

Karar NO: 505

16.02.2007

- K A R A R -

Keçiören İlçesi Atapark mahallesi 31630 ada 3 sayılı parsel hakkındaki 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğinin onayına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 16.02.2007 gün ve 75 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Atapark 31630 ada 3 sayılı Su Deposu kullanımındaki parselin özel mülkiyette olması ve üzerinde ASKİ'nin herhangi bir yatırımının bulunmaması nedeniyle Konut kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi 5216 sayılı Yasa uyarınca gereği yapılmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

-Söz konusu alanın Atapark II.Etap ıslah imar planı kapsamında Su Deposu Alan kullanımında, 2027 m2 yüzölçümlü olup şahıs mülkiyetinde kaldığı,

-ASKİ SU ve Yapı İşleri Proje Daire Başkanlığının 13.07.2005 gün ve 1108 sayılı yazısında anılan alanda ilgili idarenin herhangi bir tesisinin ya da yapılması düşünülen bir tesisin bulunmadığının, dolayısıyla da kamulaştırılması durumunun söz konusu olmadığını ifade olunduğu,

-Bu yazıya istinaden, parsel maliklerinin 10.02.2006 günlü dilekçesi ekinde, alanın çevredeki yapılaşma koşullarına uyarak 0.40/1.60 emsalli Konut kullanımına dönüştürülmesine ait bir nazım imar planı değişikliği önerisinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

-Önerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2006 tarih ve 932 sayılı karar ile "yoğunluk artırıcı, donatı tesisi azaltıcı nitelikte olması" nedeniyle reddedildiği,

-Vatandaşın yazılı ısrarı üzerine, daha önceki öneri yoğunluk artırıcı olması nedeniyle reddedildiğinden, alanda yine bir sosyal donatı alan öngören nazım imar planı değişikliği hazırlanarak İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulması halinde konunun meclise yeniden iletilebileceğinin bildirildiği,

-Buna göre maliklerin 04.12.2006 tarihli dilekçesi ekinde yeni bir 1/5000 ölçekli nazım imar planı sunulduğu; bu ikinci plan önerisinde de daha önce reddedilen planda olduğu gibi 0.40/1.60 emsalli Konut parseli kullanımı talep edildiği,

Hususları tespit edilmiş olup, bu doğrultuda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı, değişikliğinin "onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

TC. ANKARA 3. İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA

BİLİRKİŞİ RAPORU

Esas No: 2007/439

(+)

EK-3

Davacı: Çağdaş Başkent Ankara Derneği (V.Av. Muzaffer Yılmaz)

Davalı: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Konu: Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.2.2007 gün ve 505 sayılı karar ile onanan, Keçiören İlçesi, Atapark Mahallesi 31630 ada 3 sayılı parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulması istemi.

Mahkemenizce bilirkişi olarak atandığımız, davacı Çağdaş Başkent Ankara Derneği (V. Av. Muzaffer Yılmaz) tarafından Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na karşı açılan davada; "dava konusu edilen Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.2.2007 gün ve 505 nolu karar ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olup **olmadığının** tarafımızca saptanması istenmektedir.

KEŞİF VE BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ

Bilirkişi Kurulumuz 4.1.2008'de Naip Üye Sn. Oktay Aydın gözetiminde keşif ve **bilirkişi inceleme**si yapmış, dava dosyası tarafımıza verilmiştir.

DOSYA İNCELEMESİ

24.04.2007

Dava Dilekçesinde:

1. Keçiören İlçesi Atapark Mahallesinde bulunan 31360 ada 3sayılı parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği yapılarak su deposu kullanımındaki parselin, parsel malikinin talebi ile 0.40/1,60 emsalli konut alanı kullanımına dönüştürüldüğü,
2. Parsel malikinin 10.02.2006 tarihli dilekçe ile söz konusu Nazım İmar Planı değişikliğini önerdiği, ancak Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.4.2006 gün ve

932 sayılı işlemi ile yoğunluk artırıcı ve donatı tesisi azaltıcı nitelikte olması nedeni ile bunun reddedildiği, parsel malikinin yazılı ısrarı üzerine, ikinci plan önerisinin reddedilen plan önerisindeki taleplerle aynen kabul edildiğinin anlaşıldığı,

3. Davalı idarenin aynı alan üzerindeki iki zıt kararının çelişkili ve kuşkulu olduğu,
4. Nazım İmar Planlarında parsel bazında düzenleme yapılmaması gerektiği,
5. Yapılan değişikliğin, Plan Yapılmasına Dair Esaslara Yönetmeliğe de aykırı olduğu, çünkü yönetmelikte plan değişikliğinin hangi amaçla yapıldığının ve yapımı gerektiren zorunlulukların ortaya konulması gerektiğinin altının çizildiği, yine aynı yönetmeliğe göre ilgili kuruluşların görüşlerinin alınmadığının anlaşıldığı,

söylenmekte ve dava konusu plan değişikliğinin iptali istenmektedir.

15.6.2007

Davalının davaya yanıtında:

1. Dava konusu taşınmazın özel mülkiyette olduğu, önceki plandaki kullanımının su deposu olduğu, toplam yüzölçümünün 2027 metrekare olduğu. ASKİ, Su ve Yapı İşleri Proje daire Başkanlığı'nın 13.07.2005 gün ve 1108 sayılı yazısında dava konusu alanda ilgili idarenin herhangi bir tesisinin bulunmadığı dolayısı ile de kamulaştırılmasının söz konusu olamayacağını belirttiği,
2. Parsel maliklerinin 10.2.2006 günlü dilekçesinde taşınmaz üzerinde konut kullanımı öngören 0.40/1.60 emsalli bir Nazım İmar Planı Değişikliği önerisinde bulunduğu,
3. Bu önerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.4.2006 gün ve 932 sayılı kararı ile "önerinin yoğunluk artırıcı, donatı tesisi azaltıcı nitelikte olması nedeni ile" reddedildiği,
4. Taşınmaz malikinin yazılı ısrarı üzerine, daha önceki öneri yoğunluk artırıcı olduğu için reddedildiğinden, alanda yine bir sosyal donatı alanı öngören nazım İmar Planı Değişikliğinin hazırlanarak sunulması gereğinin taşınmaz malikine bildirildiği,
5. Taşınmaz malikinin 14.12.2006 tarihli dilekçesi ile yeniden aynı koşullarda istemde bulunduğu, bunun üzerine Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.2.2007 gün ve 505 sayılı karar ile dava konusu alanı su deposundan konut alanına dönüştürdüğü,
6. Davacının bu plan değişikliğinde kamu yararı gözetilmediği savında bulunduğu, oysa burada su deposuna gereksinim olmadığının ilgili kurumca belirtildiği ve kamulaştırma

da yapılmayacağını yine kurumca söylendiği ve eğer bu plan değişikliği yapılmazsa bu sefer mülkiyet haklarına aykırı davranılmış olacağı, söylenmekte ve davanın reddi istenmektedir.

13.09.2007

Davacının davalıya yanıtında:

1. Dava dilekçesinde savlar yinelenmekte,
2. Parsel malikinin ısrarı ile koşullarda herhangi bir değişiklik olmaksızın plan değişikliği önerisinin davalı İdarece kabul edildiği

söylenmekte ve dava konusu planın iptali istemi yinelenmektedir.

DEĞERLENDİRME VE GÖRÜŞ GELİŞTİRME

A. Davanın Mevzuata Göre İrdelemesi

Dava konusu plan değişikliği ile dava konusu taşınmaz üzerinde önceki planda önerilen su deposu (teknik alt yapı alanı) alanı konut alanına dönüştürülmüştür. Bu plan değişikliği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yapılmıştır. Yasal ve pratikteki tanımı ve içeriği nedeni ile genel kararlar üreten bir Nazım İmar Planında parsel bazında değişiklik yapılmaması beklenir. Bu, Nazım İmar Planının ruhuna aykırıdır. Öte yandan, dava konusu alanda yapılaşma doygunluğa ulaşmıştır. Keşif ve yerinde inceleme sırasındaki gözlemimiz budur. Salt dava konusu taşınmazın bulunduğu yer yapılaşmamış görünmektedir. Yani, bir plan değişikliği yapılacaksa bu parsel ile ilişkili olacağı da açıktır. Bu durumda, yöntem olarak yine de öncelikle 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılması gerekirdi. Ancak bu durumda da, yeri ve konumu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirli olan su deposu kullanımına aykırı bir plan değişikliği gerçekleşmiş olurdu. Bu çelişkiyi anlatmamızın nedeni, **plan bütünlüğü** kavramına dikkat çekmek istememizdir. Yasa ve yönetmelik hükümleri boş yere yazılmış metinler değildir. Plan bütünlüğü yasanın önemli kavramlarından biridir. Yapılacak plan değişikliklerinin o ya da bu biçimde plan bütünlüğünü bozabileceği olasılığı karşısında, plan değişikliklerinin çok özel koşullarda (kısaca zorunluluk içeren koşullarda) yapılabileceği yasa ve yönetmelik maddelerinde belirtilmektedir. Yoğunluk (yani nüfus yoğunluğu) kavramı da plan bütünlüğünü yakından ilgilendirir. Çünkü Nazım İmar Planlarında farklı kentsel kurgular için farklı yoğunluklar verilir ve bu yoğunluğa göre bir alanda konuşlanacak nüfus için de o nüfusun gereksineceği kadar sosyal ve teknik alt yapı alanı, yollar, ticari birimler, kültürel alan

kullanımları ayrılır. Bu alan kullanımlarının büyüklükleri ve nitelikleri yönetmelik (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik) ekinde verilen kişi başına alan standartlarına göre belirlenir. Böylelikle planın ussallığının yanında bütünlüğü de amaçlanır. Yoğunluğun plan değişikliği ile arttığı durumlarda plan bütünlüğü de bozulacaktır, çünkü gereksinme duyulacak diğer alan kullanımları yetersiz kalacaktır. Dava konusu taşınmazın su deposundan konut kullanımına dönüştürülmesinin yoğunluk artışına yol açacağı davalı İdare tarafından da kabul edilmektedir. Ancak bir fazladan konut yapısının alanda yoğunluğu neden ve nasıl artıracığı merak konusu olabilir. Aşağıda bu konu ile ilgili görüşlerimiz yer almaktadır.

Dava konusu taşınmaz **2027** metrekare yüzölçümlüdür. Plan değişikliği ile önerilen yapılaşma koşulu TAKS: **0.40** KAKS:1.60, Ayrık Nizam da 4 katlı konut kullanımıdır. Bu durumda dava konusu parselde oturacak konut yapısının taban alan $0.40 \times 2027 = 810$ metrekaredir. 4 katlı yapıda toplam inşaat alanının 3240 metrekare olacağı anlaşılır. Ne var ki dava konusu alan eğimli bir arazidedir. Yoldan kot alan komşu parsellerde kot altında en az 3er yarım kat gözlemlenmektedir (keşif sırasında saptanmıştır ve aslında kot altında her iki komşu parselde de kot altında 4er kat görülebilmektedir, bkz. Şekil 1, Şekil 2). Bu da ek olarak $(3 \times 810)/2 = 1215$ metrekarelik bir inşaat alanına denk düşmektedir. Yani toplam inşaat alanı $3240 + 1215 = 4455$ metrekare olacaktır. Bir konutun ortalama 150 metrekare (brüt) yüzölçümünde olacağı düşünülürse dava konusu taşınmaz üzerinde $4455/150 = 30$ (yaklaşık) konut yer alacaktır. Ankara'da ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 kişi/hane olarak kabul edilirse bu yapıda yaşayacak nüfus $30 \times 4 = 120$ kişi olacaktır. Şimdi bu sayının yoğunluklar bağlamında ne anlama geldiğine bakalım. Türkiye pratiğinde farklı yoğunluk kategorileri uygulanmaktadır. Örneğin:

80-100 kişi/hektar: düşük yoğunluk 100-

200 kişi/hektar: orta yoğunluk 200-300

kişi/hektar: yüksek yoğunluk

gibi. Bu kategoriler Nazım İmar Planının kurgulanmasında kullanılan önemli teknik araçlardır. Şimdi dava konusu örnekteki tek bir konut yapısının kategorileri tek başına nasıl etkileyebileceği daha iyi anlaşılacaktır. 120 kişilik ek bir nüfus bir üst kategori anlamına kolaylıkla gelebilir. Dahası, bu 120 kişi için sosyal ve teknik alt yapı alanı olarak ek alanlar da gerekecektir. Örneğin, yeşil alan için ek 1200 metrekare gerekecektir, çünkü yeşil alanın yönetmelikle belirlenmiş kişi başına standardı 10 metrekare/kişidir (önceden 7 metrekare/kişi idi). Bu sadece yeşil alan içindir. Diğer alt yapı da düşünülürse tek bir yapının plan bütünlüğünü

nasıl etkileyebileceği ortaya çıkar. Aslında bu durum Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 28 maddesine de aykırı bir durum oluşturmaktadır.

Bu aşamada plan değişikliklerinde uyulması gereken esasları bir kez daha gözden geçirmek yararlı olacaktır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar

Madde 27 - İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

- 1) İmar planındaki durumu geçecek olan sosyal ve teknik alt yapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.
- 2) İmar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.
- 3) İmar planında yeni bir sosyal ve teknik alt yapı alanı ayrılması durumunda 1 inci bentdeki esaslara uyulur. 4) (Ek - R.G.: 2.9.1999 - 23804 / m.8) Plan müellifinin gerekçeli uygun görüşünün alınması şarttır. (Ek fıkra: R.G. 30.9.1998 - 23479) Dini yapı alanlarına ilişkin planlarda ve değişikliklerinde il müftülerinin görüşü alınır.

Madde 28 - İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, iflaz şartlarının değiştirilmesi sonucu, nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde

- 1) (Değişik - R.G.: 2.9.1999 - 23804 / m.9) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları EK-1 de belirtilen standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır ve/veya artırılır.

Yine yönetmeliğe göre kaldırılan bir sosyal teknik altyapının yerine eşdeğer bir alan ayrılması gerekirdi. Ancak bunun da yapılmadığı hem davalının yanıtından hem de keşif ve yerinde inceleme sırasında Bilirkişi Kurulumuzun bu konu ile ilgili olarak davalı İdare temsilcilerine yönelttiği soruya aldığı yanıttan anlaşılmıştır.

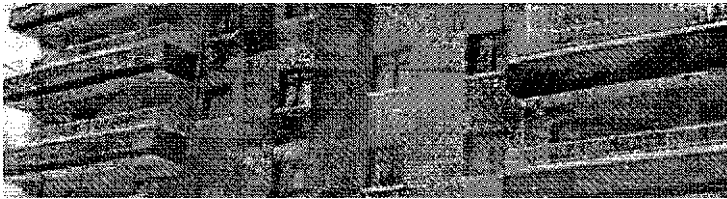
Öte yandan, konu ile ilgili görüşü alman ilgili kurum ASKİ de bu alana gereksinimi olmadığını söylemektedir. Bu da bir açmaz oluşturur gibi görünmektedir. Bilirkişi Kurulumuza göre konuyu kamu yararı bağlamında ele almak ve irdelemeyi de ona göre yapmak gerekmektedir.

Yapılan plan değişikliğinin, mevzuata ve plan bütünlüğünün korunması bağlamında planlama esaslarına da uygun olmadığı ortadadır. Öte yandan, idarelerin planlara ilişkin asli görevi onları yaşama geçirmektir. Kuşkusuz bu yapılırken de kamu yararı gözetilmek durumundadır. Kurulumuz önceki planda kamu kullanımına ayrılmış bir alanın bu niteliğinin değiştirilmemesi gerektiği düşüncesindedir. Eğer bir teknik alt yapı alanı olarak kullanılmaya gereksinim ve istem yoksa, başka türden kamuya açık bir kullanıma dönüştürülmesi kamu yararına olurdu.

Örneğin bir yerel park düzenlemesi gibi yeşil alan kullanımı önermek, yeşil alan varlığına katkıda bulunulabilirdi. Bu durumda, konut alanına dönüştürerek ortaya çıkarılan sakıncalar da başlamadan giderilmiş olurdu. Yoğunluk atırılmamış, yönetmeliğe aykırı bir plan önerisi de getirilmemiş olurdu. Doğal olarak, dava konusu taşınmaz sahiplerinin istemleri doğrultusunda plan değişikliği yaparak kamu kullanımı için ayrılmış bir alanı özel kullamma ayırmak kamu yararına olmayacaktır. Eğer, başka türden bir alan kullanımı ile kamu kullanımı sürdürülürse dava konusu taşınmaz maliklerinin mağduriyetleri de söz konusu olmayacaktır. Çünkü, alan sonunda kamulaştırılacaktır.



Şekil 1. Dava Konusu Parsele, Yola Göre Sol Taraftan Komşu Parseldeki Yapının Yan Cephesi





Şekil 2. Dava Konusu Parsele, Yola Göre Sağ Taraftan Komşu Parseldeki Yapının Yan Cephesi. Bu yapıda, hatta yola bakan cephe bile 4 katlı olması gerekirken 5 katlıdır.

SONUÇ

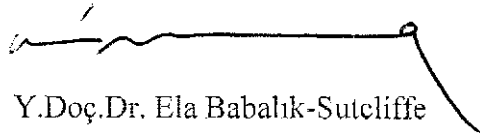
Bilirkişi Kurulumuz yaptığı irdelemede dava konusu Keçiören İlçesi, Atapark Mahallesi, 31630 ada 3 sayılı parsel ile ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.2.2007 gün ve 505 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, planlama esaslarına ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe uygun olmadığı, yoğunluğu artırdığı ve bu nedenle plan bütünlüğünü bozduğu, yapılan plan değişikliği ile gelecek ek nüfusun dava konusu alanda yer alan diğer alan kullanımlarını yetersiz bırakacağı ve kamu kullanımında öngörülen bir alanın özel kullanıma geçmesinin kamu yararı ile de bağdaşmayacağı sonucuna varmıştır. **11.01.2008**

Saygılarımızla

Y. Doç.Dr. M. Adnan Barlas



Y. Doç.Dr. Nil Uzun



Y. Doç.Dr. Ela Babalık-Sutcliffe

T.C.
ANKARA
3.İDARE
MAHKEMESİ

(-) vü

Esas No: 2007/439
Karar No: 2008/225

DAVACI : Çağdaş Başkent Ankara Derneği
VEKİLİ : Av. Muzaffer Yılmaz
Cinnah Cad. 17/15 Çankaya / ANKARA

DAVALI : Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı - ANKARA
VEKİLİ : Av. Gülsen Kara - Aynı yerde

DAVANIN ÖZETİ : Keçiören ilçesi Altınpark Mahallesi 31630 ada 3 sayılı parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli plan değişikliği yapılmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.2.2007 tarih ve 505 sayılı kararının; kamu yararı ve hizmet gereklerine, şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu, zorunluluk unsuru aranmadan salt parsel malikinin çıkarları gözetilerek değişiklik yapıldığı, değişikliğin yoğunluk artırıcı ve donatı tesisini azaltıcı bir niteliğe sahip okluğu iddia edilerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davacı tarafın ehliyetinin bulunmadığı, ASKİ'nin su deposuna ihtiyacı olmadığını ve kamulaştırma da yapamayacağını belirttiğinden plan değişikliği yapılmaması halinde mülkiyet haklarına aykırı davranılmış olacağı, bu nedenle plan değişikliği teklifinin kabul edildiği ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Ankara 3. idare Mahkemesi'nce işin gereği görüşüldü:

Davalı idarenin davacının dava açma ehliyeti bulunmadığı yolundaki itirazı yerinde görülmeyle esasa geçildi

Dava, Keçiören ilçesi Altınpark Mahallesi 31630 ada 3 sayılı parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli plan değişikliği yapılmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.2.2007 tarih ve 505 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Amaç" başlıklı 1.maddesinde; bu Kanunun yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan,fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği belirtilmiştir.

İmar planları; ülkenin, bölge ve kent verilerine göre, konut çalışma, ulaşım gibi kentsel işlevleri ile sosyal ve kültürel gereksinimleri var olan ya da sağlanabilecek imkanlar ölçüsünde en iyi biçimde yerine getirmek ve belde halkına iyi yaşama düzeni ve şartları sağlamak amacıyla kentin gelişmesi de gözönüne alınarak hazırlanır. Şartların zorunlu kıldığı biçimde ve zamanda kanunlarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilir.İmar planlarının ve değişikliklerinin yargısal denetiminde ise bu hususlara uyulup uyulmadığının incelenmesi gerekir.

Dosyanın incelenmesinden, Ankara Keçiören ..ilçesi Altınpark Mahallesiinde olup imann 31630 ada 3 sayılı parselinde kayıtlı 1/5000 ölçekli nazım imar planında kullanım şekli su deposu olarak belirlenen yerle ilgili Ankara Belediye Meclisinin 16.2.2007 tarihli ve 505 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapılarak kullanım şeklinin konut alanına dönüştürülmesi üzerine bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Olayda, taraf iddia ve savunmaları ile dosyadaki bilgi ve belgelere göre uyuşmazlığın çözümü teknik yönden incelemeyi gerektirdiğinden Mahkememizin 11.12.2007 günlü ara kararı uyarınca mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi

sonucu **sunulan** 16.1.2008 kayıt tarihli bilirkişi raporunda özetle; "Dava konusu plan değişikliği ie dava konusu taşınmaz üzerinde önceki planda önerilen su deposu

T.C.
A N K A R A
3.İDARE MAHKEMESİ

Esas No: 2007/439
Karar No: 2008/225

(teknik alt yapı alanı) alapının konut alanına dönüştürüldüğü,yasal ve pratikteki tanımı ve içeriği nedeni ile genel kararlar üreten bir Nazım İmar Planında parsel bazında değişiklik yapılmamasının bekleneceği, bunun Nazım İmar Planının ruhuna aykırı olduğu, öte yandan, dava konusu alanda yapılaşmanın doygunluğa ulaştığı, salt dava konusu taşınmazın bulunduğu yerin yapılaşmamış görüldüğü, bir plan değişikliği yapılacaksa bu parsel ile ilişkin olacağının açık olduğu, bu durumda, yöntem olarak yine de öncelikle 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılması gerektiği, ancak bu durumda da, yeri ve konumu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirli olan su deposu kullanımına aykırı bir plan değişikliği gerçekleşmiş olacağı yapılacak plan değişikliklerinin o ya da bu biçimde plan bütünlüğünü bozabileceği olasılığı karşısında, plan değişikliklerinin çok özel koşullarda (kısaca zorunluluk içeren koşullarda) yapılabileceğinin - yasa ve yönetmelik maddelerinde belirtildiği, yoğunluk (yani nüfus yoğunluğu) kavramının da plan bütünlüğünü yakından ilgilendirdiği, çünkü Nazım İmar Planlarında farklı kentsel kurgular için farklı yoğunluklar verildiği ve bu yoğunluğa göre bir alanda konuşlanacak nüfus için de o nüfusun gereksineceği kadar sosyal ve teknik alt yapı alanı, yollar, ticari birimler, kültürel alan kullanımları ayrılacağı, bu alan kullanımlarının büyüklükleri ve niteliklerinin yönetmelik (Plan Yapımına Alt Esaslara Dair Yönetmelik) ekinde verilen kişi başına alan standartlarına göre belirleneceği, böylelikle planın ussallığının yanında bütünlüğünün de amaçlandığı, yoğunluğun plan değişikliği ile arttığı durumlarda plan bütünlüğünün de bozulacağı, çünkü gereksinme duyulacak diğer alan kullanımlarının yetersiz kalacağı, dava konusu taşınmazın su deposundan konut kullanımına dönüştürülmesinin yoğunluk artışına yol açacağının davalı idare tarafından da kabul edildiği dava konusu taşınmazın 2027 metrekare yüzölçümlü olduğu, plan değişikliği ile önerilen yapılaşma koşulunun TAKS: 0.40 KAKS:1.60, Ayrık Nizam da 4 katlı konut kullanımı olduğu, bu durumda dava konusu parselde oturacak konut yapısının taban alanı $0.40 \times 2027 = 810$ metrekare ve 4 katlı yapıda toplam inşaat alanının 3240 metrekare olacağının anlaşıldığı, toplam inşaat alanının $3240 + 1215 = 4455$ metrekare olacağı, bir konutun ortalama 150 metrekare (brüt) yüzölçümünde olacağı düşünülürse dava konusu taşınmaz üzerinde $4455/150 = 30$ (yaklaşık) konut yer alacağı, Ankara'da ortalama hanehalkı büyüklüğü 4 kişi/hane olarak kabul edilirse bu yapıda yaşayacak nüfus $30 \times 4 = 120$ kişi olacağı, 120 kişilik ek bir nüfusun bir üst kategori anlamına kolaylıkla gelebileceği, bu 120 kişi için sosyal ve teknik alt yapı alanı olarak ek alanlar da gerekeceği, örneğin, yeşil alan için ek 1200 metrekare gerekeceği , çünkü yeşil alanın yönetmelikle belirlenmiş kişi başına standardının 10 metrekare/kişi olduğu, bunun sadece yeşil alan için olduğu, diğer alt yapı da düşünülürse tek bir yapının plan bütünlüğünü nasıl etkileyebileceğinin ortaya çıkacağı, aslında bu durumun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 28 maddesine de aykırı bir durum oluşturduğu, yapılan plan değişikliğinin, mevzuata ve plan bütünlüğünün korunması bağlamında planlama esaslarına da uygun olmadığı, öte yandan, idarelerin planlara ilişkin asli görevinin onları yaşama geçirmek olduğu, kuşkusuz bu yapılırken de kamu yararının gözetilmesi gerektiği, önceki planda kamu kullanımına ayrılmış bir alanın bu niteliğinin değiştirilmemesi gerektiği, eğer bir teknik alt yapı alanı olarak kullanılmaya gereksinim ve istem yoksa, başka türden kamuya

açık bir kullanıma dönüştürülmesinin kamu yararına olacağı, örneğin bir yerel park düzenlemesi gibi yeşil alan kullanımı önermenin, yeşil alan varlığına katkıda bulunulabileceği, bu durumda, konut alanına dönüştürerek ortaya çıkarılan sakıncaların da başlamadan giderilmiş olacağı, kamu kullanımı için ayrılmış bir alanı özel

T.C. A N K A R A
3.İDARE MAHKEMESİ

Esas No: 2007/439

Karar No: 2008/225

kullanıma ayırmanın kamu yararına olmayacağı, sonuç olarak dava konusu nazım plan değişikliğinin, planlama esaslarına ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe uygun olmadığı, yoğunluğu artırdığı ve bu nedenle plan bütünlüğünü bozduğu, yapılan plan değişikliği ile gelecek ek nüfusun dava konusu alanda yer alan diğer alan kullanımlarını yetersiz bırakacağı ve kamu kullanımında öngörülen bir alanın özel kullanıma geçmesinin kamu yararı ile de bağdaşmayacağı yolunda görüş ve kanaate yer verilmiştir.

Taraflara tebliğ edilen sözkonusu rapor Mahkememizce hükme esas alınabilecek nitelik ve yeterlikte görülmüş olup davalı idarece yapılan itiraz raporu sakatlayıcı nitelikte bulunmamıştır.

Bu durumda, yoğunluk artırıcı ve plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğu anlaşılan dava konusu nazım plan değişikliğinde şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile kamu yararına ve hukuka uyarlık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 1.325.22 YTL yargılama gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca takdir edilen 350,00 YTL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan posta ücretinin istemi halinde davacıya iadesine, bu kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içinde Danıştay nezdinde temyizi mümkün olmak üzere 18.2.2008 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

BAŞKAN
H.NEŞE
SARI 27055

ÜYE OKTAY
AYDIN 37770
ÜYE

VEDAT AYDOĞDU
101826

YARGILAMA GİDERLERİ:

Başvuru Harcı	Karar Harcı	13.10
Y.D. Harcı		13.10
Vekalet Harcı	Bilirkişi	21.40
Ücreti	Posta Giderleri	1.217.42
		2.20
		58.00
TOPLAM	1.325.22 YTL	

