-1)