

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar N0:2627

11.10.2005

Keçiören İlçesi 31368 ada 6 sayılı parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişiklik teklifine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 23.09.2005 gün ve 810 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden soma; Keçiören Belediye Meclisinin 01.08.2005 gün ve 217 sayılı kararı ile uygun görülen; Keçiören İlçesi Bademlik Mahallesi Belediye Hizmet Alanı kullanımındaki 31368 ada 1 sayılı parselin cami kullanımındaki 31368 ada 6 sayılı parsel ile ilave edilerek Dini Tesis Alanı kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği önerisi onaylanmak üzere İmar Daire Başkanlığına sunulduğu,

-Söz konusu parsellerin Keçiören Belediye Meclisinin 22.08.1998 gün ve 279 sayılı kararı ile onaylı Bademlik II. Islah İmar Planı kapsamında, mülkiyeti Keçiören Belediyesine ait 3396 m2 büyüklüğündeki 31368 ada 6 sayılı parselin cami , yine mülkiyeti Keçiören Belediyesine ait 876 m2 büyüklüğündeki 31368 ada 1 sayılı parselin BHA kullanımında kaldığı,

-31368 ada 1 sayılı parsel üzerinde 31368 ada 6 sayılı parselde mevcut bulunan Esertepe Caminin Kuran Kursunun bulunduğu,

- Öneri planla her iki parselin birleştirilerek Dini Tesis Alanı kullanımda tek parsel oluşturulduğu fakat mevcut olan Cami ve kuran kursu binaları için ayrı yapı yaklaşma sınırları ve imar durumu belirlendiği, buna göre; bir önceki planla onaylı yapı yaklaşma sınırlarının aynen korunduğu, tek parselde iki ayrı kütle bulunduğu için kütleler arası mesafenin 15.00 m. Olarak belirlendiği, bu mesafenin de h/2 mesafesini sağladığı,

-Ancak mevcut bina yapı yaklaşma sınırları dışına taştığı için "Kuran Kursu binası için mevcut durum imar durumudur.Yıkılıp yemden yapılması halinde planda belirlenen imar durumunda uyulacaktır." Şeklinde plan notu ilavesinin gerekli olduğunun belirlendiği,

Hususları tespit edilmiş olup, hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin tadilen tasdikine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Meclis 1.Başkan V.
Seyfi SALTÖĞLU

Katip
S.Hilal ALIÇ

Katip
Yakup KURTOĞLU

ANKARA 1. İDARE MAHKEMESİ
BAŞKANLIĞINA BİLİRKİŞİ EK RAPORU

Dosya No: 2005 / 2445

Davacı : Çağdaş Başkent Ankara Derneği-Vekili: Av. Muzaffer YILMAZ Davalı :
1- Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı- Vekili: Av. Sibel Arzu VAROL 2-
Keçiören Belediye Başkanlığı-Vekili: Av. Fatma YAĞCI

Dosya numarası yukarıda belirtilen dava için bilirkişi olarak görev yaptık ve 10.07.2007 tarihinde bilirkişi raporumuzu Mahkemenize sunmuştuk. Ankara 1. İdare Mahkemesi'nce yapılan inceleme sonucunda alınan 07.11.2007 tarihli ara kararında; "2981/3290/3366 sayılı İmar Affı Yasası hükümleri uyarınca ıslah imar planlarının fiili durumu mümkün olduğunca koruyarak ve asgari standartlarda bir defaya mahsus 1/1000 ölçekli hazırlanan imar planı türü olduğuna göre, bu planda değişiklik yapılmasının mümkün olup olmadığının, ilgili Yasa hükümleri uyarınca tekrar incelenerek ek rapor düzenlenmesi istenmiştir.

2981/3290/3366 sayılı İmar Affı Yasası'nın 20 inci maddesi;"- Bu Kanunda yer alan ruhsat ve kullanma izni hakkındaki işlemler bir defaya mahsus olmak üzere uygulanır. Bu işlemler, bundan sonraki uygulamalara örnek teşkil etmez. Bu Kanuna göre ruhsat ve kullanma izni verilen, yapıların her hangi bir sebeple yıkılmaları halinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri ile gecekondular için ıslah imar planlarını geliştiren imar planları uygulanır. ..." şeklindedir. 2981/3290/3366 sayılı Kanunun 13/c maddesine göre yapılan ıslah imar planları, 3194 sayılı Kanunun 8. maddesinde öngörülen 1 aylık ilan süresine ve bu süre içerisinde itiraza ilişkin hükümlere tabi olmadığı gibi bu planlarda ıslah planı adı altında değişiklik yapılması söz konusu değildir. ıslah imar planları sınırlarının genişletilmesi ya da onanlı ıslah imar planında yapılan maddi bir hatanın ortaya çıkması durumunda bu hatanın giderilmesine dönük değişiklik yapılmasının dışında mevcut ıslah planlarının, ıslah imar planı adı altında değişikliğe veya revizyona konu edilmesi de söz konusu değildir. Bu planları geliştiren imar planlarının ise 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yapılması gerekmektedir.

ıslah imar planlarında fiili durum mümkün olduğunca korunduğu ve mevcut sosyal-teknik altyapı alanları gözetilerek bölgede yaşayacak nüfus paralelinde asgari standartlarda sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmıştır. İmar Affı Yasasının 20 inci maddesinde; sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırmak ve zaman bağlı ihtiyaçlara ilişkin değişiklik yapmak üzere ıslah imar planlarını geliştiren imar planlarının hazırlanması öngörülmüştür. 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri de her türlü imar planında yapılabilecek değişikliklere imkan sağlamaktadır. Keçiören Belediye Meclisi'nin 01.08.2005 tarih ve 217 sayılı kararı ile kabul edilen ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarih 2627 sayılı kararı ile plan notları ilave edilerek ve gerekli düzeltmeler yapılarak onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği de 1998 onaylı Bademlik II. Etap ıslah İmar Planını geliştiren plandır. Dolayısıyla 1998 onaylı Bademlik II. Etap ıslah İmar Planında, 2981/3290/3366 sayılı İmar Affı Yasası uyarınca ıslah imar planı adı altında değişiklik yapılmamıştır. ıslah imar planı hazırlanmış bölgelerde, sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılmasına dönük imar planı değişikliği ve imar planı revizyonları olumlu ve kamu yararlı görüldüğü için ıslah imar planını geliştirmek ve 1998 yılından itibaren bölgede ortaya çıkan ihtiyaçlara dönük 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uyarınca imar planı değişikliği hazırlanması ve onaylanmasında imar mevzuatına herhangi bir aykırılık bulunmamaktadır.



Diğer taraftan ilk raporumuzda belirtildiği üzere dava konusu imar planı değişikliğinde yoğunluk artışı yapılmadığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesinde düzenleme ortaklık payından (DOP) karşılanan umumi hizmet alanı nitelikli Cami alanı büyütüldüğü için olumlu görülmektedir. Ayrıca "Belediye Hizmet Alanı" kullanımları kamu hizmetleri için planlanmış alanlar olmakla birlikte sosyal-teknik altyapı alanı niteliğinde alanlar olmadığı gibi ilgili yatırımcı kuruluşu olan Keçiören Belediyesi'nin uygun görüşü ile "Dini Tesis Alanı"na katılması nedeniyle bu yönden olumsuzluk görülmemektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6 ve 8 inci maddeleri ile Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerinde planların kademeli birliktelik içinde hazırlanacağı ve plan âna kararlarını etkileyen yoğunluk ile kullanım kararı değişikliklerinin önce 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılması ve sonrada 1/1000 ölçekli imar planında yapılması gerekli ve zorunludur. Dava konusu imar planı değişikliğinde ise, "yoğunluk artırımı" yapılmadığı açık olmakla birlikte "Belediye Hizmet Alanı"nın, "Dini Tesis Alanı"na katıldığı için kullanım kararı değişikliği vardır. Zamana bağlı olarak farklı hizmet ve ihtiyaçlar için bölgede imar planı değişikliklerine ihtiyaç olacaktır. Herhangi bir ihtiyacın ortaya çıktığı durumlarda sürekli tek veya birkaç parselde değişiklik gündeme geleceği ve sürekli tartışma konusu olmaması için bir an önce 1/5000 ölçekli nazım imar planının hazırlanması ve yürürlüğe konması gerekli görülmektedir. Üst ölçek 1/5000 ölçekli nazım imar planı olmadığı ve yoğunluk artışı da yapılmadığı için "Belediye Hizmet Alanı" kullanımlı 31368 ada 1 parselin aynı Ada 6 parselle birleştirilerek "Dini Tesis Alanı" olarak belirlenmesinde aykırılık görülmemektedir. Diğer taraftan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 17 inci uyarınca sosyal ve teknik altyapı alanlarının konumu ve büyüklüğünde toplam standartların altına düşülmemek şartıyla ıslah imar planlarını geliştiren 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinde, yoğunluk kararı artırılmadan sosyal altyapı alanı olan "Cami" alanının büyütülmesinin imar mevzuatına aykırı olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Belirtilen bu görüşler doğrultusunda Keçiören Belediye Meclisi'nin 01.08.2005 tarih 217 sayılı kararı ile kabul edilen ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarih 2627 sayılı kararı ile gerekli düzeltmelerle onaylanan ve ıslah imar planını geliştiren 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği; 3194 sayılı İmar Kanunu'na, ilgili yönetmeliklere, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına ve kamu ile toplum yararına herhangi bir olumsuzluk ve aykırılık olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Yüce mahkemenize saygılarımızla sunarız. 12.12.2007

/

Fahri CANATALAY
Mimar-Şehirci


Namık GAZIOĞLU
Harita Mühendisi

**ANKARA 1. İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞINA BİLİRKİŞİ
RAPORU**

Dosya No: 2005/2445

Davacı : Çağdaş Başkent Ankara Derneği vekili Av. Muzaffer YILMAZ Davalı : 1-
Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili Av. Sibel Arzu VAROL 2-Keçiören
Belediye Başkanlığı vekili Av. Fatma YAĞCI

A- DAVANIN KONUSU VE BİLİRKİŞİDEN İSTENENLER:

Davanın Konusu; Davalı, Keçiören Belediye Meclisi'nin 01.08.2005 tarih 217 sayılı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarih 2627 sayılı, kararları ile Keçiören Bademlik II. Etap Islah İmar Planında oluşturulan "Cami" kullanımlı 31368 ada 6 parsel ile "B.H.A" kullanımlı 31368 ada 1 parselin birleştirilerek "Dini Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapıldığı ve 31368 ada 1 parseldeki yapının korunması için "mevcut durum imar durumudur" şeklinde plan notu düzenlendiği gerekçeleriyle yapılan imar planı değişikliğinin iptali istemidir.

Naip üye Hakim Sayın Fatih ŞAHİN niyabetinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesinde S bilirkişilerden; Ankara ili, Keçiören ilçesi, 31368 ada, 6 sayılı parselin Belediye Hizmet Alanı kullanımından, Dini Tesis Alanı kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 01.08.2005 gün ve 217 sayılı, uygulama imar planı değişikliği işleminin imar mevzuatına, şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olup olmadığını açıklığa kavuşturacak açıklayıcı ve ayrıntılı rapor düzenlenmesi istenmiştir.

B- YEREL İNCELEME:

21.06.2007 tarihinde davacı Dernek vekili, davalı Büyükşehir Belediyesi vekili ve Keçiören Belediyesi Teknik Elamanı ile Mahkeme heyetiyle birlikte dava konusu 31368 ada 1 ve 6 sayılı parsellerin olduğu yere gelinmiş ve yakın çevre gezilip görülmüştür. İmar planında 31368 ada 1 parselin "B.H.A" kullanımında olduğu ve dava konusu plan değişikliği ile "cami" kullanımlı 31368 ada 6 parselle birleştirilerek "Dini Tesis Alanı"na dönüştürüldüğü anlaşılmıştır.

C- DAVA DOSYASININ İNCELENMESİ:

1- Davacı Dernek Vekilinin 12.12.2005 Tarihli Dava Dilekçesinde Özetle;

- Keçiören Belediye Meclisi'nin, Keçiören İlçesi 31368 ada 6 sayılı parselin Belediye Hizmet Alanı kullanımından, Dini Tesis Alanı kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 01.08.2005 gün ve 217 sayılı, uygulama imar planı değişikliği ve bu değişikliğin onanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 gün ve 2627 sayılı kararı ile davaya konu uygulama imar planının dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı, kamu yararı, şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu, iptalinin gerektiği,
- Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, ilçe belediyelerince yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri ile konut, ticaret, sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının kullanım şekli değiştirildiği ve noktasal bazda başka bir deyişle ara ve parsel bazında, kamu yararı, hizmet gerekleri, şehircilik ve planlama ilkeleri ile bağdaşmayan meclis kararları alınarak, yoğunluk artışına gidildiği, hatta yeşil alanlar katlı otopark, cami alanı gibi yapılaşmalara açıldığı, parsel maliklerine haksız imar rantı sağlandığı gibi çağdaş kentleşme ölçütlerine uymayan çarpık yapılaşma oluşturulduğu ve imar düzeninin bozulduğu,
- Dava konusu plan değişikliği kararı ile kamu yararı ve hizmet gereklerine aykırı olarak kullanım kararı değişikliği getirildiği, yapı yoğunluğu arttırıldığı ve bölgenin kişi başına düşen sosyal donatı alanının azaltıldığı, iptale konu işlem yasa ve yönetmeliklere açıkça aykırı olduğu, Keçiören Belediye Meclisi'nin 22.08.1998 gün ve 279 sayılı kararı ile onaylı Bademlik II. Islah İmar Planı ile, mülkiyeti Keçiören Belediyesine ait 3396 m² büyüklüğündeki 31368 ada 6 sayılı parselin "cami" alanı ve yine mülkiyeti Keçiören Belediyesine ait 876 m² büyüklüğündeki 31368 ada 1 sayılı parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlandığı,

- Keçiören Belediye Meclisi'nin 01.08.2005 gün ve 217 sayılı uygulama imar planı değişikliği kararında ise; 31368 ada 1 sayılı parselin "cami" kullanımındaki 31368 ada 6 sayılı parsel ile edildikçe "Dini Tesis Alanı" kullanımına dönüştürülmesi kararı verildiği ve bu karar da Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 gün ve 2627 sayılı kararıyla onaylandığı, anılan kararda; "31368 ada 1 sayılı parselde, 31368 ada 6 sayılı parselde bulunan camiye ait Kuran Kursunun bulunduğu, mevcut cami ve Kuran Kursu binaları için ayrı ayrı yapı yaklaşma sınırları ve imar durumu belirlendiği, kamu yararı ve hizmet gereklerine aykırı olarak ve noktasal bazda değişiklik yapılması, imar mevzuatına ve hukuk düzenine aykırı olduğu, ayrıca "Kuran kursu binası için mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde belirlenen imar durumuna uyulacaktır." Plan notu düzenlenmesinin uygun olmadığı,
- Plan yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27, 28, 30 uncu maddelerine aykırı işlem tesis edildiği, nazım ve uygulama imar planları kamu düzenine ilişkin olup, parçacı bir anlayış ile noktasal bazda değişiklik yapılarak, kullanım kararı ve yoğunluk farklılıklarına gidilmesi nazım imar planı bütünlüğünü tamamiyle bozduğu gibi, planlama ve şehircilik ilkelerine uygun olarak imar mevzuatı çerçevesinde yapılaşmasını tamamlayan parsel maliklerinin eşit imar hakkının da zedelendiği, şehirciliğin en önemli ögesi insan olduğu, şehircilikte her türlü kararın insanların mutluluğu ve sağlığı düşünülerek alınmasının gerektiği, bu nedenle nazım imar planları ve bunlara uygun düzenlenecek uygulama imar planlarının kamu yararı ve hizmet gerekleri doğrultusunda tasarlanmaları, kişisel menfaatler dışında planlanmaları gerektiği, Belirtilerek Keçiören Belediye Meclisi'nin 01.08.2005 gün ve 217 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kararı ile bu kararın onanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 gün ve 2627 sayılı kararı ve anılan uygulama imar planının dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptali istenmektedir.

2- Davalı Keçiören Belediyesi'nin 27.01.2006 Tarihli Cevap Dilekçesinde Özetle;

- Davaya konu plan değişikliği işlemi imarın 31368 ada 1 ve 6 parsellerini kapsadığı, her iki parselde belediyelerinin mülkiyetinde olduğu, Bademlik II. Etap İslah İmar Planında 31368 ada 6 parselin cami alanı kullanımına, 1 parselinde belediye hizmet alanına ayrıldığı, Keçiören İlçe Müftülüğü'nün 15.06.2005 tarih ve 1127 sayılı yazısı ile 31368 ada 3 parsel üzerindeki mevcut Kur'an Kursu yerinin de "Bademlik Altı Esentepe Camii" alanına katılması yönünde herhangi bir sakınca bulunmadığı yönünde görüş bildirildiği,
- Bunun üzerine 31368 ada 1 parselin aynı ada 6 parseldeki cami alanına katılması ve yeniden imar durumu belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği, Keçiören Belediye Meclisi'nin 01.08.2005 tarih ve 217 sayılı kararı ile kabul edildiği, plan değişikliğine ilişkin meclis kararı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarih 2627 sayılı kararı ile gerekli düzeltmeler yapılarak onandığı, onaylı plana askı süresinde herhangi bir itiraz yapılmadığı ve imar mevzuatına uygun işlem yaptıkları, Açıklanarak davanın reddi istenmiştir.

3- Davalı Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2006 Tarihli Cevap Dilekçesinde Özetle;

- Davacı Derneğin açmış olduğu kimi davalarda, ehliyet yönünden davanın reddine karar verildiği ve birkaç tanesi ekte sunulduğu, söz konusu parseller Keçiören Belediye Meclisi'nin 22.08.1998 gün ve 279 sayılı kararı ile onaylı Bademlik II. İslah İmar Planı kapsamında, mülkiyeti Keçiören Belediyesi'ne ait 3396 nr büyüklüğündeki 31368 ada 6 sayılı parselin cami, yine mülkiyeti Keçiören Belediyesi'ne ait 876 m büyüklüğündeki 31368 ada 1 sayılı parselin BHA kullanımında kaldığı, 31368 ada 1 sayılı parsel üzerinde Kuran Kursu bulunduğu,
- Keçiören Belediye Meclisi'nin 01.08.2005 gün ve 217 sayılı kararı ile uygun görülen Bademlik mahallesi Belediye Hizmet Alanı kullanımındaki 31368 ada 1 sayılı parselin Cami kullanımlı 31368 ada 6 sayılı parsel ile edildikçe "Dini Tesis Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 gün ve 2627 sayılı kararı ile onaylandığı, dava dilekçesinde uygulama imar planının dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planının da iptali istendiği, ancak söz konusu alan ıslah planlı alan kapsamında olduğu için 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmadığı, Açıklanarak davanın reddi istenmiştir.

D- DAVA KONUSUNUN İNCELENMESİ VE DEĞERLENDİRME:

Keçiören Belediye Meclisi'nin 22.05.1998 tarih ve 279 sayılı kararı ile onaylanan Bademlik II. Etap İslah İmar Planında, mülkiyeti Keçiören Belediyesi'ne ait 3.396 m² yüzölçümlü 31368 ada 6 parselin "Cami Alanı"na, yine mülkiyeti Keçiören Belediyesi'ne ait 876 m² yüzölçümlü 31368 ada 1 sayılı parselde "Belediye Hizmet Alanı- BHA" olarak ayrılmıştır. 31368 ada 6 parselde "Bademlik Altı Esentepe Camii"si inşa edilmiş ve kullanımdadır. Diğer 31368 ada 1 parselde ise "BHA" alanı kullanımına ilişkin herhangi bir yapılaşma olmamış ve "Bademlik Altı Esentepe Camii"ne ait kuran kursu ile bazı (Market, Eczane, Oyuncakçı vb,) ticari kullanımlar ile PTT olduğu görülmüştür.

Davalı Keçiören Belediyesi tarafından Keçiören İlçe Müftülüğü'ne yazılan 26.05.2005 tarih ve 2729 sayılı yazıda; 31368 ada 1 parselde bulunan camiye ait kur'an kursunun cami alanına ilave edilmesi talep edildiği belirtilerek görüşü sorulmuştur. Keçiören İl Müftülüğü'nün 15.06.2005 tarih ve 1127 sayılı yazısı ile de 31368 ada 6 parseldeki "Bademlikaltı Esentepe Camii" alanına, Kur'an Kursu bulunan 31368 ada 1 parselin birleştirilmesinde bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Keçiören Belediye Meclisi'nin 01.08.2005 tarih ve 217 sayılı kararı ile de Bademlik mahallesindeki "Cami" kullanımlı 31368 ada 1 parsel ile "B.H.A" kullanımlı 31368 ada 6 parselin birleştirilerek "Dini Tesis Alanı" olarak belirlenmesi için 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği kabul edilmiş ve 5216 sayılı Kanun uyarınca onaylanmak üzere Ankara Büyükşehir Belediye'sine gönderilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarih ve 2627 sayılı ve "... -Öneri planla her iki parselin birleştirilerek Dini Tesis Alanı kullanımında tek parsel oluşturulduğu fakat mevcut olan cami ve kuran kursu binaları için ayrı ayrı yapılaşma sınırları ve imar durumu belirlendiği, buna göre; bir önceki planla onaylı yapı yaklaşma sınırlarının aynen korunduğu, tek parselde iki ayrı kütle bulunduğu için kütleler arası mesafenin 15.00 m. olarak belirlendiği, bu mesafenin de h/2 mesafesini sağladığı, -Ancak mevcut bina yaklaşma sınırları dışına taştığı için "Kuran Kursu binası için mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde planda

belirlenen imar durumuna uyulacaktır." şeklinde plan notu ilavesinin gerekli olduğunun belirlendiği,..." şeklindeki kararlar gerekli düzeltmeler yapılarak 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği onaylanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikler Açısından İnceleme ve Değerlendirme;

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin (Değişik: 02.09.1999 tarih 23804 -17.03.2001 tarih 24345 sayılı R.G) 11) 3 üncü maddesinde "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. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur." ve aynı Madde de "Plan Değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemelerdir." şeklinde tanımlama yapılmıştır.

Keçiören Belediye Meclisi'nin 22.05.1998 tarih ve 279 sayılı kararı ile onaylanan Bademlik II. Etap İslah İmar Planında, mülkiyeti Keçiören Belediyesi'ne ait 3.396 m² yüzölçümlü 31368 ada 6 parsel "Cami Alanı'na, yine mülkiyeti Keçiören Belediyesi'ne ait 876 m² yüzölçümlü 31368 ada 1 sayılı parsel ise "Belediye Hizmet Alanı- BHA" olarak planlanmıştır. 31368 ada 6 parselde "Bademlik Altı Esentepe Camii" inşa edildiği, 31368 ada 1 parselde ise "Belediye Hizmet Alanı" niteliğinde bir yapılaşma olmamıştır. Keçiören Belediyesi mülkiyetindeki Bademlik Altı Esentepe Cami binası ile kuran kursu binasının ıslah imar planı öncesi veya sonrası yapıp yapılmadığı belirsizdir. Kuran kursu binasının bulunduğu 31368 ada 1 parselin Keçiören Belediyesi'ne ait olduğu gibi ilgili yatırımcı kuruluşta aynı belediyedir. Ayrıca Keçiören Belediyesi yapı ruhsatı vermek ve denetlemekle yetkili olduğu için kuran kursu binası da bu belediyenin tasarrufu içinde kullanıldığı düşünülmektedir.



Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin "İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar" başlıklı 27. maddesinde; "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 değiştirecek 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) ... 4) ... (Ek fıkra: R.G. 30.9.1998 - 23479) Dini yapı alanlarına ilişkin planlarda ve değişikliklerinde il müftülerinin görüşü alınır." ve aynı Yönetmeliğin "EK-1 (Değişik - R.G.: 2.9.1999 - 23804 / m.10): Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt Yapı (1) "alanları bölümünde her türlü nüfus aralığı için dini tesisler için kişi başına 0,5 m² alanın ayrılması öngörülmüş ve "EK- 1e (Değişik - R.G.: 2.9.1999 - 23804 / m.10) tablosunda da; "**Camiler**: Asgari Alan Büyüklüğü (m²): Küçük cami- 2 500: Orta cami (semt cami) -5 000: Büyük merkez cami- 10 000: Dini yapılar içerisinde yer alan tüm yapılanmalar tabloda belirlenmiş olan asgari alan kapsamında değerlendirilir." şeklinde "Dini Tesis Alanları" için asgari alan büyüklükleri de gösterilmiştir.

İmar planlarında bölgede yaşayacak nüfus ve bu nüfusun yaşama, çalışma, dinlenme ve ulaşım gereksinimleri tahmin ve hesap edilerek konut, ticaret, sanayi, yeşil ve açık alanlar, sosyal ve kültürel alanlar, ulaşım ve iletişim için gerekli yol, otopark ve diğer sosyal ve teknik altyapı oluşturacak alan ve tesislere planlanmaktadır. Sosyal ve teknik altyapı alanları da bölgede yaşayacak nüfus paralelinde ve yönetmeliklerde öngörülen büyüklük ve standartlarda ayrılmakta ve dağılımı yapılmaktadır. Bir imar planı türü olan ıslah imar planlarında da aynı yaklaşımla planlama yapılmakta, ancak imar affı yasasında mevcut fiili durumun mümkün olduğunca korunması öngörüldüğü için sosyal ve teknik altyapı alanları asgari standartlarda ayrılmaktadır. Bu nedenle ıslah imar planı hazırlanmış bölgelerde sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılmasına dönük imar planı değişikliği ve plan revizyonları olumlu ve kamu yararlı görülmektedir. Ayrıca 31368 ada 1 parselde bulunan ve Kuran kursu olarak kullanılan binanın oturumu öngörülen çekme mesafelerine aykırılık taşıdığından "Kuran Kursu binası için, mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde planda belirlenen imar durumuna uyulacaktır." plan notu düzenlenmiştir. İmar planı değişikliği yapılmamış olsa da kuran kursu binası mevcut olduğu ve fiilen kullanıldığı için cami ve kuran kursu binasının tek bir parselde korunması halinde kullanıma ilişkin bir değişiklik olmayacağı için plan notu düzenlenmesinde bir olumsuzluk görülmemektedir. Dolayısıyla yoğunluk artışı yapılmadığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesinde düzenleme ortaklık payından (DOP) karşılanan umumi hizmet alanı nitelikli cami alanı büyütüldüğü için olumlu görülmektedir. Ayrıca "Belediye Hizmet Alanı" kullanımları kamu hizmetleri için planlanmış alanlar olmakla birlikte sosyal-teknik altyapı alanı niteliğinde alanlar olmadığı gibi ilgili yatırımcı kuruluş olan Keçiören Belediyesi'nin uygun görüşü ile "Dini Tesis Alanı'na katılması nedeniyle bu yönden de olumsuzluk görülmemektedir.

Diğer taraftan 2981/3290/3366 sayılı İmar Affı Yasası hükümleri uyarınca ıslah imar planları fiili durum mümkün olduğunca korunarak ve asgari standartlarda bir defaya mahsus 1/1000 ölçekli hazırlanan bir imar planı türüdür. Dolayısıyla 2981/3290/3366 sayılı İmar Affı Yasası uyarınca ıslah imar planlarının 1/1000 ölçeğinde hazırlanması ve uygulanması yeterli görüldüğünden üst ölçek niteliğindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanması öngörülmemiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6 ve 8 inci maddeleri ile Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerinde planların kademeli birliktelik içinde hazırlanacağı ve plan ana kararlarını etkileyen yoğunluk ile kullanım kararı değişikliklerinin önce 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılması ve sonrada 1/1000 ölçekli imar planında yapılması gerekli ve zorunludur. Dava konusu imar planı değişikliğinde ise "yoğunluk artırımı" yapılmadığı açık olmakla birlikte "Belediye Hizmet Alanı'nın, "Dini Tesis Alanı'na katıldığı için kullanım kararı değişikliği vardır. Ayrıca zamana bağlı olarak farklı hizmet ve ihtiyaçlara göre bölgede imar planı değişikliklerine ihtiyaç olacaktır. Bu nedenle dava konusu imar

planı değişikliği yapılan bölgede üst ölçek 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanması ve imar mevzuatı gereği değişikliklerin kademeli birliktelik içinde yapılması gerekli görölmektedir.

Handwritten signature in blue ink.

Üst ölçek 1/5000 ölçekli nazım imar planı olmadığı gibi yoğunluk artışı da yapılmadığı için "Belediye Hizmet Alanı" kullanımlı 31368 ada 1 parselin aynı Ada 6 parselle birleştirilerek "Dini Tesis Alanı" olarak belirlenmesinde aykırılık görülmemekle birlikte bir an önce 1/5000 ölçekli nazım imar planı da hazırlanmalıdır. Diğer taraftan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 17 inci maddesi uyarınca sosyal ve teknik altyapı alanlarının konumu ve büyüklüğünde toplam standartların altına düşülmemek şartıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında değişiklik yapılabileceği için yoğunluk kararı artırılmadığı nedeniyle, "Cami" alanının büyütülmesinin imar mevzuatına da aykırı olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

E-SONUÇ:

Yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda;

Islah imar planı hazırlanmış bölgelerde sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılmasına dönük imar planı değişikliği ve imar planı revizyonları olumlu ve kamu yararlı görüldüğü, ayrıca imar planı değişikliği ile geleceğe dönük belirlenen çekme mesafelerine aykırılık olduğu için "Kuran Kursu binası için mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde planda belirlenen imar durumuna uyulacaktır." plan notu düzenlendiği, bu düzenleme ile mevcut kullanım durumunda farklılık yaratılmadığı, imar planı değişikliği yapılmamış olsa da kuran kursu binası mevcut olduğu ve Jiilen kullanıldığı, dolayısıyla dava konusu imar planı değişikliğinde yoğunluk artışı yapılmadığı gibi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesinde düzenleme ortaklık payından (DOP) karşılanan umumi hizmet alanı nitelikli "Cami" alanının büyütülmesi de olumlu görüldüğü, ayrıca "Belediye Hizmet Alanı" kullanımları kamu hizmetleri için planlanmış alanlar olmakla birlikte sosyal-teknik altyapı alanı niteliğinde alanlar olmadığı, bu tesisin ilgili yatırımcı kuruluşu olan Keçiören Belediyesi'nin uygun görüşü ile "Dini Tesis Alanı"na katılması nedeniyle de olumsuzluk görülmediği,

Diğer taraftan 2981/3290/3366 sayılı İmar Affı Yasası hükümleri uyarınca ıslah imar planları, fiili durum mümkün olduğunca korunarak ve asgari standartlarda bir defaya mahsus 1/1000 ölçekli hazırlanan bir imar planı türü olduğu ve 1/1000 ölçeğinde hazırlanması ve uygulanması yeterli görüldüğünden üst ölçek niteliğindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmasının öngörülmediği, ancak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6 ve 8 inci maddeleri ile Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerinde planların kademeli birliktelik içinde hazırlanacağı ve plan ana kararlarını etkileyen yoğunluk ile kullanım kararı değişikliklerinin önce 1/5000 ölçekli nazım planda yapılması ve sonrada 1/1000 ölçekli imar planında yapılması gerekli ve zorunlu olduğu, dava konusu imar planı değişikliğinde ise "yoğunluk artırımı" yapılmadığı açık olmakla birlikte "Belediye Hizmet Alanı", "Dini Tesis Alanı"na katıldığı için kullanım kararı değişikliği yapıldığı, ayrıca zamana bağlı olarak farklı hizmet ve ihtiyaçlara göre bölgede imar planı değişikliklerine ihtiyaç olacağı, bu nedenle bir an önce 1/5000 ölçekli nazım imar planının hazırlanması ve imar mevzuatı gereği değişikliklerin kademeli birliktelik içinde yapılmasının gerekli görüldüğü, üst ölçek imar planının mevcut olmadığı için dava konusu imar planı değişikliğinin 1/1000 ölçeğinde yapıldığı, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 17 inci uyarınca sosyal ve teknik altyapı alanlarının konumu ve büyüklüğünde toplam standartların altına düşülmemek şartıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında değişiklik yapılabileceğinden yoğunluk kararı artırılmadığı ve "Cami" alanı büyütüldüğü için imar mevzuatına da aykırı görülmediği,

Belirtilen bu görüşler doğrultusunda Keçiören Belediye Meclisi'nin 01.08.2005 tarih 217 sayılı kararı ile kabul edilen ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarih 2627 sayılı kararı ile gerekli düzeltmelerle onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde; 3194 sayılı İmar Kanunu'na, ilgili yönetmeliklere, şehircilik ve planlama esaslarına ve kamu ile toplum yararı herhangi bir aykırılık ve olumsuzluğun olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.^//

^öcfe mahkemenize saygılarımızla sunarız. 10.07.2007

NafiALP /
GAZIOGLU
Mimar-Şehirci

^Tahri CANATALAY
Mimar-Şehirci

^flai&rrtf

Harita Mühendisi





10 01 14

T.C.
ANKARA 1. İDARE
MAHKEMESİ

ESAS NO : 2005/2445
KARAR NO : 2008/124

()

DAVACI
VEKİLİ

ÇAĞDAŞ BAŞKENT ANKARA DERNEĞİ :
AV. MUZAFFER YILMAZ Cinnah Cad 17/15
Çankaya - ANKARA

DAVALILAR

: 1- ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ANKARA

VEKİLİ

: AV. SİBEL ARZU VAROL - Aynı yerde 2- KEÇİÖREN
BELEDİYE BAŞKANLIĞI - ANKARA : AV. FATMA YAĞCI

VEKİLİ

- Aynı yerde

DAVANIN ÖZETİ

: Keçiören ilçesi, 31368 ada, 6 sayılı parselin Belediye Hizmet Alanı kullanımından dini tesis alanı kullanımına dönüştürülmesine yönelik Keçiören Belediye Meclisi'nin 1.8.2005 tarih ve 217 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kararı ile bu kararın onanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarihli kararları ile uygulama imar planının dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptali istenilmektedir.

KEÇİÖREN BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Davacının dava açma ehliyeti bulunmadığı, esasında ise, davaya konu plan değişikliğinin yapıldığı 31368 ada, 1 ve 6 parsellerin belediyelerinin mülkiyetinde olduğu, onaylı plana askı süresinde herhangi bir itiraz yapılmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

SAVUNMASININ ÖZETİ : Davacının dava açma ehliyeti bulunmadığı, esasında ise söz konusu alanın ıslah imar planı kapsamında bulunduğundan 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmadığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Ankara 1 No'lu İdare Mahkemesi'nce davalı idarelerin usule ilişkin savları yerinde görülmeyle işin gereği görüldü;

Dava, Keçiören İlçesi, 31368 ada, 6 sayılı parselin Belediye Hizmet Alanı kullanımından dini tesis alanı kullanımına dönüştürülmesine yönelik Keçiören Belediye Meclisi'nin 1.8.2005 tarih ve 217 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kararı ile bu kararın onanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarihli kararları ile uygulama imar planının dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6. ve 8/b maddesinde imar planlarının nazım imar planı

T.C.
ANKARA 1. İDARE
MAHKEMESİ

ESAS NO : 2005/2445

KARAR NO : 2008/124

ve uygulama imar planı olarak hazırlanacağı hükmü getirilmiş, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3.maddesinde "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. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur." ve "Plan Değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini,bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemelerdir."şeklinde tanımlanmış, Yönetmeliğin 'İmar Planı Değişikliğinde Uyulması Gereken Esaslar' başlıklı 27. maddesinde ise "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; İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirilecek ilgili yatırımcı bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır, İmar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir." hükmüne yer verilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, Keçiören Belediye Meclisi'nin 22.8.1998 gün ve 279 sayılı kararı ile onaylı Bademlik II.Islah İmar Planı kapsamında, mülkiyeti Keçiören Belediyesi'ne ait 3396 m² büyüklüğündeki 31368 ada, 6 sayılı parsel cami, yine mülkiyeti Keçiören Belediyesi'ne ait 876 m² büyüklüğündeki 31368 ada, 1 sayılı parselin Belediye Hizmet Alanı kullanımında kaldığı, Keçiören Belediye Meclisi'nin 1.8.2005 gün ve 217 sayılı kararı ile Bademlik Mahallesi Belediye Hizmet Alanı kullanımındaki 31368 ada 1 sayılı parselin Cami kullanımındaki 31368 ada 6 sayılı parsel ile ilave edilerek dini tesis alanı kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 gün ve 2627 sayılı kararı ile plan notu ilavesi yapılarak onandığı, davacı tarafından; söz konusu plan değişikliği kararı ile kamu yararı ve hizmet gereklerine aykırı olarak kullanım kararı değişikliği ile yapı yoğunluğunun artırıldığı ve bölgenin kişi başına düşen sosyal donatı alanının azaltıldığı ileri sürülerek bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık konusu olayda, plan değişikliğinin imar mevzuatına, şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olup olmadığının tespiti açısından mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmesi üzerine yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda; Islah imar planı hazırlanmış bölgelerde sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılmasına dönük imar planı değişikliği ve imar planı revizyonları olumlu ve kamu yararlı görüldüğü, ayrıca imar planı değişikliği ile geleceğe dönük belirlenen çekme mesafelerine aykırılık olduğu için "Kuran Kursu binası için mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde planda belirlenen imar durumuna uyulacaktır." plan notu düzenlendiği, bu düzenleme ile mevcut kullanım durumunda farklılık yaratılmadığı, imar planı değişikliği yapılmamış olsa da kuran kursu binası mevcut olduğu ve fiilen kullanıldığı, dolayısıyla dava konusu imar planı değişikliğinde yoğunluk artışı yapılmadığı gibi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesinde düzenleme ortaklık

T.C.
ANKARA 1. İDARE
MAHKEMESİ

ESAS NO : 2005/2445

KARAR NO : 2008/124

payından (DOP) karşılanan umumi hizmet alanı nitelikli "Cami" alanının büyütülmesi de olumlu görüldüğü, ayrıca "Belediye Hizmet Alanı" kullanımları kamu hizmetleri için planlanmış alanlar olmakla birlikte sosyal-teknik altyapı alanı niteliğinde alanlar olmadığı, bu tesisin ilgili yatırımcı kuruluşu olan Keçiören Belediyesi'nin uygun görüşü ile "Dini Tesis Alanı"na katılması nedeniyle de olumsuzluk görülmediği, diğer taraftan 2981/3290/3366 sayılı İmar Affı Yasası hükümleri uyarınca ıslah imar planları, fiili durum mümkün olduğunca korunarak ve asgari standartlarda bir defaya mahsus 1/1000 ölçekli hazırlanan bir imar planı türü olduğu ve 1/1000 Ölçeğinde hazırlanması ve uygulanması yeterli görüldüğünden üst ölçek niteliğindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmasının öngörülmediği, ancak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6 ve 8 inci maddeleri ile Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerinde planların kademeli birliktelik içinde hazırlanacağı ve plan ana kararlarını etkileyen yoğunluk ile kullanım kararı değişikliklerinin Önce 1/5000 ölçekli nazım planda yapılması ve sonrada 1/1000 ölçekli imar planında yapılması gerekli ve zorunlu olduğu, dava konusu imar planı değişikliğinde ise "yoğunluk artırımı" yapılmadığı açık olmakla birlikte "Belediye Hizmet Alanı", "Dini Tesis Alanı"na katıldığı için kullanım kararı değişikliği yapıldığı, ayrıca zamana bağlı olarak farklı hizmet ve ihtiyaçlara göre bölgede İmar planı değişikliklerine ihtiyaç olacağı, bu nedenle bir an önce 1/5000 ölçekli nazım imar planının hazırlanması ve imar mevzuatı gereği değişikliklerin kademeli birliktelik içinde yapılmasının gerekli görüldüğü, üst ölçek imar planının mevcut olmadığı için dava konusu imar planı değişikliğinin 1/1000 ölçeğinde yapıldığı, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 17. maddesi uyarınca sosyal ve teknik altyapı alanlarının konumu ve büyüklüğünde toplam standartların altına düşülmemek şartıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında değişiklik yapılabileceğinden yoğunluk kararı artırılmadığı ve "Cami" alanı büyütüldüğü için İmar mevzuatına da aykırı görülmediği" belirtilmiştir.

Islah imar planlarının amacı sağlıklı ve düzensiz yapılaşmayı mevcut durum dikkate alınarak ıslah etmek olduğundan başka bir amaçla ıslah imar planı yapılması mümkün olmadığı gibi plan kapsamına alınması gereken yapılanmaların bulunduğu bölgelerle bütünleştirilmesi amacına dönük ıslah imar planı sınırlarının genişletilmesi ya da onanlı ıslah imar planında yapılan maddi bir hatanın ortaya çıkması durumunda bu hatanın giderilmesine yönelik değişiklik yapılması dışında mevcut ıslah imar planların ıslah imar planı tadilatı adı altında değişikliğe konu edilmesi mümkün olmayıp, bu planların 3194 sayılı imar Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca yapılması gerekmektedir.

Dava konusu uyuşmazlıkta da ıslah imar planındaki değişiklikler uygulama imar planı ile yapılmıştır. 1/1000 ölçekli imar planlarının üst ölçekli plana uygun olması zorunlu olduğu gibi üst ölçekli nazım imar planı bulunmadan alt ölçekli planın yapılmasına hukuken olanak bulunmamaktadır. Mahkememizce yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporda ise bölgede nazım imar planını hazırlanmadığı saptanmış olduğundan üst ölçekli nazım imar planı bulunmadan alt ölçekli imar planı yapılmasında hukuka uyarlık görülmemiştir.

T.C.
ANKARA 1. İDARE
MAHKEMESİ

ESAS NO : 2005/2445
KARAR NO : 2008/124

Öte yandan, davacı tarafından sözkonusu plan değişikliğinin dayanağı 1/5000 ölçekli nazım imar planının da iptali istenilmekte ise de, bilirkişi raporunda da belirtildiği gibi üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmadığından davacının 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptali yönündeki isteminin inceleme olanağı bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, 31368 ada, 6 sayılı parselin Belediye Hizmet Alanı kullanımından dini tesis alanı kullanımına dönüştürülmesine yönelik dava konusu Keçiören Belediye Meclisi'nin 1.8.2005 tarih ve 217 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kararı ile bu kararın onanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarihli kararların iptaline, 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptaline yönelik kısmı yönünden davanın incelenmeksizin reddine, aşağıda dökümü yapılan 1.099,77-YTL yargılama giderinden 549,80-YTL'sinin davacı üzerinde bırakılmasına, 549,80-YTL yargılama gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 350,00-YTL vekalet ücretinin davalı idarelerden alınarak davacıya verilmesine, 350,00-YTL vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı idarelere verilmesine, artan posta ücretinin isteği halinde davacıya iadesine, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere 24/01/2008 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan ZİYA
ÖZCAN 27710
Uye

AYDIN TOPRAK
94866

Uye FATİH
ŞAHİN 101615

YARGILAMA GİDERLERİ

Başvurma Harcı Karar	11,20-YTL
Harcı YD Harcı	11,20-YTL
Vekalet Harcı Posta	18,20-YTL
Gideri	2,00-YTL
Keşif-Bilirkişi Gideri	103,00-YTL
TOPLAM	954,17-YTL
	1.099,77-YTL

r/s 13.3.2008

