

T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/
KARAR NO : 2017/

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 2. İdare Mahkemesi'nce gereği görüldü:

Dava, Davacı tarafından; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Pafta, yeni Ada, parselde bulunan 1 erilen 14.03.2016 gün ve 887/02 sayılı inşaat ruhsatının 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 plandır. Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." hükümleri yer almaktadır.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3/1. maddesinde ise: "Nazım İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan 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 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır. Uygulama İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır." düzenlemesi ile aynı maddenin 11. fıkrasında: "İmar Planı: Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir." düzenlemesi yer almaktadır.

İmar planlarının, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanılışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırmalar sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli 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, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve

T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/

KARAR NO : 2017/

gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular gözönüne alınarak hazırlanması gerekmektedir. Anılan ölçütlere göre hazırlanan imar planlarının, zamanla planlanan alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebileceği de tabiidir.

Öte yandan, imar planlarının yargısal denetimi sırasında, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı kriterlerinin yanı sıra, özelliği itibarıyla imar planlarının bütünlüğü, genel yapısı, kapsadığı alanın nitelikleri ve çevrenin korunması gibi olguların gözetilmesi de zorunludur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "YAPI RUHSATİYESİ" başlıklı 21. maddesinde; Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir." hükmüne, "RUHSAT ALMA ŞARTLARI" başlıklı 22. madesinde "Yapı ruhsatıyesi almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatıyesi verilir. Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatıyesi verilir." hükmüne yer verilmiş, anılan Kanunun "RUHSAT MÜDDETİ" başlıklı 29. maddesinde; yapıya başlama müddetinin ruhsat tarihinden itibaren iki yıl olduğu, bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılacağı, bu durumda yeniden ruhsat alınmasının mecburi olduğu, başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olduğu... hükme bağlanmış, " YAPI KULLANMA İZNİ" başlıklı 30. maddesinde ise; "Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir. Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır. Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz." hükmü yer almıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden; dava konusu Bursa İli, Nilüfer İlçesi, afta, yeni Ada, arselerde bulunan erilen 14.03.2016 gün ve 887/02 sayılı inşaat ruhsatı işleminin, dayanağı olan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, H21C05C pafta, 265 ada, 1 parsel; 297 ada, 1 parsel; 298 ada, 1 ve 2 parsel; 299 ada, 1 parsel; 300 ada, 1 parsel ve 301 ada, 1 parselde yer alan taşınmazların kentsel dönüşümü amacıyla "konut + ticaret alanı" olarak hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ile Onaylı Uygulama İmar Planında kütlenin belirlendiği konut alanı ile park alanının da kalan parsellerin, kentsel dönüşüm amaçlı

T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/

KARAR NO : 2017/

TAKS:050,E:1.25,Yençok:Serbest yoğunluklu konut +ticaret (TİCK) alanı ile park alanına alınmasına ve "1-18.madde uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.2-Ticaret oranı toplam inşaat alanının %30'unu geçemez. 3-Bursa Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. 4-Riskli bina tespit edilerek kentsel dönüşüm yapılması halinde 0,50'ye kadar emsal artışı yapılacaktır." şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğunu ilişkin 5.6.2015 tarih ve 891 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis kararıyla yapılan anılan plan değişikliğinin, plan şehircilik ilkelerine, kamu yararına ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olmadığı" gerekçesiyle Bursa 1. İdare Mahkemesince 22/11/2016 tarih, E:2015/1296 ve K:2016/1246 sayılı kararı ile iptal edildiği anlaşılmaktadır.

Bu duruma göre, dosyadaki bilgi ve belgelerle, yukarıda anılan Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 22/11/2016 gün, E:2015/1296 ve K:2016/1246 sayılı kararın birlikte incelenmesi ve değerlendirilmesinden; görülmekte olan iř bu davada söz konusu taşınmaza ilişkin bahse geçen 265 ada, 1 parsel; 297 ada, 1 parsel; 298 ada, 1 ve 2 parsel; 299 ada, 1 parsel; 300 ada, 1 parsel ve 301 ada, 1 parselde yer alan taşınmazların kentsel dönüşümü amacıyla "konut + ticaret alanı" olarak hazırlanan 1/5.000 lekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği ile Onaylı Uygulama İmar Planında kütlenin belirlendiği konut alanı ile park alanının da kalan parsellerin, kentsel dönüşüm amaçlı TAKS:050,E:1.25,Yençok:Serbest yoğunluklu konut +ticaret (TİCK) alanı ile park alanına alınmasına ve "1-18.madde uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.2-Ticaret oranı toplam inşaat alanının %30'unu geçemez. 3-Bursa Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. 4-Riskli bina tespit edilerek kentsel dönüşüm yapılması halinde 0,50'ye kadar emsal artışı yapılacaktır." şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptal edildiği görülmüş olup, yargı yerince iptal edilen inşaat ruhsatlarının dayanak alınamayacağı, dolayısıyla hukuken yasal dayanaktan yoksun olarak tesis edilen dava konusu işlemd e hukuka uygunluk bulunmadığı gibi davalı idarece kazanılmış haktan da söz edilmesine olanak bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 196,30-TL yargılama gideri ile Avukatlık Asgari cret Tarifesi uyarınca belirlenen 990-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, müdahil(davalı davalı idare yanında) Metin Onan ve diğerleri tarafından yapılan 66,50-TL yargılama gideri ile yine müdahil (davalı idare yanında) ERGNKENT İNş.SAN.TİC.Aş tarafından yapılan 66,50-TL yargılama giderinin müdahil üzerinde bırakılmasına, artan posta ücretlerinin kararın kesinleşmesinden sonra davacı ve mdahillere iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'nde istinaf yolu açık olmak üzere, 20/01/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan

ye

ye

T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/
KARAR NO : 2017/

YARGILAMA GİDERLERİ		:
Başvurma Harcı	:	29,20 TL
Karar Harcı	:	29,20 TL
Y.D. Harcı	:	48,10 TL
Vekalet Harcı	:	4,30 TL
Posta		85,50TL
Gideri+dosya	:	

TOPLAM	196,30 TL
---------------	------------------

MÜDAHİL YARGILAMA GİDERLERİ		:
METİN ONAN VE DİĞERLERİ		:
Başvurma Harcı		29,20 TL
Vekalet Harcı		4,30 TL
Posta Gideri		33,00 TL
TOPLAM		66,50 TL

MÜDAHİL YARGILAMA GİDERLERİ		:
ERGÜNKENT İNŞ.SAN.TİC.AŞ		:
Başvurma Harcı		29,20 TL
Vekalet Harcı		4,30 TL
Posta Gideri		33,00 TL
TOPLAM		66,50 TL