

T.C. İSTANBUL
6. İDARE MAHKEMESİ ESAS
NO: 2008/1747 KARAR NO:2010/662

DAVACI _____ : TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi
VEKİLİ _____ : Av. Şerafettin Can Atalay
Yıldız Sarayı Dış Karakol Binası Beşiktaş /İstanbul
DAVALI _____ : İstanbul'Büyükşehir Belediye Başkanlığı
VEKİLİ _____ : Av. Tülay Özkan -Aynı adres
İSTEMİN ÖZETİ _____ : 16.04.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Şişli, Seyrantepe, 4 pafta, 3 ada, eski 29, yeni 32-33-34-35 sayılı parsellere ilişkin Revizyon Nazım İmar Planının; yapılan plan tadilatının parsel bazında olduğu, dava konusu parsellere plan değişikliği ile Spor Tesisi Alanı, Sağlık Tesisi Alanı ve Park Alanı fonksiyonunun getirildiği, parsellerin 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Nazım İmar Planının da Ağaçlandırılacak Alanlar ve 1/25.000 ölçekli planda Bütünsel Olarak Ele Alınması Gerekli Alan lejantında kaldığı, dava konusu planın 1/25.000 ölçekli plan onama süreci tamamlanmadan yapıldığı, bu nedenle plan hiyerarşisine aykırı olduğu, yapılan plan değişikliği sonucunda kentin gelişiminin kuzeye doğru genişleyeceği, bu durumun ise kentin kuzeyinde bulunan ve kentin oksijen kaynağı niteliğinde olan ormanlara zarar vereceği ve çok ciddi ekolojik sorunlara neden olacağı, 120.000 m2'lik Hazineye ait alanın bedelsiz olarak devri sonucu doğuracağını, yapılan plan revizyonun planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine, 3194 sayılı İmar Kanununa ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.
SAVUNMANIN ÖZETİ _____ : Öncelikle usulü olarak, davacının dava açma ehliyetinin

bulunmadığı, davanın süresinde açılmadığı, esasında ise, Şişli, Ayazağa, 4 pafta, 3 ada, 29 parsel ile ilişkin Revizyon Nazım İmar Planının plan tasdik sınırının sadece 29 parseli kapsadığı, dava konusu plan değişikliği öncesi, parsellerin 16.06.2007 ve tadili 07.12.2007 onanlı mevzii 1/5000 ölçekli planlarında, Stadyum Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Turizm+Ticaret A' ini, Park ve Yol Alanı fonksiyonunda kaldığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 27.03.2008 tarih ve 2997-15410 sayılı yazısı ile 07.12.2007 onanlı mevzii 1/5000 ölçekli plan hakkında Ulaşım Daire Başkanlığınca oluşturulan yci projesine uygunluk sağlanması ve sağlık tesisi kullanımındaki 34 parselin yapılaşmaya elverişli olmaması gibi hususlarda revizyon yapılması gerekliliği ortaya çıktığı belirtilerek teklif planın idarelerine sunulduğu ve onaylandığı, dava konusu plan değişikliğinin imar ve şehircilik ilkelerine uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 6. İdare Mahkemesince; usule ilişkin itirazlar yerinde görülmeyle gereği görüldü;

Dava, 16.04.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Şişli, Seyrantepe, 4 pafta, 3 ada, eski 29, yeni 32-33-34-35 sayılı parsellere ilişkin Revizyon Nazım İmar Planının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde, Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olduğu hüküm altına alınmıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden; dava konusu plan değişikliğine konu parsellerin bir önceki 07.12.2007 onanlı İstanbul/ Şişli / Ayazağa 3 ada, 29 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen "Turizm Ticaret Alanında", kısmen "Park Alanında", kısmen Sağlık Tesisleri Alanında, kısmen "Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacak Stadyum Alanında", kısmen de Yol Alanında" kaldığı, planda parsellere verilen fonksiyonun zemine uygulamasında bir takım sorunlar oluşması nedeniyle revizyon yapılması gerektiğinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 27.03.2008 tarih ve 2997-15410 sayılı yazısı ile davalı idareden istenilmesi üzerine yeni hali ile 32 parsel kısmen yol alanı, kısmen TT lejantlı turizm ticaret fonksiyonu, 33 parsel, kısmen, yol, kısmen yeşil alan, kısmen de stadyum alanı fonksiyonu, 35 parsel ise kısmen yeşil alan, kısmen yol ve kısmen

T.C.
İSTANBUL
6. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO: 2008/1747
KARAR NO:2010/662

de sağlık tesisi alanı fonksiyonu verildiği plan teklifinin TOKİ tarafından hazırlanarak davalı idareye sunulduğu,
revizyon plan değişikliğinin 16.06.2008 tarihinde davalı idare tarafından onaylandığı ve 28.07.2008-28.08.2008 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, bakılmakta olan davanın da, 16.04.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Şişli, Seyrantepe, 4 pafta, 3 ada, eski 29, yeni 32-33-34-35 sayılı parsellere ilişkin Revizyon Nazım İmar Planının iptali istemiyle 27.10.2008 tarihinde süresi içinde açıldığı anlaşılmaktadır.

Tarafların iddiaları ve savunmaları dikkate alınıp Mahkememizce de gerekli görölmesi nedeniyle mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir.

Yapılan keşif sonrası düzenlenip mahkememize sunulan bilirkişi raporunda özetle; dava konusu edilen 14.06.2008 onanlı Revizyon Nazım İmar Planının konusu olan eski 29, yeni 32,33,34 ve 35 parsellerin bulunduğu alan kuzeyde TEM Otoyolu, kuzeybatıda Cendere yolu ve Kağıthane Deresi ve devamında yer alan sanayi alanları, kuzeydoğusunda planlı, plansız düzenli ve düzensiz gelişen konut alanları çevrili bir alan olduğu, 14.06.2008 onanlı Revizyon Nazım İmar Planının konusu olan eski 29, yeni 3233,34 ve 35 parsellerin bulunduğu alan topoğrafik ve jeolojik yapısına bakıldığında ise alanın kuzeybatı— güneydoğu doğrultulu güneydoğuya doğru yaklaşık %40 eğimle yükselirken, alan kuzeydoğu yönünde, yine kuzeybatı — güneydoğu istikametinde alanı ikiye bölen derin bir vadinin yer aldığı, elerin bir vadinin parçaladığı alanın bu kısmında ise ortalama eğimin yaklaşık %50 olduğunun izlendiği, bölgenin TEM otoyoluna yakın kesiminde yer alan düzlükler ile eğimli alanların başladığı kısımlar arasındaki derin şev alanları bu düzlüklerin alana müdahale sonucu oluştuğu, bu müdahalenin de TEM otolunun inşası sürecinde olduğunun tahmin edildiği, parsellerin bulunduğu alanın yaklaşık %70'inin ortalama %40 ile %50 arasında değişen eğimli bir alanda yer aldığı, yine bu alanın %50'sinin oldukça sık ağaç dokusundan oluştuğunun görüldüğü, dava konusu edilen 14.06.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamındaki 32 parselin 46.000 m büyüklüğünde olduğu, alanın güneybatı sınırında yer aldığı, 33 parselin, 120.000 m büyüklüğünde olduğu, alanın merkezinde, 218.398 nı büyüklüğündeki 34 ve 35 parsellerin ise alanın kuzeydoğusunda yer aldığı, 32 parselin, TOKİ; 33 parselin Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü'ne, 34 ve 35 parsellerin ise Sağlık Bakanlığına tahsisli olduğunun anlaşıldığı, 32, 34, ve 35 numaralı parseller boş parseller olup, 33 parsel üzerinde ise stadyum inşaatı devam ettiğinin görüldüğü, dava konusu edilen Eski 29, Yeni 32, 33, 34, 35 Parseller 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında; 1- 32 parsel, kısmen yol alanında, TT lejantlı turizm ticaret alanında kalmakta olup, plan notlarının 2. maddesinde turizm ve ticaret alanında, otel, iş merkezi, rezidans, ofis, büro, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, çok katlı mağaza, müze, kütüphane, sergi salonu, kültür tesisleri, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonların yer alabileceği; 4. maddesinde ise turizm ve ticaret alanında ve sağlık tesisleri alanında yapılanma koşullarının E=2 ve H= serbest olduğu, inşaat alanının 32 nolu kadastral parselin brüt alanı üzerinden hesaplanacağı, 7. maddesinde ise; doğal zemin altında 2 katın iskan edilebileceği ve emsale dahil olmadığı, 2) 33 panel, kısmen, yol, kısmen yeşil alan, kısmen de stadyum alanı olarak tanımlanırken, plan notlarının 3. Maddesinde stadyum alanında, stadyum, anterman tesisleri, yönetim binası, ve sağlık ünitesi gibi yardımcı tesis ve donatı alanları ile bu tesisleri tamamlayıcı stadyum yapısı içersinde ticari faaliyetler yer alabileceği, 3) 34 numaralı parsel kısmen yeşil alan, kısmen de yol ve otopark alanında, 4) 35 parselin ise kısmen yeşil alan, kısmen yol ve kısmen de sağlık tesisi alanında kaldığı, plan notlarının 4. Maddesinde ise sağlık tesisleri alanı için E=2 yapılanma koşullarının getirildiğinin izlendiği, 01.06.1987 onanlı 1/25.000 ölçekli Şişli Ayazağa Çevre Düzeni Nazım İmar Planında alan "Devlet Lojman Alanı" olarak tanımlandığı, bir önceki 07.12.2007 onanlı İstanbul/ Şişli / Ayazağa 3 ada, 29 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen "Turizm Ticaret Alanında", kısmen "Park Alanında", kısmen Sağlık Tesisleri Alanında, kısmen "Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacak Stadyum Alanında", kısmen de "Yol Alanında" kaldığı, fiilen 32,34 ve 35 parseller boş, 33 parselde inşaatrdevam eden stadyum yapısı bulunduğu, dava konusu Revizyon Nazım İmar Planının öncesinde bir yıl içinde dava konusu revizyon İmar Planı ile birlikte iki kez revize edilmesi planların, planlama sürecine uygun hazırlanmadığı, yeterli analiz ve senteze dayalı olarak plan kararlarının üretilmediği, konan amaç ve

hedeflerin de fizik mekanla örtüşmediğinin bir göstergesi olduğu, nitekim dava konusu edilen Revizyon Nazım İmar Planı kararlarında da bu durumun görüldüğü, dava konusu edilen Revizyon Nazım İmar Planının bu yöndeki kararının bir önceki plan kararlarına göre olumlu ancak yetersiz ve olması gereken değerlendirmelerden yoksun olduğu görüldüğü, dava konusu Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına bakıldığında planlanan alanın dışında birçok ulaşım kararlarının olduğu, ancak dava konusu edilen planların içinde bulunduğu Ayazağa bölgesini içeren 2003 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Mahkeme Kararı ile iptal edildiğinden dava konusu edilen Revizyon Nazım İmar Planı dışındaki alanın "plansız alanlar" olduğu, ancak bu bölge ile ilgili ulaşım karardan mevcut ve bu ulaşım kararları ile uyum bağlamında revizyon kararı alındığı, bunun yasal olarak mümkün olmadığı, ulaşım kararlarının arazi kullanım kararlarından bağımsız olarak oluşturulamayacağı, arazi kullanım kararları ile ulaşım kararları bir bütün olduğu, arazi kullanım kararlarının, bir başka ifade ile plan kararlarının olmadığı yerde ulaşım kararlarından bahsedilmesi ve buna dayanılarak revizyon yapılması mümkün olmadığı, dava konusu edilen Revizyon Nazım İmar Planında Plan Notlarında da değişikliğe gidildiği ve doğal zemin kotunun altında 2 katın emsale dahil edilmeden ıskan edilebileceğine yönelik plan notu değişikliğinin getirildiği bu değişikliğin de denetimsiz bir yoğunluk artışına neden olacağına görüldüğü, planlama denetimli ve dengeli gelişmeyi öngördüğü, bu bağlamda denetimsiz bir gelişmenin planlı değil plansız gelişme olacağı, bu nedenle de revizyon nazım imar planı plan notlarında yapılan bu değişikliğinde planlamanın tanımı, amacı ve özüne aykırı olduğu görüldüğü, sonuç olarak değerlendirildiğinde dava konusu edilen Revizyon Nazım İmar Planının bir önceki plan ile karşılaştırıldığında 34 parsel ile ilgili revizyon kararının doğru ancak aynı durumun 32 ve 35 parsellerin %90'ı içinde geçerli olduğundan dolayı yetersiz olduğu, bunun dışında yer alan revizyon gerekçelerinin yukarıda açıklanan gerekçeler nedeniyle yerinde olmadığı görüldüğü, dava konusu plan karardan bölge ile ilgili başta hastane ve stadyum gibi büyük kitlesel kullanım yoğunlukları ile ticaret ve turizme yönelik 84000m görünür yapılaşma (bodrumda yer alacak 2 katın emsale dahil edilmemesi sonucu bu emsal %15 ile %25 oranında bir artış gösterecektir) ile 262.000 m gibi sağlık tesisi yapılaşması öngörürken, 4700012 bir genel otopark (otobüs durağı) öngörüldüğü, dava konusu planın bu kadar büyük kitlesel kullanımlar ile yapılaşma değerlerinin olduğu bir bölgenin ulaşımına ilişkin plan notlarında otopark alanları parsel özelinde ve İstanbul Otopark yönetmeliği doğrultusunda çözümleneceği dışında, metro istasyonu ile zemin altından bağlantı dışında hiçbir çözüm getirmediğinin görüldüğü, bugünkü koşullarda trafik yoğunluğu açısından zaten sorunlar yaşayan niteliği itibarıyla otoyol olarak inşa edilen ancak giderek tıpkı D-100 Karayolu gibi bir kent içi yola dönüştüğü gözlemlenen TEM Otoyoluna ulaşım ilke ve kararlarına aykırı şekilde bağlantısının yapıldığı görülen planlama yaklaşımının bölgenin başta ulaşım ilgili sorunlara çözüm üretmekten uzak olduğu görüldüğü, bu nedenle dava konusu edilen revizyon nazım imar planının ulaşımaya yönelik kararlarının yetersizliği ve bölgeye yaklaşımının bölge için getirilen kullanım biçimi ve büyüklüğü göz önüne alındığında ulaşım açısından bölgenin ve TEM otoyolunun varolan sorunlarının daha da artacağı görüldüğü, Revizyon nazım imar planı kararlarının bölgenin İstanbul'un bugün ve gelecekte çok önemli potansiyel oluşturan doğal ve coğrafi özellikleri ve bitki örtüsüne zarar verici ve yok edici bir boyut içerdiği, bu durumun bölgenin bütününe de olumsuz etkilediğinin görüldüğü, sonuç olarak değerlendirildiğinde dava konusu planın öngördüğü yapılaşma ve kullanım kararlarının bölge ulaşımına etkileri konusunda belirsizlik ve yetersizlik taşıdığı, TEM Otoyoluna bağlantısının trafik akışı ve güvenliği açısından büyük sorun yaratacağı, bölgenin İstanbul için çok önemli olan doğal özellikleri ve bitki örtüsüne zarar vereceği, denetimsiz yoğunluğa dayalı denetimsiz yapılaşma alanları ve buna dayalı kullanımlar oluşturacağı görüldüğü, Rapor genelinde ifade edildiği üzere dava konusu edilen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının üst ölçekli plan kararlarına aykırı olması, bir bütün olarak üst ölçekli plan kararlarına dayalı olarak üretilmesi gerekirken, parçacık olarak üretilmesi, arazi kullanım kararları olmayan bir bölge için geliştirilen ulaşım kararları esas alınarak planlama alanı ile ilgili ulaşım kararlarının kurgulanması, İstanbul bütününe bugün ve gelecekte çok önemli olan doğal değerleri, bitki örtüsünü dikkate almadan, bunları varlığını tehlikeye atacak, yok edecek kararlar içermesi, planlama sürecine aykırı olarak karar üretilmesi, yetersiz bir araştırma, senteze dayalı olarak, yetersiz

T.C.
İSTANBUL
6. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO: 2008/1747
KARAR NO:2010/662 -4-

planlama raporu oluşturulması, yetersiz bir planlama sürecine ve sağlıksız plan kararlarına dayalı denetimsiz yoğunluk karadan ile arazi kullanım kararları getirmesi şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri, ilgili yasa ve yönetmelikler ile kamu yararına aşkın bir nitelik taşıdığı, bu bağlamda da dava konusu edilen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı planlama tekniği, şehircilik ilkeleri, ilgili yasa ve yönetmeliklerine ve kamu yararına aykırı olduğu görüş ve kanaatine varıldığı belirtilmektedir.

Bilirkişi raporuna davalı idare tarafından yapılan itiraz yerinde görülmemiştir.

Dosyadaki belge ve bilgilerin bilirkişi raporu ile birlikte incelenmesi sonucunda, dava konusu 16.04.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Şişli, Seyrantepe, 4 pafta, 3 ada, eski 29, yeni 32-33-34-35 sayılı parsellere ilişkin Revizyon Nazım İmar Planının da hukuka uygunluk bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan yargılama giderleri ve A.A.Ü.T. uyarınca belirlenen 500 TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan posta avansının istemi halinde davacıya iadesine, kararın tebliği tarihini izleyen günden itibaren 30 gün içinde Danıştay nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere, 20.04.2010 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan Sevtap Özbilgin (27751)
Üye Lütfiye Bocutoğlu (27507)
Üye Arzu Ulusoy (101164)

YARGILAMA GİDERLERİ:
Başvuru Harcı : 14,00 TL
Karar Harcı : 14,00 TL
Yd Harcı : 22,90 TL
Keşif ve Bilirkişi Ücreti : 1.200,00 TL
Posta Gideri : 67,50 TL
TOPLAM : 1.318,40 TL
A.U.08.05.2010