

Karar N0:2634

11.10.2005

KARAR

Çankaya İlçesi 2644 ada 7 sayılı parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 23.09.2005 gün ve 817 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait Çankaya İlçesi hudutları içerisinde bulunan 2644 ada 7 sayılı parsel üzerindeki Bahçelievler Semt Halinin bu bölgelerde büyük alış veriş merkezlerinin açılmasıyla cazibesini kaybettiğinden söz konusu yerlerin imar durumlarının gözden geçirilerek satışlarının yapılmasının istendiği ifade edilerek yukarıda belirtilen mevkilerde bulunan söz konusu taşınmazların satılması halinde Belediyemize daha fazla gelir getirmesi bakımından imar **planındaki** mevcut kullanımlarının Kentsel **çalışma alanı, Ticaret, Konut vb. kullanımlara** dönüştürülmesinin , Belediyemiz menfaatine uygun olacağına Emlak İstimlak Daire Başkanlığınca bildirildiği,

Yapılan incelemede; Fen İşleri Daire Başkanlığının 14.10.2002 gün ve 3480 Sayılı yazısı ve yerinde yapılan mevcut durum değerlendirmeleri sonucu; Kat Rejimi Planında 4 katlı bölgede kalan (Bahçelievler) Semt Hali kullanımındaki, imar 2644 ada 7 sayılı parselin Belediye Hizmet Alanı kullanımına dönüştürülerek, kat yüksekliğinin Hmax:12^50m. olarak belirlenmesi ve "Belediye Hizmet Alanında Semt Hali + Katlı Otopark + Sosyokültürel Tesisler ve Ticaret yer alabilir." Şeklinde plan notu getirilmesine ilişkin 1/2000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 25.12.2002 gün ve 648 sayılı kararı ile onaylandığı anlaşıldığı,

Söz konusu parselle ilişkin, Emlak İstimlak Daire Başkanlığının 08.11.2004 gün ve 8700 sayılı yazısındaki talebi doğrultusunda İmar Daire Başkanlığınca yapılan değerlendirme sonucunda; imar 2644 ada 7 sayılı parselde talep edilen kullanım kararı değişikliğinin daha önce Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.12.2002 gün ve 648 sayılı kararı ile onaylanan Nazım İmar Planı değişikliği ile gerçekleştirildiği anlaşıldığından, bu parselin nazım planla belirlenen Belediye Hizmet Alanı kullanımının ve Hmax: 12.50 m. saçak seviyesinin **aynen korunması ile İnşaat emsalinin E0 =1.00 olarak belirlenmesi ve**

- **Belediye Hizmet Alanında Semt Hali + katlı otopark + sosyo kültürel tesisler** ve Ticaret yer alabilir.
- İnşaat Emsali

Şeklinde 2 adet plan notu getirilmesi suretiyle hazırlanan 1/1000 ölçekli öneri imar uygulama planı değişikliğinin Mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait olması nedeniyle 5216 Sayılı Yasanın 7.maddesi uyarınca onayına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oyçokluğu ile kâbul edildi.

Meclis kBařkan V.
Seyfi SALTOĐLU

Katip
S.HilalAL|Ç

Katip
Yakup KURTOĐLU

(+)

**ANKARA 4. İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞINA
BİLİRKİŞİ RAPORU**

Dosya No: 2005/2573

Davacı : Çağdaş Başkent Ankara Derneği-Vekili: Av. Muzaffer YILMAZ

Davalı : Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı- Av. Filiz BERKER

A-DAVANIN KONUSU VE BİLİRKİŞİDEN İSTENENLER:

Davanın Konusu; Davalı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarih ve 2634 sayılı kararı ile Çankaya-Bahçelievler semtindeki (Semt Hali'nin) 2644 ada 7 parselde imar planı değişikliği yapılarak yapılaşma hakkının E=1.50 olarak belirlenmesine ilişkin işleminin iptali istemidir.

Bilirkişilerden istenenler ise; dava konusu 11.10.2005 tarih ve 2634 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile Çankaya-Bahçelievler 2644 ada 7 sayılı parselde yapılan plan değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, şehircilik ve planlama esaslarına uygun olup olmadığının incelenerek açıklayıcı ve ayrıntılı rapor düzenlenmesi istenmiştir.

B-YEREL İNCELEME:

01.11.2006 tarihinde davacı Dernek vekili, davalı Büyükşehir Belediyesi vekili ve Mahkeme heyetiyle birlikte dava konusu 2644 ada 7 sayılı parselin olduğu yere gelinmiş ve yakın çevre gezilip görülmüştür. Dava konusu; 2644 ada 7 nolu köşe başı parselde Bahçelievler Semt Hali'nin olduğu, kuzeyinde 6. Cadde, batısında Azerbeycan Caddesi ve güneyinde 10. Sokağın bulunduğu, çevrede yapılaşmaların tamamlandığı tespit edilmiştir.

C-DAVA DOSYASININ İNCELENMESİ;

Davacı Dernek Vekilinin 12.12.2005 Tarihli Dava Dilekçesinde Özetle;

- Çankaya İlçesi 2644 ada 7 sayılı parsel üzerindeki Bahçelievler Semt Hali'nin, Belediye Hizmet Alanında Semt Hali+Katlı Otopark+Sosyo Kültürel Tesisler ve Ticaret Alanına dönüştürülmesine ilişkin olarak yapılan uygulama imar planının onanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediyesinin 11.10.2005 gün ve 2634 sayılı kararı ile davaya konu uygulama imar planının dayanağı olan Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.12.2002 gün ve 648 sayılı kararının hukuka aykırı olduğu ve iptalinin gerektiği,
- Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 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,
- İptale konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.12.2002 gün ve 648 sayılı 1/2000 ölçekli nazım imar planına; "Belediye Hizmet Alanında; Semt Hali+Katlı Otopark+Sosyo Kültürel Tesisler ve Ticaret yer alabilir, İnşaat Emsali E=1,50, yükseklik Hmax=12,50 m. olacaktır" şeklinde iki adet plan notu eklendiği, anılan kararda Semt Halinin DOP içerisinde kalıp kalmadığının belirtilmediği gibi, Belediye Hizmet Alanında; Semt Hali+Katlı Otopark+Sosyo Kültürel Tesisler ve Ticaret Alanının yer aldığı alamayacağına dair yeterli inceleme yapılmadığı,

AM EB YO

- Yapılan değişiklikle İnşaat Emsali E=1,00'den, E=1,50'ye çıkartılarak nüfus yoğunluğu ve inşaat artışı getirildiği ve bu işlem yapılırken gerekli alt yapı incelemeleri yapılmadığı, 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 gidilmesinin nazım imar planı bütünlüğünü tamamıyla bozduğu gibi, planlama ve şehircilik ilkelerine uygun olarak imar mevzuatı çerçevesinde yapılaşmasını tamamlayan parsel maliklerinin eşit imar hakkı 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 Çankaya İlçesi 2644 ada 7 sayılı parselde değişiklik yapılmasına ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 gün ve 2634 sayılı kararı ile davaya konu uygulama imar planının dayanağı olan Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.12.2002 gün ve 648 sayılı kararının iptali istenmektedir.

Davalı Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 27.01.2006 Tarihli Cevap Dilekçesinde Özetle;

- Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 14.10.2002 gün ve 06.BBB.07.01.3480 sayılı yazısı ve yerinde yapılan mevcut durum değerlendirmeleri sonucu; Kat Rejimi Planında 4 katlı bölgede kalan (Bahçelievler) Semt Hali kullanımındaki, imar 2644 ada 7 sayılı parselin Belediye Hizmet Alanı kullanımına dönüştürülerek, kat yüksekliğinin Hmax:12,50 m. olarak belirlenmesi ve "Belediye Hizmet Alanınca Semt Hali+Katlı Otopark+Sosyo Kültürel Tesisler ve Ticaret yer alabilir" şeklinde plan notu getirilmesine ilişkin 1/2000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.12.2002 gün ve 648 sayılı kararı ile onaylandığı,
- Ankara- Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.12.2002 gün ve 648 sayılı karar ile onaylanan 1/2000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine dayalı olarak Belediye Hizmet Alanı kullanımının ve Hmax:12,50 m. Saçak seviyesinin aynen korunması ile inşaat emsalinin E=1,00 olarak belirlenmesi ve -Belediye Hizmet Alanında Semt Hali+Katlı Otopark+Sosyo Kültürel Tesisler ve Ticaret yer alabilir. -İnşaat emsali E=1,50, yükseklik Hmax=12,50 m. olacaktır. Şeklinde 2 adet plan notu getirilerek Başkanlıklarınca hazırlanan 1/1000 ölçekli öneri imar planı değişikliğinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 gün ve 2634 sayılı kararı ile inşaat emsalinin E=1,50 olarak onaylandığı, imar planlarının aleni olduğu, Açıklanarak davanın reddi istenmiştir.

DAVA KONUSUNUN İNCELENMESİ VE DEĞERLENDİRME

Dava konusu Çankaya İlçesi, imarın 2644 ada 7 sayılı parsel Kat Rejimi Planında 4 katlı bölgede kalan Çankaya-Bahçelievler semtindeki "ŞemE Hali" kullanımında iken Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.12.2002 gün ve 648 sayılı kararı ile onaylanan 1/2000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür. Plan notlarında da "Belediye Hizmet Alanında Semt Hali + Otopark + Sosyo Kültürel Tesisler ve Ticaret yer alabilir" şeklinde plan notu düzenlenmiş ve yapılaşma hakları da Emsal: 1.00 ve Hmax:12,50 m. olarak belirlenmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan 2644 ada 7 parselde 25.12.2002 onaylı 1/2000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile belirlenen üst ölçek plan kararlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planına aktarılması için'Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanlığı tarafından 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifi hazırlanmış ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu uyarınca onanmak üzere, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir. Teklif edilen 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde, üst ölçek plan kararlarında olduğu gibi "-Belediye Hizmet Alanında Semt Hali+Katlı Otopark+Sosyo Kültürel Tesisler ve Ticaret yer alabilir. -İnşaat emsali E=1,00, yükseklik Hmax=12,50 m. olacaktır." şeklinde 2 adet plan notu düzenlenmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarih ve 2634 sayılı oturumunda görüşülen 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifindeki yapılaşma hakları ile ilgili inşaat emsalinin 1,00 olarak belirlenmesine değişiklik iki nolu plan notunda düzeltme yapılarak E:1,50 olarak değiştirilerek onaylanmıştır. Dava konusu da 11.10.2005 tarih ve 2634 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile yapılan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğine ilişkindir.

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

1. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6 inci maddesi: "- Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları"¹¹, imar planları ise "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. ..." ve 8 inci maddesi;"... b) İmar planları; Nazım imar planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. ..." hükmünü taşımaktadır. Ayrıca Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin (Değişik 02.09.1999 tarih 23804 ve 17.03.2001 tarih 24345 sayılı R.G) 3. maddesinde; "**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." ve **Plan Değişikliği** : (17.03.2001 tarih 24345 sayılı R.G. değişik) Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel,

nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kliması hafinde yapılan düzenlemelerdir." şeklinde tanımlanmış ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde de aynı tanımlara yer verilmiştir.

Yönetmeliğin yukarıdaki tanımlarından anlaşılacağı üzere yoğunluk imar planının ana kararlarından olup inşaat emsalinde, kat adedinde ve ifraz şartlarında değişikliğe gidilmesi halinde önce üst ölçek nazım imar planında değişiklik yapılarak yoğunluğun artırılması ve daha sonra da alt ölçek 1/1000 ölçekli imar planında değişiklik yapılması gereklidir. Dava konusu 2644 ada 7 parseldeki imar hakları 25.12.2002 onaylı 1/2000 ölçekli nazım imar planında emsal=1,00 olarak belirlenmesine rağmen Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarih ve 2634 sayılı kararı ile onaylanan dava konusu 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde ise emsal=1,50 olarak belirlendiği için üst ölçek nazım imar planı kararı ile çelişki oluşmuştur. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6 ve 8 inci maddeleri uyarınca planların kademeli birlikteliği esas olduğu için dava konusu 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde 2644 ada 7 parseldeki emsalin üst ölçek plan kararında emsal=1.00 olduğu halde alt ölçek 1/1000 ölçekli imar planında emsal=1,50 olarak belirlenmesi ile üst ölçek, alt ölçek plan uyumunun bozulması ve çelişkili durum yaratılması imar mevzuatına aykırılık taşımaktadır.

2. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 28 inci maddesi;"- İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: 1- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) 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.
2- Kat adedi artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bir yoldaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. ..." hükmü uyarınca inşaat emsalinin artırılması halinde ortaya çıkacak nüfus için bölge içinde ilave sosyal-teknik altyapı alanlarının ayrılmasına ihtiyaç bulunmaktadır.



Dava konusu imar planı değişikliği ile artırılan inşaat alanı karşılığı 2644 ada 7 parselde "Semt Hali+Katlı Otopark+Sosyo Kültürel Tesisler ve Ticaret" yer alabileceği öngörülmesine rağmen bu tesislerden yararlanacak nüfus için otopark dışında da bölgeye farklı olumsuz etkileri de olacaktır. Bahçelievler semtinde projeksiyon nüfusu esas alınarak ulaşım ağı, içmesuyu, enerji, kanalizasyon, iletişim, ulaşım vb. gibi altyapı tesis ve hizmetleri inşa edilmiş ve alt-bölge ölçeğinde yapılan kat artışları sonucu da üstyapı, altyapı ve ulaşım açısından taşınamayacak eşiklere ulaşılmıştır. Artık günün her saatinde ulaşım sisteminde duraklama ve tıkanıklıklar yaşanabilmektedir. Dolayısıyla yapılaşmış bir semtin konut dokusu içinde parsel bazında müdahale yapılarak yoğunluk artırılması ile ulaşım sisteminde yaşanan olumsuzluklar ciddi şekilde artacaktır. Ayrıca kamu hizmetine ayrılmış bir parselde yapılan yoğunluk artışları ile sağlıklı bir kent dokusunun yaratılmasına neden olunması kamu ve toplum yararı açısından düşündürücüdür. Bu nedenle 1/2000 ölçekli nazım imar planına aykırı 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği onaylandığı gibi kapasitesi dolmuş Bahçelievler dokusuna parsel bazında yapılan müdahalelerle bölgenin daha sorunlu hale geleceği gibi kabul edilebilir teknik bir gerekçede bulunmamaktadır. Bir diğer hususta 2002 onaylı 1/2000 ölçekli nazım imar planında ve dava konusu 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde; "Belediye Hizmet Alanı" kullanım kararına bağlı olarak 2644 ada 7 parselde Semt Hali, Katlı Otopark, Sosyo Kültürel Tesisler ve Ticaret fonksiyonlarının yer alabileceği belirtilmiş, ancak hangi fonksiyon için ne kadar alan kullanılacağı belirsiz bırakılmıştır. Dava konusu 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile emsal=1,50 olarak belirlendiği için artırılan inşaat alanının tamamının "ticaret" amaçlı mı yoksa diğer fonksiyonlar için mi kullanılacağı konusunda da belirsizlik bulunmaktadır. Artırılan inşaat hakkının daha çok nüfus çekecek bir fonksiyonda kullanılması halinde daha fazla problem oluşması ve bölgeyi olumsuz etkilemesi de mümkündür. Dolayısıyla parsel bazında yapılan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği; üst ölçek plan kararlarına aykırı olduğu gibi, üstyapı, altyapı ve ulaşım açısından taşınamayacak eşiklere ulaşılmış bir bölgede parsel bazında yoğunluk artışına gidilmesinde, kamu ve toplum yararı bulunmadığı gibi imar mevzuatına da aykırılık bulunmaktadır.

3. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7 inci maddesinde; "- Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır: a-) ... b-) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; Büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak, c-) Kanunlarla Büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak, ..." hükümlerini taşımaktadır.

Yukarıdaki hükümlerden anlaşılacağı üzere 7/b maddesinde; Büyükşehir Belediyeleri 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekteki planı yapmak, yaptırmak ve onaylamak yetkisinin yanında Büyükşehir belediyesine bağlı belediyelerin nazım plana göre hazırladıkları 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını, imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek görevinin yanında bir yıl içinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı veya parselasyon planlarının yapılmaması halinde de bu planların yapılmasında yetkilendirilmiştir. Ayrıca // a maddesinde; Kanunlarla Büyükşehir belediyesine verilen görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işlemlerinin yanında her ölçekteki imar planı ile parselasyon planı ve her türlü imar uygulamasını yapmak hususunda da yetkili kılınmıştır. Dava konusu 1/1000 ölçekli

imar planı değişikliğinin ise tek bir parsel bazında ve kent dokusunun içinde kalan 2644 ada 7
parselde yapıldığı anlaşılmıştır.

1A
M E 10

Büyükşehir Belediyeleri ise; kanunla verilen ulaşım, ana caddeler, kentsel dönüşüm projeleri gibi bir bölge, güzergah ve birbirini tamamlayan ilişkiler kapsamındaki teknik hizmetlere dönük bu yetkiyi kullanması ve plan bütünlüğünü koruması gerekmektedir. Dava konusu imar planı değişikliğinde ise küçük bir parsel ölçeğinde, konut dokusu içinde ve bölgenin üstyapı, altyapı ve ulaşım açısından taşıyamayacak eşiklere eriştiği bir bölgede bu yetkiyi kamu ve toplum yararı açısından herhangi bir teknik gerekçe olmadan kullanması, 5216 sayılı Kanunun 7/b, c maddelerine uygunluğu olmadığı görüş ve kanaatine de ulaşılmaktadır.

E- SONUÇ

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan veri ve değerlendirmeler dikkate alınarak, davacı Çağdaş Başkent Ankara Derneği, vekili Av. Muzaffer YILMAZ tarafından Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına karşı açılan davanın konusu incelenmiştir.

Yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda; Dava konusu Çankaya ilçesi Bahçelievler imarın 2644 ada 7 parseldeki imar hakları 25.12.2002 onaylı 1/2000 ölçekli nazım imar planında emsal=1,00 olarak belirlendiği, dava konusu Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarih ve 2634 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde ise yapılaşma haklarının emsal=1,50 olarak belirlendiği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6 ve 8 inci maddeleri uyarınca, planların kademeli birlikteliğinin esas olduğu, üst ölçek planda yoğunluk artışı yapılmadan alt ölçek 1/1000 ölçekli imar planındaki yoğunluğun artırılması ile planların kademeli birlikteliğinin bozulduğu,

Dava konusu imar planı değişikliği ile artırılan inşaat alanı karşılığı 2644 ada 7 parselde "Semt Hali+Katlı Otopark+Sosyo Kültürel Tesisler ve Ticaret" yer alabileceği öngörülmesine rağmen bu tesislerden yararlanacak nüfus için otopark dışında da bölgeye farklı olumsuz etkilerin olacağı, Bahçelievler semtinde projeksiyon nüfusu esas alınarak üstyapı, altyapı" ve ulaşım hizmetleri planlandığı ve bölgenin her hizmet .türü • işin-• doyum-noktasına ulaşıldığı, artık günün her saatinde ulaşım sisteminde duraklama ve tıkanıklıklar yaşanabildiği, dolayısıyla yapılaşmış bir semtin konut dokusu içinde parsel bazında müdahale yapılarak yoğunluk artırılması ile ulaşım sisteminde yaşanan olumsuzlukları ciddi şekilde artacağı gibi kanalizasyon, elektrik; iletişim vb. her türlü teknik altyapının da olumsuz etkileneceği, bu nedenle 1/2000 ölçekli nazım imar planına aykırı 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin onaylandığı, ancak kapasitesi dolmuş Bahçelievler dokusuna parsel bazında yapılan müdahalelerle bölgenin daha sorunlu hale geleceğinin kabul edilebilir teknik bir

Ayrıca 2002 onaylı 1/2000 ölçekli nazım imar planında ve dava konusu imar planı değişikliğinde; "Belediye Hizmet Alanı" kullanım kararına bağlı olarak 2644 ada 7 parselde Semt Hali, Katlı Otopark, Sosyo Kültürel Tesisler ve Ticaret fonksiyonlarının yer alabileceğinin belirtildiği, ancak hangi fonksiyon için ne kadar alan kullanılacağı hususunun

**T.C. ANKARA
4. İDARE MAHKEMESİ**

Esas No : 2005/2573 **YÜRÜTMENİN**

DURDURULMASINI

İSTEYEN (DAVACI) _____ Çağdaş Başkent Ankara Demeği

VEKİLİ _____ : Av. Muzaffer Yılmaz

Cinnah Caddesi 17/15 Çankaya / ANKARA

KARSI TARAF (DAVALI) _____ : Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı / ANKARA

VEKİLİ _____ : Av. Filiz Berker - Aynı adreste

İSTEMİN ÖZETİ _____ [Mülkiyeti davalı idareye ait Çankaya İlçesi 2644 ada 7 sayılı parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 tarih ve 2634 sayılı karar ile anılan plan değişikliğinin dayanağı olan ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.12.2002 tarih ve 648 sayılı karar ile kabul edilen 1/2000 ölçekli nazım imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması istenilmektedir.

T Ü R K M İ L L E T İ A D I N A

Hüküm veren Ankara 4. İdare Mahkemesi'nce işin gereği görüldü;

Dava; Mülkiyeti davalı idareye ait Çankaya İlçesi 2644 ada 7 sayılı parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 tarih ve 2634 sayılı karar ile anılan plan değişikliğinin dayanağı olan ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.12.2002 tarih ve 648 sayılı karar ile kabul edilen 1/2000 ölçekli nazım imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle açılmıştır.'

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde planlar, bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş, 5. maddede Nazım İmar Planı; "... varsa bölge veya çevre planlarına uygun halihazır haritalar üzerine yine varsa kadastroal durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme ve 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," şeklinde, Uygulama İmar Planı; "tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastroal 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" şeklinde tanımlanmıştır.

İmar planları;' ülke, bölge ve kent verilerine göre konut, çalışma, ulaşım gibi kentsel işlevler ile sosyal ve kültürel gereksinimleri varolan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi biçimde yerine getirmek ve bölge halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin gelişmesi de göz önüne tutularak hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve zamanda yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilir.

İmar planlarının yargısal denetiminde de, bütün bu hususlara uyulup uyulmadığının, taşınmazın yer, büyüklük, konum ve işlevi açısından imar planında ayrıldığı amaca, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından uygun olup olmadığının incelenmesi gerekmektedir.

**T.C. ANKARA 4.
İDARE MAHKEMESİ**

Esas No : 2005/2573

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde "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 plan düzenlemeleridir." şeklinde tanımlanmış, anılan Yönetmeliğin 27 vd. maddelerinde ise imar planı değişikliklerinde uyulması gereken esaslar belirtilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden, mülkiyeti davalı idareye ait Çankaya İlçesi hudutları içerisinde bulunan 2644 ada 7 sayılı parsel üzerinde Bahçelievler Semt Hali bulunduğu, zamanla anılan yerin cazibesini yitirmiş olması nedeniyle satılması halinde Belediyeye daha fazla gelir getirmesi bakımından "Belediye Hizmet Alanında Semt Hali + Katlı Otopark + Sosyal Kültürel Tesisle ve Ticaret yer alabilir. İnşaat Emsali E=1.50, yükseklik Hmax=12.50 m. olacaktır" şeklinde iki adet plan notu getirilmesiyle hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 tarih ve 2634 sayılı kararı ile kabul edildiği, dava konusu edilen işlem ile hem 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hem de dayanağı 1/2000 ölçekli nazım imar planının iptalinin istenildiği anlaşılmaktadır.

Bakılan davada; dava konusu edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile dayanağı 1/2000 ölçekli nazım imar planının imar mevzuatına uygun olup olmadığının tespiti amacıyla mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmış olup, bilirkişiler tarafından mahkememize ibraz edilen raporda özetle; 25.12.2002 onaylı 1/2000 ölçekli nazım imar planında emsal=1.00 olarak belirlenmiş iken 11.10.2005 onaylı 1/1000 ölçekli planda emsal=1.50 olarak belirlendiği, bu durumun üst ölçekli plana aykırı olduğu, 1/1000 ölçekli planda getirilen inşaat alanı artışı nedeniyle oluşacak nüfus yoğunluğu ile ulaşım sisteminde yaşanan ciddi olumsuzlukların daha da artacağı gibi kanalizasyon, elektrik, iletişim vb. her türlü teknik alt yapının da olumsuz etkileneceği, kapasitesi dolmuş Bahçelievler dokusuna parsel bazında yapılan müdahalenin bölgeyi daha sorunlu hale getireceği belirtilmiş, ek bilirkişi raporunda ise, 1/2000 ölçekli imar planı değişikliği ile 2644 ada 7 sayılı parselin "Belediye Hizmet Alanı" kullanımının "Belediye Hizmet Alanında Semt Hali + Otopark + Sosyal Kültürel Tesisler ve Ticaret yer alabilir" şeklinde değiştirilmesinin ve yapılaşma haklarının emsal=1.00 ve Hmax=12.50 olarak belirlenmesinin şehircilik ve planlama esasları açısından her hangi bir olumsuzluk getirmediği gibi bölgenin ihtiyaçlarına ve dokusuna da uygun olduğu görüşü ifade edilmiştir. .¹

Taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna taraflarca itiraz edilmiş ise de, rapordaki saptamalar karşısında itiraz yerinde görülmemiştir.

Dava dosyasında var olan bilgi ve belgeler ile verilecek karara esas alınabilecek nitelikte bulunan bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında imar mevzuatına uygunluk, 1/2000 ölçekli nazım imar planının da ise imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, açıkça hukuka aykırı olan ve uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararlar doğuracağı sonucuna varılan dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yürütmesinin durdurulmasına, dava konusu edilen 1/2000 ölçekli nazım imar planı yönünden ise 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27. maddesinde belirtilen Koşulların oluşmadığı anlaşıldığından yürütmenin durdurulması isteminin reddine, Kararın tebliğ tarihinden itibaren **7 gün** içinde Ankara bölge idare Mâhkemesi'nde itiraz yolu açık olmak üzere, 30.1.2008 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

BAŞKAN KASIM
DAVAS 32672

Y/S 31.1.2008
UYE
E. YÜCEL
SEYHAN
İ440
ÜYE
İSMAİL
ÖZTÜRK
101769



T.C.
ANKARA 4. İDARE
MAHKEMESİ

75

ESAS NO : 2005/2573
KARAR NO : 2008/1294

DAVACI _____ : ÇAĞDAŞ BAŞKENT ANKARA DERNEĞİ

VEKİLİ _____ : AV. MUZAFFER YILMAZ
İran Cad. 21 nu Karum İş Merkezi C Blok 6. Kat D:459 Kavaklıdere /
ANKARA

DAVALI _____ : ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI /
ANKARA

VEKİLİ _____ : Av.Filiz Berker - Aynı adreste

DAVANIN ÖZETİ _____ : Mülkiyeti davalı idareye ait Çankaya ilçesi 2644 ada 7 sayılı parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 tarih ve 2634 sayılı kararı ile anılan plan değişikliğinin dayanağı olan ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.12.2002 tarih ve 648 sayılı kararı ile kabul edilen 1/2000 ölçekli nazım imar planının; imar mevzuatına aykırı olduğu iddialarıyla iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ _____ : Usule uygun savunma verilmemiştir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Ankara 4. İdare Mahkemesi'nce gereği görüldü:

Dava; mülkiyeti davalı idareye ait Çankaya İlçesi 2644 ada 7 sayılı parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 tarih ve 2634 sayılı kararı ile anılan plan değişikliğinin dayanağı olan ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.12.2002 tarih ve 648 sayılı kararı ile kabul edilen 1/2000 ölçekli nazım imar planının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde planlar, bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş, 5. maddede Nazım İmar Planı; "... varsa bölge veya çevre planlarına uygun halihazır haritalar üzerine yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme ve 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," şeklinde, 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" şeklinde tanımlanmıştır.

T.C.
ANKARA 4. İDARE
MAHKEMESİ
ESAS NO : 2005/2573
KARAR NO : 2008/1294

İmar planları; ülke, bölge ve kent verilerine göre konut, çalışma, ulaşım gibi kentsel işlevler ile sosyal ve kültürel gereksinimleri var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi biçimde yerine getirmek ve bölge halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin gelişmesi de göz önünde tutularak hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve zamanda yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilir.

İmar planlarının yargısal denetiminde de, bütün bu hususlara uyulup uyulmadığının, taşınmazın yer, büyüklük, konum ve işlevi açısından imar planında ayrıldığı amaca, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından uygun olup olmadığının incelenmesi gerekmektedir.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde "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 plan düzenlemeleridir." şeklinde tanımlanmış, anılan Yönetmeliğin 27 vd. maddelerinde ise imar planı değişikliklerinde uyulması gereken esaslar belirtilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden, mülkiyeti davalı idareye ait Çankaya İlçesi hudutları içerisinde bulunan 2644 ada 7 sayılı parsel üzerinde Bahçelievler Semt Hali bulunduğu, zamanla anılan yerin cazibesini yitirmiş olması nedeniyle satılması halinde Belediyeye daha fazla gelir getirmesi bakımından "Belediye Hizmet Alanında Semt Hali + Katlı Otopark + Sosyal Kültürel Tesisler ve Ticaret yer alabilir. İnşaat Emsali E=1.50, yükseklik Hmax=12.50 m. olacaktır" şeklinde iki adet plan notu getirilmesiyle hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 tarih ve 2634 sayılı kararı ile kabul edildiği, dava konusu edilen işlem ile hem 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hem de dayanağı 1/2000 ölçekli nazım imar planının iptalinin istenildiği anlaşılmaktadır.

Bakılan davada; dava konusu edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile dayanağı 1/2000 ölçekli nazım imar planının imar mevzuatına uygun olup olmadığının tespiti amacıyla mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmış olup, bilirkişiler tarafından mahkememize ibraz edilen raporda özetle; 25.12.2002 onaylı 1/2000 ölçekli nazım imar planında emsal=1.00 olarak belirlenmiş iken 11.10.2005 onaylı 1/1000 ölçekli planda emsal=1.50 olarak belirlendiği, bu durumun üst ölçekli plana aykırı olduğu, 1/1000 ölçekli getirilen inşaat alanı artışı nedeniyle oluşacak nüfus yoğunluğu ile ulaşım sisteminde yaşanan ciddi olumsuzlukların daha da artacağı gibi kanalizasyon, elektrik, iletişim vb. heTTüflü teknik alt yapının lüzumsuz etkileneceği, kapasitesi dolmuş Bahçelievler dokusuna parsel bazında yapılanan müdahalenin bölgeyi daha sorunlu hale getireceği belirtilmiş,] ek bilirkişi raporunda işe7T/2000 ölçekli imar planı değişikliği ile 2644 ada 7 sayılı parselin "Belediye Hizmet Alanı" kullanımının "Belediye Hizmet Alanında Semt Hali + Otopark + Sosyal Kültürel Tesisler ve Ticaret yer alabilir" şeklinde değiştirilmesinin ve yapılaşma haklarının emsal=1.00 ve Hmax=12.50 olarak belirlenmesinin şehircilik ve planlama esasları açısından her hangi bir olumsuzluk getirmediği gibi bölgenin ihtiyaçlarına ve dokusuna da uygun olduğu görüşü ifade edilmiştir.

Taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna taraflarca itiraz edilmiş ise de, rapordaki saptamalar karşısında itiraz yerinde görülmemiştir.

Dava dosyasında var olan bilgi ve belgeler ile verilecek karara esas alınabilecek

**T.C. ANKARA 4. İDARE
MAHKEMESİ**

ESAS NO : 2005/2573
KARAR NO : 2008/1294

nitelikte bulunan bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında imar mevzuatına uygunluk, 1/2000 ölçekli nazım imar planında ise imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

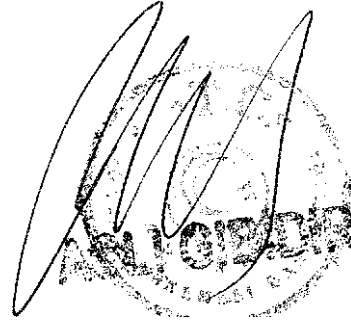
Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin 1/1000 ölçekli uygulama planına ilişkin kısmının **iptaline**, davanın 1/2000 ölçekli nazım imar planına ilişkin kısmının ise **reddine**, dava kısmen iptal kısmen ret ile sonuçlandığından, aşağıda dökümü yapılan 1.132,00 YTL yargılama giderinin yarısı olan 566,00 YTL ile 3.50,00.YTL vekalet ücretinin_davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, diğer yargılama giderinin davacı üzerinde bırakılmasına, artan posta giderinin istemi halinde davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere 07/05/2008 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan KASIM
DAVAS 32672

Uye
EDAT YÜCEL SEYHAN
38440
Uye
UTKU COŞGUN 101810

YARGILAMA GİDERLERİ

Başvurma Harcı	
Karar Harcı	11,20 YTL
Y.D. Harcı	11,20 YTL
Vekalet Harcı	18,20 YTL
Posta Gideri	2,00 YTL
Bilirkişi Gideri	89,40 YTL
	1.000,00 YTL
TOPLAM	1132,00 YTL



7.5.2008