

ESAS NO : 2017/2425
KARAR NO : 2019/1094



DAVACI : SAĞLIK BAKANLIĞI

VEKİLİ : AV. UFUK YASIN ÇİFTÇİ

İstanbul İl Sağlık Müdürlüğü Peykhane Cad. No:10 Çemberlitaş
Fatih/İSTANBUL

DAVALI : İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. EBRU İNCİ

İBB Hukuk Müşavirliği- Saraçhane Fatih/İSTANBUL

DAVANIN ÖZETİ : İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1930 parselle ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli 23/11/2016 tasdik tarihli Nazım ve Uygulama İmar Planı Tadilatının Samandıra(Eyüpsultan) Mahallesine ilişkin kısmının; mülkiyeti Maliye hazinesine ait olan parselin bir kısmının Şehir Hastanesi yapılmak üzere taraflarına tahsis edildiği, planlama alanında görüşleri alınmaksızın sağlık tesisi fonksiyonu yanında başkaca fonksiyonlara yer verildiği, hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Dava konusu plan çalışmalarında hukuka ayırılık bulunmadığı, planlama alanında plan bütünlüğünün sağlandığı, bölgenin mevcut ihtiyaçları doğrultusunda planlama yapıldığı, yapılan planlamanın şehircilik ilkelerine uygun olduğu, davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce gereği görüldü:

Dava, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1930 parselle ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli 23/11/2016 tasdik tarihli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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 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 planlar olarak, *Uygulama İmar Planı* ise, Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan olarak tanımlanmıştır.

İmar planları ile düzenlenen alanlarda bir arazi parçasının kamu yararına en uygun kullanım şekli belirlendiği, bu nedenle plan hiyerarşisine göre imar planları, yönetmelik ve



T.C.
İSTANBUL
3. İDARE MAHKEMESİ



ESAS NO : 2017/2425
KARAR NO : 2019/1094

ruhsattan önce uygulanması gereken mevzuat olduğu, planlı bir bölgede imar planına aykırı alan kullanımı mümkün olmadığı, eğer imar planına aykırı kullanım gerekmede ise o zaman önce usulüne uygun olarak imar planının değiştirilmesinin zorunlu olduğunda kuşku bulunmamaktadır.

İmar planları ülke, bölge ve kent verilerine göre kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü, yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus planı ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanacağı ve koşulların zorunlu kıldığı biçim ve zamanda mevzuatta öngörülen yöntemlerle değiştirilebilir.

Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde, "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur...(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hükümleri yer almıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1930 parseline ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli 23/11/2016 tasdik tarihli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; planlama esaslarına aykırı olduğu, görüşlerinin alınmadığı ileri sürülerek iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyumsuzluk konusu olayda 31/05/2018 tarihinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu bilirkişi heyetince hazırlanan ve 28/11/2018 tarihinde Mahkememize sunulan bilirkişi raporunda özetle"

-Tapu Kayıtlarına göre davaya konu arsa niteliğindeki taşınmazın 353.102,54 m² olup, Hazine mülkiyetinde Sağlık Bakanlığı'na tahsisli olduğu,

-1930 parseli kapsayan alan içinde "Raylı Toplu Taşıma Hattı", "2.Derece Yollar", "Park Alanları", "Sağlık Tesis Alanları", "Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanları", "Ortaöğretim Tesis Alanları" (bu alan önce İdari Tesis Alanı olarak önerilmiş ancak onay sürecinde Ortaöğretim Tesis Alanı olarak değiştirilmiştir), "Dini Tesis Alanı" ve "Kent Meydanı" fonksiyonları önerilmiştir,

-Uyumsuzluk konusu 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği 15.06.2009 onaylı İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır. Planda dava konusu 1930 parselin bulunduğu alan

T.C.
İSTANBUL
3. İDARE MAHKEMESİ



ESAS NO : 2017/2425
KARAR NO : 2019/1094

Büyük ve Açık Alan Kullanışları başlığı altında "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi" olarak tanımlı olduğu,

-Uyumsuzluk konusu planların görüşüldüğü İBB Meclisi'nin 15.11.2016 tarih ve 1821 sayılı kararında, Sağlık Bakanlığınca söz konusu parseli "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlara işlenmesi için başvuru yapıldığı, talep doğrultusunda bahse konu parselin komşuluğunda yer alan taşınmazların plan bütünlüğünün sağlanması, bölgenin donatı alanı ihtiyaçlarının karşılanması, mevcut ve planlanan ulaşım sistemleri ile entegrasyonunun sağlanması amacıyla plan çalışmalarına başlandığı vurgulandığı, Bu durumda kararda geçen gerekçenin, askeri alan fonksiyonuna artık ihtiyaç kalmadığı görüldüğünden 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli plan yaklaşım ve hükümlerine uygun olduğunun değerlendirildiği,

-Uyumsuzluk konusu planların onay süreçlerinde tarih bakımından bir farklılık bulunmamakta, konunun İBB Meclisince aynı tarih ve kararda görüşüldüğü belirlenmektedir. 1/5000 ölçekli NİP Değişikliğinde; Önerilen fonksiyonlardan "Raylı Toplu Taşıma Hattı" parselin batısında, "2.Derece Yollar" parselin batı ve kuzeyinde, "Park Alanların parselin batı ve kuzeyinde, "Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanları" parselin güneyinde, "Ortaöğretim Tesis Alanları" parselin kuzeydoğusunda, "Dini Tesis Alanı" parselin kuzeyinde, "Kent Meydanı" ise parselin kuzeybatısında konumlanmıştır. Kalan kesimler "Sağlık Tesis Alanı" olarak tanımlıdır. Fonksiyonların uyumsuzluk konusu 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'ndeki konumları da 1/5000 ölçekli NİP ile aynıdır. Uyumsuzluk konusu 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği, uyumsuzluk konusu 1/5000 NİP değişikliği ile uyumlu olduğu,

Uyumsuzluk konusu planların görüşüldüğü İBB Meclisi'nin 15.11.2016 tarih ve 1821 sayılı kararında dava konusu işlemle ilgili olarak talebin Sağlık Bakanlığı'ndan geldiği, talepte fiilen üzerinde General Hakkı Tunaboyu Kışlası ve Şehit Binbaşı Bülent Bulut Kışlası'nın bulunduğu alana bir entegre sağlık kampüsü (Sancaktepe Şehir Hastanesi) yapılması planlandığı, bu yatırım planı uyarınca (aralarında dava konusu 1930 parselin de bulunduğu) 50 adet taşınmazdan oluşan toplam 2.928.795,49 m2 alanın Sağlık Bakanlığı'na devrinin yapıldığı, kampüs alanı içindeki bazı yatırımların ivedi olarak hayata geçirilmesi gerektiğinden 35 Ha büyüklükteki (dava konusu) parsel için imar planı değişikliği yapılarak "Sağlık Tesis Alanı"na alınmasının istendiği belirtilmektedir.

-Sancaktepe İlçesi 6242 Ha büyüklükte, 2011 ADNKS verilerine göre 267.537 nüfusa sahip ve bu nüfus esas alınarak yapılan hesaplamalarda (2013 itibarıyla) 458 Ha donatıya sahip olduğu belirlenmiş bir ilçedir. Toplam alandan 1475 Ha orman alanı çıkarıldıktan sonra kalan alanın yaklaşık %10'unun (yollar hariç) donatı alanı olduğu görülmektedir. İlçe, imar uygulamalarına sıklıkla rastlanmayan, gerekli donatı ve yolların çoğunlukla "terklerle" elde edildiği bir ilçe durumundadır. Kişi başına düşen temel bazı kentsel-sosyal donatılar bakımından büyüklükler; Örneğin yeşil alanda kişi başına 0.81 m2 (standartı 10 m2/kişi), eğitim tesislerinde kişi başına 1.12 m2 (standartı 2.00 m2/kişi), dini tesislerde kişi başına 0.33 m2 (standartı 0.75 m2/kişi), sosyal ve kültürel tesislerde 0.21 m2 (standartı 1.00 m2/kişi) ve sağlık tesislerinde kişi başına 0.10 m2 (standartı 1.50 kişi/ m2) düzeyindedir. Rakamlar ilçedeki donatıların standartların çok gerisinde olduğunu ortaya koymaktadır. Bu bakımdan dava konusu parselden "sağlık tesis alanı"na ilave olarak diğer donatıların da ayrılmasında herhangi bir sakınca görülmediği,

- plan değişikliği talebinde yer alan "tahsis" rakamıyla (2.928.795,49 m2) plan değişikliği yapılan alan (353.102,54 m2) arasındaki farkın açıklanmasının zorunlu olduğu ,

Bazı hizmetlerin "ivedi" olduğunun iddia edilmesinin -ki 1930 parsel üzerinde hangi ünitenin yer alacağı talepte yer almadığı gibi, 292 Ha alanda yer alacağı ifade edilen genel hastane, kadın doğum, çocuk, kardiyoloji KVC, onkoloji, ortopedi ve nöroloji, psikiyatri, adli psikiyatri, fizik tedavi ve rehabilitasyon hastanelerinin içinde İstanbul'da bulunmayan türde bir



T.C.
İSTANBUL
3. İDARE MAHKEMESİ



ESAS NO : 2017/2425
KARAR NO : 2019/1094

tesisin de bulunmadığı görüldüğünden parçacıl planlamaya gerekçe olan aciliyetin- nedeni anlaşılamadığı, toplam tahsisin sadece %12'lik bir kısmının planlanmasının istenmesi ve bunun alan bütünü'nün "parçacıl" bir şekilde planlanmasına yol açacak olduğu,

-İmar aflarıyla plan şemsiyesi altına girip yasal hale gelseler de İstanbul'un yerleşik alanının yaklaşık %70'i temelde kentsel dönüşüm alanı olduğu, Birlikçi Heyeti'nden iki üyenin müellifleri arasında bulunduğu İstanbul Kentsel Dönüşüm Master Planı'na (2014) göre Sancaktepe'nin tamamı da farklı tiplerde dönüşüm alanı olarak tanımlandığı, Kentteki büyük alan kullanan askeri alanlar konunun uzmanlarınca kent bütünü'nde düşünülmesi gereken kentsel dönüşüm çalışmalarının can simitleri durumunda olduğu, Toplamda 292 Ha büyüklüğe erişen bir "eski" askeri alanın sağlık için bile olsa tek bir fonksiyon için ayrılması, İstanbul gibi risk altındaki bir kent için fazlasıyla lüks bir tüketim anlamına geldiği, Sağlık Bakanlığı'nın resmi internet sitesinde Sancaktepe Şehir Hastanesi için verilen inşaat alanı ve kapasite bilgilerine göre tüm tahsis alanında inşaat emsali 0.37 olarak hesaplandığı, Oysa uyumsuzluk konusu planların plan notlarında, plan kapsamında önerilen tüm donatılar için Emsal 1.50 olarak verildiği, 1930 parsel için inşaat alanı 525.000 m2 olduğu, Bu durumda "17100.000 ölçekli planda değişiklik zorunluluğu doğurmayacak" parçacıl planlamalarla arsa alanının her %10'luk kesimi için aynı emsal verilirse 292 Ha'lık tahsis alanında toplam inşaat alanının 5.250.000 m2'ye ulaşma "tehlikesi" bulunduğu,

-Bu nedenle tahsis alanının tamamının (1/100.000 ölçekte plan değişikliği de yapılarak) bütün olarak planlanması zorunluluğu bulunmaktadır. Aksi takdirde kent üzerindeki mevcut yapı yoğunluğu ve yapılaşma baskısını arttıran, alan büyüklüğü itibarıyla sadece Sancaktepe İlçesi'nin değil, Anadolu yakası ve hatta tüm İstanbul'un "fakir" donatı alanlarını biraz daha standartlara uygun rakamlara çekebilecek bir alanın tek bir donatı için heba edilmesi sonucu ortaya çıkacağı,

-Uyumsuzluk konusu plan kararlarıyla bağlantılı bir başka konu sağlık tesis alanlarının kentteki büyüklük, dağılımlarıyla ilgili bir ana plan eksikliğiyle ilgilidir. Dava dosyasında ve Plan Açıklama Raporu'nda davacı "talebi" dışında tahsis alanının tümünü kapsayacak bir sağlık tesis alanının gerekliliğiyle ilgili "ispat" bir hizmet etki alanı çalışmasıyla ortaya konmadığı, Oysa yukarıda da belirtildiği üzere sağlık, kentte olması gereken donatılardan sadece biri olduğu, Sağlık tesis alanlarının büyüklükleri nüfusa ilgili belirli standartlarla bağlantılı olduğu, Planda öngörülen büyüklüklerde bir yeni sağlık tesis alanı hizmete girdiğinde hizmet etki alanı içindeki imar planlarında önerilmiş fakat hayata henüz geçirilmemiş diğer "planlanmış" ve mevcut sağlık tesis alanlarının durumunun ne olacağına (Sancaktepe İlçesi'nde mevcutta 29 adet sağlık tesisi bulunmaktadır-2013) Bakanlık düzeyinde belirli plan, program ve politikalara bağlanması ve ilgili nazım ve uygulama imar planlarında önerilmiş olan diğer sağlık tesis alanlarının yeniden gözden geçirilmesi, zorunluluk görülmesi halinde Kamu Ortak Alanları niteliğindeki fonksiyonlarda değişiklik önerilerinin gündeme getirilmesi gerektiği, Oysa plan raporlarında bu tür verilere referans verilmiş bir açıklamaya rastlanmadığı, planlar etki alanları ile değerlendirmeler içermeden sadece tek bir parselde ilgili kullanım ve emsal şeklinde yapılaşma kararları getirdiği, Bu yaklaşımın planlama teknikleri, şehircilik ilkeleri ve genel olarak kentin arazi kullanımı için uygun olmadığı, kamu kaynaklarının etkin ve verimli bir şekilde kullanılmadığı" görüş ve kanaate yer verilmiştir.

Bu durumda, dosyadaki bilgi ve belgelerle alınan birlikçi raporunun birlikte değerlendirildiğinde, taraflarca birlikçi raporuna yapılan itirazlar yerinde görülünce rapor hükme esas alınabilecek nitelikte bulunmuş, uyumsuzluk parselin tamamının planlamaya dahil edilmeyerek parçacıl bir planlama yapıldığı, parselin tamamının planlamaya dahil edilmesi durumunda ise 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planında değişik yapılmasının gerekli olacağı, planlardaki sağlık tesisi fonksiyonu için yeterli analizlerin yapılmadığı ve plan notlarına



T.C.
İSTANBUL
3. İDARE MAHKEMESİ



ESAS NO : 2017/2425
KARAR NO : 2019/1094

işlenmediği görüldüğünden dava konusu planların planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve hukuka aykırı olduğu sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle;

-Dava konusu planların **iptaline**,

-Aşağıda dökümü yapılan **3.732,20-TL** yargılama giderinin ve A.A.Ü.T. uyarınca **1.362,00-TL** avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine,

-Dava açılırken harçtan muaf olan davacıdan tahsil edilmeyen toplam **62,80-TL**(Başvurma ve Karar Harcı) harcın davalı idareden tahsili için Maliye'ye müzekkere yazılmasına,

-Artan posta avansının kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine,

-Kararın tebliğini izleyen günden itibaren **30 gün** içerisinde **İstanbul Bölge İdare Mahkemesi** nezdinde **İstinaf** yolu açık olmak üzere **30/04/2019** tarihinde **oybirliğiyle** karar verildi.

Başkan
SELÇUK GÜLEN
38017

Üye
GÖKAY TÜRKYILMAZ
195223

Üye
EMRE KULAKSIZ
195148

| YARGILAMA GİDERLERİ | | : |
|----------------------------|----------|--------------------|
| Keşif Harcı | : | 253,80 TL |
| Bilirkişi Ücreti | : | 3.000,00 TL |
| Keşif Yol Ücreti: | | 250,00 TL |
| Posta Gideri | : | 228,40 TL |
| TOPLAM | : | 3.732,20 TL |

ASLI GİBİDİR

