

T.C.
BURSA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/
KARAR NO : 2016/

DAVACI :
VEKİLİ : AV. SADİ KAYABAŞI
İhsaniye Mah. Kartallar Sk. Atalay 6 Sitesi B Blok No:1 D:3
Nilüfer/BURSA

DAVALI : ALTINOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV.

DAVANIN ÖZETİ : Yalova İli, Altınova İlçesi, 1ahallesi, 33Ü-Ivd (6/1) pafta, ıda arsel sayılı taşınmazın maliki olan davacı tarafından, söz konusu taşınmazı kapsayan alanda yapılmış olan Altınova Belediye Encümeni'nin 11.10.1995 tarih ve 224 sayılı parselasyon işlemi ile bu işlemin dayanağı olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının (dava konusu parsel ile ilişkin kısmının) hukuka ve mevzuata aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Savunma dilekçesi verilmemiştir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 1. İdare Mahkemesi'nce işin gereği görüşüldü:

Dava, davacının hissedarı olduğu Yalova İli, Altınova İlçesi, 1ahallesi, 33Ü-Ivd (6/1) pafta, ıda, arsel sayılı taşınmazı taşınmazı kapsayan alanda yapılmış olan Altınova Belediye Encümeni'nin 11.10.1995 tarih ve 224 sayılı parselasyon işlemi ile bu işlemin dayanağı olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının (dava konusu parsel ile ilişkin kısmının) iptali istemiyle açılmıştır.

İmar planı, insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen, fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla hazırlanır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesinde; planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmış, 8.maddesinde ise; planların tanımlanmasına yer verilerek planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerine göre uygulama imar planlarının üst ölçekli planlara aykırı olamayacağı, arazi kullanım kararlarının alt ölçekli uygulama imar planlarıyla değiştirilemeyeceği kuşkusuzdur.

İmar uygulamaları ise, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre, imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri imar planına uygun ada veya parsellere ayırma amacıyla ve maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın yapılmakta, belediyeler, bunları birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden müstakil, hisseli veya kat

1. İDARE MAHKEMESİ**ESAS NO : 2015/****KARAR NO : 2016/**

mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya yetkili bulunmakta, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmet ve tesis alanlarının karşılanabilmesi için bunların yüzölçümlerinin % 40'ını geçemeyecek şekilde yeteri kadar saha düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilmektedir.

İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10. maddesinin (a) bendinde; düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı, 12.maddesinde; düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların parsellerinin, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirileceği de kurala bağlanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin "Düzenleme Sahalarının Tesbiti Esasları" başlıklı 5.maddesinde; "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tesbit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir. Konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edilir. Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz. Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhit ve ifraz yoluyla imar plânı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir. Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18 inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plâna göre inşaat ruhsatı verilir", "Düzenleme Sınırının Geçirilmesi" başlıklı 6. Maddesinde; "Düzenleme Sınırı; a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından, b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden, c) Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir. Ancak, imar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır. Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçilir.", "İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar" başlıklı 10. Maddesinde ise; "İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır: a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır, b) Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır, c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, İmar parselasyon plânları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir." hükmü getirilmiştir.

Davacının taşınmazını kapsayan alanda yapılmış olan Altınova Belediye Encümeni'nin 11.10.1995 tarih ve 224 sayılı parselasyon işlemi ile bu işlemin dayanağı olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının; üst ölçekli imar planı kararlarına, imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun bulunup bulunmadığının

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/

KARAR NO : 2016/

saptanması amacıyla Mahkememizin 20.11.2015 tarihli ara kararı uyarınca yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda teknik bilirkişiler Harita Yüksek Mühendisi Yrd. Doç. Dr. Kemal ÇELİK, Harita Yüksek Mühendisi Doç. Dr. Fevzi KARSLI, Yüksek Şehir Plancısı Öğr. Gör. Dr. Murat ÖZYABA tarafından hazırlanan 23.6.2016 kayıt tarihli bilirkişi raporlarında özetle; "davaya konu taşınmazın bulunduğu bölgede onaylı olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı incelendiğinde, taşınmazın 150 kişi/hektar yoğunluğundaki Konut Alanında kaldığı, davaya konu taşınmazın bulunduğu alanda Altınova Belediye Meclisinin 22.08.1995 tarih ve 995/30 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile daha sonra onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, taşınmaz açısından önemli bir değişikliği içermediği, sadece sonradan onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile taşınmazın bulunduğu imar adasındaki konut yapılanma değerlerinde TAKS sınırlamasının kaldırıldığı, bu durumda gerek planlar arası kademelenmeye ilişkin, gerekse davacı taşınmazındaki yapılaşma koşullarına ilişkin olarak herhangi bir olumsuz durumun söz konusu edilmediğinin anlaşıldığı, davacıya ait taşınmaz üzerinde var olan ve Altınova Belediyesince ruhsatlandırılan yapı, fiziksel ömrü tamamlanıncaya kadar kullanılabilecek, yeni bir yapı yapılmasının istenmesi halinde ise, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki çekme mesafeleri koşullarına bağlı olarak yeniden yapılabileceği, yeniden yapılması halinde de çekme mesafelerine uygun bir yapılaşma alanının 139 m2 taban alanlı olmasının mümkün olduğu, bu durumda da, davaya konu taşınmaz üzerinde var olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kentsel tasarım ölçütlerine uygun ve uygulanabilir olduğunun düşünüldüğü, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı Yasaların Ek-1 maddesinin uygulanma koşullarının irdelenmesinde ise, keşif mahallindeki inceleme ve dava dosyasında mevcut dağıtım cetvelleri ile parselasyon haritası incelendiğinde; a)Dava dosyasındaki hesap cetvelinden düzenlemeye 92270,02 m2 alanın girdiği, tahsise esas imar ada alanları toplamının 75783.40 m2 olduğu, DOPO'nun 0,218767231 olarak hesaplanmış olduğu ve davacı parselleri de dahil olmak üzere kesinti kapsamındaki parsellerden DOP kesintisi yapılmış olduğunun anlaşıldığı, b)Davaya konu edilen 167 ada, 9 nolu parselin eski halinin 1544 nolu parsel olduğu ve alanın 426.00m2 olduğu 8.4.1992 tarihli Plan örneğinden anlaşıldığı, c)İmar uygulamasının hisse çözümü ve tahsis cetvellerinden 1544 nolu parselin 507.80m2 olduğunun anlaşıldığı, buna davacının senet alanına 81.80m2 eklendiğinin görüldüğü, konuyla alakalı dava dosyasında doküman olmamakla birlikte eski yola terk miktarının iade edildiğinin düşünüldüğü, parselin alanından 507.80m2 alınarak 111.09m2 DOP kesintisi yapılmış geriye 396.70m2 imara net tahsis alanı kaldığı, davacının imara net tahsis alanı 167 ada, 9 nolu parselden müstakilen tahsis edildiği, d)Altınova Belediyesi tarafından düzenlenen imar durum belgesine göre Ayrık Nizam yapılaşma koşullarında önden 5m. çekme, yandan 3m çekme ve arka bahçeden 6m. çekme yapmak suretiyle 4 katlı tabanda 139m2 alanlı olarak yapılaşmasının mümkün olduğu, e)Davaya konu edilen düzenleme alanında 3282.60m2 yoldan ihdas yapıldığının anlaşıldığı, imar uygulamasında yoldan ihdas alanından hesaplanan DOPO oranında DOP kesildiği ve kalan alanların Altınova Belediyesi adına tahsis ve tescil edildiğinin anlaşıldığı, yoldan ihdas alanının doğrudan yola verilmesi durumunda, mevcut düzenleme sınırı esas alındığında, davacıdan yapılan DOP kesintisinin azalacağından tahsis alanında artış meydana geleceğinin düşünüldüğü, f)Uygulama alanında imar adalarına isabet eden kadastral yolların Altınova Belediyesi adına tescil edilerek belediyeye arsa kazandırılmak amacıyla kullanıldığının anlaşıldığı, öte yandan yoldan ihdas alanlarının doğrudan yola terk edilmeyerek DOP Oranı hesaplanması sonucunda DOP oranının hatalı hesaplanmasına ve dolayısı ile düzenlemeye giren tüm parsellerden fazladan DOP kesintisine neden olunduğu, yoldan İhdas alanının doğrudan yola terk edilmesi gerekirken bunun yapılmadığı, a)Kadastral yolların, imara konu olması durumunda Medeni Yasanın 999'uncu maddesi gereğince tescile konu edilmesi

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/

KARAR NO : 2016/

gerekmekte olduğu, bu durumda da yine 2644 sayılı Tapu Yasasının 21'inci maddesi gereğince bu kısımlar belediye sınırları içinde belediye adına, dışında ise (mücadir alan içinde olsa bile) köy tüzel kişiliği adına ihdas edilebileceği, yoldan ihdas alanlarının Belediye adına tescil edilmesinin, bu alanların yola verilmesine engel oluşturmayacağı, bölgedeki kamusal donatının düzenlemeye alınan parsel sahiplerinden karşılandığı bölgede Belediye adına düzenleme öncesi ihdas edilmiş alanların düzenlemeye tahsis edilmesinde kamu yararı olacağı, b)3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması sonucunda iskana açılan alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile öngörülmüş olan park, otopark, yeşil saha, cami, karakol, ilk ve ortaöğretim alanı, meydan vb. kamusal hizmet alanlarının sağlanması için düzenlemeye giren kadastral parsellerin %40'a kadarının DOP olarak bedelsiz alınmasının mümkün olduğu ancak, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından imar planı uyarınca kapanan yollar gibi alanların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın parsel maliklerinden alınması gerektiği, Altınova Belediyesinin bu usulle kendi adına hisseli parseller oluşturması ve uygulamaya katılan şahıs arazilerinden daha fazla DOP kesintisi yapılmasının hakkaniyetle örtüşmediği, 18. madde uygulamasında yoldan ihdas alanlarının yola verilmesi gerektiği, davaya konu uygulama alanında yoldan ihdas alanlarının yola verilmediğinin tespit edildiği, sonuç olarak; Altınova Belediye Meclisinin 22.08.1995 tarih ve 995/30 sayılı karar ile kesinleşen **1/1000 ölçekli uygulama imar planının** planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına, imar mevzuatı hükümlerine, kamu yararına belde ihtiyaçlarına ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine **uygun olduğu**, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanması koşullarının bulunduğu, uygulamada dayanak alınan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uyulduğu, düzenleme alanındaki uygulamada kesilen DOP'un kanuni sınır olan %40'ın altında olduğu, davacı parselinin daha önceden terkinde bulunduğu ve yapılan imar uygulamasında dikkate alındığı, alınan DOP'un kanun ve yönetmelikte belirlenen amaçlara tahsis edildiği, düzenleme sınırının belirlenmesinde yol vb. topografik eşiklere uyulduğundan İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 6. Maddesindeki hükümlerine uygun olduğu, davacının tahsis alanının 167 ada, 9 nolu parselden tahsis edildiği, tahsis edilen alanın fiili kullanım alanına isabet ettiği ve kadastral kullanımına eşdeğer olduğu, düzenleme bölgesinde yoldan ihdas alanlarının doğrudan yola verilmemesinden dolayı DOP'un hatalı hesaplandığı, DOP oranının kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekirken yapılmadığı, yoldan ihdas alanının belediyeye arsa kazandırmak amacıyla kullanıldığı, yukarıda açıklanan nedenler dolayısıyla Altınova Belediye Encümeni'nin 11.10.1995 tarih ve 224 sayılı kararıyla onaylanan imar uygulamasının; davacı yönünden imara uygun fiili kullanım alanından eşdeğer alandan tahsis yapılmakla birlikte, Altınova Belediyesi adına yoldan ihdas yapılması nedeniyle DOP hesabına, dağıtım-tahsis, parselleme ilke ve esaslara uygun olmadığı" sonuç ve kanaatine varıldığı belirtilmiştir.

Anılan bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş, süresi içerisinde davalı idare vekili tarafından yapılan itiraz yerinde görülmemiş olup teknik yönden yeterli ve kapsamlı bir incelemeye dayalı olduğu anlaşılan söz konusu rapor Mahkememizce verilecek hükme esas alınabilecek nitelikte bulunmuştur.

Bu durumda, dava konusu 1/1.000 ölçekli İmar Planının, üst ölçekli plana, şehircilik ilkelerine, planlama tekniklerine, imar mevzuatına, kamu yararına uygun olduğu bilirkişi raporuyla sabit olduğundan dava konusu **1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda hukuka aykırılık bulunmamaktadır.**

Davacının, Parselasyon Uygulamasının iptaline ilişkin istemine gelince;

İmar uygulaması yapılırken düzenleme bölgesinde yoldan ihdas alanlarının doğrudan yola verilmemesinden dolayı DOP'un hatalı hesaplandığı, DOP oranının kamu alanlarına

T.C.
BURSA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015.

KARAR NO : 2016

ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekirken yapılmadığı, yoldan ihdas alanının belediyeye arsa kazandırmak amacıyla kullanıldığı, DOP hesabına, dağıtım-tahsis, parselleme ilke ve esaslara uygun olmadığı bilirkişi raporuyla sabit olduğundan dava konusu parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle;

1-Dava konusu parselin bulunduğu alanda yapılan imar uygulamasının kabulüne ilişkin Altınova Belediye Encümeni'nin 11.10.1995 tarih ve 224 sayılı parselasyon işleminin iptaline,

2-Söz konusu alanda yapılan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın kabulüne ilişkin Altınova Belediye Meclisi'nin 22.08.1995 tarih ve 995/30 sayılı Kararı yönünden ise davanın reddine,

3-Dava kısmen iptal, kısmen ret ile sonuçlandığından aşağıda dökümü yapılan 3.398,50-TL yargılama giderinin haklılık oranına (1/2) göre 1.699,25-TL'sinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, kalan 1.699,25-TL'nin davacı üzerinde bırakılmasına,

4-Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.000,00-TL vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı idareye verilmesine,

5-Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.000,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine,

6-Kullanılmayan posta avansının kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine,

7-Kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 22/11/2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Baskan

Üye

Üye

YARGILAMA GİDERLERİ (Davacı) :

Başvurma Harcı	:	27,70 TL
Karar Harcı	:	27,70 TL
Vekalet Harcı	:	4,10 TL
Keşif Harcı	:	195,40 TL
Keşif ve Bilirkişi Gid.	:	3.000,00 TL
Posta ve Dosya Gid.	:	143.60 TL
TOPLAM	:	3.398,50 TL