

T.C.

BALIKESİR

2. DARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/878

KARAR NO : 2023/327

DAVACI : MEHMET ULU
VEKİL : AV. HASAN UEN
-UETS[16916-19377-82990]

DAVALI : BALIKESİR BÜYÜK EHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLLER : AV. BEYZA KANICI
-UETS[35078-08703-37799]
AV. ONUR KARATA -UETS[35078-08703-37799]

DAVANIN ÖZETİ : Balıkesir ili, Altıeylül İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi 12741 ada 1 parsel nolu taşınmazın maliki olan davacı tarafından, taşınmazın bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamasına ilişkin 25.05.2022 tarih ve 331 sayılı Balıkesir Büyükşehir Belediye Encümen kararının; emsal ilkesine riayet edilmediği, kendisine ait olan yerden uzaklaştırıldı ve bir başka parselde üçüncü kişilerle hisselendirildiği, hukuka aykırı olduğu iddiaları ile iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Usul yönünden davanın süresinde açılmadığı, esas yönünden ise, Balıkesir ili, Burhaniye ilçesi, Ören Mahallesi kapsar alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminde hukuka aykırı bir yan bulunmadığı, haksız davanın reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Balıkesir 2. Daire Mahkemesi'nce dava dosyasının tekemmül ettiği anlaşıldığından yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmeksizin işin esas yönünden gereği görülmüştür.

Davalı idarenin usule yönelik itirazı yerinde görülmemektedir işin esasına geçildi.

Dava; Balıkesir ili, Altıeylül İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi 12741 ada 1 parsel nolu taşınmazın maliki olan davacı tarafından, taşınmazın bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamasına ilişkin 25.05.2022 tarih ve 331 sayılı Balıkesir Büyükşehir Belediye Encümen kararının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Arazi ve arsa düzenlemesi" başlıklı **18. maddesinde**; "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alanlarında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artırımları karlılıkta "düzenleme ortaklık payı" olarak dağılılabılır. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez." hükmüne, "Parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili" başlıklı **19. maddesinde ise**; "İmar planlarına göre parselasyon planları; yapılabildiği belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dağıtımında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutata vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır. Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakati aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler. Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır." hükmüne yer verilmiştir.

Yine İmar Kanunu'nun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar



ESAS NO : 2022/878

KARAR NO : 2023/327

Hakkında Yönetmeli in 14/4. maddesinde " mar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel ki ili i/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınmaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından dü ülererek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır." hükmü, 16/4. maddesinde; "Kamula tırma yoluyla elde edilen ta ınmazlar ile kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait ta ınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Bu alanlar, parselasyon planıyla imar planında bulundu u yere tahsis edilir. Ancak, kamula tırılan parselin, imar planı kararları ile kamula tırma amacı dı ında kullanılması durumunda; düzenlemeye giren di er parseller gibi düzenleme ortaklık payı alınarak da ıtıma tabi tutulur. Bu durum ve parselasyon planlarının askıya çıktı ı bilgisi kamula tırmayı yapan idareye bildirilir. Kamula tırılan ya da kamu hizmetlerine tahsis edilen bu parsellerin alanlarının, imar planındaki kullanım amacına ayrılan alandan az olması durumunda eksik kalan alan düzenleme ortaklık payından kar ılanır. Fazla olması durumunda artan miktardan, di er parsellerde oldu u gibi düzenleme ortaklık payı alınarak en yakın yere tahsis edilir." hükmü, 17. maddesinin a ve e fıkralarında; (1) mar parsellerinin olu turulması ve da ıtımında a a ıdaki esaslar dikkate alınır: a) Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün oldu unca düzenleme öncesi parselin bulundu u yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, di er parsellerin bulundu u yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sa lanır. e) Ta ınmaz sahibine tahsis edilen miktarın asgari imar parsel alanından küçük olması veya di er teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi halinde, bu miktar mümkün mertebe tek bir imar parseline hisselendirilir.

3194 sayılı Kanun'un 18. maddesinin ba lıca amacı; imar planı ve mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapıla maya elveri li imar parselleri elde edilmesini ve düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan, imar planında umumi hizmetlere ayrılan alanların bedelsiz olarak kamu eline geçmesini sa lamak suretiyle düzenli ve sa lıklı bir yapıla ma ve kentle me gerçekle tirmektir. Di er yandan idareler bu amaca uygun olarak; imar uygulamaları ile mümkün oldu unca uygulama sahasındaki mülkiyet ili kilerini aynen korumaları ve ancak fiili, teknik gerekler ve mevzuatın öngördü ü durumlarda mülkiyet durumunu de i tirilebilmeleri ilkeleri genel kabul görmü tür. Bu ilkelerin, öngörülen kamu yararına yönelik amaca yabancı amaçlarla uygulamalar yapılması durumunda; idarenin yargısal denetiminde de bir hukuka uygunluk ölçütü oldu u tartışılmazdır.

Dava dosyasının incelenmesinden, Balıkesir li, Altteylül İçesi, Gaziosmanpa a Mahallesi 12741 ada 1 parsel nolu ta ınmazın maliki olan davacı tarafından, ta ınmazının da bulundu u alanda 3194 sayılı mar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamasına ili kin 25.05.2022 tarih ve 331 sayılı Balıkesir Büyük ehir Belediye Encümen kararının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldı ı anla ılmaktadır.

Olayda; uyu mazlı ın çözümlenebilmesi teknik bilgi ve uzmanlık gerektirdi inden Mahkememizin 27/10/2022 tarihli ara kararı ile dava konusu ta ınmazın bulundu u alanda naip üye niyabetinde ke if ve bilirki i incelemesi yaptırılmasına karar verilmi olup, yapılan ke if ve bilirki i incelemesi sonucunda hazırlanan ve 25/11/2022 havale tarihli bilirki i raporunda özetle; "(...)Dava konusu ta ınmazın bulundu u alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama mar Planı; Ayrık konut alanlarından, Ticaret tercihli konut alanlarından (T CK Ticaret alanları (T), Sanayi Alanları, Turizm Alanları, Kamusal Alanlardan ve Ye il alanlardan planlama ilkelerine göre hazırlanmı tır. Dava konusu Encümen kararı ile kabul edilen parselasyon planının 3194 sayılı Yasanın ilgili maddesi ve ilkelerine uygun oldu u, Dava konusu uygulama sahası içerisinde kalan tablo da gösterilen Balıkesir Büyük ehir Belediye Ba kanlı ı mülkiyetinde olan parseller ayırma çapı düzenlenerek uygulamaya tabi tutulmu tur. Ancak dava konusu uygulama dosyası ve eklerinin incelenmesi söz konusu parsellerin, parselasyon haritalarında buldukları yerlerin yol, park ve a açlandırılacak alan oldu u tespit edilmi olup, bu nedenlerden dolayı yönetmeli in 16. Maddesinin 4 fıkrası hükümlerine göre kamula tırma amacı dı ında kullanılmaması nedeniyle uygulamaya tabi tutulması mümkün de ildir. Bu durum D.O.P. hesabının uygulamaya giren kadastro parselleri alanlarının toplamından belirtilen parsel alanları toplamı olan 13.659,90 m2 lik kısmın dü ülererek yapılması durumunda söz konusu imar uygulamasında hesaplanan D.O.P. miktarının hatalı oldu u tespit edilmi tir. Bu durumdan dolayı, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeli inin Düzenleme Ortaklık Payını düzenleyen 14. Maddesinin 4. bendinin "Kamula tırma yoluyla elde edilen ta ınmazlar ile kamu



ESAS NO : 2022/878

KARAR NO : 2023/327

hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait ta inmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Bu alanlar, parselasyon planıyla imar planında bulundu u yere tahsis edilir. Ancak, kamula tırılan parselin imar planı kararları ile kamula tırma amacı dı nda kullanılması durumunda; düzenlemeye giren di er parseller gibi düzenleme ortaklık payı alınarak da itima tabi tutulur. Bu durum ve parselasyon planlarının askıya çıktı ı kamula tırma yapan idareye bildirilir. Kamula tırılan ya da kamu hizmetine tahsis edilen bu parsellerin alanlarının, imar planındaki kullanım amacına ayrılan alandan az olması durumunda eksik kalan alan düzenleme ortaklık payından kar ılanır. Fazla olması durumunda artan miktardan, di er parsellerde oldu u gibi düzenleme ortaklık payı alınarak en yakın yere tahsis edilir." hükümlerine göre söz konusu yol cinsli parsellerin düzenlemeye dahil edilerek yapılan D.O.P. hesabının yönetmeli in 14. maddesine aykırı oldu u, dava konusu uygulama ile dava konusu ta inmazın sınırlarının de i ip de i medi i, ta inmazın bulundu u yerden alınıp ba ka yere verilip verilmedi i, verilm i ise bunların ili mevzuata uygun olup olmadı ı, mar Kanununun 18. Maddesi uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi Esaslar Hakkında Yönetmelikte belirlenen teknik esaslar ve parselasyon ve da itim ilkelerine uygun yapılp yapılmadı ı yönünden inceleme; Dava konusu mar uygulamasına dahil edilen davacıya ait 12741 ada 1 nolu parsel söz konusu mar Planında tamamen kamusal alanda kalmakta olup hiçbir imar adasıyla temas etmemekte oldu u tespit edilmi tir.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeli inin Parselasyon planlarının yapımı ve da itim esaslarını düzenleyen 17.maddesinin 1. Bendin a fıkrası "Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün oldu unca düzenleme öncesi parselin bulundu u yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, di er parsellerin bulundu u yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sa lanır." ve e fıkrası "Ta inmaz sahibine tahsis edilen miktarın asgari imar parsel alanından küçük olması veya di er teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi halinde, bu miktar mümkün mertebe tek bir imar parseline hisselendirilir." hükümlerini içermektedir.

Bu hükümler çerçevesinde Dava Konusu Encümen Kararı ile onaylanan mar Uygulaması parselasyon planı ve da itim cetvellerinin evraklarının incelenmesi sonucu davalı parselden, hesaplanan D.O.P oranında kesilerek 6.053,83 m2 tahsis yapılmı tir. Uyu mazlık konusu 12741 ada 1 parsel 11.006,96 m2 olarak uygulamaya girmi , 9645 D.O.P. kesildikten sonra 6.053,83 m2 tahsisi görüldü ü üzere 1 (bir) adet müstakil iki adet parselde hisse olarak tahsisi yapılmı tir. Ancak 461 ada 9 ve 10 parsellere bulundu u yerden tahsis yapılmamı davacı 12741 ada 1 parselin tahsisinin büyük bir bölümünün ba ka parsellerle hisseli olarak iki imar parseline yapılması ilgili yönetmeli in Parselasyon planlarının yapımı ve da itim esaslarını düzenleyen 17. maddesinin 1. Bendin a ve e fıkrası hükümlerine göre 12741 ada 1 parselin hak kaybına neden olunması nedeniyle hazırlanan parselasyon planının yönetmeli in 17. Maddesine göre aykırı oldu u,

SONUÇ:

Dava konusu 3194 sayılı kanunun 18. Madde kapsamında yapılan imar uygulamasına ili kin Balıkesir Büyük ehir Belediyesi'nin 25.05.2022 tarih ve 331 sayılı Encümen kararının; istinaden yapılmı olan düzenlemenin,

1. İlgili Yönetmeli inin Düzenleme Ortaklık Payını düzenleyen 14. Maddesinin 4 bendinin "Kamula tırma yoluyla elde edilen ta inmazlar ile kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait ta inmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Bu alanlar, parselasyon planıyla imar planında bulundu u yere tahsis edilir. Ancak, kamula tırılan parselin, imar planı kararları ile kamula tırma amacı dı nda kullanılması durumunda; düzenlemeye giren di er parseller gibi düzenleme ortaklık payı alınarak da itima tabi tutulur. Bu durum ve parselasyon planlarının askıya çıktı ı bilgisi düzenlemeyi yapan idareye bildirilir. Kamula tırılan ya da kamu hizmetlerine tahsis edilen bu parsellerin alanlarının, imar planındaki kullanım amacına ayrılan alandan az olması durumunda eksik kalan alan düzenleme ortaklık payından kar ılanır. Fazla olması durumunda artan miktardan, di er parsellerde oldu u gibi düzenleme ortaklık payı alınarak en yakın yere yere tahsis edilir. hükmüne göre yönetmeli in 14. maddesine aykırı oldu u, kanaatine varılmı tir.

2. İlgili Yönetmeli inin Parselasyon planlarının yapımı ve da itim esaslarını düzenleyen 17.maddesinin 1. Bendin a fıkrası;" ...Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, di er parsellerin bulundu u yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sa lanır." ve e fıkrası, "Ta inmaz sahibine tahsis edilen miktarın asgari imar parsel alanından küçük olması veya di er teknik ve hukuki nedenlerle müstakil



T.C.

BALIKESİR

2. DARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/878

KARAR NO : 2023/327

imar parseli verilememesi halinde, bu miktar mümkün mertebe tek bir imar parseline hisselendirilir" hükmüne göre davacı parsel özelinde yukarıda belirtilen yönetmeli inin 17. maddesine aykırı oldu u, kanaatine varılmı tır Yukarıda bahsedilen nedenlerden dolayı dava konusu 3194 sayılı kanunun 18. Madde kapsamında yapılan imar uygulamasına ili kin Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin 25.05.2022 tarih ve 331 sayılı Encümen kararının istinaden yapılmı olan düzenlemenin, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeli in 14 ve 17. Maddelerine aykırı oldu u..." yönünde görü ve kanaat belirtilmi tir.

Taraflara tebli edilen bilirki i raporunda, "**Düzenleme sonucu alınan ortaklık payının (D.O.P) yasa ile belirlenen oranlarına ölçülerin a ılıp a ılmadı ı yönünden inceleme**" kısmında Yönetmeli in 14. maddesinin 4. bendi denilerek 16. maddenin 4. bendinin yazıldı ı, de erlendirme yapılırken hangi mevzuat hükümlerinin baz alındı ının net bir ekilde anla ılmadı ı, ayrıca dava konusu ta ınmaz üzerinden alınan Düzenleme Ortaklık Payının mevzuata aykırı yanlarının net bir ekilde ortaya konulmadı ı, mevzuata aykırı kısımların neler oldu unun belirtilmedi i, yine bilirki i raporunda; "**Dava konusu uygulama ile dava konusu ta ınmazın sınırlarının de i ip de i medi i, ta ınmazın bulundu u yerden alınıp ba ka yere verilip verilmedi i, verilmi ise bunların ilgili mevzuata uygun olup olmadı ı, mar Kanununun 18. Maddesi uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi Esaslar Hakkında Yönetmelikte belirlenen teknik esaslar ve parselasyon ve da ıtım ilkelerine uygun yapılp yapılmadı ı yönünden inceleme**" kısmında " İgili Yönetmeli inin Parselasyon planlarının yapımı ve da ıtım esaslarını düzenleyen 17. maddesinin 1. bendin a fıkrası" . Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, di er parsellerin - bulundu u yerden - tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sa lanır." ve e fıkrası" Ta ınmaz sahibine tahsis edilen miktarın asgari imar parsel alanından küçük olması veya di er teknik ve hukuki nedenlerle imar parseli verilememesi halinde, bu miktar mümkün mertebe tek bir imar parseline hisselendirilir" hükmüne göre davacı parsel özelinde yukarıda belirtilen yönetmeli inin 17. maddesine aykırı oldu u," kanaatinin belirtildi i ancak, en yakın yerden verilebilecek uygun olan parsellerin belirtilmedi i, uygun olmama sebebinin gerekçelerinin açıklanmadı ı, raporun sonuç kısmında da dava konusu ta ınmaz yönünden hukuka aykırılıkların açıkça belirtilmek yerine mevzuat hükümleri belirtilmekle yetinildi i ve rapora kar ı davalı idare vekili tarafından itirazlarda bulunulması üzerine düzenlenen 12.01.2023 tarihli ve yine bu raporda da eksiklikler olması nedeniyle tekrar düzenlenen 16/03/2023 tarihli ek bilirki i raporlarında özetle; "...Ancak uygulama mar Planı ve düzenleme haritasının incelenmesi sonucu Balıkesir Büyükşehir Belediye Ba kanlı ı mülkiyetin de yol vasıflı parsellerin a a ıdaki tabloda ve haritada kırmızı renk ile gösterilen uygulamaya alınan kısımlarının yol olarak 2006 yılında kamula tırıldı ı ve 2017 yılında onaylanan imar planında yine yol ve ye il alan (kamusal alan) olarak planlandı ı bu nedenle yönetmeli in 16. Maddesinin 4. Bendi hükümlerine göre ba ka bir amaca yönelik kullanımını olanaksız hale getirdi i tespit edilmi tir. Bu durumda söz konusu parsellerin uygulamaya dahil edil edilerek yönetmeli in Düzenleme Payı Alınamadı ı Durumları düzenleyen 16. Maddesinin 4. Bendinin "Kamula tırma yoluyla elde edilen ta ınmazlar ile kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait ta ınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz." Hükmüne aykırı olarak ,buldukları yere tahsis edilmemesi ve D.O.P kesilerek ba ka alanlara tahsis edilmesi durumunun söz konusu maddeye uygun olmadı ı,

Ayrıca Söz konusu yönetmeli in Düzenleme payına ait esasları Maddesinin (4) bendi " mar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel ki ili i/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınmaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından dü ülererek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır." hükümlerini içermektedir. Bu durumda söz konusu yol parsellerin uygulamaya dahil edilmesi uygulamaya giren kadastro parsellerini alanları toplamının büyümesine yol açmı ve bu durumun D.O.P artmasına yani uygulamaya giren di er parsellerden haksız olarak kesinti yapılmasına yol açmı olması nedeniyle Yönetmeli in 14. Maddesinin 4. Bendine uygun olmadı ı,

2-Dava konusu mar uygulamasına dahil edilen davacıya ait 12741 ada 1 nolu parsel söz konusu mar Planında tamamen kamusal alanda kalmakta olup hiç imar adasıyla temas etmemekte oldu u tespit edilmi tir.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeli inin Parselasyon planlarının yapımı ve da ıtım esaslarını düzenleyen 17.maddesinin 1. Bendin a fıkrası" Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama



T.C.

BALIKESİR

2. DARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/878

KARAR NO : 2023/327

sonucunda mümkün oldu unca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sağlanır.” ve e fıkrası “Taınmaz sahibine tahsis edilen miktarın asgari imar parsel alanından küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi halinde, bu miktar mümkün mertebe tek bir imar parseline hisselendirilir.” Hükümlerini içermektedir. Bu hükümler çerçevesinde Dava Konusu Encümen Kararı ile onaylanan İmar Uygulaması parselasyon planı ve da tüm cetvellerinin evraklarının incelenmesi sonucu Davalı parselden, hesaplanan D.O.P oranında kesilerek 6.053,83 m2 tahsis yapılmı tır.

Uyu mazlık konusu 12741 ada 1 parsel 11.006,96 m2 olarak uygulamaya girmi , 9045 D.O.P. kesildikten sonra 6.053,83 m2 tahsisi yukarıdaki tabloda görüldü ü üzere 1 (bir) adet müstakil iki adet parselde hisse olarak tahsisi yapılmı tır. Dava konusu parselde bulunduğu yerin planda yeril alanda kalması nedeniyle bulunduğu alanda tahsis yapılamamı ve 12741 ada 1 parselin tahsisin büyük bir bölümünün başka parsellerle hisseli olarak iki imar parseline tahsis yapılmı tır. Da tüm cetvelleri ve parselasyon planının incelenmesi sonucu davacı 12741 ada 1 parselin hisseli olarak tahsisi yapılan 13712 ada 1 parselde bulunduğu alanda bulunan uygulamaya giren parsellerin davacı parselin tahsis edildi i 13666 ve 13667 adaların bulunduğu bölgeye tahsis edildi i tespit edilmi tir. Ayrıca dosyanın incelenmesi sonucu söz konusu parselasyon planının ilk askıya çıktı ı ekinde davacıya iki adet müstakil parsel verilmı olması davacıya uygulama sonucu müstakil parsel verilebilece inin anlaşı laca ı üzere ikinci askıda ise bu tahsisin de i tirilmesi ile bir müstakil iki hisseli parselde tahsis edilmesi davacı 12741 ada 1 parselin hak kaybına neden olunması nedeniyle hazırlanan parselasyon planının yönetmeli in 17. maddesine uygun olmadı ı

SONUÇ: Dava konusu 3194 sayılı kanunun 18. madde kapsamında yapılan imar uygulamasına ilişkin Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin 25.05.2022 tarih ve 337 sayılı Encümen kararının istinaden yapılmı olan düzenlemenin,

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlı ı Mülkiyetinde bulunan söz konusu imar planı giren kısımlarının fonksiyonlarının yol olmasına rağmen uygulamaya dahil edilmesi D.O.P oranını artırmı bu durum uygulamaya giren diğer parsellerde hak kaybı olu ması ve D.O.P. oranının hatalı hesaplanması nedeniyle yönetmeli in 14. maddesine aykırı oldu u, kanaatine varılmı tır.

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlı ı Mülkiyetinde bulunan söz konusu imar planı giren kısımlarının fonksiyonlarının yol olmasına rağmen uygulamaya dahil edilmesi ve D.O.P. kesilerek imar parseli tahsisi yapılması nedeniyle yönetmeli in 16. Maddesine aykırı oldu u, kanaatine varılmı tır.

Parselasyon planının ilk askıya çıktı ı ekinde davacıya iki adet müstakil parsel verilmı olması davacıya uygulama sonucu müstakil parsel verilebilece inin anlaşıl mı olması ve davacı parselin uygulama sonucu tahsisinin büyük bölümünün hisseli hale gelmesi nedeniyle davacı parsel özelinde yönetmeli inin 17. maddesine aykırı oldu u, kanaatine varılmı tır.

Yukarıda bahsedilen nedenlerden dolayı Dava konusu 3194 sayılı kanunun 18. Madde kapsamında yapılan imar uygulamasına ilişkin Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin 25.05.2022 tarih ve 337 sayılı Encümen kararının istinaden yapılmı olan düzenlemenin, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeli in 14,16 ve 17. maddelerine aykırı oldu u...” yönünde görü ve kanaat belirtilmi tir.

Taraflara tebli edilen ek bilirki i raporuna davacı tarafından yapılan itirazlar yerinde görülmemi olup, ek bilirki i raporuna ileri sürülen itirazlar raporu kusurlandıracak nitelikte bulunmayarak anılan raporun hükme esas alınabilecek nitelikte oldu u sonucuna varılmı tır.

Bu durumda; yukarıda özetlenen ek bilirki i raporuyla dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler birlikte değerlendirildi inde, dava konusu imar uygulaması neticesinde davacının sahibi bulunduğu 12741 ada 1 parsel 1 (bir) adet müstakil iki adet parselde hisseli olarak tahsisi yapıldı ı, parsel tahsisinin 2 müstakil parsel halinde olma imkanı varken parselin üç parçaya bölünmesinin ve hisseli düzenlenmesinin hak kaybına yol açaca ı, diğer taraftan yukarıda yer verilen bilirki i raporunda belirtildi i üzere Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlı ı mülkiyetinde bulunan söz konusu imar planına giren kısımlarının fonksiyonlarının yol olmasına rağmen uygulamaya dahil edilmesinin D.O.P oranını artırması nedeniyle D.O.P hesabının hatalı yapılarak hak kayıplarına yol açıldı ı sonucuna varıldı ından, dava konusu imar uygulamasında planlama esasları, ehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından imar mevzuatına ve hukuka ayarlık bulunmadı ı kanaatine varılmı tır.



T.C.
BALIKESİR
2. DARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/878

KARAR NO : 2023/327

Açıklanan nedenlerle;

1- Dava konusu işlemin iptaline,

2-A a rıda dökümü yapılan 5.124,30 TL yargılama giderinin ve Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 5.500,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, davalı idare tarafından harcanan 11,50 TL vekalet harcı yargılama giderinin üzerinde bırakılmasına,

3- YD hakkında karar verilmedi inden kullanılmayan 133,00-TL harcın istemi halinde, artan posta ücretinin öncesinde talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine,

Kararın tebli ğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Bursa Bölge dare Mahkemesi'nde istinaf yolu açık olmak üzere, 14/04/2023 tarihinde oybirli ğiyle karar verildi.

Başkan
FEYZULLAH ERTAN
138941

Üye
LEVENT GÜNAYTEKİN
191924

Üye
ATILLA SÜZGÜN
178593

YARGILAMA GİDERLERİ		:
Ba vurma Harcı	:	80,70 TL
Karar Harcı	:	80,70 TL
Vekalet Harcı	:	11,50 TL
Posta Gideri	:	279,50 TL
Bilirkişi Ücreti	:	3.750,00 TL
Keşif Yol Ücreti	:	350,00 TL
Keşif Harcı	:	571,90 TL
TOPLAM	:	5.124,30 TL

