

**T.C.**  
**DANIŞTAY**  
**ALTINCI DAİRE**  
**Esas No: 2013/6220**

**Davacı ve Yürütmenin**

**Durdurulmasını İsteyen**

**Vekili**

: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

: Av. Nurten Çağlar Yakıő

Selanik Cad. No:19/1 Kızılay/ANKARA

**Davalı**

: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı/ANKARA

**İstemnin Özeti** : 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin; 1. maddesinin 2. fıkrasının,7. maddesinin 3. fıkrasının, 8., 9., 10. maddelerinin, 12. maddesinin; a) Yeşil alanlar, ab) parklar, b) spor ve oyun alanları, c) sosyal ve kültürel tesis alanı, ç) ibadet yeri ve "Alan kullanımları" başlığı altında düzenlenen (a), (b), (c), (ç), (e) ve (f) ait bentlerinin, 14. maddesinin (1), (2), (4), (14) bentlerinin, 15., 16. maddelerinin, 21. maddesinin birinci fıkrasındaki "kentsel dönüşüm ve gelişme alanları hariç" ibaresinin, 24. ve 26. maddelerinin, 29. maddesinin birinci fıkrasının, 31., 32., 39., 40. maddelerinin, 42. maddesinde yer alan "yaptırıp her yıl için yenilemeleri" ibaresi "yaptırmaları" olarak değiştirilmiş" ibaresinin, "ve dördüncü cümlesi ile son cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır." ibaresinin, 43. maddesinin, 44. maddesinin 4. fıkrasının ve Geçici 4. maddesinin, hukuka aykırı olduğundan bahisle iptali ve öncelikle yürütmenin durdurulması istenilmektedir.

**Savunmanın Özeti** : Dava konusu edilen yönetmelik hükümlerinin 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan yönetmelikle değiştirilenleri açısından dava ve yürütmenin durdurulması açısından karar verilmesine yer olmadığına karar verilmesi gerektiği, diğer kısımları açısından ise davanın ve yürütmenin durdurulması istemininreddi gerektiği savunulmuştur.

**Danıştay Tetkik Hakimi** : Harun Coőkun

**Düşüncesi** : 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin;

***7'inci maddesi ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin (PATİY) 9'uncu maddesine eklenen üçüncü fıkranın,***

***9'uncu maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 11'inci maddesinin,***

**10'uncu maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 12'nci maddesinin;**  
ikinci fıkrasının son cümlesinin,  
üçüncü fıkrasının (3.),(4.), (5.) ve (6.) cümlelerinin,  
dördüncü fıkrasının (2.),(3.),(4.), (5.) ve (6.) cümlelerinin,

**12'inci maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 14'üncü maddesinin;**  
**"2-ab) Parklar" alt bendinde yer alan "otopark", "trafo", "...1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökölüp takılabilir malzemededen yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı,.."** ifadelerinin,  
**"2-b) Spor ve oyun alanları" bendinde yer alan "açık veya kapalı otopark" ve "...büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler,..",** ifadelerinin,  
**"3-a) Konut alanı" bendinin son cümlesinin,**  
**"3-c) Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Ticaret+Hizmet+Konut gibi karma kullanım alanları:"** bendinin tamamının,

**14'üncü maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 16'ıncı maddesinin birinci fıkrasının;**  
**"1.Taban alanı" bendinde yer alan "kontrol kulubeleri", "açık havuz" ifadelerinin,**  
**"4. Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal)" bendinin tamamının,**  
**"14.Asma Kat" bendinin tamamının,**

**15'inci maddesiyle değiştirilen PATİY'in 18'inci (4) numaralı bendinin tamamının,**

**24'üncü maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 27. maddesinin "Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari estetik kurulları yetkilidir" ifadesinin,**

**26'ıncı maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29. Maddesinin birinci fıkrasının, (1.) bendinde yer alan "yol genişliği-kat" tablosu ile "Ancak (10,00) m. ve daha geniş yollarda 3,00 m.'den fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 m.'lik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 kat ilave yapılabilir." cümlesinin,**

**31'inci maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35. maddesinin,**  
**ikinci fıkrasının "Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane,**

spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir." cümlesi ile "Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir." cümlesinin,  
**onuncu fıkrasının** tamamının,

**42'inci maddesinin, PATİY'in 57. maddesinin ondördüncü fıkrasından** kaldırılan "dördüncü cümlesi"ne ilişkin kısmının,

**43'üncü maddesinin,PATİY'in 58. maddesinin yedinci fıkrasının** kaldırılmasına ilişkin kısmının,

**2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27. maddesinde sayılan koşulların oluşması nedeniyle yürütmesinin durdurulmasına,**

01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin;  
**12'inci maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 14'üncü maddesinin;**  
**"3-b) Ticaret alanı"** bendi,

**14'üncü maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 16'ıncı maddesinin birinci fıkrasının;**  
**"1.Taban alanı"** bendinde yer alan "zemin terası" ifadesi,  
**"2. Taban alanı kat sayısı (TAKS)"** tanımı,

**26'ıncı maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29. maddesinin birinci fıkrasının, (1.) bendinde yer alan** "Genel olarak kat yükseklikleri; ticaret bölgelerinde zemin katlarda 4,50 m., diğer katlarda 3,80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4,00 m., diğer katlarda 3,20 m. kabul edilir." cümlesi,

**31'inci maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35. maddesinin** birinci fıkrası,

**47'inci maddesi ile PATİY'ne eklenen Geçici madde 4'üncü maddesi,** hakkında yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer olmadığına, dava konusu edilen diğer maddeler ve kurallar yönünden ise yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiği düşünülmektedir.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca dosya incelendikten sonra işin gereği görüldü :

Dava, 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin; 1. maddesinin 2. fıkrasının, 7. maddesinin 3. fıkrasının, 8., 9., 10. maddelerinin, 12. maddesinin; a) Yeşil alanlar, ab) parklar, b) spor ve oyun alanları, c) sosyal ve kültürel tesis alanı, ç) ibadet yeri ve "Alan kullanımları" başlığı altında düzenlenen (a), (b), (c), (ç), (e) ve (f) ait bentlerinin, 14. maddesinin (1), (2), (4), (14) bentlerinin, 15., 16. maddelerinin, 21. maddesinin birinci fıkrasındaki "kentsel dönüşüm ve gelişme alanları hariç" ibaresinin, 24. ve 26. maddelerinin, 29. maddesinin birinci fıkrasının, 31., 32., 39., 40. maddelerinin, 42. maddesinde yer alan "yaptırıp her yıl için yenilemeleri" ibaresi "yaptırmaları" olarak değiştirilmiş" ibaresinin, "ve dördüncü cümlesi ile son cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır." ibaresinin, 43. maddesinin, 44. maddesinin 4. fıkrasının ve Geçici 4. maddesinin, hukuka aykırı olduğundan bahisle iptali ve öncelikle yürütmenin durdurulması istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124. maddesi; yönetmeliklerin, Başbakanlık, bakanlıklar ve kamu tüzelkişileri tarafından, kendi görev alanlarını ilgilendiren kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak üzere ve bunlara aykırı olmamak şartıyla çıkarılabileceklerini öngörmektedir.

İdarelerin, yönetmeliklerle yapacakları düzenlemelerin üst kurallara aykırı olmaması; düzenlemenin yasalarla idarelere tanınan yetkiler çerçevesinde ve yasayla belirlenen sınırlara bağlı olarak, tamamlayıcı, açıklayıcı ve üst normların uygulanmasına yönelik olması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde; bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği, 2. maddesinde; belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabi olduğu; 3. maddesinde; herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmasının mümkün olmadığı; 5. maddenin son fıkrasında; bu Kanunda adı geçen diğer tanımların Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte tarif edileceği belirtilmiştir.

Anılan Yasanın Yönetmelik başlıklı 44. maddesinin I) fıkrasının f) bendi; imar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususların; b) bendi; imar planlarında okul, ibadet yeri, sağlık, spor, sosyal ve kültürel tesisler ile kamu kuruluşlarının yapıları için ayrılacak yerler ve bu konu ile ilgili diğer hususların; i) bendi de; yerleşme alanlarıyla ilgili genel esasların Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle belirlenmesi gerektiği kuralını getirmiştir.

Ayrıca, 3194 sayılı Yasanın 4. maddesinin 1. fıkrasında; "2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030

sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır." kuralı yer almaktadır.

Buna göre; İmar Kanunu genel kanun olup, özel kanunlarda hüküm bulunması halinde özel yasa kurallarının da uygulanması gerekmektedir.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin (KHK) 37. maddesinin 1. fıkrasına göre, mevzuatta Bayındırlık ve İskan Bakanlığına yapılmış olan atıflar Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılmış sayıldığından, 3194 sayılı Yasada Bayındırlık ve İskan Bakanlığına verilen görevlerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görevleri olarak kabulü gerekmektedir.

644 sayılı KHK'nin 2. maddesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görevleri, 12. maddesinde ise Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün görevleri düzenlenmiştir. 2. maddenin 1. fıkrasının a) bendiyle: "Yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair imar, çevre, yapı ve yapım mevzuatını hazırlamak"; 648 sayılı KHK'nin 1. maddesiyle değişik ç) bendiyle de: "Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek" Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görevleri arasında sayılırken, KHK'nin 12. maddesinin birinci fıkrasının a), b) ve k) bentleriyle "Yerleşme ve yapılaşmaya yönelik mimarlık, mühendislik, müteahhitlik ve müşavirlik hizmetlerine ilişkin düzenlemeleri yapmak, uygulamaları denetlemek ve izlemek" ve "Gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine ait her türlü yapılar ile ilgili genel ilkeleri, stratejileri ve standartları belirlemek ve uygulanmasını sağlamak" ile "Konut politikalarının belirlenmesine yönelik çalışmalarda bulunmak, belirlenmiş politika, plan ve stratejilere göre uygulamayı temin ve sonuçlarını takip etmek." bakanlığın hizmet birimlerinden olan Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün görevleri arasında sayılmıştır.

644 sayılı KHK'nin Geçici 1. maddesinde de "Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin uygulanmasına ilişkin düzenlemeler, bir yıl içinde yürürlüğe konulur. Bu düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar mevcut düzenlemelerin bu Kanun Hükmünde Kararnameye aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına devam olunur." kuralına yer verilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 3194 sayılı İmar Kanununda yerleşme alanları ile düzenleme yapmak yetkisinin yanı sıra, 644 sayılı KHK'ya göre yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair imar, çevre, yapı ve yapım mevzuatını hazırlamaya ilişkin görev, yetki ve sorumlulukları kapsamındaki özel kanun kurallarına aykırı olmayan düzenlemeler de dava konusu Yönetmelik değişikliğinin dayanağını oluşturacaktır.

Dava dosyasının incelenmesinden, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin (kararın devamında baş harfleri kısaltmasıyla **PATİY** olarak anılacaktır) ilk olarak 02.11.1985 tarihli, 18916 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" adı altında yürürlüğe girdiği, dava tarihine kadar ki süreç içerisinde Yönetmeliğin çeşitli hükümlerinde değişiklikler yapıldığı, 19/8/2008 tarihli, 26972 sayılı Resmi Gazete'de

yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile Yönetmeliğin adının "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" olarak değiştirildiği, 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikte 49 madde halinde değişiklik öngörüldüğü, davacı oda tarafından bu maddelerin 21 tanesinin kısmen veya tamamen hukuka aykırılığı iddiasıyla bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan davanın devamı sırasında 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle" bu yönetmelikte yeniden kapsamlı bir değişikliğe gidildiği, dava konusu edilen hükümlerin bir kısmını kapsayan bu değişikliğin de uyumsuzluk hakkında verilecek karara etkili olduğu anlaşılmakla, yapılacak hukuki denetimin Yönetmeliğin 08.09.2013 tarihli değişik hali de nazara alınarak yapılmasına karar verilmiştir.

Öte yandan; dava konusu Yönetmelik değişikliğinde itiraz edilen hükümlerden bir kısmının çözümünün hukuk dışında, özel veya teknik bilgiyi gerektirdiği anlaşıldığından Dairemizin 19.06.2014 tarihli, E:2013/6220 sayılı kararı ile dosya üzerinden bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmiş olup, 14.07.2015 tarihinde Naip Üye Emin Sınmaz başkanlığında, resen seçilen Prof. Dr. Ali Türel, Prof. Dr. Mustafa Talat Birgönül ve Doç. Dr. Ali Murat Tanyel'in katılımıyla Danıştay Altıncı Dairesi Başkanlığında dosya üzerinde bilirkişi incelemesi yapılmıştır.

Bilirkişilerden "Davacı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği tarafından, 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin

1. maddesinin; Yönetmeliğin 2. maddesinin 2. fıkrasındaki değişiklikyönünden,

7. maddesinin; Yönetmeliğin 9. maddesine eklenen 3. fıkra yönünden,

8. maddesinin; Yönetmeliğin 10. maddesinin 1. fıkrasındaki değişiklikyönünden,

9. maddesinin; Yönetmeliğin 11. maddesindeki değişiklik yönünden,

10. maddesinin; Yönetmeliğin 12. maddesindeki değişiklik yönünden,

12. maddesinin; Yönetmeliğin 14. maddesinde yapılan değişikliklerden;"Sosyal ve kültürel altyapı alanları" başlıklı a)Yeşil alanlar, ab) Parklar, b) Spor ve oyun alanları, c)Sosyal ve kültürel tesis alanı, ç) İbadet yeri ve "Alan kullanımları" başlığı altında düzenlenen a) Konut alanı, b) Ticaret alanı, c) Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Ticaret+Hizmet+Konut gibi karma kullanım alanları, ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans),e) Sağlık tesisleri alanı, f) Eğitim alanıalt bentleri yönünden,

14. maddesinin; Yönetmeliğin 16. maddesinde yapılan değişikliklerden; 1) Taban alanı,2) Taban alanı kat sayısı(TAKS),4)Kat alanı sayısı (KAKS-emsal), 14) Asma katbentleri yönünden,

15. maddesinin; Yönetmeliğin 18. maddesinin 1. fıkrasına eklenen 4) numaralı bent ile 2. fıkrasına eklenen cümle ve maddeye eklenen fıkralar yönünden,

16. maddesinin; Yönetmeliğin 19. maddesinin 4. fıkrasındaki değişikliki yönünden,

21. maddesinin; Yönetmeliğin 24. maddesinin birinci fıkrasına eklenen "kentsel dönüşüm ve gelişme alanları hariç" ibaresi yönünden,

24. maddesinin; Yönetmeliğin 27. maddesindeki değişiklikler yönünden,

26. maddesinin; Yönetmeliğin 29. maddesinin 1. fıkrasının (1) ve (3) bentlerindeki değişiklikleri yönünden,

29. maddesinin; Yönetmeliğin 32. maddesinin birinci fıkrasındaki değişiklikler yönünden,

31. maddesinin; Yönetmeliğin 35. maddesinin 1. ve 2. fıkralarında değişiklikler ile bu maddeye eklenen fıkralar yönünden,

32. maddesinin; Yönetmeliğin 36. maddesinin 1. fıkrasının b) bendinin 1) numaralı alt bendinde yapılan değişiklik ile 2. fıkraya eklenen ibare yönünden,

39. maddesinin; Yönetmeliğin 51. maddesinin 2. fıkrasındaki yürürlükten kaldırılan ibare ile bu fıkradaki değiştirilen diğer ibare yönünden,

40. maddesinin; Yönetmeliğin 52. maddesindeki değişiklikleri yönünden,

42. maddesinin; Yönetmeliğin 57. maddesinin 14. fıkrasının 1. cümlesinde yer alan "yaptırıp her yıl için yenilemeleri" ibaresinin "yaptırmaları" olarak değiştirilmesine dair ibare ile bu maddenin dördüncü cümlesi ile son cümlesinin yürürlükten kaldırılmasına dair düzenleme yönünden,

43. maddesinin; Yönetmeliğin 58. maddesinin 2. fıkrası olan "Fenni mesuliyet:" ibaresinin yürürlükten kaldırılması ve "İlgili idareler" ibaresi ile başlayan 7. fıkrası ile 8. fıkrasına ilişkin değişiklikler yönünden,

44. maddesinin; Yönetmeliğin 59. maddesinin 5. fıkrasında yapılan değişiklikler yönünden,

47. maddesinin; Yönetmeliğe eklenen Geçici 4. madde yönünden,

İptali ve öncelikle yürütmenin durdurulması istemiyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığına karşı açılan işbu davada niyabetim altında uyuşmazlığa ilişkin olarak dosya üzerinden bilirkişi incelemesi yapılmasına Danıştay Altıncı Dairesince karar verilmiş bulunmaktadır.

Öte yandan; Dairemiz tarafından işbu dava dosyası ana dosya olarak belirlenmiş olup, bu dosya dışında olan ve aynı Yönetmelikten kaynaklanan uyuşmazlıklara dair Danıştay Altıncı Dairesinin esas sayılarına kayıtlı ve aşağıda belirtilen diğer dava dosyalarının, bu dosyada yaptırılacak bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenecek rapor dikkate alınarak değerlendirilmesi Dairemizce yapılacaktır. Ancak, bazı maddeler sadece söz konusu davalar kapsamında bulunduğu için, işbu ana uyuşmazlığa konu maddelerle birlikte, aşağıda belirtilen davalardaki Yönetmelik maddelerin de ekte bulunan dava dilekçeleri ve savunma dilekçeleri

değerlendirilerek, bilirkişiler tarafından bu uyuşmazlıkla beraberincelenmesi gerekmektedir.

1)TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı tarafından davalı Bakanlığa karşı açılan**E:2013/5459 sayılı dava** ( 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 30. maddesi (Yönetmeliğin değiştirilen 34. maddesinin ilk cümlesindeki "mimari estetik kurulu kararı alınarak" ibaresi yönünden iptal istemi),

2)Ankara Fırıncılar Odası tarafından davalı Bakanlığa karşı açılan**E:2013/5622 sayılı dava** ( 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 35. maddesi (Yönetmeliğin 44. maddesindeki değişiklikler yönünden iptal istemi),

3)Hacı Yazıcı, Yusuf Yazıcı ve Mehmet Salih Fırat tarafından davalı Bakanlığa karşı açılan**E:2014/3201 sayılı dava** ( 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 1. maddesi (Yönetmeliğin 2. maddesinin 1. fıkrasındaki değişiklikyönünden iptal istemi),

4)TürkSerbestMimarlar Derneği,İzmirSerbestMimarlarDerneği, Metin Kılıç ve YeşimHatırlı tarafından davalı Bakanlığa karşı açılan**E:2013/6368sayılıdava** (01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 14. maddesi (Yönetmeliğin 16. maddesinin yan bahçelere ilişkin 34. bendi ile arka bahçelere dair35. bendi yönünden iptal istemi).

Diğer taraftan; **08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı ve 14.09.2013 tarihli, 28765 sayılı Resmi Gazetelerde yayımlanan Yönetmelikler ile de Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki kapsamlı değişiklikler yapılmış** olup, dava devam ederken meydana gelen bu değişikliklerin de bilirkişilerce özel-tekniik hususlar açısından bu sorular kapsamında irdelenmesi ve uyuşmazlığa olan etkilerinin ve sonuçlarının ayrıntılı olarak değerlendirilmesi gerekmekte olup, bu kapsamda Yönetmelikte; Taban alanı, taban alanı kat sayısı (TAKS), kat alanı kat sayısı (KAKS), asma katlar ve bahçe mesafelerine dair tanımlardaki ve durumlarda meydana gelen değişikliklerle yüksekliğe ilişkin düzenlemeler ve sonucunda yapı yoğunluğuna olan etkiler, emsale dahil edilmeyen durumlar, cephelerdeki değişiklikler ile yarattığı etkiler, katlar ve iskan durumları, çatıların kullanımına ilişkin getirilen düzenlemeler, kot durumları, kullanımlar, yapılaşma koşulları ve diğer tüm hususların, 01.06.2013 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan dava konusu değişikliklerden önceki maddi-hukuki durum ile dava devam ederken ortaya çıkan durumlarda yapılacak kıyaslama ve tespitlerin sayısallaştırılması da yapılmalıdır.

**Sonuç itibarıyla uyuşmazlık konusu Yönetmelik değişikliklerinin;**



-Öncelikle, özel ve teknik bilgilerle değerlendirilmek suretiyle Anayasal üst normlara, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Kanuni düzenlemelere,

-Dava dilekçesindeki dava açma sebepleri içerisinde de yer verilen emsal, yükseklik, bahçe mesafeleri, planlama fonksiyonları, diğer yapılaşma koşulları, kot, yol durumları, yapı ruhsatı ve iskân durumları, çatılar, katlar, müstemilatlar, çıkmalar, cephe durumları, sıhhi koşullar, deprem güvenliği, demografik ve sosyal faktörler gibi unsurlar dikkate alınarak, şehir ve bölge planlamaya dair bilimsel prensiplere, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına, inşaat mühendisliği ve mimarlık bilimi alanlarında ölçütlere ve tekniklere,

*uygun olup olmadığının;*

-Dava dilekçesinde ileri sürülen iddialar ile davalı idarenin savunması ve dosyada yer alan diğer açıklamalar maddesel bazda incelenerek,

-Dava devam ederken Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde meydana gelen tüm değişikliklerin özel-teknik hususlar açısından irdelenmesi suretiyle, davacı iddialarına ve davalı idarenini açıklamalarına, nihayetinde de uyumsuzluğa olan etkileri maddesel bazda değerlendirilerek,

-Özel ve teknik bilgilerle incelenmek suretiyle uyumsuzluğa konu Yönetmeliğin geçmişten günümüze kadar olan süreçteki düzenlemeleriyle sistematik karşılaştırmalar yapılarak,

-İlgili diğer mevzuat düzenlemelerindeki özel-teknik hususlar açısından gerekli karşılaştırma ve analizler yapılarak,

-Düzenlemelerin uygulanması aşamalarına dair somut olay örneklemeleri oluşturularak,

-Uyumsuzluğa yönelik olarak yapılan başkaca teknik araştırma sonuçlarına dair diğer tüm bilgi ve belgeler aktarılarak, değerlendirilmesi" istenilmiş, incelemesi sonucu düzenlenen bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş ve tebliğ üzerine itirazlar sunulmuştur.

Uyumsuzluk; PATİY'de yapılan değişiklikler davacı oda tarafından ihtilaf konusu yapılan maddeler tek tek ele alınmak suretiyle, dava dilekçesinde yer alan iddialar, davalı idarenin savunma dilekçesi ve dava dosyasında yer alan bilirkişi raporu esas alınarak incelenmiştir.

**TALEP 1: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 1'inci maddesiyle değiştirilen, PATİY'in 2'nci maddesinin 2. fıkrasının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işleme PATİY'nin 2'inci maddesinin, 2. fıkrası;**

"(Ek fıkra:RG-26/11/2011-28124) 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen ve belirlenen

alanlarda yapılacak dönüşüm ve iyileştirme uygulamaları ile, 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname kapsamında yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm proje ve uygulamaları, finans merkezleri ve benzeri özel proje alanları, merkezî idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları ve özel yapım gerektiren yapılaşmalara ilişkin uygulamalarda bunlara ilişkin imar planı hükümleri, bu planlarda hüküm bulunmayan hususlarda bu Yönetmeliğin ilgili hükümleri uygulanır." **haliyle yürürlükte iken,**

*"Ancak 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen ve belirlenen alanlarda yapılacak dönüşüm ve iyileştirme uygulamalarında, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname kapsamında yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları ile imar planları Bakanlıkça onaylanan; Bakanlar Kurulu kararı alınan yatırımlarda, turizm yatırımlarında, finans merkezleri ve diğer özel proje alanlarında, merkezî idarenin yetkisindeki kamu yatırımlarında ve özel yapım gerektiren yapılaşmalarda öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur." **şeklinde değiştirilmiştir.***

Dava dilekçesinde özetle; Yapılan değişiklik sonucu çeşitli istisnalar getirilerek, bu Yönetmelikte yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerin, imar planı hükümleri ile devre dışında bırakıldığı, sağlıklı bir yaşam çevresi oluşturmanın ön koşulu olan kurallardan vazgeçilmesinin önünün açıldığı, yeterli açıklık ve belirlilikten uzak olduğundan ortak gereksinimlerin karşılanmasına yönelik donatı alanlarının oluşturulmasının engelleneceği, dava konusu yönetmeliğin imar planlarına referans alınan temel bir yönetmelik olduğu, yapılan değişikliğin birbirinden farklı ve asgari standartlara uymayan bir çok uygulamaya sebebiyet vereceği ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; Dava konusu değişikliğin, 08/09/2013 tarihli, 28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 41 inci maddesi ile değiştirildiği, bu bakımdan konusuz kalan işbu davanın öncelikle reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Planlama sisteminde yapılaşma haklarında eşitlik vazgeçilmesikabul edilemeyecek bir ilke olmasına, bir kuralın herkese aynı şekilde uygulanması gerekmesine karşın, hem dava edilen hem daha sonra yeniden değiştirilen Yönetmelik hükmü ile bu ilkenin ihlal edildiği, "Yönetmelik uyarınca gerçekleştirilecekler ve Yönetmeliğe bağlı olmadan, Yönetmeliğin hangi maddesinden ne kadar farklılaşacağı belirtilmeden gerçekleştirilecek yapılaşmalar" olmak üzere ülkemizde ikili bir planlama ve yapılaşma mevzuatı tanımlandığı,

Farklı kanunlara göre yürütülecek dönüşüm projelerinde mevcut imar haklarında bir miktar artış sağlanarak projelerin finansmanına kaynak sağlanması yoluna gidildiğinin bilinir olduğu, ancak yeşil alan ve sosyal donatı standartları, binaların birbirine, parsel sınırlarına ve yola göre konumu gibi hususlarda Yönetmelikte tanımlanan standartların altında uygulamalar yapmanın, bu yerleşmelerde yaşam kalitesini olumsuz etkileyeceği, aynı uygulamanın TOKİ tarafından gerçekleştirilecek projelerde ve kamu lojmanları yapımında da söz konusu olabileceğinden, yaşam kalitesinde gerilemenin toplumda büyük bir kesim için ortaya çıkacağı, aynı zamanda konut ve diğer bina yapımcıları açısından ise standartlarda farklılaşma nedeniyle haksız rekabet yaşanacağı,

Sonuç olarak, PATİY'nin 2 nci maddesinin 2. fıkrasının dava konusu edilen ve daha sonra Resmi Gazete'nin 08.09.2013 tarihli, 28759 sayısında yayınlanarak tekrar değiştirilen şekillerinin, ikili bir planlama ve yapılaşma düzeni ortaya çıkaracağı, inşa edilen binaları kullanacak olanların yaşam standardını olumsuz etkileyeceği, hem bina yapımcıları hem de kullanıcılar açısından planlamanın eşitlik ilkesine aykırı olduğu için planlama ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı hususları belirtilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç;**

*Dava konusu edilen PATİY'nin 2'nci maddesinin 2. fıkrası, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 1'inci maddesi ile yeniden değiştirilerek,*

**“Ancak Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarda, bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımlarında öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.”** halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'i dir.

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklik sonucu, dava konusu edilen yönetmelik maddesi değiştirilmiş ise de; davacının iddiaları çerçevesinde uyuşmazlık ele alındığında ihtilaf konusu yönetmelik hükmünün özünde bir değişikliğin bulunmadığı sonucuna ulaşılarak, uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

PATİY'nin "Genel Hükümler" başlıklı Birinci Bölümünde yer alan 2. maddesinin, dava konusu edilmeyen 1'inci fıkrasında "Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir. Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez. Bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümleri ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Yukarıda aktarılan fıkra hükmünde, uyuşmazlık konusu PATİY'in "genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler" kısmına özel bir önem atfedilmiş, bu kısımların ilgili idareler tarafından çıkarılan imar yönetmelikleri ve imar planları eliyle değiştirilemeyeceği genel kural olarak hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, maddenin 2. fıkrasıyla yukarıda belirtilen genel kurala istisna getirilerek, kamu yatırımının niteliği ya da mekansal alanın özelliği nazara alınarak genel kuralın aksine PATİY'in "genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler" de dahil olmak üzere, imar planı hükümlerine öncelikli olarak uyulacağı öngörülmüştür.

Dava konusu edilen yönetmelik değişikliği ile değişiklikten önce yürürlükte bulunan (Ek fıkra:RG-26/11/2011-28124) fıkra hükmü karşılaştırıldığında, anılan fıkra hükmünün önemli bir değişikliğe konu edilmediği, önceki fıkra hükmünde mevcut olan 5366 sayılı kanun, 2985 sayılı kanun ve 775 kanun uygulamalarının istisna kapsamından çıkarıldığı, bunun yerine 6306 sayılı Kanun uygulamalarının fıkra metnine eklenerek istisna kapsamının yeniden belirlendiği, önceki hali ile paralel bir düzenleme getirildiği anlaşılmaktadır.

Akabinde, dava konusu edilen PATİY'nin 2'inci maddesinin, 2. fıkrası, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 1'inci maddesi ile yeniden değiştirilerek, "**Ancak Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarda, bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımlarında öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.**" halini almıştır. Bu değişiklikle birlikte uygulama kapsamının daraltılması ve fıkra metninin sadeleştirilmesi tercih edilerek, genel kurala getirilen istisnanın kapsamı, Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarla, bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımları ile sınırlı tutulmuştur.

Dava konusu edilen yönetmelik değişikliği, hem dava konusu edilen fıkra hükmünün değişiklik öncesi hali, hem 08.09.2013 tarihli değişiklikten sonraki hali ile birlikte incelendiğinde; yönetmelik hükmünün, kamusal niteliği baskın olan belli tip yatırımlarda amaçlanan kamu yararının zamanında ve etkili bir biçimde gerçekleşebilmesinin hedeflendiği anlaşılmaktadır. Kimi durumlarda yatırımın ivediliği ve uygulamanın kapsamına özgü alternatiflerin, yönetmelik hükümlerinde yer alan sınırlamalardan âri olarak değerlendirilmesinin zorunluluk arz edebileceği açık olup, bu noktada imar planları ile PATİY'le öngörülen genel uygulama anlayışından, üstün kamu yararının bulunduğu sınırlı uygulamalar kapsamında istisnai olarak uzaklaşılmasında hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Bilirkişi raporunda, planlama sisteminde ve yapılaşma haklarında eşitlik ilkesinden söz edilerek, hem dava edilen hem daha sonra yeniden değiştirilen Yönetmelik hükmü ile bu ilkenin ihlal edildiğinden bahisle dava konusu yönetmelik hükmü kusurlandırılmış ise de; eşitlik ilkesinin aynı konum ve şartlarda bulunanların aynı kurallara tabi olması şeklinde anlaşılması gereken bir ilke olduğu, yapılan

değişik ile öngörülen, esasen değişiklik öncesinde de var olan ve genel kurala istisna olarak eklenen fıkra hükmünün ise, imal edilmesi düşünülen yapıların içerdiği kamu yararının farklılaşması nedeniyle öngörüldüğü, bu haliyle eşitlik ilkesinin zedelenmesinden söz edilemeyeceği açıktır.

Kaldı ki, imar planı hükümleri ile PATİY'e nazaran getirilecek farklılıkların, imar ve şehircilik ilkelerinden sorumsuz ve sınırsız bir yapılaşmayı öngörmesinin de mümkün olmadığı hususunda duraksama bulunmadığı gibi, idarelerin diğer tüm işlemleri gibi imar planlarının da dava edilmesi halinde yargı denetimine tabi olduğu çekişmesizdir.

Bu durumda, dava konusu edilen yönetmelik değişikliğinin bu kısmında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

**TALEP 2: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 7'inci maddesi ile PATİY'nin 9'uncu maddesine eklenen üçüncü fıkranın iptali istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemle;** "Ayrıca kamu tesis alanları, alışveriş merkezleri gibi umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle imar planı kararı aranmaksızın baz istasyonu kurulabilir. Ancak baz istasyonlarının kurulabilmesi için, yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent estetiğine uyumlu olması zorunludur. Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür." **hükmü PATİY'nin 9'uncu maddesine üçüncü fıkra olarak eklenmiştir.**

Dava dilekçesinde özetle; Yönetmelik değişikliği ile 9'uncu maddeye eklenen fıkrada yer alan "... kamu tesis alanları, alışveriş merkezleri gibi umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle imar planı kararı aranmaksızın baz istasyonu kurulabilir..." ifadesi ile imar planı kararı gerektirmeden her yere baz istasyonunun yapılmasının önünün açıldığı, yapılan ilave ile her türlü kamu tesis alanına ve insanların toplu olarak uzun süreler geçirdikleri diğer tesisleri de içeren ve başlı başına uzun süre geçirmeye yönelik olarak işlevlendirilmiş

ve projelendirilmiş AVM'lere Baz İstasyonu yerleştirilebileceğinin belirtildiği, okul, hastane, huzurevi, yurt gibi tesislerin bu kapsam dışında bırakılmadığı ileri sürülmektedir.

Davalı idare savunmasında özetle; Dava konusu ek fıkranın, 08.09.2013 tarihli,28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 4'üncü maddesi ile değiştirildiği, bu bakımdan konusuz kalan işbu davanın öncelikle reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Baz istasyonlarının ilgili kuruluşların (şirketlerin) talebi üzerine kurulduğu dikkate alındığında, bir baz istasyonu kurulması talebi geldiğinde imar planı kararı alınması için, planın askı ve itiraz süreleri dahil 4-5 aylık bir süre gerekeceği, teknolojik gelişmelerin hızı dikkate alındığında bu sürenin oldukça uzun olduğu, bu nedenle süreyi kısaltacak düzenlemelerin bu sektörün özellikleri dikkate alındığında gerekli olduğu,

Baz istasyonu veya elektronik haberleşme istasyonları konusunda toplumda bilgiye dayanmayan endişelerin olduğu, konunun uzmanlarından aldıkları bilgilere göre, bu tür istasyonların radyoaktif yayımlarının bulunmadığı, yaydıkları dalga hareketlerinin yoğunluğunun kısa mesafeler içinde hızla düştüğü, gerekli koruma mesafeleri belirlendiğinde,insan sağlığı için sorun ve risk ortaya çıkmayacağı,

Yönetmelikte 08.09.2013 tarihinde yapılan değişiklikle, adı elektronik haberleşme istasyonu olarak değiştirilen tesislerin, alışveriş merkezleri (AVM) çıkarılarak kamuya ait umumi hizmet alanları (AVM'ler kamuya ait umumi hizmet alanları olarak tanımlanabilir) ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kurulabileceğinin belirtildiği,

Belediyelerin bu konudaki görevlerini gerektiği gibi, insan sağlığına uygunluğunu güvenceye almanın yanısıra kent ve yapı estetiğine uygun olarak yapmaları halinde elektronik haberleşme istasyonları sorun yaratmayacak konumlarda kurulabileceği,

Sonuç olarak, PATİY'nin 9 uncu maddesine eklenen 3. fıkrada sayılan yasaların ve izin vermeye yetkili idarelerin, sözü edilen tesislerin insan sağlığına uygun koşullarda ve kent ve yapı estetiği ile uyumlu olarak kurulmasını sağlayabilecekleri hususları belirtilmiştir.

Bilirkişi Raporuna yapılan davacı itirazında özetle: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde (MPYY) tanımlanan uygulama imar planının konusunu oluşturan, üstelik halk sağlığı açısından da endişe oluşturan bir konunun yalnız ilgili kurumun görüşü ile kurulmasının uygun olmadığı, raporda belirtilen koruma bandı mesafeleri ve alınacak tedbirlerin de ancak imar planı kararı ile uygulamaya geçirilebileceği, belirtilen hususun bilirkişilerin uzmanlık alanı içinde de bulunmadığı ileri sürülmüştür.

### **Değerlendirme ve Sonuç;**

*Dava konusu edilen PATİY'nin 9'uncu maddesinin, 3. fıkrası, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4'üncü maddesi ile yeniden değiştirilerek,*

**“Ayrıca kamuya ait umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda ise Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü ile beş yılda bir yenilenmek ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat maliklerinin muvafakatı alınmak şartıyla ilgili idarelerden ruhsat alınarak elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Elektronik haberleşme istasyonları 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 26/9/2011 tarihli ve 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuata göre kuruluş izni verilen alanda ve imar planı kararı aranmaksızın kurulur. Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulabilmesi için, elektronik haberleşme hizmetinin gerekleri dikkate alınarak yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent ve yapı estetiği ile uyumlu olması zorunludur. Büyükşehir sınırları içerisinde yer seçim belgesi vermeye ve ücretini almaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Ücreti yatırılmasına rağmen yirmi gün içerisinde verilmeyen yer seçim belgesi verilmiş sayılır. Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür.”** halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'i dir.

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklik sonucu, dava konusu edilen yönetmelik maddesi değiştirilmiş ise de; davacının iddiaları çerçevesinde uyuşmazlık ele alındığında ihtilaf konusu yönetmelik hükmünün özünde bir değişikliğin bulunmadığı sonucuna ulaşılarak, uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

3194 İmar Kanununun 3. maddesinde "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz." hükmüne yer verilmiş, 5. maddesinde ise; "yapı: karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler" olarak tanımlanmıştır.

Aynı Kanunun "Yapı" başlıklı 20. maddesinde, yapının imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabileceği; 32. maddesinde ise, "Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (.....) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali

olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırı olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, incelemesonde anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksitakdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya ilidare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir." kuralıyer almıştır.

406 sayılı Telgraf ve Telefon Kanununun 5189 sayılı Yasanın 5. maddesi ile eklenen ek 35. maddesinde; "Elektronik haberleşmeyle ilgili alt yapı oluşumunda kullanılan direk, kule, kulübe, konteynır, anten, dalga kılavuzu, enerji nakil hattı, alt yapı niteliğindeki tesisler gibi her türlü taşınır, taşınmaz mal ve teçhizat, kanun hükümlerine ve Kurum tarafından çıkarılan yönetmeliklere uygun olarak kurulmak ve Kurumdan gerekli izin, ruhsat veya sertifikaları almak şartıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İmar Kanununa dayanılarak çıkarılan yönetmeliklerde belirtilen yapı ruhsatıyesine ve yapı kullanma iznine tabi değildir." hükmüne yer verilmiş, bununla birlikte anılan Yasa maddesi, Anayasa Mahkemesinin 01.10.2009 tarihli, E:2006/129, K:2009/121 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

14.06.2014 tarihli, 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Mekânsal kullanım tanımları ve esasları" başlıklı 5. maddesinde, "teknik altyapı" kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isim olarak tanımlanmakta olup, aynı Yönetmeliğin 8. maddesinde, "Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere; eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere dayalı, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar ile sorunlar ve potansiyel analizi yapılır. Ayrıca yürürlükteki planla ilgili gerekli çalışma ve değerlendirmeler de yapılır. Gerektiğinde güçlü, zayıf yönler ile fırsatları ve tehditleri içeren analiz yöntemi kullanılır. Bu çalışmalar araştırma raporunda yer alır." kuralıyer almaktadır.

İmar Planları, yöre halkının sağlığını korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını, iyi yaşama düzenini ve çalışma koşulları ile güvenliğini sağlamak amacıyla ülke bölge ve şehir yerlerine göre oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım, haberleşme gibi kentsel fonksiyonlar arasında mevcut ve sağlanabilecek imkanlar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak üzere düzenlenen planlardır.



Sabit elektronik haberleşme sistemi (baz istasyonu), teknik altyapı niteliğinde bir tesis olup, planlama yapılan alanda yer verilen tüm fonksiyonların sistematik birlikteliği içerisinde nerelerde bulunacağını yukarıda anılan mevzuat çerçevesinde gerekli inceleme ve araştırmalar yapılarak plan üzerine gösterilmesi gerekmektedir.

Bu bağlamda, baz istasyonlarının kuruluşunun imar planlarının yapımı ile amaçlanan planlama esasları çerçevesinde gerçekleştirilmesinin, fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak açısından bir gereklilik olduğu, bu nedenle insan sağlığının ve çevrenin korunması bakımından baz istasyonlarının konu ile ilgili teknik şartlar da gözetilerek olumsuz etkilerinin en az hissedileceği yerlere kurulması ve baz istasyonlarının kurulabileceği yerlerin planlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerilerinin alınmasının gereklilik olduğu açıktır.

Anayasa Mahkemesinin yukarıda anılan iptal kararında özetle; esas itibariyle baz istasyonlarının da yapı mahiyetinde olduğu, bununla birlikte mezkur Yasa maddesi ile bu unsurların zaten ilgili üst kurulca denetlendiği gerekçesiyle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni şartlarından muaf tutulduğu, fakat ilgili üst kurulun yapacağı teknik denetim ile imar denetiminin mahiyetinin farklı olduğu, baz istasyonlarının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izninden bağışık tutulmasının imar ve çevre hukuku açısından denetimsizlik sonucunu doğurduğu, bu sebeplerle Yasa maddesinin Anayasanın 5 ve 56. maddelerine aykırı olduğu gerekçeleri yer almaktadır.

İmar Kanununun yukarıda yer alan hükümleri ve Anayasa Mahkemesinin anılan kararının birlikte değerlendirilmesinden, baz istasyonlarının *kural olarak* İmar Kanununun 3. maddesindeki yapı tanımı içinde yer aldığı, yapı mahiyetinde ve teknik altyapı tesisi niteliğinde olan, imar planlarında kurulabileceği yerlerin gösterilmesi gerektiği açıktır.

Öte yandan, kısıtlı bir çevreye hizmet etmek üzere ve teknolojik gelişmelere bağlı olarak *yapı niteliğine bürünmeyen* "baz istasyonu" tesislerinin imar planı kararlarına tabi tutulmaksızın yönetmelik hükmü ile oluşturulması elbette mümkündür. Ancak dava konusu edilen yönetmelik hükmü incelendiğinde ihtilaf konusu olan "baz istasyonu" tesislerinin kurulum gücü, yaydığı dalga boyu, frekans değeri, yapısal niteliği, nitelik veniceliği vb. yönünden herhangi bir kıstas belirlenmeksizin ve yukarıda yer verilen yapı kavramına değinilmeksizin her tür ve ölçekte "baz istasyonu" tesisinin, İmar Kanunu hükümlerine muhalif olarak imar planı kapsamından muaf tutulacak şekilde düzenleme getirildiği, bu yönüyle dava konusu edilen yönetmelik hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Ayrıca; Yönetmelikte 08.09.2013 tarihinde yapılan değişiklikle, "elektronik haberleşme istasyonu" olarak ismi değiştirilen "baz istasyonu" tesislerinin, kurulumunun alışveriş merkezleri (AVM) kapsamından çıkarıldığı, "kamuya ait umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde" kurulabileceği hususu belirtilmiş ise de; uyuşmazlık konusu olan yönetmelik hükmünde yapılan son değişikliğin, yukarıda belirtilen hukuka aykırılığı gidermediği gibi davacının itirazlarını da sonlandırmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Diğer taraftan, bilirkişi raporunda haberleşme sektörünün ihtiyaçları öncelenecek, planlama işlemi için öngörülen süre ile haberleşme ihtiyacının ivediliği arasında kıyaslama yapılmak suretiyle dava konusu yönetmelik hükmünde hukuka aykırılık bulunmadığı yönünde kanaate yer verilmiş ise de; haberleşme alt yapısı da dahil mekansal alanlarda yer alması gereken her türlü teknik ve sosyal alt yapı tesisi, eşit önemde zorunlu ve ivedi olduğu gibiiimar hukukunda öncelikle önemsenmesi gereken olgu, ivedilik değil3194 sayılı Kanununun 1. maddesinde amaç başlığı altında belirtilen "plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun" bir yaşam alanının teşekkülünü sağlamaktır. Uyuşmazlığa bu perspektiften bakıldığında haberleşme alt yapısı içerisinde değerlendirilmesi gereken "baz istasyonu" tesislerinin de diğer alt yapı tesisleri gibi kural olarak düzenleyici işlem niteliğindeki imar planları eliyle mekansal alanlardaki konumunun belirlenmesi asıldır. Böylelikle niteliği ne olursa olsun yapı kavramı içerisinde değerlendirilmesi gereken her türlü alt yapı tesisinin mekansal alanda yer alan diğer kullanımlarla olan etkileşimi, uyumu ve gerekliliği bir bütün halinde yapılan analizler ve sentez sonucu değerlendirilebilmekte, ileride ortaya çıkması muhtemel mahzurlar henüz planlama aşamasında, uygulamaya geçilmeden önce giderilebilmekte, planlı kentleşmenin sağlanması amacına uygun olarak uzun vadede en uygun biçimde rasyonel olarak belirlenebilmektedir.

Bu durumda, dava konusu yönetmelik hükmünün ilk cümlesinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmaktadır. Yönetmelik hükmünün devamı olan cümlelerde ise davacının hukuka aykırılık iddiası bulunmamaktadır.

**TALEP 3: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 8'inci maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 10'uncu maddesinin birinci fıkrasının iptali istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemlerle PATİY'nin 10'uncu maddesinin, 1. fıkrası;**

"Belediye. uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye yetkilidir." **haliyle yürürlükte iken,**

*"İlgili İdare, meclis kararı olarak, uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir. İlgili idareler bu amaçla ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurabilirler. Bu kapsamdaki yapılara proje hazırlama ve ruhsat düzenleme işlemleri komisyon kararına uygun olarak yürütülür. Mimari estetik komisyonları aynı zamanda mimarlık eser ve projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar verir. Bu komisyon tarafından özgün fikir ifade etmediğine karar verilen mimarlık eser ve projelerinin değişikliklerinin ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından hazırlanması halinde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz." şeklinde değiştirilmiştir.*

Dava dilekçesinde özetle; Dava konusu değişiklik ile gündeme getirilen "mimari estetik komisyonunun" üyelerinin hangi meslekten olduğu, maddede geçen komisyona katılımından bahsedilen "ilgili kamu kuruluşlarının" hangileri olduğu ve komisyonun görev tanımının belirsiz ve eksik bırakıldığı, komisyonun çalışma usul ve esasları konusundaki tüm belirsizlik ve eksiklerin giderilmesi gerektiği,

Ayrıca bu maddenin devamındaki "Bu komisyon tarafından özgün fikir ifade etmediğine karar verilen mimarlık eser ve projelerinin değişikliklerinin ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından hazırlanması halinde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz." ifadesindeki "müellif görüşü aranması" durumunun 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa açıkça aykırı olduğu, imar planlarının, mimari projelerin ya da konuyla ilgili her türlü ilmi çalışmanın "eser" sayılacağına anılan Kanunda belirtildiği, dava konusu düzenleme ile özgün mimari eserlerde müellifin söz hakkının ortadan kaldırılıp yetkinin, içeriği ve yetkinliği belirsiz bir komisyona(mimari estetik komisyonu) bırakıldığı,

Bu madde ile ilgili idarelerin (belediyelerin) kendi imar yönetmeliklerinin içerisinde yer alması gereken koşulların meclis kararına bağlandığı ve komisyon idaresine bırakıldığı, bu durumun eşitlik ilkesinin gözetilmesinde sorunlar oluşturabilecek uygulamalara da neden olacağı, belediye mevzuatına göre meclis kararı ile karara bağlanabilecek hususlarda mimari estetik komisyonunun görevlendirilmesinin açıkça kanuna aykırı bir yetki devri anlamına geleceği ileri sürülmektedir.

Dava idare savunmasında özetle; Dava konusu değişikliğin, 08.09.2013 tarihli,28759 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yönetmeliğin 5 inci maddesi ile değiştirildiği, bu bakımdan konusuz kalan işbu davanın öncelikle reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Uyuşmazlık iki bölüm halinde değerlendirilmiştir.

- Dava konusu edilen Yönetmelik değişikliğinin ilk iki cümlesinde, yerleşmelerde inşa edilecek yapılar için yerel özellikleri yansıtan kurallar getirilmesinin ve bu amaçla meclis kararı alınarak mimari estetik komisyonu kurulmasının öngörüldüğü, dava dilekçesinde de bu komisyonların üyelerinin hangi kamu kurumlarından geleceklerinin ve mesleki niteliklerinin tanımlanmamış olmasına itiraz edildiği,

Mimari estetik komisyonlarında, yapıların mimari özellikleri hakkında karar verileceği için mimarların çoğunlukta olmasının gerektiği, sanat tarihçilerinin de yer almasının komisyonların çalışmalarına katkı sağlayacağı, Yönetmelik maddesinde komisyonlarda mimarlık mesleği sahiplerinin çoğunlukta olacağını belirtilmesinin gerekli olduğu, komisyonun meslek kompozisyonu tanımlandıktan sonra ilgili kamu kurumlarının sayılmasının gerekli olmadığı, ancak her ilde en az bir üniversite bulunduğu dikkate alındığında, komisyonda üniversite temsilcisi mimar veya sanat tarihçisinin yer almasının yararlı olacağı, bu nedenle, Yönetmelik maddesinin “ilgili kamu kuruluşlarının ve üniversite temsilcilerinin de katılımıyla” şeklinde yazılmasının daha uygun olacağı,

- Dava konusu edilen Yönetmelik maddesinin devamında ise “Bu komisyon tarafından özgün fikir ifade etmediğine karar verilen mimarlık eser ve projelerinin değişikliklerinin ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından hazırlanması halinde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptırılar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz.” ifadesinin 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğuna itiraz edildiği,

5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununun 9. maddesinde, değişiklik için ilk projeyi hazırlayan mimarın müsaadesinin istenilmesinin gerektiği, müsaade edilmediği takdirde mahkemenin müsaadeyi verebileceğinin belirtildiği, dava konusu edilen Yönetmelik maddesinin belirtilen hükmünün, kabul edilmeyen projeyi hazırlayan mimarın değişiklik için izninin alınmasını öngörmediği için 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununun 9. maddesiyle bağdaşmadığı, hususları belirtilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç;**

Dava konusu edilen *PATİY'nin 10'uncu maddesinin birinci fıkrası*, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 5'inci maddesi ile yeniden değiştirilerek*,

“İlgili İdare, meclis kararı alarak uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir. Mevzuat gereği büyükşehir belediyelerine verilen yetkiler saklıdır. İlgili idareler bu amaçla ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurabilirler. Bu kapsamdaki yapılara proje hazırlama ve ruhsat düzenleme işlemleri komisyon kararına uygun olarak yürütülür. Ruhsat veren ilgili idare bünyesinde kurulan mimari estetik komisyonu, yapıların veya onaylı mimari projelerin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir. Özgün fikir ifade etmeyenlerde ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz. Komisyon tarafından özgün fikir ifade ettiği karar altına alınan yapı veya onaylı mimari projelerde; eser sözleşmesinde değişiklik yapma izni verilenler ile eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmedikçe, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna mimari estetik komisyonu tarafından karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; ilgili meslek odasınınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemez. Komisyon beş uzmandan teşkil eder, salt çoğunlukla toplanır, kararlar oyçokluğu ile alınır. Komisyonun gündemi ilgili idarece belirlenir. Komisyon başkanı ilgili idare tarafından atanır.” halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer’i dir.

Uyuşmazlık konusu yönetmelik maddesi, 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan yönetmelik hükmü ile değiştirilmiş ise de; davacının iddiaları çerçevesinde uyuşmazlık ele alındığında ihtilaf konusu yönetmelik hükmünün özünde bir değişikliğin bulunmadığı sonucuna ulaşılarak, uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Dava dilekçesinde yer alan ifadeler incelendiğinde, fıkra hükmünün iki bölüm halinde incelenmesi gerekmektedir.

#### ***İlk itiraza yönelik olarak:***

Dava konusu edilen Yönetmelik değişikliğinin ilk iki cümlesinde, yerleşmelerde inşa edilecek yapılar için meclis kararı ile yerel özellikleri yansıtan kurallar getirilmesinin ve bu amaçla mimari estetik komisyonu kurulmasının öngörüldüğü, dava dilekçesinde de bu komisyonların görev tanımının belirsiz olduğu, üyelerinin hangi kamu kurumlarından geleceklerinin ve mesleki niteliklerinin tanımlanmamış olduğu ileri sürülerek Yönetmelik hükmüne itiraz edildiği anlaşılmaktadır.

Yapılan değişiklik ile yöresel mimarinin kullanılması özendirilmiştir. Mekansal alanlarda inşa edilecek yapılarda kentsel kimliğin ve kente özgü yaşam tarzının

mimariye yansıması şüphesiz tarihsel akışın gözlemlenmesi, kültürel mimarinin yaşatılması ve kentsel estetiğin geleceğe aktarılması için önemlidir. Esasen bu duruma bir itiraz da söz konusu değildir. İtiraz konusu edilen husus bu amacın ne şekilde sağlanacağı noktasındadır. Dava dilekçesinde Mimari estetik komisyonlarının oluşumu ve yetkisi sorgulanmaktadır.

Dava konusu edilen birinci fıkranın ilk cümlesinde "*İlgili İdare, meclis kararı alarak, uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir.*" hükmüne yer verilerek, inşa edilecek yapılarda yöresel mimarinin ne şekilde teşekkül edeceğine ilişkin kuralların, mevzuata uygun olarak sistematik bir biçimde öncelikle meclis kararı ile belirlenmesi gerektiği ortaya konulmuştur. Fıkranın devamında ise meclis tarafından kabul edilen bu kuralların, uygulama aşamasında ne şekilde hayata geçirileceği tariflenmektedir. Bu noktada "mimari estetik komisyonlarının" görevi de tanımlanmakta olduğundan, davacının "görev tanımının belirsizliği" yönündeki itirazı doğru değildir.

Diğer taraftan, PATİY'nin "Genel Hükümler" başlıklı Birinci Bölümünde yer alan 2. maddesinin, dava konusu edilmeyen birinci fıkrasında "Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir. Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez. Bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümleri ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır." hükmünden anlaşılacağı üzere, uyuşmazlık konusu norm, ilgili idareler tarafından çıkarılacak yönetmelik ve kabul edilecek imar planları için referans alınması gereken çatı yönetmelik niteliğinde olup, tüm Türkiye çapında uygulama alanı bulmakta, bu itibarla ilgili idareler tarafından kabul edilecek düzenleyici işlemler için normlar hiyerarşisi yönünden bağlayıcı olmaktadır.

PATİY'in imar yönetmelikleri açısından sözedilen bağlayıcı niteliği gereği, içereceği detay unsurların özenle belirlenmesi gerekmektedir. Ülke genelinde farklılık göstermeyecek imar ilkeleri yönünden kazustik amir hükümler belirlenmesi olağan iken, bölgeden bölgeye değişebilecek unsurlar yönünden detaydan kaçınılması, belirlenecek kuralların yöresel farklılıklar nedeniyle mahalli idareler tarafından kabul edilecek alt metinlere sirküle edilmesi elzemdir.

Uyuşmazlığa bu açıdan bakıldığında, dava konusu edilen yönetmelik hükmüyle özgün mimarinin korunmasını sağlama ödevi yüklenen ilgili idarelere, kendi meclislerince belirlenecek kuralların ne şekilde hayata geçirileceği hususunda bilinçli bir şekilde takdir hakkının tanınması olumludur.

Her ne kadar, bilirkişilerce, Yönetmelik maddesinde komisyonlarda mimarlık mesleği sahiplerinin çoğunlukta olacağını belirtmesinin gerekli olduğu, Yönetmelik maddesinin "ilgili kamu kuruluşlarının ve üniversite temsilcilerinin de katılımıyla"

şeklinde düzenlenmesi gerektiği yönünde görüş belirtilmiş ise de; her yörenin ve planlama alanının tarihi, coğrafi, iklimsel ve jeolojik özellikleri farklılık gösterdiği gibi her mahalli idarenin ekonomik ve sosyal imkanları da farklılık gösterdiğinden, yukarıda belirtilen açıklamalar ışığında söz konusu "mimari estetik komisyonları"nın oluşumundaki meslek kompozisyonunun da bu farklılıkların nazara alınması suretiyle gerekirse ilgili idarelerce kabul edilecek alt yönetmelikler ve imar planları eliyle belirlenmesinin daha uygun olduğu, aksi yaklaşımla meslek gruplarının ve akademik ünvanlarının dava konusu yönetmelikle belirtilmesi suretiyle mahalli idarelerin takdir hakkının kaldırılmasının, yöresel ihtiyaçların etkin bir şekilde sunumunun kısıtlanması sonucunu doğuracaktır.

Öte yandan, uyuşmazlık konusu "mimari estetik komisyonları"nın kaç üyeden oluşacağı ve karar nisabının belirtilmemesi bir eksiklik olarak değerlendirilebilir ise de; Yönetmelikte 08.09.2013 tarihinde yapılan değişiklikle, mimari estetik komisyonlarının "beş uzmandan teşkil edeceği, salt çoğunlukla toplanacağı, kararların oyçokluğu ile alınacağı, Komisyonun gündeminin ilgili idarece belirleneceği ve nihayet Komisyon başkanının ilgili idare tarafından atanacağı" şeklinde komisyonların oluşumuna ve karar nisabına yönelik düzenleme getirildiğinden, sözkonusu eksiklik giderilmiştir.

Bu durumda, "mimari estetik komisyonları"nın oluşumunda hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

***İkinci itiraza yönelik olarak:***

Dava konusu edilen Yönetmelik değişikliğinin son iki cümlesinde; "Mimari estetik komisyonları aynı zamanda mimarlık eser ve projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar verir. Bu komisyon tarafından özgün fikir ifade etmediğine karar verilen mimarlık eser ve projelerinin değişikliklerinin ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından hazırlanması halinde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz." ifadesindeki "**müellif görüşü aranmaması**" durumunun 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa açıkça aykırı olduğu, imar planlarının, mimari projelerin ya da konuyla ilgili her türlü ilmi çalışmanın "eser" sayılacağına anılan Kanunda belirtildiği, dava konusu düzenleme ile özgün mimari eserlerde müellifin söz hakkının ortadan kaldırıldığı ileri sürülerek Yönetmelik hükmüne itiraz edildiği anlaşılmaktadır.

Dosya kapsamında alınan bilirkişi raporu incelendiğinde, dava dilekçesinde yer alan iddialara paralel olarak, Yönetmelik hükmünün, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununun 9. maddesi uyarınca, projeyi hazırlayan mimarın değişiklik için izninin alınmasının zorunlu olduğu yönünde görüş belirtildiği anlaşılmakta ise de; dava konusu edilen Yönetmelik değişikliğinin yayımlandığı tarihten sonra ancak davanın devamı sırasında kabul edilen *12.7.2013 tarihli ve 6495 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un(p) fıkrasının, (1) numaralı bendiyle, 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesine eklenen (j) bendi ile "İlgili idareler, Bakanlıkça belirlenen esaslara göre mimari estetik komisyonu kurar. Komisyon, yapıların ve onaylı mimari projelerinin*

özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir. Özgün fikir ifade etmeyenlerde yapılacak değişikliklerde ilk müellifin görüşü aranmaz. Özgün fikir ifade eden mimarlık eser ve projelerinde; **eser sözleşmesinde işleme izni verilenler ile** eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmedığıne, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; ilgili meslek odasınınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemez." hükmüne yer verilmiştir. Bununla birlikte anılan Yasa maddesinin Anayasaya aykırılığı iddiasıyla iptali istemiyle yapılan başvuru neticesinde, Anayasa Mahkemesinin 04.12.2014 tarihli, E:2013/114, K:2014/184 sayılı kararı ile "...**eser sözleşmesinde işleme izni verilenler ile**..." ibaresi dışında kalan bölümüne yönelik olarak;

"133. Dava konusu kuralda, ilgili idarelerin, Bakanlıkça belirlenen esaslara göre mimari estetik komisyonu kuracağı, komisyonun, yapıların ve onaylı mimari projelerin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkili olacağı, özgün fikir ifade etmeyenlerde yapılacak değişikliklerde ilk müellifin görüşünün aranmayacağı, özgün fikir ifade eden mimarlık eser ve projelerinde ise eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmedığıne, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna karar verilen değişikliklerin müellifinin izni alınmaksızın yapılabileceği, bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücretinin ilgili meslek odasınınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemeyeceği düzenlenmektedir.

134. Anayasa'nın 2. maddesinde yer alan hukuk devletinin temel ilkelerinden biri "belirlilik ilkesi"dir. Bu ilkeye göre, yasal düzenlemelerin hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuya yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılır ve uygulanabilir olması, ayrıca kamu otoritelerinin keyfi uygulamalarına karşı koruyucu önlem içermesi gerekir.

135. Anayasa'nın 7. maddesinde, " Yasama yetkisi Türk Milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisindedir. Bu yetki devredilemez. " denilmiştir. Buna göre, Anayasa'da kanun ile düzenlenmesi öngörülen konularda yürütme organına genel ve sınırları belirsiz bir düzenleme yetkisinin verilmesi olanaklı değildir. Ancak yasama organının temel kuralları saptadıktan sonra, uzmanlık ve idare tekniğine ilişkin hususları yürütmeye bırakması, yasama yetkisinin devri olarak yorumlanamayacağı gibi yürütme organının yasama organı tarafından çerçevesi çizilmiş alanda genel nitelikte hukuksal tasarruflarda bulunması, hukuk devletinin belirlilik ilkesine de aykırı düşmez.

136. Anayasa'nın 123. maddesinin birinci fıkrasında ise " İdare, kuruluş ve görevleriyle bir bütündür ve kanunla düzenlenir. " hükmü yer almaktadır. Bu maddede yer alan düzenleme, idarenin kanuniliği ilkesine vücut vermektedir. İdarenin kanuniliği



ilkesi, idarenin ve organlarının görev ve yetkilerinin kanunla düzenlenmesini gerekli kılar.

137. Dava konusu kuralda, mimari estetik komisyonunun hangi maksatla, ne tür bir görev ve yetkiyi ifa etmek üzere, hangi faaliyet konularında ve hangi idareler tarafından kurulacağına ilişkin hususlar, hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuya yer vermeyecek biçimde açık, net, anlaşılır ve uygulanabilir şekilde düzenlenerek konuya ilişkin temel kurallar kanunla belirlenmiştir.

138. Kanun koyucunun bu şekilde konuyla ilgili temel kuralları belirleyip kanuni çerçeveyi çizdikten sonra, bu çerçevenin içinde kalacak hususların düzenlenmesini idareye bırakmasında, hukuki belirlilik, idarenin kanuniliği ve yasama yetkisinin devredilmezliği ilkelerine aykırı düşen bir yön bulunmamaktadır.

139. Söz konusu komisyonda kimlerin yer alacağı veya komisyonun görevini yerine getirirken hangi kriterleri esas alacağı konuları da kanunla çizilen çerçeve içerisinde belirlenebilecek hususlar olup idareye bu konuda verilen düzenleme yetkisinin yargı denetimine tabi olduğu, dolayısıyla bu yetkinin hukuka ve işin esasına aykırı kullanılmasını önleyecek yasal güvencenin de bulunduğu görülmektedir.

140. Öte yandan, Anayasa'nın 64. maddesinde, " Devlet, sanat faaliyetlerini ve sanatçıyı korur. Sanat eserlerinin ve sanatçının korunması, değerlendirilmesi, desteklenmesi ve sanat sevgisinin yayılması için gereken tedbirleri alır. " denilmek suretiyle Devletin sanat faaliyetlerini ve sanatçıyı koruma görevi anayasal güvenceye kavuşturulmuştur.

141. Dava konusu kuralda, nelerin sanat eseri olduğu ve nelerin olmadığı yönünde bir düzenleme getirilmemiş, sadece idareye yapıların ve onaylı mimari projelerinin değişiklik ve revizyonlarına esas olmak üzere bunların özgün fikir ifade edip etmediğini tespit etme yetkisi tanınmıştır.

142. Her türlü yapı ve mimari projenin eser niteliğine sahip olmadığı, bunların eser niteliğine sahip olabilmesi için özgün olması, bir başka ifadeyle, sahibinin hususiyetini taşıması gerektiği tartışmasızdır. Bu nedenle dava konusu kuralla özgün niteliği olmayan, dolayısıyla sahibine özgülenmesi ve eser olarak nitelendirilmesi mümkün bulunmayan yapılarda ve bunların mimari projelerinde yapılacak değişiklik ve revizyonlarda ilk müellifin görüşünün aranmayacağına düzenlenmesinde, fikri mülkiyet hakkına bir sınırlama getirilmediği ve düzenlemenin Devletin sanat faaliyetlerini ve sanatçıyı koruma görevine aykırı düşen bir yönünün bulunmadığı açıktır.

143. Kuralla sadece özgün fikir ifade etmeyen, dolayısıyla eser niteliği bulunmayan yapı ve mimari projelerin değil, bu niteliğe sahip olanlar yönünden de ilk müellifin izninin aranmayacağı durumlara yer verilmiş ve bu yönden fikri mülkiyet hakkına bir sınırlama getirilmiştir. Fakat bu sınırlama getirilirken, yapı ve bunların onaylı mimari projelerinin tümünde değil, sadece eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmediklerine, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna karar verilenlere ilişkin değişiklik ve revizyonlarda ilk müellifin izninin aranmayacağı belirtilmiştir. Bu nedenle sınırlamanın, kişilerin

mülkiyet hakkını bütünüyle ortadan kaldırmadığı veya ciddi surette güçleştirip amacına ulaşmasına engel olmadığı açıktır.

144. Kuralla yapı ve onaylanmış mimari projelerde teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olan değişikliklerin yapılması, dolayısıyla kamu yararı amacıyla, mülkiyet hakkına bir sınırlama getirilmekte olup bu sınırlama, demokratik toplum düzeni bakımından alınması gereken tedbirler kapsamında kalmaktadır.

145. Bu şekilde, demokratik toplum düzeni bakımından alınması gerekli tedbirler kapsamında kişilerin mülkiyet hakkı sınırlandırılırken, Kanun'da sınırlama aracının sınırlama amacına uygun ve orantılı şekilde kullanılmasını sağlayacak yasal güvencelere yer verilmiş, böylece kişilerin mülkiyet hakkının korunması ile yapı ve mimari projelerde teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zamanla ortaya çıkan değişiklik ihtiyacının giderilmesi biçimindeki kamu yararı arasında makul denge de kurulmuştur.

146. Bu bağlamda, kuralda sadece eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmedikine, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna karar verilen değişikliklerin müellifin izni alınmaksızın yapılabilmesine imkân tanınmış ve bu hallerde eser sahibine telif ücretinin ödeneceği açıkça belirtilmiştir.

147. Ancak bu düzenleme yapılırken müellif tarafından talep edilebilecek telif ücretinin; ilgili meslek odasınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemeyeceği belirtilmek suretiyle sözleşme hürriyetine bir sınırlama getirildiğinden, bu sınırlamanın da Anayasa'nın 13. maddesinde belirtilen güvencelere uygun olarak yapılıp yapılmadığının incelenmesi gerekmektedir.

148. Anayasa'nın 48. maddesinde, herkesin dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetine sahip olduğu belirtilmiş ve maddede bu hürriyetin sınırlandırılmasına ilişkin herhangi bir nedene yer verilmemiştir. Ancak daha önce de belirtildiği üzere düzenlendiği maddede hiçbir sınırlama nedenine yer verilmeyen haklar da mutlak olmayıp bunların diğer anayasal hükümler nedeniyle sınırlandırılması mümkün bulunmaktadır.

149. Anayasa'nın 17. maddesinde herkesin maddi ve manevi bütünlüğünü koruma hakkına sahip olduğu ifade edilmiş; 5. maddesinde kişilerin maddi ve manevi bütünlüğünü koruma ve geliştirme görevi bir ödev olarak Devlete yüklenmiş; 56. maddesinde ise herkesin, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu ve çevreyi geliştirme, çevre sağlığını koruma ve çevre kirlenmesini önlemenin Devletin ve vatandaşların ödevi olduğu vurgulanmıştır.

150. Dava konusu kuralda yapı ve onaylanmış mimari projelerde teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olan değişikliklerin yapılması, dolayısıyla sağlıklı, güvenli, düzenli, kullanışlı ve estetik bir kent dokusunun kurulması ve geliştirilmesi amacıyla sözleşme hürriyetine bir sınırlama getirilmektedir. Bu sınırlama, kişilerin maddi ve manevi varlıklarının korunması/geliştirilmesi ve

herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamasının sağlanmasına y3nelik 3nemleri içerdiğinden, demokratik toplum d3zeni bakımından alınması gereken tedbirler kapsamında kalmaktadır.

151. Bu şekilde, demokratik toplum d3zeni bakımından alınması gerekli tedbirler kapsamında kişilerin s3zleşme h3rriyeti sınırlandırılırken, Kanun'da hakkın 3z3n3n zedelenmesini 3nleyecek ve sınırlama aracının sınırlama amacına uygun ve orantılı şekilde kullanılmasını sağlayacak yasal g3vencelere yer verilmiş, b3ylece kişilerin s3zleşme h3rriyetinin korunması ile kişilerin maddi ve manevi varlıklarının korunması/geliştirilmesi ve sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı arasındaki makul denge de kurulmuştur.

152. Bu bağlamda, kuralda sadece eserin b3t3nl3đ3n3 bozmadığına, estetik g3r3n3m3n3 değiştirmedeğine, teknik, y3netsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna karar verilen değişikliklerin telif 3creti sınırlamasına tabi olabileceği d3zenlenmiş, fakat bu h3llerde dahi eser sahibine 3denecek telif 3cretinin ilgili meslek odasınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin; tamamlanan yapılarda y3zde yirmisine, inşaati s3ren yapılarda ise y3zde on beşine kadar belirlenebileceği d3zenlenerek s3z konusu h3rriyetin 3z3n3n zedelenmesi 3nlenmiş ve 3l3l3 şekilde sınırlandırılması sağlanmıştır.

153. 3te yandan, anılan telif 3creti sınırlamasının makul nedenlere dayandığı anlaşılmaktadır. Zira s3z konusu yapı ve mimari projelerde telif 3creti sınırlaması getirilen değişiklikler, ya teknik, y3netsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle bir zorunluluğa dayanmakta veya eserin b3t3nl3đ3n3 bozmayan ve estetik g3r3n3m3n3 değiştirmeyenleri oluşturmaktadır. Bunlardan teknik, y3netsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zaruri olanlarda değişiklik yapılması zorunlu olup eser sahibinin bu zorunluluğu istismar ederek y3ksek telif 3creti talep etmesi 3nlenmek istenmiştir. Eserin b3t3nl3đ3n3 bozmayan ve estetik g3r3n3m3n3 değiştirmeyenlerde ise 3nemli bir değişiklik yapılmayacağından bu konuda bir sınırlama getirilmesi işin esasına uygun d3şmektedir." gerekçesiyle anılan (j) bendinin Anayasa'ya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine karar verilmiştir. Dava konusu y3netmelik h3km3n3n ise, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin y3r3rl3kteki (j) bendi ile uyumlu olduğu hususunda duraksama bulunmamaktadır.

Bu durumda, Y3netmelik h3km3n3n bu kısmında da hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**TALEP 4: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 9'uncu maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 11'inci maddesinin iptali istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemle PATİY'nin 11'inci maddesi;**

"Bu Yönetmelikte Belediyeye bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları Belediye Başkanına aittir." **haliyle yürürlükte iken,**

**"İlgili idare meclisi veya encümenine ait olanlar hariç, bu Yönetmelikte ilgili idaresine bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları ilgili idarenin en üst amirine veya bu amirin yetki devri yaptığı makama aittir." şeklinde değiştirilmiştir.**

Dava dilekçesinde özetle; Belediye başkanları kurumun en üst amiri olması ve yetki verdiği kişilerin yetkilerini belediye başkanı adına kullanmalarına karşın, yapılan değişiklikle başkanların sorumlulukları kaldırılarak yetki verilen kişilere sorumluluk yüklendiği, başkanların yetki verdiği kişilere sözlü olarak verdikleri (ki yerini korumak amacı ile yetki devri yapılan kişiler aldıkları sözlü talimatları baskı ile yerine getirmeleri göz ardı edilerek) talimatlardan, talimatı yerine getiren bürokratlar sorumlu olacağı, yargıya intikal etmiş birçok olayda başkanlar sözlü talimatlarını yerine getiren bürokratlara sahip çıkmadıkları için yargılandığı, belediye başkanlarının ise altında benim imzam yok diyerek kendilerini savundukları, bu nedenle sorumluluğun en üst amirde yani, belediyelerde belediye başkanlarında kalması gerektiği ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle: Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinde, "ilgili idare" yapı ruhsatı vermeye yetkili idareler olarak tanımlanmış olup, kanunlarda yapı ruhsatı vermeye yetkili idareler dikkate alındığında, ilgili idarenin en üst amiri belediye başkanı, il özel idaresi müdürü, bakan gibi makamlarda bulunan kişiler olduğundan, görevleri gereği gerekli ve yeterli zamanları veya bu kişilerin tahsil ve uzmanlık olarak teknik yeterliliği bulunmayabileceğinden Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki takdire bırakılan hususlarla ilgili olarak yetki devri yapabilmelerine imkan tanındığı, davanın ve yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle: Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 266. maddesi uyarınca bilirkişi kurulunun bu konuda değerlendirme yapmaması gerektiği hususu belirtilmiştir.

Bilirkişi Raporuna yapılan davalı itirazında özetle: Belli işlerin yetki devri yapılarak yürütülmesinin kurumun asli sorumluluğunu ortadan kaldırmadığı, kurumların kendi iç işleyişlerinde yetki devri yapabildikleri ileri sürülerek bilirkişi raporuna itiraz edilmektedir.

### **Değerlendirme ve Sonuç:**

3194 sayılı İmar Kanununun 22. maddesinde: "Yapı ruhsatı almak için belediye, valilik (.....) bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimarı proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Belediyeler veya valiliklerce (.....) ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir. Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatı verilir." hükmüne yer verilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 15. maddesinin (c) bendinde: "Gerçek ve tüzel kişilerin faaliyetleri ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen izin veya ruhsatı vermek" belediyelerin yetki ve imtiyazları içerisinde sayılmış; aynı yasanın 38. maddesinin (p) bendinde: "Kanunlarla belediyeye verilen ve belediye meclisi veya belediye encümeni kararını gerektirmeyen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak" görevi belediye başkanının görev ve yetkileri arasında sayılmış; öte yandan belediye meclisinin ve encümenin görev ve yetkilerini düzenleyen aynı Kanunun 18. ve 34. maddelerinde "izin ve ruhsat verme" yetkisinin kullanımına yönelik belediye meclisi veya belediye encümenine herhangi bir yetki ve görev verilmemiştir. Ayrıca 5393 sayılı Kanunun "Yetki devri" başlıklı 42. maddesinde: "Belediye başkanı, görev ve yetkilerinden bir

kısmını uygun gördüğü takdirde, yöneticilik sıfatı bulunan belediye görevlilerine devredebilir." hükmü yer almaktadır.

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 7. maddesinin (a) bendinde: "Kanunlarla verilen görev ve hizmetleri yerine getirebilmek için her türlü faaliyette bulunmak, gerçek ve tüzel kişilerin faaliyetleri için kanunlarda belirtilen izin ve ruhsatları vermek ve denetlemek." il özel idarelerinin yetki ve imtiyazları içerisinde sayılmış; aynı yasanın 30. maddesinin (o) bendinde: "Kanunlarla il özel idaresine verilen ve il genel meclisi veya il encümeni kararını gerektirmeyen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak." görevi valinin görev ve yetkileri arasında sayılmış; öte yandan il genel meclisinin ve encümeninin görev ve yetkilerini düzenleyen aynı Kanunun 10. ve 26. maddelerinde "izin ve ruhsat verme" yetkisinin kullanımına yönelik il genel meclisi veya il encümenine herhangi bir görev verilmemiştir. Ayrıca 5302 sayılı Kanunun "Yetki devri" başlıklı 32. maddesinde: "Vali, görev ve yetkilerinden bir kısmını uygun gördüğü takdirde, vali yardımcılara, yöneticilik sıfatı bulunan il özel idaresi görevlileri ile ilçelerde kaymakamlara devredebilir." hükmüne yer verilerek 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümlerine paralel düzenlemelere yer verilmiştir.

Öte yandan 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 31. maddesinde de: "Bakan, Müsteşar ve her kademedeki Bakanlık yöneticileri, sınırlarını açıkça belirtmek ve yazılı olmak şartıyla yetkilerinden bir kısmını alt kademelere devredebilir. Yetki devri, uygun araçlarla ilgililere duyurulur. " hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer verilen yasa hükümleri bir arada incelendiğinde, gerek 5393 ve 5302 sayılı yasalar gerekse 644 sayılı KHK ile belediye başkanı, vali, Bakan, Müsteşar ve her kademedeki Bakanlık yöneticilerinin 3194 sayılı yasadaki kaynaklanan en başta inşaat ruhsatı olmak üzere, imara ilişkin bir takım işlemlerin tesisi hususunda yetkili kılınmış, ayrıca aynı düzenlemeler çerçevesinde uhdelere verilen imara ilişkin olanlar da dahil bu yetkilerini belli niteliklere haiz astlarına devretme imkanı tanınmıştır.

Uyuşmazlık konusu yönetmelik maddesiyle; takdir yetkisinin kullanımına, devrine ve bu yetkinin kullanımdan kaynaklanan sorumluluğun kime ait olacağına yönelik amir hüküm getirilmiştir.

Esasen yasa ve alt metinlerle gösterilen her yetkinin kullanımı çoğu zaman içerisinde takdir yetkisini de barındırmaktadır. Bu doğrultuda mevzuat çerçevesinde yetkili kılınan makam ya da görevlinin takdir yetkisinin kullanımı konusunda da yetkili olduğunun, idari işlemin doğası gereği kabulü zorunludur.

Uyuşmazlık konusu yönetmelik hükmünün "*İlgili idare meclisi veya encümenine ait olanlar hariç, bu Yönetmelikte ilgili idaresine bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları ilgili idarenin en üst amirine....aittir*" kısmı bu çerçevede incelendiğinde, idari işlemin tesisinde yasa gereği yetkili kılınan ilgili idarenin en üst amirine, takdir yetkisinin kullanımı konusunda da yetki bahşedilmesinde hukuka aykırılık bulunmadığı gibi söz konusu takdir yetkisinin kullanımdan kaynaklanan

hukuki veya cezai sorumluluğun asli yetkili konumunda bulunan amir üzerinde bırakılmasında da hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Öte yandan aynı hükmün "*.... takdir yetkileri ve sorumlulukları ... veya bu amirin yetki devri yaptığı makama aittir.*" ibarelerine yönelik kısmında, kurumun en üst amirine bırakılan takdir yetkilerinin ve sorumluluğun devrine ilişkin düzenlemeye yer verilmiş olup, esasen dava konusu edilen yönetmelik hükmünün uyuşmazlık konusu edilen kısmı da takdir yetkisinin devri ve bu devir kapsamında sorumluluğun devredilip devredilemeyeceğine yöneliktir. Bu aşamada uyuşmazlığın, itiraz konusu edilen yetki devrinin ve sorumluluk devrinin hukukiliği bağlamında iki başlık altında değerlendirilmesi uygun bulunmuştur.

Yetki kurallarının, kamu düzenine ilişkin hükümlerden olduğu, idari işlemlerin en önemli unsurları arasında yer aldığı, yetki unsurundaki sakatlıkların sonradan verilecek onay ya da izinle giderilemeyeceği, bu nedenle idarenin yetki kurallarına sıkı bir şekilde uymak zorunda bulunduğu ve yetki kurallarının dar yorum ve uygulama yöntemlerine bağlı tutulması gerektiği idare hukukunun bilinen ilkelerindedir.

Bu çerçevede; belli bir idari makama verilmiş bulunan karar alma yetkisinin, yalnızca o makam tarafından kullanılacağı aksi halde anılan kararın hukuka aykırı olacağının kabulü gerekmektedir.

Öte yandan, çağdaş yönetimde yöneticilerin örgütlerini verimli, etkili ve dinamik bir şekilde yönetebilmeleri için, astlarına ve alt birimlere yetki devrinde bulunmaları çoğu zaman zorunludur. Bu yönüyle yetki devri, çağdaş yönetimin temel ilkelerinden biri halini almıştır.

Elbette, idari karar alma yetkisi bir kanuna dayandığından, bu yetkiye sahip kılınmış bir makam veya görevlinin yetkisini bir başka makam veya görevliye yasal dayanağı bulunmaksızın devretmesi kural olarak mümkün bulunmamaktadır. Aksi takdirde karar alma yetkisini düzenleyen kanun hükmü, yetkiyi devreden idari makam veya görevli tarafından değiştirilmiş olur. Bu nedenle yetki devri, ancak kanunlarda açıkça öngörülen işlem ve kararlar için ve istisnai olarak mümkündür.

O halde yasallık, açıklık ve istisnai olma durumu "yetki devri" konusunda üç temel ilke olarak benimsenmelidir.

#### Takdir yetkisinin devrine yönelik olarak;

Yukarıda yer verilen açıklamalardan anlaşılacağı üzere takdir yetkisinin kullanımı, idari işlemlerin tesisinde kullanılan yetki ile paralellik arz etmektedir. Bu doğrultuda yasanın, yetki devrine olanak sağlaması halinde, içerisinde barındırdığı takdir yetkisinin de devrine olanak sağlayacağı, bu nedenle takdir yetkisinin devrine yönelik yönetmelik hükmünde hukuka aykırılık bulunmadığı açıktır.

#### Uyuşmazlığın sorumluluğun devrine yönelik kısmına gelince;

Yetki devrinin açıklık ilkesi gereği; yetki devredilenin kimliği konusunda duraksamaya yer verilmemesi gerektiği gibi, devredilen yetkilerin sınırı yeterince açık

biçimde gösterilmeli, ayrıca yetki devrinin istisnai olma niteliği de göz önünde tutularak, yasayla çizilen sınırın dışında kalan unsurların devrin muhteviyatında bulunmadığının kabulü gerekmektedir.

İmara yönelik işlemlerin tesisinde yetkili birimin gösterildiği temel metinler olan 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin yukarıda yer verilen maddeleri ile, yetkili amirlere yetkilerinin bir kısmına devretme noktasında imkan tanındığı halde, sorumluluğun devri hususunda her hangi bir hüküm öngörülmemiştir.

Uyuşmazlık konusu yönetmelik hükmünde ise; "sorumluluğun devrine" yönelik düzenlemenin, yasada karşılığı bulunmaksızın düzenlendiği, başka bir anlatımla yasanın amir hükümleri ile ilgili idarelerin en üst amirlerinin uhdesine bırakılmış olan hukuki ve cezai sorumluluğun üst hukuk normu hilafına, dolayısı ile hukuka aykırı olarak, yönetmelik hükmü ile tümüyle astların üzerine bırakılmıştır.

Elbette, yetki devrinde bulunan astların, kullandıkları takdir yetkisi ile doğru orantılı olarak devir tarihi itibari ile sorumluluğu da olacaktır. Ancak, astlar için doğan bu sorumluluğun, idari işlemin tesisinde yasa ile asli yetkili kılınan amirlerin sorumluluğunu kaldıracağı ya da azaltacağı anlamına gelmemektedir. Aksi yorum, "sorumluluğun devri" suretiyle asli yetkili amirlerin cezai ve hukuki olarak sorumsuzlaşmasına, bu suretle ilgili idarelerin sevk ve idaresinden yasa hükmü ile sorumlu tutulan amirlerin yalnız temsil kalıbı içerisinde tutulmasına sebebiyet verir ki, bu durumun yönetim bilimi açısından karşılığı bulunmamaktadır.

Öte yandan tespit edilen hukuka aykırılık, ibarenin iptali suretiyle sağlanamamakta, maddenin yeniden tanzimini gerektirmektedir.

Bu durumda, dava konusu edilen yönetmelik değişikliğinde, "sorumluluğun devri" noktasında hukuka uyarlık bulunmadığı anlaşıldığından, yürütmenin durdurulması isteminin kabulü gerektiği sonucuna ulaşılmıştır

**TALEP 5: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 10'uncu maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 12'inci maddesinin iptali istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemlerle PATİY'nin 12'inci maddesi;**

"Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır." **haliyle yürürlükte iken,**



"İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar. Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.

Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabidir.

Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur. Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır. Yapılan değişikliklerle kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgisine tebliğ edilir. Kamulaştırma kararı alınıncaya kadar ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verilir, bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi kamulaştırma işlemlerini durdurmaz. Ancak kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedeli ödenmez. Bu yapılara kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapılarda da bu fıkra hükmü uygulanır.

Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunludur. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanunun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şuyûnun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar bu hükmü dikkate almak zorundadır.

*İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.*

*Bu maddede belirtilen yapılarda da yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur." şeklinde değiştirilmiştir.*

Dava dilekçesinde özetle: Yapılan değişiklikle, ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılarda, ruhsat aldıkları zamanki mevzuata uygun olduğu tespit edilirse yeniden ruhsat almaksızın denetimden sorumlu kişilerin rapor yazılmasıyla yapı kullanma izni alınabilmesine olanak sağlandığı, oysa ruhsatı hükümsüz hale gelenler yeniden ruhsat almaları ve yeniden ruhsat aldıkları tarihteki mevzuata tabi olmaları gerektiği, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesinde mimara baypas yapıldığı,

Farklı içtihadı yaklaşımlarda da görüldüğü, üzere kazanılmış hakkın kesin tanımının yapılamadığı ve her olaya göre değişkenlik arz ettiği, bu durumda ilgili yönetmeliğin 3. fıkrasında yer alan uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaatın derhal durdurulacağı, bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandıracağı, yapılan değişiklikle kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılacağı ve ilgisine tebliğ edileceği, kamulaştırma kararı alınıncaya kadar ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verileceği, bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesinin kamulaştırma işlemlerini durdurmayaacağı, ancak kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedelinin ödenmeyeceği ibaresinin kazanılmış hakların tam anlamıyla karşılanmadığını gösterdiği, zira yürürlükteki imar plan ve mevzuatına uygun olarak alınan inşaat ruhsatı ve bu ruhsata istinaden başlatılan inşaat faaliyetleri, yapı sahibini yada yapı sahibinin yetki verdiği 3. şahısları inşaat yatırımıyla ilgili sözleşmeler ve taahhütler altına sokabileceği,

İmar planı değişikliği sonucu hiçbir koşul olmaksızın, kamulaştırma kararı alınan parsellerde inşaat uygulamasının dahi durdurulmasına olanak tanıyan düzenlemenin idarenin keyfiyetine yol açacağı, bu düzenlemeyle vatandaşın güvencesinin de ortadan kaldırıldığı, kamulaştırma kararı alınan yerler ile ilgili olarak hem hukuki nedenler, hem de Kamulaştırma Yasasının konusu olan bu uygulamanın imar yönetmeliğiyle çözülemeyeceği ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle: Yönetmeliğin 12 nci maddesi ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29 uncu maddesindeki, "...Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır" hükmüne binaen müktesep hak kavramı yeniden tanımlanarak, yapı

ruhsatı, ruhsatın geçerlilik süresi, süre uzatım başvurusu ve yapının tamamlanıp tamamlanmadığı gibi esaslar çerçevesinde mükteseppliğin belirlenmesi sayesinde kavramın olaya göre fonksiyonellik içermesi ve yoruma açık olmasının önüne geçilerek bir yandan müktesep hakların kişiden kişiye farklılık arz etmesinin önlenmesi, bir yandan da mevzuat hükmü olarak ölçülebilir ve belirli kıstaslara oturtulduğu, düzenleme ile, kamulaştırılacak alanlarda kamunun zarara uğraması, idarenin art niyet ile sürekli plan değişikliği yapmak suretiyle vatandaşın mülkiyet hakkını süresiz ihlal etmesi ve dolayısıyla vatandaşın devlete olan güveninin sarsılmasının önlenmesi, ayrıca düzenleme ile idarenin kusurlu işleminden (hatalı ruhsat düzenlemesi gibi) tazminat ödeme yoluyla geri dönmesinin önünün tıkanmadığı, davanın ve yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Toplam 6 paragraftan oluşan yönetmelik değişikliğine davacının birinci itirazı, ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılarda, ruhsat aldıkları zamanki mevzuata uygun olduğu tespit edilirse yeniden ruhsat almaksızın denetimden sorumlu kişilerin rapor yazılmasıyla yapı kullanma izni alınabilmesine olanak sağlanmasına yönelik olduğu, Ruhsatı hükümsüz hale gelenler yeniden ruhsat almaları gerekiyor ve yeniden ruhsat aldıkları tarihteki mevzuata tabi oluyor iken yönetmelik değişikliğinde ruhsat alınan tarihteki mevzuata tabi olmalarına itiraz edilmekte, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesinde mimara baypas yapıldığı iddia edildiği,

Dava konusu yönetmelik değişikliğinde 12. maddenin birinci paragrafına yönelik bir itirazın bulunmadığı,

İkinci paragrafta, Türkiye’de yakın zamana kadar çok yaygın olan bir sorunun çözümlenmesinin amaçlandığı, çok sayıda yapının ruhsatlı olarak inşa edildikten sonra yapı kullanma izni almadan kullanıldığı, yapı kullanma izni almadan kullanılmakta olan yapıların yasallaştırılmasını amaçlayan ikinci paragraftaki düzenleme, yapının inşaat ruhsatı verilen projeye uygunluğu incelenerek belirlendikten sonra yapı kullanma izni verilmesini öngördüğü, inşaatı tamamlanan yapılara, yapı ruhsatının geçerlik süresi olan beş yılı ne kadar aştığı dikkate alınmadan yapı kullanma izni verilmesinin, ülkenin birikmiş bir sorununa çözüm getirecek nitelikte olması nedeniyle uygun olduğu,

Üçüncü paragrafın ilk iki cümlesi olan “*Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur. Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır*” hükmünün, tanımlanan plan kararlarının uygulanması için inşa halindeki yapıların kamulaştırmasının gerekli olması halinde, yapılmış olan inşaatın kamulaştırma bedeline eklenecek parasal karşılığını belirlemek üzere inşaatın düzeyinin belirlenmesi ile inşaat ve iskan ruhsatlarıyla ilgili yapılacak işlemleri tanımladığı, mülkleri kamulaştırılacak kişilere, arsa bedelinin yanısıra

yapılmış olan inşaatın bedelinin de ödenmesinin bu yönetmelik maddesiyle öngörüldüğü, imar yönetmeliği bakımından böyle bir düzenlemenin yeterli olduğu, imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılar veya inşaatlarla ilgili müktesep hak iddiasında bulunmanın geçerliliğinin olmayacağı, kişilerin müktesep hak iddiasının, tüm toplumun yararlanacağı hizmetlerin gerçekleştirilmesini önleyecek sonuçlar ortaya çıkarması halinde kabul edilemeyeceği, zaten kamulaştırmada rayiç bedel ödeneceği için mülkü kamulaştıran kişilerin kayıplarından söz edilmemesi gerektiği,

Yönetmelik değişikliğinin üçüncü paragrafının ikinci bölümündeki, *“Yapılan değişikliklerle kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgisine tebliğ edilir. Kamulaştırma kararı alınincaya kadar ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verilir, bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi kamulaştırma işlemlerini durdurmaz. Ancak kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedeli ödenmez. Bu yapılara kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapılarda da bu fıkra hükmü uygulanır”* düzenlemesinin, yol veya teknik altyapı dışındaki kamulaştırmaları ilgilendirmediği, bu düzenlemede kamulaştırma yapacak idarenin imar planı kararı uyarınca yapının inşaat seviyesini tesbit ederek yapı sahibine bildirmesi, bu aşamada henüz kamulaştırma kararı alınmadığı için inşaatın durdurulması, ancak kamulaştırma bedeli belirlenirken seviye tesbitinden sonra yapılan inşaatların maliyetinin kamulaştırma bedeline eklenmemesinin öngörüldüğü, bu düzenlemede teknik açıdan sorun bulunmadığı, inşaat seviyesi tesbit tutanağının yapı sahibine tebliğinden sonra sürdürülen inşaatların bedelinin ödenmemesinin kamulaştırma hukuku bakımından değerlendirilmesinin ise mahkemelere ait olduğu hususları belirtilmiştir.

Bilirkişi Raporuna yapılan davacı itirazında özetle: Ülkemizin deprem kuşağında yer aldığı, inşa edilen yapıların bilime ve fenne uygun olarak olarak teşekkülünün, kamusal denetimlerin eksiksiz yerine getirilmesinin, ruhsat süresi sonunda yapı kullanma izni alınmasının sağlanmasının yurttaşların can ve mal güvenliği için zaruri bulunduğu, maddenin bu haliyle uygulanması halinde ruhsat süresinin belirsiz bir tarihe kadar uzamasının söz konusu olduğu, üçüncü paragrafta yapılan düzenlemenin ise idarenin keyfi davranışının önünün açıldığı, mülkiyet ve konut hakkının ihlal edildiği ileri sürülerek rapora itiraz edilmektedir.

### **Değerlendirme ve Sonuç;**

Madde metninde yer alan tüm fıkralar yönünden somut itirazlar öne sürülmemiş ise de; madde metninin öngördüğü kurallar yönüyle sebep sonuç ilişkisi

içinde bütünlük arz etmesi, ayrıca maddeninin tamamının iptali istenilmesi nazara alınarak, madde metni her fıkra yönünden ayrı ayrı değerlendirilecektir.

3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde; bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği, 3. maddesinde; herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmayacağı, 20.maddesinde; kuruluş ve kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan veya kendilerine tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleriyle verilmiş bulunan arazi, arsa veya parsellerde yapılacak yapının imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabileceği, 21. maddesinde; ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılmasının da yeniden ruhsat alınmasına bağlı olduğu kurala bağlanmıştır.

İmar mevzuatı uyarınca, kapsadığı bölgedeki yapılaşma biçimi ile koşullarını ve arazinin fiziksel kullanımını belirleyen imar planları olduğuna göre, planda getirilen yapılaşma koşullarının esas alınması suretiyle taşınmazın imar planındaki durumunu gösteren imar durumu belgesinin düzenlenmesi ve imar planına uygun olarak düzenlenmiş olan imar durum belgesi esas alınarak da inşaat ruhsatının verilmesi gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. maddesinin 1. fıkrasında; "Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır." hükmüne, 30. maddesinin 1.fıkrasında; "Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...)bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir." hükmüne, 31.maddesinde de; "İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer verilen İmar Kanunu hükümlerinden anlaşılacağı üzere, mekansal alanlarda inşai faaliyette bulunulabilmesinin ön koşulu, yapılaşmak istenilen arz hakkında düzenlenmiş ve mer'i olan bir ruhsatın varlığıdır. Ancak, yasa koyucu tarafından, bir kere ruhsat tanzim edilmesiyle, ilânihâye inşai faaliyete müsaade edilmemiş, ruhsat işleminin hukuksal varlığını koruması için, 29.maddede yapıya başlama ve yapıyı bitirme bağlamında iki dereceli geçerlilik süresi öngörülmüştür. Böylelikle inşai faaliyetin ne zamana kadar devam edebileceği hükme bağlanmıştır. Diğer taraftan, aynı maddenin son cümlesinde "Başlanmış

inşaatlarda müktesep haklar saklıdır." denilerek, ruhsatın geçerli olduğu süreç içerisinde yapının tamamlanan kısımları için hukuksal koruma sağlanmıştır. Kanunun "Yapı kullanma izni" başlıklı 30.maddesinde ise yapı sahibini kısıtlayıcı herhangi bir başvuru süresi öngörülmezsizin "yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti" koşuluna bağlı olarak, "...Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi..." için ilgili idarelere zorlayıcı açık ve kesin süre belirtilmek suretiyle, yapı kullanma izni düzenlenmesi imkanı tanınarak, kazanılmış hakkın kapsamı ve temel niteliği belirlenmiştir.

O halde imar hukuku anlamında kazanılmış bir hakkın varlığından söz edebilmek için öncelikle, usulüne uygun olarak tanzim edilmiş bir ruhsat ve bu ruhsatın geçerlilik süresi içerisinde usulüne uygun olarak inşa edilmiş bir yapının varlığı aranmalıdır. Ancak bu aşamada, kazanılmış hakka konu olacak yapının varlığından söz edilebilir.

1.Fıkra: Dava dilekçesinde, bu fıkraya yönelik özel bir hukuka aykırılık iddiası bulunmadığı gibi madde metninin 3194 sayılı yasa da tanımlanan ruhsat hükümleri, süregelen Danıştay içtihatları ve idari uygulamalarla da uyumlu olduğu görülmekle yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

2.Fıkra: Uyuşmazlık konusu hükümde, iki yıl içinde yapılmaya başlanılmasına, beş yıllık süre içerisinde de tamamlanmasına karşın, 3194 sayılı İmar Kanununun 30.maddesi uyarınca yapı kullanma izni alınmaması nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izni alınabilmesine yönelik düzenleme getirilmektedir.

Dava dilekçesinde, ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin yeniden ruhsat almaları ve bu ruhsatların yeniden alındığı tarihteki mevzuata tabi olmaları gerekmesine karşın, yapı kullanma izin belgesine yönelik düzenlemede mimara baypas yapıldığı öne sürülerek hukuka aykırılık iddiasında bulunmaktadır.

Yukarıda yer verilen açıklamalardan anlaşıldığı üzere, İmar Kanununda yapı kullanma izninin, ruhsat süresi içerisinde talep edilmesine ya da düzenlenmesi gerektiğine yönelik bir hükme yer verilmediği, aksine ruhsatın geçerli olduğu süreç içerisinde yapının tamamlanan kısımları için hukuksal koruma sağlandığı, mezkur Kanununun 29. maddesiyle öngörülen ruhsat geçerlilik süresiyle yalnız, inşa faaliyetlerinin devamına yönelik bir kısıtlama getirildiği, bu yönüyle itiraz konusu edilen düzenlemenin kanuna aykırı bir yönünün bulunmadığı açıktır.

Ayrıca, fenni mesul olarak görevli bulunan mimar, mühendisler veya yapı denetim kuruluşlarınca denetim raporu hazırlanması ve ilgili idarelerce dosyasında ve yerinde inceleme, denetleme ve tespit yapılması zorunluluğu getirilerek, ruhsat süresi içerisinde tamamlanan her yapının değil, ancak mevzuata uygun olarak yapılarak tamamlanmış yapıların kazanılmış hakkının korunması adına, bir yandan yapının

plan, fen, sağlık ve evre Şartlarına ve hükümsüz (süresi geçmekle) hale gelen ruhsat ve eki mimari ve statik projelere uygunluğunun saptanması ngrlmŐ, diğer yandan davacı odaya kayıtlı meslek mensuplarının sürece aktif katılımı sağlanmıştır.

Esasen bilirkişi raporunda da ifade edildiği gibi davalı idarece, ülkede uzun zamandan bu yana yaygın olan bir sorunun zmlenmesinin amaç edinildiği gibi yönetmelik değişikliğinin Dairemizin son zamanlarda istikrar kazanmış olan içtihadıyla da uyumlu olduğu, ruhsat süresinin bitmesi suretiyle ruhsatsız yapı hükmüne gelen yapıların o anki mevcut durumlarının tespiti konusunda yükümlülüğün kime ait olduğuna yönelik tartıŐmalara da bu değişiklikle son verilerek, yapı denetim birimleri ile ilgili idarelere bu konuda yükümlülük getirildiği, bu yönüyle mezkur fıkranın son cümlesine kadar olan kısımda hukuka aykırılık bulunmadığı açıktır.

Fıkranın son cümlesine gelince; yönetmeliğin genel hükümlerinde tanımlanmayan, madde metninden de içeriği ve kapsamı anlaşılamayan "mevcut yapı" tabirine yer verilerek, bu yapılar hakkında plan değişikliğinde özel bir hüküm getirilip, getirilmemesine bağlı olarak, hukuki sonuç doğuracak Şekilde bir hükme yer verildiği, ancak hem ifadenin muğlak olması, hem de bu cümlenin paragrafın anlam bütünlüğü içerisinde irtibatlandırılmaması nedeniyle, hukuka uyarlık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlık konusu fıkranın son cümlesi hakkında yürütmenin durdurulması isteminin kabulü, diğer kısımları hakkında ise yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

3.Fıkra: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun "Kamulaştırma Şartları" başlıklı 3.maddesinin birinci fıkrasında; "İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler." hükmüne, "onay mercii" başlıklı 6.maddesinin son fıkrasında "Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine baŐlanıldıđını gösteren bir karar alınır." hükmüne yer verilmiştir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun "Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari Şerh" başlıklı 7.maddesinin son fıkrasında; idare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaŐtırmının tapu siciline Şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildireceği, bildirim tarihinden itibaren malik deđiŐtiđi takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorunda olduğu, idare tarafından, Şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belgenin tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu Őerhin tapu idaresince resen sicilden silineceği belirtilerek, aleniyetin sağlanması suretiyle kamulaştırma kararının ilgililer ve üçüncü kişiler yönünden hüküm ve sonuç doğurması sağlanmıştır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 1.maddesinde; Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabileceği, yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabileceği hükmüne yer verilerek, birden fazla bağımsız bölüm ihtiva eden yapılar yönünden, birbirinden bağımsız mülkiyet kurulabilmesine yasa yoluyla imkan tanınmıştır.

Uyuşmazlık konusu fıkrafta, imar planı değişikliği ile kullanım kararı değiştirilerek kamusal kullanımlar getirilen parsellerin için, öngörülen kamusal kullanımın türüne göre imar hukuku ve kamulaştırma hukuku açısından, yürütülecek iş ve işlemlere yönelik hüküm ihdas edilmiştir.

Fıkranın birinci cümlesinde "yol ve teknik altyapı" kullanımına alınan taşınmazlar için işletilecek idari süreç tanımlanırken, kamulaştırmaya konu diğer alanlar için işleyecek süreç fıkranın son cümlesine kadar olan cümlelerde tanımlanmıştır. Anılan fıkrafta kamusal kullanım türüne göre ikili ayrıma gidildiğinden, Dairemizce de uyuşmazlık iki başlık altında incelenecektir.

(i) "yol ve teknik altyapı alanı": 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3.maddesinin verdiği yetkiye istinaden, idarelerin, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları kural olarak bedelini nakden ve peşin ödemek suretiyle kamulaştırmaları mümkündür. Arsa ve arazi mülkiyeti kamulaştırmalarında, arza bağlı olan yapı ve diğer muhdesatın da doğal olarak kamulaştırılması söz konusu olduğundan, idareler yönünden çoğu zaman kamusal kullanıma özgülenemeyecek muhdesat için gereksiz kamulaştırma maliyeti doğmaktadır. Bu nedenle, plan değişikliği suretiyle kamusal alan kullanımı getirilen vekamulaştırma kararı alınan mekansal alanlarda, yapılaşması tamamlanmayan, inşa faaliyetleri henüz devam eden yapılar için öncelikle seviye tespitinin yapılarak, inşaatın durdurulması kamusal maliyetin yersiz olarak artışının ve kaynak israfının önlenmesi açısından olumludur.

Öte yandan, önceki plan hükümleri esas alınarak düzenlenen ruhsat çerçevesinde inşasına başlanılan yapıların, süresi belirsiz bir biçimde faaliyetinin durdurulması, idari istikrar ve belirlilik ilkesine aykırı düşeceği gibi yapının tamamlanamaması nedeni ile edimlerini karşılıklı olarak yerine getirme borcu altında bulunan ilgililer açısından mağduriyete sebep olacağı açık ise de; inşası durdurulan yapıların akıbetinin, getirilen düzenleme ile kamulaştırmayı icra edecek kamu kuruluşunun 30 gün içerisinde vereceği görüşe kadar sınırlandırılması suretiyle, sözü edilen belirsizliğin bertaraf edildiği anlaşılmalı, uyuşmazlık konusu fıkranın ilk iki cümlesinde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.



(ii) "diğer kamusal alanlar": Uyuşmazlık konusu fıkranın ilk cümlesinde yol ve teknik altyapı alanları açısından öngörülen sürecin başlatılması için "kamulaştırma kararı alınması" ön koşul olarak belirlenirken, diğer kamusal alanlara ayrılan taşınmazlar yönünden kamulaştırma kararı alınmasızın, plan değişikliği ile yetinilerek seviye tespiti yapılmak ve ilgisine tebliğ edilmek suretiyle sürecin başlatıldığı, bu aşamada süresi belirsiz bırakılan bir kamulaştırma kararının alınmasına kadar yapının ruhsat eki projeye göre tamamlanmasına, devamında kısmi kullanma ve yapı kullanma izni alınmasına izin verildiği, başka bir anlatımla, plan değişikliği suretiyle diğer kamusal alan olarak belirlenen taşınmazlar için öncesinde alınan yapı ruhsatlarının icra kâbiliyeti korunmuş, hatta yapı kullanma izni almasında mahzur görülmemiş, ancak fiilen inşasına izin verilen ve yapı kullanma izni verilmek suretiyle hukuken varlığı kabul edilen yapının, tespit edilen seviyesi üzerinde kalan kısmının, kamulaştırma bedeli dışında bırakıldığı gibi yapının tümü üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisinin de önüne geçildiği anlaşılmıştır.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, "yol ve teknik altyapı alanı" alanı başlığı altında anlatılan, kamusal maliyet ve kaynak israfına yönelik çekinceler, şüphesiz diğer kamusal kullanımlara ayrılan taşınmazlar için de geçerlidir. Sonuçta her iki kullanıma konu taşınmazda, mülkiyeti kamu eldesine geçmesi gereken, kullanımı kamuya özgülenmesi gereken mekansal alanlardır. Buna karşın fıkra hükmü ile yol ve teknik altyapı alanlarına nazaran, diğer kamusal alanlar yönünden tamamen farklı bir prosedür öngörülmüştür.

Uyuşmazlık konusu fıkranın, üçüncü cümlesinde sözü edilen, "seviye tespiti ve ilgisine tebliğe" ilişkin hüküm ile dördüncü cümlesinde sözü edilen "kamulaştırma kararının alınmasına kadar yapının ruhsat eki projeye göre tamamlanmasına, devamında kısmi kullanma ve yapı kullanma izni alınmasına izin verilmesine" ilişkin hükümler kendi içerisinde değerlendirildiğinde her hangi bir hukuka aykırılık barındırmamaktadır. Ancak, fıkranın devamında öngörülen düzenlemeler, bu cümleler ile doğrudan bağlantılı ve sebep/sonuç ilişkisi içerisinde bütünlük arzettiğinden, fıkranın devamı hakkında yapılacak hukuka uygunluk denetiminden, bu cümlelerin de aynı bütünlük çerçevesinde etkileneceği tabiidir.

Uyuşmazlık konusu hükümde, mevcut bir kamulaştırma kararı bulunmadığı halde bizatihi "seviye tespiti"ne hukuki bir değer atfedilerek, tespitten sonra yapılacak imalatlar kamulaştırma bedelinin ödenmeyeceği belirtilmektedir. Oysa, icrai, bireysel ve zorlayıcı bir işlemle desteklenmediği sürece seviye tespitinin, tek başına ilgililer hakkında hak ve mükellefiyet doğurması beklenemez. Plan değişikliği ile sonradan kamusal kullanıma ayrılmasına karşın, sonuçta taşınmaz üzerinde önceki imar planı kararları doğrultusunda usulüne uygun olarak alınan ruhsat ve eki projelere göre bütünüyle yasal olarak inşa edilmiş arza tabi bir yapı bulunmaktadır. Bu yönüyle, yasal olduğu sürece ister seviye tespitinden önce, isterse seviye tespitinden sonra imal edilsin, ortada Anayasanın amir hükümleri ile tanımlanan, mülkiyet hakkının korunması çerçevesinde Kamulaştırma Kanunu gereği bedeli ödenmesi gereken bir hak bulunduğu hususunda duraksama bulunmamakta, mülkiyet hakkının açıkça ihlali

niteliğindeki düzenlemenin bu kısmında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

Kaldı ki, seviye tespitinin yapıldığı anda mevcut bir kamulaştırma kararı bulunmaması, dolayısı ile hukuki durum hakkında tapuya şerh verilmesi söz konusu olmadığından, yapıyı sonradan cebri, kazai ya da özel hukuk hükümlerine istinaden edinebilecek (alenyetin sağlanamadığı) üçüncü kişiler yönünden mülkiyet hakkının ne şekilde korunacağı da fıkra hükmünde cevapsız kalmaktadır.

Öte yandan, uyuşmazlık konusu düzenlemenin altıncı cümlesinde "Bu yapılar kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez" hükmüne yer verilerek, plan değişikliği ile diğer kamusal alanlara ayrılan yapılar için, ilgililer yönünden yasada tanımlanmayan bir kısıtlamaya yer verildiği görülmektedir. Halbuki birden fazla bağımsız bölüm ihtiva eden yapılar için kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması imkanı,634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 1.maddesi ile sağlanmış, devamı maddelerde ise yapının yönetimi ile bağımsız bölüm üzerinde aynı hak sahibi bulunanların hak ve mükellefiyetlerine yer verilmiştir. Yukarıda ayrıntısı ile yer verilen açıklamalardan anlaşılacağı üzere, yasal gereklilikler yerine getirerek inşa edilen bir yapının kazanılmış hakları nasıl yasa ile korunuyor ise, mülkiyet hakkının kullanımı yönünden getirilecek her kısıtlamanın da yine yasa ile belirlenmesi gerekmektedir. Uyuşmazlığa bu açıdan bakıldığında, mülkiyet hakkının kısıtlanmasına yönelik yönetmelik hükmü ile getirilen söz konusu düzenlemenin, Kat Mülkiyeti Kanununa açıkça aykırı olduğu anlaşılacakla, hukuka aykırı olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

Uyuşmazlık konusu fıkranın son cümlesinde yer alan "Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapılarda da bu fıkra hükmü uygulanır." hükmünde ise, aynı fıkranın birinci ve ikinci cümlesinde yer alan hükümlere bakan yönüyle hukuka aykırılık görülmemiştir.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu fıkranın (1.), (2.) ve son cümlelerinde hukuka aykırılık görülmediğinden yürütmenin durdurulması isteminin reddi, (3.), (4.), (5.) ve (6.) cümlelerinde isehukuka uyarlık bulunmadığı anlaşıldığından, yürütmenin durdurulması isteminin kabulü gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

4.Fıkra: Bu fıkra, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 6'ncı maddesi ile yeniden değiştirilerek,*

**"Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır. Bu yapılardan Kanununun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için katilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki plandaki taban alanı**

**kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki plandaki kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanunun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şuyûnun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi bina bedelinin tespitinde müstesap hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar bu hükmü dikkate almak zorundadır.”** halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'i dir.

Uyuşmazlık konusu maddenin dördüncü fıkrasında; özel mülkiyete dayalı yapılaşmaya imkan veren kullanım kararı korunmakla birlikte, plan değişikliği sonucu kat adedi, yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS gibi yapılaşma koşulları veya kullanım kararı değiştirilen parsellerdeki natamam yapıların ve buna bağlı olarak inşaat ruhsatlarının akıbeti hakkında düzenlemelere yer verilmektedir.

Fıkra metni incelendiğinde, ilk cümle ile bir taraftan plan değişikliğinin kapsamı ortaya konulurken, diğer taraftan süre ve içerik olarak yasallığını koruyan inşaat ruhsatı ve eki projenin müstesap hakkı korunmuştur. Aynı fıkranın devamında ise 3194 sayılı Kanunun 29. maddesinde geçerliliği süre ile sınırlanan inşaat ruhsatlarının, bu madde kapsamında hükümsüz hâle gelmesi halinde, yeniden alınacak ruhsatların koşulları belirlenmiştir. Uyuşmazlık konusu fıkra içerik olarak iki bölüm halinde ihdas edildiğinden, Dairemizce yapılacak hukuki denetiminde iki bölüm halinde incelenmesi uygun görülmüştür.

**(i) Uyuşmazlık konusu fıkranın ilk cümlesinde, yukarıda ifade edildiği üzere yapılaşma şartları ve parselde inşa edilebilecek yapıların niteliğinde değişiklik öngören imar planı değişikliklerinin kabulü halinde, mer'i plan kararlarına aykırı hale gelen yapıların mevcut inşaat ruhsatı ve eki mimari projeye göre tamamlanması öngörülmüştür.**

3194 sayılı İmar Kanununun 3. maddesinde; herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı hükmüne yer verilmiştir.

Mekansal alanların, kural olarak her ölçekteki plan esaslarına göre teşekkül etmesi zorunludur. Bu nedenle, ilgili idareler ruhsat tanzimi sırasında, her sahanın planla getirilen kullanım kararı ve yapılaşma şartlarını gözetmek durumundadır. İlgililer de mevcut plan kararları ve imar durumuna istinaden verilen inşaat ruhsatı ve eki proje doğrultusunda yapılaşırlar. Böylelikle sahaların imar planları doğrultusunda teşekkülü sağlanmış olur.

Ancak, kimi zaman inşaat ruhsatı alındıktan sonra, ilgili idareler tarafından plan değişikliğine gidilmekte, bu suretle mevcut yapı ruhsatı ile değiştirilen imar planları arasında uyumsuzluk ortaya çıkmaktadır. Yapılan düzenleme ile yapının

tamamlanma süreci içerisinde ortaya çıkan bu uyumsuzluk, müktesep hakların korunması çerçevesinde yasanın açık hükmü hilafına mevcut yapı ruhsatı lehine gözardı edilmiştir. Halbuki imar hukuku düzenlemelerinde asıl olan husus, yukarıda ifade edildiği üzere mekansal alanların imar planları esaslarına uygunluğunun sağlanmasıdır.

Yargısal içtihatlar bağlamında müktesep hak kavramı içerisinde, salt yapı ruhsatının varlığına hukuki bir değer atfedilmemiştir. Natamam yapıların, istisnai olarak müktesep hak kavramı içerisinde korunacak olan kısmı ise; yapı ruhsatının yasal geçerlilik süresi içerisinde, tamamlanan bölümleriyle sınırlıdır. Uyuşmazlık konusu cümlede plan değişikliği kapsamı içerisinde örnekleme yolu ile sayılan unsurlardan olan "parselin durumu, binanın parseldeki konumu, yapı yaklaşma mesafeleri, TAKS ve kullanım kararı" unsurlarının, yapının henüz temel ve su basman seviyesine bağlı olarak kesinleşmesi söz konusu olduğundan, ayrıca bu unsurların natamam yapının tamamlanma aşamasına bağlı bir yönü bulunmadığından, müktesep hak kavramı içerisinde değerlendirilmesi uygundur. Ancak aynı hükümde sayılan "kat adedi ve KAKS" unsurları yönüyle aynı gerekçenin savunulması mümkün değildir. Zira KAKS ve kat adedi unsurlarının, yapının tamamlanma süreci içerisinde geri bırakılması suretiyle mevcut yapının, değiştirilmiş plan esaslarına aykırı hale gelmesinin ya da aykırılığının artmasının engellenebilmesi mümkündür.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu cümle içerisinde yer verilen ve değiştirilen plan esasları kapsamı içerisinde belirtilen "kat adedi ve KAKS" unsurları yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı anlaşıldığından yürütmenin durdurulması isteminin kabulü, diğer unsurlar yönünden ise hukuka aykırılık bulunmadığı anlaşıldığından yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

**(ii)** Paragrafın devamında ise ruhsat sürelerine ilişkin yasal düzenlemelere mualif bir düzenlemeye yer verildiği görülmektedir. Şöyle ki 29. maddeki ruhsat süresinin bitmesine ve devam etmesi gereken yapı nedeniyle yeniden ruhsat alınmasının zorunlu olduğu durumlarda eski ruhsat koşullarında ruhsat alınmasına imkan tanınmaktadır.

Halbuki ruhsat süresinin bitmesi halinde inşaat ruhsatı, yasa gereği hükümsüz hale geldiğinden, yeniden inşaat ruhsatı almak için yapılan başvurular, ruhsatın yenilenmesi talebi olmayıp, yeni bir ruhsat başvurusu olarak değerlendirilmelidir. Ruhsat süresi içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içerisinde tamamlanmayarak ruhsatsız duruma düşen yapılar için ise yeniden ruhsat almak için yapılan başvuru tarihinde yürürlükte bulunan plan ve ilgili mevzuat hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

Uyuşmazlık konusu yönetmelik hükmünde ise, 3194 sayılı Kanununun 29. maddesinin lafzına ve ruhuna aykırı olarak, yasal geçerlilik süresi tükenmekle hükümsüz hale gelen eski ruhsatın mevcudiyetine değer atfedilerek, korunmaya

değer bir müktesep hak bahşedildiği, üst hukuk normuna açıkça aykırı olduğu anlaşılan düzenlemede hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Öte yandan, uyuşmazlık konusu cümleler yönünden yapılan 08.09.2016 tarihli PATİY değişikliği incelendiğinde, sözedilen hukuka aykırılık giderilmediği gibi, yeni plan hükümleri ile getirilen ayrıcalıklardan da alternatifli olarak faydalanılmasına imkan sağlayacak şekilde, tadilat ruhsatının da düzenlenmesine olanak sağlandığı anlaşılmaktadır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlık konusu fıkranın (2.), (3.), (4.), (5.) ve (6.) cümlelerinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılarak, yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmiştir.

#### 5. ve 6. Fıkra:

Dava dilekçesinde, bu fıkraya yönelik özel bir hukuka aykırılık iddiası bulunmadığı gibi madde metninin 3194 sayılı yasa da tanımlanan ruhsat hükümleri, süregelen Danıştay içtihatları ve idari uygulamalarla da uyumlu olduğu görülmekle yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiştir.

**TALEP 6: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 12'inci maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 14'üncü maddesinin birinci fıkrasının "Sosyal ve kültürel tesis alanları" başlıklı alt 2. bendinde yer alan; "a) yeşil alanlar", "ab) parklar", "b)spor ve oyun alanları", "c) sosyal ve kültürel tesis alanı", "ç) ibadet yeri" ve "Alan Kullanımları" başlığı altında düzenlenen 3. alt bendinin alt (a), (b), (c), (ç), (e) ve (f) maddelerinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemler PATİY'nin 14'üncü maddesi;**

".....

2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları:

a) Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

....

ab) Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planındaki park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, ancak büfeler, havuzlar, pergoleler, açık çayhane ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Lüzumu halinde açık spor tesisleri yapılır.

.....

b) Spor ve Oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda kent ölçekleri hiyerarşisine göre gerekli spor ve oyun alanları bulunur. Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni v.b. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır." **haliyle yürürlükte iken,**

".....

a) Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlene ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

.....

ab) Parklar: İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı,  $h=4,50$  m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kamerye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

.....

b) Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

ba) Stadyum: Uygulama imar planı kararı ile futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen, bünyesinde, yapılan spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekan, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtilmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen komplekslerdir.

c) Sosyal ve kültürel tesis alanı: Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait alanlardır.

ç) İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

### 3. Alan kullanımları

a) Konut alanı: Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak, yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş konut alanlarında bulunan parsellerin yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük

ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. Yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yüksek nitelikli konut (rezidans), yurt, kurs, anaokulu, özel eğitim tesisi, kreş, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesis gibi binalar yapılabilir.

b) Ticaret alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ve otel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, ticari katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmet fonksiyonlarına ilişkin yapılar ile yoldan cephe alan zemin veya bodrum katları konut olarak kullanılmamak ve ayrı bina girişi ve merdiveni olmak koşuluyla yüksek nitelikli konut (rezidans) da yapılabilen alanlardır.

c) Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Ticaret+Hizmet+Konut gibi karma kullanım alanları: Yüksek nitelikli konutlar hariç, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, hizmet, ticaret+konut, hizmet+konut, ticaret+hizmet+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmet kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri yapılabilir. Konut kullanımına da yer verilen binaların bulunduğu parsellerde konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik alt yapının karşılanması için gerekli düzenleme ortaklık payı kesintileri alınıp bu alanlar ayrılmadan ruhsat düzenlenemez.

ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans): Ticaret+hizmet, ticaret+konut, ticaret+hizmet+konut, merkezi iş alanı ve konut alanlarında yapılabilen, en az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. Sosyal ve teknik altyapı kesintileri konut kullanımı üzerinden yapılmayan parsellerde bu amaçla ruhsat düzenlenemez.

.....

e) Sağlık tesisleri alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için imar planında ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar için Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

f) Eğitim alanı: Okul öncesi, ilk, orta ve yüksek öğretim fonksiyonlarında hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait okul ve tesisler için



*imar planında ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar için Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır." şeklinde değiştirilmiştir.*

Dava dilekçesinde özetle;

"2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları"

Genel Değerlendirme: Her ne kadar yönetmelik değişikliğine konu olmasa da 14.1.(a) maddesindeki "Merkezi iş alanı" tanımında yer alan ifadeyle plan değişikliğine gerek kalmadan sadece bir görüşle özel eğitim ve özel sağlık tesisinin önünün açıldığı, bu durumun mekansal alanların planlanmasında gereken asgari standartların sağlanmasına engel olduğu, devlet eliyle ücretsiz eğitim ve sağlık hizmetlerine ulaşım hakkının ne şekilde karşılanacağına yönelik bir düzenlemenin de gerektiği,

Her ne kadar yönetmelik değişikliğine konu olmasa da 14.2. maddesindeki "yeşil alanlar" tanımında yer alan ifadelerin, İmar Kanununa, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe, planlama ilkeleri ve şehircilik esaslarına aykırı olduğu, tüm aktif yeşil alanlarda %3'den %5'e kadar yapılaşmanın öngörüldüğü, yeşil alanlarda her hangi bir kısıtlama getirmeyerek, en küçük parkın bile yapılaşmaya açıldığı, otoparkların plan kararı ile getirilmesi gereken alanlar olduğu, inşaat gerektiren diğer kullanımların belirli bir büyüklüğün üzerindeki rekreasyon, yeşil alan ve park alanlarında çözülmesi gerektiği,

Aktif yeşil alan kullanımına dahil edilmesi söz konusu kullanımlardan bazılarının uygulama ile elde edilmesinde düzenleme ortaklık payı (DOP) değil de kamu ortaklık payından (KOP) sağlanması ve kullanımların bir kısmının niteliğinin yeşil alan vasfından tamamen uzak olması nedeniyle, kentsel alan içerisinde teknik ve sosyal donatı alanı yetersizliğinin önünün açıldığı,

a. Yeşil Alanlar > ab) Parklar;

Yapılan park tanımının, doğal alan olması gereken parkları, inşa edilmiş bir yapının terası konumuna dönüştürdüğü, deprem anı ve sonrası toplanma alanı olacak parkların güvenli sığınaklar olması durumunun ortadan kaldırıldığı, ayrıca taksi durağı, soyunma kabini ve benzeri türde emsal gösterilerek inşa edilebilecek birçok yapının, parkların doğal alan olmaktan uzaklaşmasına yol açacağı, bu tanımla getirilen yapı yoğunluğu ve kullanım çeşitliliği ile parkların rekreasyon alanı kullanımı niteliğine getirildiği,

b. Spor ve oyun alanları;

Spor alanları içerisine getirilen kullanım kararlarının tamamen ticari amaç içerdiği, bir yapılaşma sınırı da getirilmediğinden yeni yapılacak planlarda bile onay merciinin tasarrufu altında amacı dışında kullanımının önünün açıldığı,

> ba) Stadyum;

Spor ve oyun alanlarındaki düzenleme mantığının stadyum içinde geçerli olup kullanım kararları ile stadyum içerisinde AVM yapımının önünün açıldığı,

stadyumların yol ve meydanların altına yayılabileceğini öngörerek farklı amaçlara hizmet edilmesinin önünün açıldığı,

c. Sosyal ve kültürel tesis alanı;

Özel işletme niteliğindeki sosyal kültürel tesis alanları aslında ticari tesisler olup sadece bu yönetmelikte değil 3194 sayılı imar kanununda ilgili yönetmelik hükümlerinde de yapılacak değişiklik ile plan gösterim tekniğinde de ticari tesis olarak gösterilmeleri gerektiği, dolayısıyla söz konusu Yönetmelik değişikliğinde getirilen tanımın diğer mevzuatla açıkça çeliştiği,

ç. İbadet Yeri;

İbadet alanı içinde yapılacak yurt ve kurs türünün ayrıca belirtilmesine gerek bile duyulmadığı, ibadet yeri tarifinin tamamı ile ibadet amacı dışında kullanılmaya çalışıldığı, Mekânsal kullanım kararlarındaki değişikliklerin toplumun sosyo-ekonomik ve kültürel değişimini tetikleyici nitelikte olduğu, bu nedenle bu tanımlama ile yapılacak olan uygulamaların mahalle ölçeğindeki bir sosyo-kültürel alt yapı niteliğindeki ibadet yerlerindeki kullanıcıların mahalle baskısı oluşturma riskini arttırarak toplum ahenginin bozulmasına neden olacağı,

“3. Alan Kullanımları”

Genel Değerlendirme; Yönetmelik değişikliği ile 14. maddeye eklenen “3. Alan kullanımları:” başlığı altında yer alan tanımlarla artık konut alanlarında, ticaret alanlarında ve karma kullanım alanlarında artık her şeyin yapılabilir duruma getirildiği, artık imar planı kararlarıyla arazi kullanım kararlarının getirilmesine gerek kalmadığı, bu durumun alt merkez oluşumunu önleyici bir durum yarattığı, alan kullanımlarında çok çeşitlilik kentin taşıma kapasitesi ile plan nüfusunun karşılaştırılması ve yaşayacak nüfusa yeterli ve gerekli donatı alanlarının hesabının yapılmasında sorun oluşturacağı,

a. Konut alanı; yapılabilecek tesisler arası farklılıklar uyum ve uyumsuzluk göz ardı edilerek planlamanın analiz çalışması ve kullanım kısıtları gibi bir takım bilimsel gerçeklik dışında farklı kullanım kararlarının planlama sürecinden geçirmeden doğrudan ruhsata esas uygulamaya bağlanması kentsel alan içerisinde güvenlik, ulaşım, çevre sorunları gibi problemlerin çözümünü olanaksız hale getirdiği,

b. Ticaret alanı; ticaret alanları kentsel çalışma faaliyetlerinin yürütüldüğü alanlar olup, bu alanlar içerisine plan değişikliği ya da revizyonu yapılmadan rezidans yapımının önü açılarak kentsel yaşam içerisinde sorunlar oluşturulduğu,

c. Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Ticaret+Hizmet+Konut; bahse konu bazı kullanımlar kentsel alan kullanımı içerisinde plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik hükümleri ile standardı oluşturulmuş alanlar olup plan kararı getirilmesinin zorunlu olduğu, bu alanlar içerisinde konut yapılmasının üst ölçekli plan kararları nüfus projeksiyonu ve yoğunluk kararları doğrultusunda irdelenerek plan değişikliği ya da revizyonu ile mümkün olması gerektiği, ticaret-turizm-konut gibi ikiden fazla fonksiyon verilen alanların ancak üst ölçekli planlarda yer alabileceğinin ifade edilmesi gerektiği, aksi takdirde alt ölçekli planlarda, bu fonksiyonlardan sadece

birinin veya ikisinin yer aldığı planlarda yönetmeliğin zemin katta turizm ya da ticaret fonksiyonunu zorunlu kılması nedeniyle üst katlarda konut yapılması halinde oluşacak nüfusu hesaplama imkanının kalmayacağı, kentin taşıma kapasitesi ile plan nüfusunun karşılaştırılmasının ve yaşayacak nüfusa gerekli ve yeterli donatı hesabını yapmanın mümkün olamayacağı, üst ölçekli planlarda ticaret- konut-turizm gibi iki ya da daha fazla fonksiyon verilebilecek alanlarda böyle bir esnekliğe imkân verilmesine rağmen uygulama imar planı ölçeğinde bu kullanımların alt ve üst katlardaki kullanımlar dahi belirtilerek planlarda netleştirilmesinin gerektiği,

ç. Yüksek nitelikli konut (rezidans): Söz konusu konut kullanımı plan kararları ile oluşturulabilen bir kullanım olup plan kararını ortadan kaldırmak amacı ile yönetmeliğe dahil edilmesinin şu hali ile resmi bir belgede kullanım kararı ile sosyo ekonomik bir sınıfın tariflenmesine neden olacağı, bu durum anayasanın 10. maddesindeki eşitlik ilkesine aykırı nitelikte olmakla birlikte, karma kullanım niteliği yönetim şekli vb. gibi farklılıklar içerse de aynı nitelikteki yerleşmeler arasında değer tespitinde haksız rekabet oluşturma riskini içerdiği, tanımlar bölümünde yer alan merkezi iş alanı kullanımlarının içerisinde konut faaliyeti sayılmamış olmakla beraber, bu maddede merkezi iş alanı içerisinde yapılabileceğinin öngörüldüğü, "Yüksek Nitelikli Konut Alanları" tanımı ilgili kanunda yer almayan bir ifade olduğu, en az konut şartlarını sağlayan ifadenin neyi tariflediğinin belli olmadığı,

e. Sağlık tesisleri alanı; özel ibaresi yer alan sağlık tesisi vb. tesislerin aslında kamu hizmeti niteliğinde değil ticari faaliyet niteliğinde olduğu,

f. Eğitim alanı: özel eğitim tesisi tamamının ticari faaliyet olduğu ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; Dava konusu değişikliğin, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 14'üncü maddesi ile değiştirildiği, bu bakımdan konusuz kalan işbu davanın öncelikle reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle;

2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları başlığı altında yer alan;

a) Yeşil alanlar:

Dava konusu Yönetmelikte yeşil alanlar tanımının, 08.09.2013 onay tarihli yönetmelik değişikliğiyle aynı olduğu, dava dilekçesindeki iddiaların karşılığı olan yeşil alanlar tanımının yönetmelikte yer almadığı, Yönetmelikteki tanımın uygun olduğu,

ab) Parklar:

Parklar başlığı altında yapılmış olan tanımın 08.09.2013 tarihinde revize edilen yönetmelikle aynı olduğu,

İmar Kanununun 18. maddesinin üçüncü paragrafında "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı

ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz” denildiği, parklar için gerekli arazinin büyük bölümünün kamulaştırma yerine 18. madde uygulamasıyla elde edildiğinden, Yönetmelik maddesinde sayılan yapıların park ile ilgili tesisler olup olmadığının değerlendirilmesi gerektiği, en başta muhtarlığın böyle bir tesis olmadığının açık olduğu, büfe, pergole, kameriye, güvenlik kulübesi ve traфонun parkla ilgili tesisler olarak değerlendirilmesi gerektiği, büyük parklarda açık çay bahçesi, sporcu soyunma kabinleri (büyük parklarda yürüyüş ve koşu yapacaklar için, çay bahçesi ile birlikte olabilir), otopark ve taksi durağının da düzenlenebileceği, ancak dava konusu edilen Yönetmelik maddesi ile bu dört tesisin her büyüklükte parkta yer almasına olanak tanındığı, örneğin 500-600 m<sup>2</sup> alanı olan bir küçük mahalle parkında bu tesislerin yer aldığı takdirde parkın kullanım alanı daralacağı,

Bu nedenle açık çay bahçesi, sporcu soyunma kabinleri, otopark ve taksi durağının yer alabileceği parkların asgari alanın tanımlanması gerektiği, 1 (bir) hektarın asgari alan olarak kabul edilmesinin uygun olacağı,

b. Spor ve oyun alanları:

Spor ve oyun alanlarıyla ilgili Yönetmelik maddesinin dava konusu halinin, 08.09.2013 tarihinde revize edilen yönetmelikle aynı olduğu, spor alanları şehir dışında değilse, küçük kantin ve büfenin dışında lokanta ve pastane inşa edilmesinin spor için kullanılacak alanların spor dışında kullanılmasına yol açacağı, kentsel yerleşmelerde yeşil alan ve spor alanlarının yeterli olmadığı bilindiğinden, var olanların alanlarının bir bölümünün spor dışında kullanılmasının zaten yeterli olmayan kapasitenin daha da daraltılmasına yol açacağı,

Bu nedenle Yönetmelik maddesinin, altı çizilen ekleme yapılarak “...yakın çevresinde bulunmadığı takdirde seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir” şeklinde değiştirilmesinin gerekli olduğu,

ba) Stadyum:

Stadyum tanımının hem 1.6.2013 hem de 08.09.2013 onay tarihli yönetmelik değişikliğinde aynı olduğu, stadyumlarda spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekan, yapı veya tesislerin bulunabileceğinin belirtildiği, Türkiye’de stadyumların genellikle spor kulüplerine tahsis edildiğinden, stadyum alanı içinde kulüplerin ürünlerini satan mağazalar ve alışveriş birimleri yer aldığı, ayrıca sabit büfeler ve lokantalar inşa edilerek yiyecek ve içeceklerin seyyar satıcılar yerine sabit büfe ve lokantalardan satılmasına olanak sağlanabildiği, ancak stadyum alanı içinde büyüklüğü belirtilmeyen çarşının yer alması halinde, çarşı için ayrılan alanda bir spor tesisi yapılamamış olacağı, Stadyum alanı içinde Ankara 19 Mayıs Stadyumu alanında olduğu gibi amatör klüpler için futbol sahaları, kapalı spor salonu ve diğer sporlar için tesisler yapılabileceği, devlet

kurumlarının inşa ettirerek kullanım hakkını spor klüplerine devrettiği stadyumlardan, devralan klübün spor dışı tesisler inşa ederek gelir elde etmesi stadyumun spora katkı yapma potansiyelinin spor amacı dışında kullanılmasına yol açacağı, ayrıca büyük miktarda trafik çeken alışveriş merkezleri müsabaka yapıldığı zamanlarda otopark ve trafik sıkışıklığı sorunlarını arttıracığı, Yönetmelikteki “planla açıkça belirtilmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen komplekslerdir” ifadesinde, yol ve meydanların altında inşa edilecek tesislerin çarşı olacağına anlaşıldığı, böyle bir tesisin stadyum alanı dışında, stadyum alanı kullanılmadan inşa edilmesi halinde sorun bulunmayacağı,

Stadyum alanı içinde sınırlı sayıda olabilecek alışveriş birimleri ve büfelerin yanısıra sporla ilgili bir kullanım olmayan ve büyüklüğü tanımlanmamış olan çarşının yer almasının planlama ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı,

c. Sosyal ve kültürel tesis alanı:

Dava konusu edilen Yönetmelik maddesine 08.09.2013 tarihinde yayınlanan revizyonda yalnızca “...tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır” kelimelerinin eklendiği, davacının bu tesislerin ticari tesis olarak gösterilmesi gerektiği iddiasının, Yönetmelik maddesinde sayılan kullanışlar ve “...kamuya veya özel şahıslara ait alanlardır” ifadesi dikkate alındığında, kabul edilmesinin mümkün olmadığı,

ç. İbadet Yeri:

Bu madde tanımının hem 1.6.2013 hem de 08.09.2013 onay tarihli yönetmelik değişikliğinde aynı olduğu, maddede ibadet yeri alanında dinî tesis ve külliyesi, dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabileceğinin belirtildiği, bu listede sayılanlar arasında yurt ve kurs yapılarının ibadet işlevli kullanışlar olmadığı, ibadet yerinde kurs yapısı kuran kursu amaçlı, yurt yapısı da kuran kursuna katılacak öğrenciler için yapılacaksa, bu işlevlerin ibadet alanında yer almaması gerektiği, eğitimle ilgili faaliyetlerin imar planında eğitim için belirlenen alanlarda yer almalarının gerektiği,

Bu nedenle, imar planında ibadet yeri olarak ayrılan bir alanda kurs ve yurt faaliyetlerine yer verilmesinin şehircilik ve planlama ilkeleriyle bağdaşmadığı,

3. Alan Kullanımları başlığı altında yer alan;

a. Konut alanı:

Dava edilen 1.6.2013 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Yönetmelik değişikliğinde konut alanı maddesine 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan değişiklikle bazı eklemeler ve çıkarmaların yapıldığı, “Yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yüksek nitelikli konut (rezidans), yurt, kurs, anaokulu, özel eğitim tesisi, kreş, ticari katlı otopark,

sosyal ve kültürel tesis gibi binalar yapılabilir” cümlesi 08.09.2013 tarihli değişiklikle yer almadığı için bu cümlede yer alan yüksek nitelikli konut (residans) kullanımına yapılan itirazın konusunun kalmadığı, bu kullanım için başka bir maddede iptal talep edildiği,

Yönetmelik maddesinde “...yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş konut alanlarında bulunan parsellerin yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmamayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir” hükmünü, örneği her kentte bulunan yol boyu ticaret, üstü konut yapılaşmasının Yönetmelikte yer alması olarak değerlendirilebileceği, bu maddede, Amerika Birleşik Devletleri’nin kentsel alanlarında uygulanan ve mahallelerde ve alt bölgelerde yer alabilecek ve alamayacak kullanışları tanımlayan “Zooning” türü bir düzenleme yapıldığı, üst katlardaki konutlarda oturanları rahatsız etmeyecek kullanışların tanımlanmış olmasının bu konularda ortaya çıkabilecek sorunları önlemek bakımından gerekli olduğu,

08.09.2013 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan değişiklikle Konut alanı maddesine eklenen son cümle olan “Konut alanlarında özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir” hükmünün şehircilik ilkeleri bakımından gerekli ve uygun olduğu, ancak aynı maddenin dördüncü cümlesinde “İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir” hükmünde özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark’ın yer almasının, bu konuda ilgili idare meclisi kararının gerekli olduğu belirtilmiş olmasına karşın, alıntısı yapılan paragrafın son cümlesi ile işlevsel açıdan çeliştiği,

b) Ticaret alanı:

İptali istenen Yönetmelik maddesinde ticaret alanlarında yer alabilecek kullanışların sayıldığı, listenin sonunda “...yoldan cephe alan zemin veya bodrum katları konut olarak kullanılmamak ve ayrı bina girişi ve merdiveni olmak koşuluyla yüksek nitelikli konut (rezidans) da yapılabilen alanlardır” denildiği, Resmi Gazetede 08.09.2013 tarihinde yapılan değişiklikle cümlenin bu bölümü kaldırıldığı için davanın konusunun kalmadığı,

c) Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Ticaret+Hizmet+Konut:

Dava edilen 1.6.2013 tarihli Yönetmelik değişikliğinde karma kullanım alanlarında konut, ticaret ve servis alanlarının payları hakkında herhangi bir hüküm

bulunmadığı, yalnızca bu Yönetmelik maddesinin son cümlesinde “Konut kullanımına da yer verilen binaların bulunduğu parsellerde konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik alt yapının karşılanması için gerekli düzenleme ortaklık payı kesintileri alınıp bu alanlar ayrılmadan ruhsat düzenlenemez” denilerek konut için gerekli olan servis alanlarının ayrılmasının sağlanmaya çalışıldığı,

Bu maddede 08.09.2013 tarihli revizyonda yeniden düzenlendiği ve aşağıdaki bölümün eklendiği: “... Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20’sini aşamaz.” Resmi Gazete’de 14.6.2014 tarihinde yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 21/(10) maddesinde ise %20 oranı %30’a yükseltilmiş olup, “madde 21 (10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.” denilmekte olduğu,

Sözü edilen karma kullanımların genellikle Merkezi İş Alanı (MİA) dışında, alt merkez olması düşünülen konumlardaki geniş parseller için önerildiği, iki, üç veya dört kullanım birarada yazılarak projelerin riskinin azaltılmaya çalışıldığı, alışveriş merkezlerinin böyle projelerde ilk gündeme gelen kullanımlar arasında olduğu, ancak MİA’dan uzakta ticaret, servis, turizm ve konut kullanımları için inşa edilmesi öngörülen projelerde konut dışı yapı ve birimler için yeterli talep bulunmadığı taktirde bu birimlerin konut olarak yeniden düzenlenerek kullanılması talebinin ortaya çıkabileceği, bu durumda projede konutlar için düzenlenen servislerin yetersiz kalacağı,

İş merkezlerinde konutların da bulunmasının buraların geceleri ve tatil günlerinde de canlı kalmasına olanak tanıyacağı, ancak ticaret ve servislerle birarada düzenlenen konutlarda yaşayanların bu birliktelikten ne kadar memnun olduklarının araştırılması gereken bir konu olduğu, özellikle küçük çocukları olan aileler için ticaret ve servis kullanımlarıyla iç içe yaşamının çocuklar için uygun olacağı söylenemeyeceği, karma kullanımın projelerin fizibilitesini sağlamak ve karlılığını arttırmak amaçlı olarak gündeme geldiği, böyle sitelerdeki konutlarda yakın çevre koşullarının yaşam kalitesi üzerindeki etkilerinin gözardı edildiğinin anlaşıldığı, Yönetmelikte güvenceye alınmaya çalışılmış olmakla birlikte özellikle her yaşta

çocukların kullanabilecekleri oyun ve spor alanları, çocuk bahçesi gibi hizmetlerin site içinde güvenli kullanıma olanak tanıyacak şekilde sağlanmasının mümkün olmayabileceği,

Yönetmelikte konut dışı faaliyetlerle ortak kullanılacak binalarda konut katlarına girişin ayrı düzenlenmesinin öngörüldüğü, dava konusu Yönetmelikte bu konuda “Bu alanlarda konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmet kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.”, 08.09.2013 tarihli revizyonda ise “Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.” denildiği, dava konusu Yönetmelik maddesindeki yaklaşımın yukarıda değerlendirilen “konut altı ticaret” türü bir yapılaşma düzeni gibi olduğu, halbuki konut altı ticaret kentlerimizde birçok ana cadde boyunca ortaya çıkmış olan bir yapılaşma türü olduğu, birlikte inşa edilecek site türü bir proje için bu yapılaşma düzeninin tekrarlanmaması gerektiği, şehircilik ve planlama ilkeleri bakımından doğru olanın, girişleri ayrı da olsa, ticaret, turizm ve servis kullanımlarıyla konutun aynı binada yer almaması olduğu, hem konutlarda oturacak nüfusu doğru hesaplayabilmek hem de MİA alanı dışında konut ve konut dışı faaliyetler için alanları işlevlerine uygun olarak planlayabilmek için Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım lejantlarının nazım planlarda (1/5000 ve daha üst ölçekler) kullanılmasının en uygun yaklaşım olacağı, uygulama imar planlarında ise konut ve konut dışı alanlar için ayrı parseller oluşturarak her işlev kendi lejantıyla, gerekli servisleri en uygun şekilde sağlanarak planlanmasının gerektiği,

Bu nedenlerle Yönetmelikte Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım lejantlarının nazım plan düzeyinde uygulanacağını belirtilmesi gerektiği,

#### ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans):

Trafik sıklığının büyük sorun olduğu İstanbul’da MİA’da çalışan yüksek geliri bekar veya çocuksuz profesyoneller de işyerlerine kolay erişebildikleri konumlardaki bu tür konutları tercih etmeye başlayınca rezidanslara olantalebin arttığı, zamanla rezidans türü konut yapımının büyük kentlerde yaygınlaştığı ve MİA’dan oldukça uzakta yer alan semtlerde de rezidans adıyla, bazıları tek apartmandan oluşan konutlar inşa edilmeye başlandığı, konut üreticilerinin, Yönetmelik maddesinde sayılan servislerin pek azını sunmalarına rağmen, daha yüksek fiyattan satabilme avantajı elde edebilmek için rezidans adıyla konut üretme yoluna gidildiği, konutlar inşa edilip satıldıktan sonra Yönetmelik maddesinde sayılan servislerin ne kadarının sunulduğunu denetlemek imkanının bulunmadığı, ayrıca belirtilen servislerin aidatları yükselttiğinden bazı konut sahiplerinin tüm servislerin sunulması konusunda ısrarcı olmayabilecekleri,

Yazılan bir doktora tezinde, Ankara Yaşamkent’te, içinde spor sahaları, yüzme havuzu gibi tesislerin olduğu sitelerde yapılaşma emsalinin aynı çevredeki diğer



konut alanlarına göre daha yüksek olduğu, bu tür siteleri inşa eden konut üreticilerinin belediyelerden, yüzme havuzu, sport alanları, açık-kapalı otopark gibi sunumları için arazi kullanmayı gerektiren hizmetlerin karşılığında yapılaşma emsalinin yükseltilmesini talep ettikleri ve taleplerinin sözü edilen servisler için kullanılan alanları da kapsayacak şekilde olumlu karşılandığının anlaşıldığı, belirtilen servislerin sunulduğu sitelerde konut fiyatlarının emsallerine göre oldukça yüksek olduğu, bu tür sitelerde daha çok konut üretiminin şirketler için oldukça karlı bir faaliyet haline geldiği, konut siteleri için elde edilen bu bulgunun rezidanslar için de geçerli olduğu, bu nedenle rezidans üretiminin amacı dışında yaygınlaştığının tahmin edilebileceği,

Dava konusu Yönetmelik maddesinde rezidansların MİA, karma kullanım alanları ve konut alanlarında inşa edilebileceğinin belirtilmiş olması ve konut alanları için mekansal ayırım yapılmadığı için, kentsel mekanın her yerinde inşa edilebileceği anlamına geldiği, rezidansların yaygınlaşmasında bu tutumun katkısı olması gerektiği, halbuki yukarıda belirtildiği gibi, rezidanslar MİA veya alt-merkezlerde veya buralara yakın konumlarda işlevleri olan, bu nedenle bu çevrelerde inşa edilebilecek konutla otel arası bir barınma türü olduğu, zaten konut alanlarında tek parselde apartman veya az katlı binalar veya siteler şeklinde konutlar üretilmekte olduğundan, bu alanlar için “Yüksek nitelikli konut (rezidans)” adıyla konut tipi tanımlamanın işlevsel gerekliliği ve yasada karşılığı bulunmayacağı gibi eşitlik ilkesine aykırı sosyal ayrıma neden olacağı,

Resmi Gazetede 08.09.2013 tarihinde yayınlanan revizyonda yer alan Yüksek nitelikli konut (rezidans) maddesinin aşağıda sunulduğu:

“ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. İmar planlarında konut, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirlenen bölgelerde yapılabilir.”

Bu maddede MİA'nın çıkarıldığı, konut alanları ile karma kullanım alanlarının korunduğu,

Konut alanlarında Yüksek nitelikli konut olarak tanımlanan konutlar inşa edildiğinde diğer konutlar, inşaat kalitesi ve sunulan servisler dikkate alınmasına gerek olmadan yüksek niteliği olmayan konut statüsünde olacağı için, rezidans inşaatlarının kentin her yerindeki konut alanlarında inşa edilmesinin planlamanın eşitlik ilkesine uygun olmadığı, bu nedenle, dava konusu edilen yönetmelik değişikliğinde rezidans inşa edilebilecek alanların, konut alanları çıkarılarak, MİA, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut bölgeleri ile MİA'nın yakın çevresindeki konut alanları (bilirkişi kurulunun önerisi MİA sınırından her yönde 1 kilometre genişliğindeki alanlar) olarak belirlenmesinin rezidans tanımı ve işleviyle uyumlu olacağı,

f) Sağlık tesisleri alanı:

Dava dilekçesinde, PATİY bendinin şehircilik ve planlama ilkeleri açılarından eleştirisi niteliğinde somut iddiaları bulunmadığı için bilirkişi kurulunun değerlendirme yapabileceği bir konu bulunmadığı

g) Eğitim alanı:

Dava dilekçesinde, PATİY bendinin şehircilik ve planlama ilkeleri açılarından eleştirisi niteliğinde somut iddiaları bulunmadığı için bilirkişi kurulunun değerlendirme yapabileceği bir konu bulunmadığı hususları belirtilmiştir.

Bilirkişi Raporuna yapılan davacı itirazında özetle: Bilirkişi kurulunun düzenlemedeki aksaklıkları tespit etmiş olmakla birlikte, düzenlemenin nasıl yapılması gerektiğine ilişkin üçüncü bir yol önerdiği, böylelikle bilirkişilerin kendilerini idarenin yerine koyarak önerilerde bulunmasının uygun olmadığı, dava konusu edilen maddelerin uygulanmasındaki mahzurların belirtilmesi karşısında iptali gerektiği,

"sağlık tesisleri alanı" ve "eğitim tesisleri alanı" yönünden ise, dava dilekçesinde de ifade edildiği gibi başında "özel" ifadesi yer alan kullanımların aslında kamusal değil, ticari faaliyete hizmet ettikleri, belli bir bedel karşılığında hizmet veren bu tesislerden yoksul ve dar gelirli vatandaşların faydalanamayacağı, bu tesislerin kamusal yatırımın yapılmasına da engel olacağı, sonuçta "özel" sağlık ve eğitim tesislerinin içerisinde yer aldığı düzenlemenin iptali gerektiği ileri sürülmüştür.

### **Değerlendirme ve Sonuç:**

Dava konusu edilen *PATİY'nin 14'üncü maddesi*, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 14'üncü maddesi ile yeniden değiştirilerek*,

#### **"2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları:**

a) Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

.....

ab) Parklar: İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksit durağı, trafo gibi tesislerin yapılabilirdiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

b) Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

ba) Stadyum: Uygulama imar planı kararı ile futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen, bünyesinde, yapılan spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekan, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen komplekslerdir.

c) Sosyal ve kültürel tesis alanı: Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır.

ç) İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

.....

### 3. Alan kullanımları:

a) Konut alanı: Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak, yol boyu ticaret olarak teşekkül etmiş konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmamaya ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapıncaya kadar açık depolama veya ruhsata tabi bina yapılmaksızın bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir. Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dahil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla

otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir. Konut alanlarında özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

b) Ticaret alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir.

c) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. İmar planlarında konut, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirlenen bölgelerde yapılabilir.

.....

e) Sağlık tesisleri alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

f) Eğitim alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır." halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'îdir.

Uyuşmazlık konusu yönetmelik maddesi, 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan yönetmelik hükmü ile değiştirilmiş ise de; davacının iddiaları çerçevesinde uyuşmazlık ele alındığında ihtilaf konusu yönetmelik hükmünün özünde bir değişikliğin bulunmadığı anlaşıldığından, uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde, bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği, 3. maddesinde herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı hükme bağlanmıştır.

06.04.2014 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. maddesinin 2. fıkrasında: "Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.", aynı maddenin 3 fıkrasında da: "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez." hükmünün yer aldığı görülmüştür.

Uyuşmazlık hakkında, PATİY'in 14. maddesinin dava konusu edilen fıkralarına yönelik dava dilekçesinde yer alan somut itirazlar çerçevesinde, ayrı başlıklar halinde değerlendirme yapılacaktır.

**"2-a) Yeşil alanlar"** : Bilirkişi raporunda da ifade edildiği üzere, dava dilekçesindeki iddiaların karşılığı olan yeşil alanlar tanımının yönetmelikte yer almadığı, uyuşmazlık konusu Yönetmelikteki tanımda ise hukuka aykırılık bulunmadığı anlaşıldığından, yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

**"2-ab) Parklar"** : 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin üçüncü paragrafında "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz" denilerek, içerisinde "park"larında bulunduğu bazı sosyal donatı alanlarının öncelikle parselasyon işlemi sırasında belirlenecek düzenleme ortaklık payı ile kamu eldesine geçmesinin hedeflenmiş, diğer taraftan sosyal altyapı niteliğinde olan bu kullanımların öngörülen hizmetler dışında başka maksatlar için kullanımı amir hükümle yasaklanmıştır. Elbette söz konusu yasa, yalnız düzenleme ortaklık payından elde edilen sosyal donatı alanları için değil, mekansal kullanımı plan kararı ile belirlenen tüm sosyal alt yapı alanları için geçerli olduğunun, 3194 sayılı İmar Kanununun 3. maddesi gereği kabulü gerekmektedir. Nihayetinde Mekansal Planlar Yönetmeliği eliyle sosyal ve teknik alt yapı alanları için sayısal standartlar da belirlenmiş olup, planlama alanı içerisinde yer alan bu kullanımların zeminde fiilen varlığını koruması esastır.

Diğer taraftan, sosyalyapı alanlarının, hitap ettiği kitle tarafından sorunsuz kullanımı için, kimi tesis ve yan kullanımları barındırması faydalı olabileceği gibi zorunlu da olabilmektedir. Ancak, söz konusu tesis ve yan kullanımların, sosyal alt yapı alanı ile önceliklebütünleşebilecek nitelikte olması, ayrıca eklenmek istenilen sosyal alt yapı kullanımının belirli bir alansal büyüklüğe haiz olması gözetilerek, plan kararı ile belirlenen sosyal alt yapı alanının kendisinden beklenen temel kullanımının akamete uğratılması engellenmelidir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5.maddesinin (i) bendinde, Sosyal Altyapı Alanları, birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isim; (k) bendinde ise, Teknik Altyapı Alanları, kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isim olarak tanımlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde sosyal alt yapı alanları içerisinde yer alan "parklar" ifadesinin kullanılış şartları, yukarıda yer verilen açıklamalar çerçevesinde değerlendirilecektir.

**"otopark"**: Uyuşmazlık konusu tanım incelendiğinde, "parklar" kullanımı içerisinde otopark yapılmasına imkan tanındığı anlaşılmaktadır. Halbuki "otopark" Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde teknik alt yapı alanları içerisinde sayılan ayrı bir kullanım olduğu gibi park kullanımından ayrı bir lejant gösterimine sahiptir. Elbette, öngörülen park kullanımının konumu ve büyüklüğüne bağlı olarak içerisinde kendi ihtiyacının karşılanabileceği ölçüde otopark yapılması mümkündür. Ancak fıkra metni incelendiğinde, ne parkın büyüklüğüne ne de park içerisinde ayrılacak otoparkın vasfı ve miktarına yönelik bir ayrıma yer verilmeyerek karmaşaya sebebiyet verildiği, aynı zamanda bu aksaklığın uygulama sırasında park alanlarının orantısız bir şekilde daraltılarak, otopark alanlarına dönüşümü sonucunu doğurabileceğiaçıktır.

Bu durumda, fıkra metnindeki bu karmaşanın çözümü için, öncelikle "otopark" yapımının mümkün olduğu alansal ya da fonksiyonel büyüklüğe sahip nitelikteki park kavramının ortaya konulması, akabinde ancak park alanının ihtiyacı olabilecek nitelikte otopark yapımının mümkün olduğu hususunun karmaşaya sebebiyet vermeyecek şekilde fıkra metnine işlenmesi gerekirken, mevcut haliyle eksik düzenlendiği anlaşılan fıkra hükmünde "otopark" ifadesi yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**"...havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela..... "** : söz konusu kullanımlar, her ölçek ve boyutta park alanı ile bütünleşebilecek, aynı zamanda bu alanların niteliğini destekleyen kullanımlar olduğundan hukuka aykırılık görülmemiştir.

Öte yandan, fıkra hükmünde yer alan "havuz" ifadesiyle sportif aktivitelerin gerçekleştirilebileceği yüzme havuzlarının değil, peyzaj düzenlemeleri içerisinde yer verilecek süs havuzlarının anlaşılması gerektiği hususunda duraksama bulunmamaktadır.

**"trafo"** : Bu alanlar da otopark alanları gibi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde teknik alt yapı alanları içerisinde yer almakta ve ayrı bir lejant gösterimine sahip olup, büyük alan kullanımı gerektiren trafo kullanımlarının nazım ve uygulama imar planı ölçeğinde, küçük alan kullanımı gerektiren trafo kullanımlarının ise uygulama imar planında mekansal kullanımının gösterilmesi mevzuat gereği zorunludur.

Öte yandan, trafo merkezleri doğası gereği bünyesinde yaşamsal tehlike barındıran kullanımlar olup, bu tehlikenin bertaraf edilmesi için çevresinden usulüne uygun bir biçimde izole edilmesi gerekmekte, ayrıca planlama sırasında da trafo alanlarına komşuluğu bulunan çevre kullanımların da hassasiyetle seçilerek, konumunun niteliğine uygun olarak belirlenmesi gerekmektedir.

Uyuşmazlığa bu yönüyle bakıldığında, trafo merkezlerinin, her yaştan nüfus kitlesine hitap eden park kullanımı ile bağdaşmak bir yana, kesin bir şekilde birbirinden ayrılması gereken bir kullanım türü olduğu anlaşıldığından fıkra hükmünde "trafo" ifadesi yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Kaldı ki; İmar Kanununun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazive Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis" başlıklı 12. maddesinde: düzenleme sahasında bulunan hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı **gibi umumi tesislere ayrılan alanların** parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir." düzenlemesine yer verilmiş olup, esasen kamu ortaklık payından karşılanması gereken ve tescile tabi olan "trafo" alanlarının, kural olarak düzenleme ortaklık payından karşılanan "park" alanları içerisinde yapılabilmesi hususunun edinim yöntemleri ve mülkiyet hukuku yönünden de hukuka aykırı olduğu açıktır.

**"...1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı,.."** : Uyuşmazlık konusu tanım incelendiğinde, "parklar" kullanımı içerisinde yapılaşma koşulları da belirtilerek bir takım tesis ve yan kullanımların yapılmasına imkan tanıdığı anlaşılmaktadır.

Plan kararı ile belirlenen park kullanımının konumu ve büyüklüğüne bağlı olarak, yukarıda sayılan tüm kullanımların "park" kullanımı ile bütünlülebileceği hususunda Dairemizin çekincesi bulunmamaktadır. Ancak fıkra metni incelendiğinde, ne parkın büyüklüğü ne de hitap ettiği yerleşim birimi ölçeği yönünde bir kriter belirlenmediği, bu durumun özellikle mahalle ölçeğinde konumlandırılan ve zaten sınırlı yüzölçüme sahip "park" alanlarının, orantısız bir şekilde daralması ve asli fonksiyonundan uzaklaşması sonucunu doğurabileceği açıktır.

Bu durumda, fıkra metnindeki bu karmaşanın çözümü için, öncelikle sözkonusu tesislerin yapımının mümkün olduğu alansal ya da fonksiyonel büyüklüğe sahip nitelikteki park kavramının ortaya konulması, akabinde ancak park alanının ihtiyacı çerçevesinde ve park alanının baskın kullanımını bertaraf etmeyecek şekilde yapımının mümkün olduğu hususunun, somut kriterleri belirtilerek fıkra metnine işlenmesi gerekirken, mevcut haliyle eksik düzenlendiği anlaşılan fıkra hükmünde **"...1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı,.."** ifadesi yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Öte yandan, "pergole ve kameriye"nin her ölçekte park alanlarında bulunabilecek eklentiler olduğu çekişmesiz ise de; bu eklentiler fıkra metninde ölçüleri belirlenen yan kullanım ve tesisler ile birlikte anıldığından, "pergole ve kameriye"ye yönelik Dairemizce yapılan hukuka uygunluk denetimi parkın genel kullanımına ait olanlar için değil, bu tesislerin eklentisi olanlar için yapılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlık konusu bend hükmünün; **"otopark", "trafo", "...1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu**



**soyunma kabinleri, taksi durağı,.."**, ifadeleri hakkında yürütmenin durdurulması isteminin kabulü, kalan kısımları hakkında ise yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

**"2-b) Spor ve oyun alanları"** : Fıkra hükmünün ilk cümlesi bu alanların genel tanımına ilişkin olup, davacı tarafından bu kısma yönelik itiraz öne sürülmediği gibi Dairemizce de hukuka aykırılık görülmemiştir.

Uyuşmazlık konusu fıkranın ikinci cümlesinde ise spor ve oyun alanlarında bulunabilecek yan tesis ve kullanımların yapımına imkan tanınmıştır. Bu noktada Dairemiz kararının "park" alanları faslında sözedilen açıklama ve kriterler "spor ve oyun alanları" için de geçerli olup, yeniden yazımına gerek görülmemiştir.

**"açık veya kapalı otopark"** yapımına ilişkin olarak; fıkra metni incelendiğinde büfe, lokanta, pastane, çayhane, ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari ünitelerin, "seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik" olarak spor ve oyun alanlarında yer verilebileceği belirtilmiş iken, "otopark" alanının bu kısıtlamadan âri tutulduğu anlaşılmaktadır.

Sadece sosyal altyapı kullanımlarına hizmet etmek üzere, seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik olarak yeterli otopark alanının, tesis içerisinde yer verilmesinde hukuka aykırılık bulunmamakta ise de, bu tesisin ihtiyacının üzerinde ve çevredeki diğer mekansal kullanımların ihtiyacına yönelik olarak açık veya kapalı otoparklara yer verilmesinde yasaya ve şehircilik ilkelerine uyarlık bulunmayacağı açıktır.

Bu durumda, ancak sporcu ve seyircilerin ihtiyacına yönelik olduğu açıkça belirtilmeksizin, tesis içerisinde "açık veya kapalı otopark"a yer verilmesine imkan verilen düzenlemede eksik düzenleme nedeniyle hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**"...büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler,.."** : Uyuşmazlık konusu tanım incelendiğinde, "spor ve oyun alanları" kullanımı içerisinde yapılaşma koşulları da belirtilerek bir takım tesis ve yan kullanımların yapılmasına imkan tanındığı anlaşılmaktadır.

Plan kararı ile belirlenen spor ve oyun alanları kullanımının konumu ve büyüklüğüne bağlı olarak, yukarıda sayılan tüm kullanımların sözü edilen kullanım ile bütünlülebileceği hususunda Dairemizin çekincesi bulunmamaktadır. Ancak fıkra metni incelendiğinde, ne spor ve oyun alanı kullanımının büyüklüğü ne dehitap ettiği yerleşim birimi ölçeği yönünde bir kriter belirlenmediği gibi yapımına müsaade edilen ticari ünitelerin spor ve oyun alanları içerisinde kaplayabileceği en fazla alan miktarının oransal olarak kısıtlanmadığı, bu durumun özellikle mahalle ölçeğinde konumlandırılan ve zaten sınırlı yüzölçüme sahip "spor ve oyun" alanlarının, orantısız bir şekilde daralması ve asli fonksiyonundan uzaklaşması sonucunudoğurabileceği açıktır.

Bu durumda, fıkra metnindeki bu karmaşanın çözümü için, öncelikle sözkonusu tesislerin yapımının mümkün olduğu alansal ya da fonksiyonel büyüklüğe sahip nitelikteki spor ve oyun alanı kavramının ortaya konulması, akabinde plan kararı ile getirilen asli kullanım kararının, baskın kullanımını bertaraf etmeyecek şekilde yapımının mümkün olduğu hususunun, somut kriterleri belirtilerek (spor ve oyun alanları içerisinde kaplayacağı an fazla yüzde) fıkra metnine işlenmesi gerekirken, mevcut haliyle eksik düzenlendiği anlaşılan fıkra hükmünde "...büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler,.." ifadesi yönüyle eksik düzenleme nedeniyle hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlık konusu bend hükmünün; **"açık veya kapalı otopark"** ve **"...büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler,.."**, ifadeleri hakkında yürütmenin durdurulması isteminin kabulü, kalan kısımları hakkında ise yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

**"2-ab) Stadyum"** : Yönetmelik hükmü incelendiğinde, söz konusu kullanım kararının, "spor ve oyun alanları"nın nitelikli bir hali olarak, alt başlık olarak ayrıca düzenlendiği görülmektedir.

"stadyum" kelime anlamı olarak Türk Dil Kurumu sözlüğünde; "Takım oyunları, atletizm karşılaşmaları ve çeşitli törenlerin yapılabilmesi, seyircilerin de bunları izleyebilmesi için elverişli oturma yerleri olan alan, stat" olarak tanımlanmış, uyuşmazlık konusu yönetmelik hükmünde de sözlük anlamına benzer ifadelerle "Uygulama imar planı kararı ile futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen,..... komplekslerdir." olarak tanımlanmış, ayrıca mekansal kullanım kararı olarak bünyesinde barındırabileceği, destekleyici kullanımlar belirtilmiştir.

"stadyum" alanları, yönetmelikte aktarılan tanımında da anlaşıldığı üzere, spor müsabakalarının yapılabilirdiği saha ve tesisleri içeren, ancak bu baskın kullanımının yanı sıra destekleyici birimleri de bünyesinde barındıran kompleks yapılardır.

Bilirkişi raporunda da esasen, fıkra hükmünde stadyum alanları içerisinde yapılmasına imkan tanınan tesislerin, stadyum kullanımı ile bağdaşmayacağı yönünde bir görüş ileri sürülmemiş, ancak çarşı kullanımının büyüklüğünün belirtilmemesi nedeni ile stadyum alanlarının spor amacı dışında kullanılma ihtimaline binaen yönetmelik hükmü kusurlandırılmıştır. Halbuki stadyum alanlarında profesyonel ya da amatör müsabakaların yapılması söz konusu olduğundan, sportif faaliyetlerin icra edileceği saha ve mekanlar, ulusal ve uluslararası standartlar çerçevesinde somut olarak belirlenmekte, böylelikle standart ölçülerle belirlenen müsabaka alanlarının hiç bir şekilde kısıtlanması mümkün olamamaktadır. Stadyum alanlarını diğer "spor ve oyun alanları"ndan ayıran en önemli unsurun bu husus olduğu kuşkusuzdur.

Diğer unsur ise baskın kullanımı spor müsabakalarının yapıldığı alanlar olmakla beraber, kent ölçeğinde nüfusa hitap eden stadyumların, baskın kullanımı ile bağdaşabilen yapı ve tesisleri içerisinde barındırabilen kompleks yapılar olmasıdır. Sportif ve kültürel işlevi de bulunan bu tesisler, çoğu zaman stadyumların eklentisi olmaktan ziyade, sportif alanlardan ayrı düşünülmemeyen bir bütünün ayrılmaz parçaları haline gelmektedir. Bu nedenle, planlama aşamasında ilgili idareler tarafından, plan kararı üretilirken, "stadyum" alanlarının yalnızca müsabaka günleri esas alınarak değil, her takvim günü nüfus çekici etkisi dikkate alınarak konumlandırılması gerekmekte, söz konusu plan kararına yönelik yapılacak yargısal denetimin de bu çerçevede "stadyum" alanlarının kompleks kullanımları barındıran kullanımlar olma niteliği nazara alınarak yapılmalıdır.

Nitekim, bu tesislerin yol veya meydan altını kapsamaması halinde dahi, ayrı bir tescile tabi olmadığı ve stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yapılabileceği yönetmeliğin amir hükmü ile belirtilmiştir. Elbette, yönetmelik hükmünde sözü edilen "çarşı, alışveriş birimi"ni de kapsayan tesislere yönelik olarak, Dairemizce yapılan değerlendirmenin, salt ticari amaçla teşekkül eden alışveriş merkezlerini kapsamadığı hususunda duraksama bulunmamaktadır.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu edilen "stadyum" tanımı ve kapsamında hukuka aykırılık bulunmadığı açıktır.

Açıklanan nedenlerle, yönetmeliğin bu kısmı hakkında yürütmenin durdurulması isteminin reddigerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

**"2-c) Sosyal ve kültürel tesis alanı"** : 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle, dava konusu edilen Yönetmelik hükmüne yalnızca "...tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır" kelimelerinin eklendiği, yapılan değişikliğin davacının iddiası kapsamında değerlendirildiğinde, bakılan davayı konusuz bırakmadığı sonucuna ulaşılarak işin esasına geçildi.

Davacı tarafından, "sosyal ve kültürel tesis" alanlarının, yönetmelik hükmü gereği özel kişiler tarafından da yapılabilmesine olanak tanınması nedeniyle, "ticari tesis" olarak gösterilmesi gerektiği ileri sürülmekte ise de; yönetmelik hükmünde örnekleme yolu ile sayılan kullanımlardan anlaşılacağı üzere bu tesislerin özü itibarı ile ticari değil, kamusal kullanımları barındırdığı, teşekkülünden de asli olarak devlet tüzel kişiliğinin sorumlu olduğu, mülkiyet ve işletme yönünden özel kişilere de imkan tanınmasının, bu kullanımı tek başına "ticari tesis" haline getirmeyeceği, nihayetinde uyuşmazlık konusu bend hükmünde hukuka aykırılık bulunmadığı açıktır.

Açıklanan nedenlerle, yönetmeliğin bu kısmı hakkında yürütmenin durdurulması isteminin reddigerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

**"2-ç) İbadet yeri"** : Uyuşmazlık konusu fıkra hükmü incelendiğinde "ibadet yeri" kullanımının genel tanımı yapıldıktan sonra özellikle külliye tarzında hizmet vermesi öngörülen alanlarda yapımına imkan tanınan kimi kullanımlara yer verilmiştir.

Dava dilekçesi incelendiğinde, somut herhangi bir neden ileri sürülmeksizin en başta "yurt ve kurs" olmak üzere, ibadet yerleri içerisinde bulunmasına cevaz verilen temel ibadet yeri dışındaki kullanımlara itiraz edilmekte, karara esas alınan bilirkişi raporunda ise fıkra hükmünde sayılan kullanımlara genel olarak eleştiri getirilmemekte, ancak "yurt ve kurs" kullanımlarının, imar planları ile eğitim alanı olarak gösterilen yerlerde faaliyet göstermesi gerektiği gerekçesiyle hukuka aykırı olduğu yönünde bilirkişilerce görüş bildirilmiştir.

Bend metninde, dini tesisin mimarisi ile uyumlu olmak ve dini tesise ait olmak şartı ile "lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otopark" yapılabileceği öngörülmüştür. Metinde sayılan kullanımlar incelendiğinde "şadırvan ve hela" gibi müştemilatların her ölçekte dini tesis alanında bulunan ya da bulunması gereken kullanımlar olduğu, diğer kullanımların ise dini tesisin konumu, büyüklüğü ve hitap ettiği kitle çerçevesinde, mahalle ölçeğinden ziyade, bölge ve kent ölçeğinde hizmet etmek üzere planlanan dini tesis alanlarında yer alabilecek kullanımlar olduğu anlaşılmaktadır. Bu noktada, davacı tarafından mahalle ölçeğindeki tesisler için öne sürülen çekinceye itibar edilmemiştir.

Diğer taraftan bilirkişilerce "yurt ve kurs" kullanımının eğitim alanında konumlanması gerektiği belirtilmekte ise de; madde metninde açıkça bu kullanımların dini tesis mimarisi ile uyumu da aranarak, dini tesise ait olacağı belirtilmesi, ayrıca dini tesisten beklenen özel kamu yararının ifası çerçevesinde yurt ve kurs faaliyetlerinin din hizmetleri çerçevesinde icrası söz konusu olduğundan, anılan bilirkişi raporuna bu yönüyle itibar edilmemiştir.

Kaldı ki, yönetmelik hükmü ile tanımlanarak külliye tarzı yapılaşmaya da imkan verilen dini tesis alanları kavramı ve kapsamı; özgün Osmanlı, Selçuklu ve kadim Anadolu mimarisi ile de uyumlu olup, geleneksel mimarinin yaşatılması adına da anlamlı bulunmuştur.

Budurumda, uyuşmazlık konusu bend hükmünde hukuka aykırılık bulunmadığı açıktır.

Açıklanan nedenlerle, yönetmeliğin bu kısmı hakkında yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

### **"3-a) Konut alanı" :**

PATİY'nin 02.09.1999 tarihli, 23804 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren 32. maddesinin, 3. fıkrasında; "Konut alanında kalmakla birlikte, belediyece uygun görülen yol güzergahlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyeslerin ayrı girişleri olamaz, binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz." hükmü almakta iken, 01.06.2013 tarihli Resmi Gazete yayımlanan yönetmelik değişikliği ile aynı fıkra; "Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idarece uygun görülen yol güzergahlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu

kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müstemilatlarıyla irtibatlandırılmaz." şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Uyuşmazlık konusu yönetmelik hükmü incelendiğinde, fıkranın ilk cümlesinde "konut" kullanımının genel tanımına yer verilmiş, ikinci ve üçüncü cümlesinde ise aynı yönetmeliğin 32.maddesinin, 3.fıkrasında yer alan düzenlemeye paralel bir şekilde, istisnai bir düzenleme ile "yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş" konut alanlarının yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarına yönelik olarak hüküm ihdas edilmiştir.

Bilirkişi raporunda yer verilen ifadeler ve ulaşılan sonuç Dairemizce de benimsenmiş olup, yasaya aykırılık taşımadığı gibi uyuşmazlık konusu yönetmeliğin bütünüyle de uyumlu olan fıkranın ilk üç cümlesinde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Uyuşmazlık konusu fıkranın son cümlesine gelince:

3194 sayılı Kanunun 3.maddesinde; "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmaz." hükmüne yer verilmiştir.

*Nazım imar planları*, halihazır haritalar üzerine çizilen ve ticaret, sanayi, konut gibi bölgelerle iskan bakımından yoğun veya seyrek bölgeleri ve iskana elverişli, iskana elverişli olmayan veya iskana izin verilmeyen bölgeleri, topoğrafik özelliklerden faydalanma konularını, ulaşım sistemlerini ve bu gibi ana hatları göstermek suretiyle arazi parçalarının kullanma şekillerini belirleyen planlar, *uygulama imar planları* ise, varsa kadastral durumu da işlenmiş halihazır haritaların üzerine nazım plan esaslarına göre çizilen ve yol, yapı adası ve muhtelif bölgelerin detayları ile inşaat nizamlarını ve uygulama için gerekli bilgileri içeren planlardır.

Uyuşmazlık konusu cümle ile, imar planında "konut kullanımına" ayrılan mekansal alanlarda, yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etme koşuluna bağlı olarak, müstakil olarak "yüksek nitelikli konut (rezidans), yurt, kurs, anaokulu, özel eğitim tesisi, kreş, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesis" gibi yapıların yapımına imkan tanınmaktadır.

(Davanın devamı sırasında 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle yeniden düzenlenen bend hükmünde "yüksek nitelikli konut (rezidans)" ifadesi örnekleme yolu ile sıralanan kullanımlar arasından çıkarıldığından, Dairemizce bu ifade hukuki değerlendirmeye esas alınmamıştır.)

Fıkra metninde, örnekleme yoluyla sayılan ve "gibi.." ifadesine yer verilerek, sınırlamaya dahi gidilmeksizin, her biri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki plan gösterimlerinde ayrı lejantlarla gösterilen, farklı fonksiyonlara tekabül eden, ulaşım başta olmak üzere sosyal ve teknik altyapıya getireceği yük birbirinden çok farklı olan kullanım kararlarına yer verilmiştir. "Konut kullanımı" ile bağdaşması mümkün olmayan söz konusu kullanımların ise ancak imar planı kararları ile konumlandırıldığı parsel üzerinde yapımının mümkün olduğu hususundadıraksama bulunmamaktadır.

Bu nedenle, dava konusu edilen yönetmelik hükmünün son cümlesinde 3194 sayılı İmar Kanununa uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Öte yandan, 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan değişiklikle "Konut alanı" başlıklı bend hükmünde, bazı eklemeler ve çıkarmaların yapıldığı, özellikle bendin son cümlesinde uyumsuzluğun özünü de ilgilendiren, "uygulama imar planında değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması" ifadesine yer verilerek, özel eğitim, özel sağlık ve katlı otopark kullanımları yönünden plan değişikliği yapılması yönünde zorunluluk getirilmiş ise de; bu değişiklik, yukarıda belirtilen hukuka aykırılığı gidermediği gibi davacının itirazlarını bertaraf eder mahiyette de görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu edilen yönetmelik bendinin (1.), (2.) ve (3.) cümlesi hakkında yürütmenin durdurulması isteminin reddi, son cümlesi hakkında ise yürütmenin durdurulması isteminin kabulü gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

### **"3-b) Ticaret alanı" :**

Uyumsuzluk konusu bend hükmünde yer alan ve ticaret alanlarında yapılmasına imkan tanınan "yüksek nitelikli konut (rezidans)" ifadesinin hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek, itiraz konusu edilmiştir.

08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan değişiklikle, "...yoldan cephe alan zemin veya bodrum katları konut olarak kullanılmamak ve ayrı bina girişi ve merdiveni olmak koşuluyla yüksek nitelikli konut (rezidans)..." ifadesinin, bend hükmünden çıkarıldığı anlaşılmış olup, uyumsuzluğun bu kısma yönelik olarak konusunun kalmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**"3-c) Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Ticaret+Hizmet+Konut gibi karma kullanım alanları:"** : Uyumsuzluk bend hükmü ile konut, ticaret ve hizmet kullanımların bir arada yer alabileceği karma kullanım alanlarına yer verilmekte, davacı tarafından ise karma kullanımların unsurlarından biri olarak bend hükmünde yer verilen "konut" kullanımının planlama alanında nüfus projeksiyonuna etkisi, buna bağlı olarak konut kullanımından yararlanacak kentlinin sosyal donatı ihtiyacının karşılanabilirliği yönünden çekinceleri itiraz konusu edilmiştir.

Karma kullanımlar içerisinde yer verilen "konut" kullanımının, hitap ettiği kent nüfusunun niteliği gereği, sosyal ve teknik altyapı alanlarına olan ihtiyacı, ticaret ve hizmet kullanım türlerine göre nitelik ve nicelik olarak farklılaştığı hususunda duraksama bulunmamaktadır.

Dava edilen Yönetmelik değişikliğinde, karma kullanım alanlarında konut, ticaret ve servis alanlarının payları hakkında herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Yalnızca bu maddenin son cümlesinde "Konut kullanımına da yer verilen binaların bulunduğu parsellerde konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik alt yapının karşılanması için gerekli düzenleme ortaklık payı kesintileri alınıp bu alanlar ayrılmadan ruhsat düzenlenemez" denilerek konut için gerekli olan servis alanlarının ayrılması hususu, uygulama işlemlerinin tesis edileceği zamana dek ötelenmiştir. Halbuki diğer mekansal kullanımlar gibi teknik ve sosyal altyapı alanlarının da

planlama alanı içerisinde ayrılacağı mekan ve miktarın belirlenmesi, uygulama işlemlerinin değil, bu işlemlerin dayanağını oluşturan ve yönlendiren imar planlarının ve yönetmeliklerinin görevidir.

Bu nedenle, planlama alanı içerisinde barınma ihtiyacının karşılandığı ve günün her saati işlevini dinamik olarak muhafaza eden bu kullanım kararının, karma kullanım kararları içerisinde kapsayacağı emsal oranının henüz planlama aşamasında belirlenmesi zorunludur. Zira konut alanlarının ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanlarının miktarı ve konumunun belirlenmesi, ancak busuretle mümkün olabilmektedir.

08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle, uyuşmazlık konusu bend hükmüne "... Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz." ifadesi eklenerek, imar planlarında konut kullanımlarına ayrılan oransal miktarın belirtilmemesi ihtimaline yönelik olarak, konut işlevi görecek en fazla miktar amir hüküm olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, 14.06.2014 tarihli, 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, 21. maddesinin 10. bendinde; "İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda aktarılan her iki yönetmelikte İmar Kanunu dayanak alınarak çıkarılan ve uygulama işlemlerine esas alınan yönetmelikler olmasına karşın, görüleceği üzere PATİY'in ilgili bendinde konut kullanımları için öngörülen %20'lik emsal oranı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde %30 olarak gösterilmiş, böylelikle her iki yönetmelik hükmü birbiri ile çelişen oranlara yer verilmiştir.

Bu durumda, konut kullanımının, karma kullanım içerisinde yer alan diğer fonksiyonlardan farklı veya yoğun olarak sosyal donatı ve teknik altyapı ihtiyacı bulunmasına rağmen, konut kullanımının, karma kullanım içerisinde en fazla emsal değerinin belirlenmesine yönelik, yönetmelik hükmünde oransal bir değer belirlenmemesi, davanın devamı sırasında kabul edilen 08.09.2013 tarihli yönetmelik değişikliğiyle getirilen %20 emsal oranının ise Mekansal Planlar Yönetmeliğinin ilgili

maddesi ile çelişkili olması nedeni ile, dava konusu yönetmelik değişikliğinin bu kısmında hukuka uyarlık bulunmadığı açıktır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu bend hakkında yürütmenin durdurulması isteminin kabulü gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

**"3-ç) Yüksek Nitelikli Konut (Rezidans):"** Yönetmelik hükmü incelendiğinde; son zamanlarda eylemli olarak mekansal alanlarda kullanımı yaygınlaşan, sosyal donatı ihtiyacının bir kısmının kendi içerisinde karşılandığı ve konut kullanımının özel bir türü olarak kısaca tanımlanabilecek "yüksek nitelikli konut" ya da "rezidans" yapılarının nitelikleri ve yapımına müsaade edilen kullanım alanlarının tariflenerek, yönetmelik hükmü ile imar mevzuatına kazandırıldığı anlaşılmaktadır.

Dava dilekçesinde, söz konusu yapı türünün yönetmelik hükmü ile tanımlanmak suretiyle, T.C Anayasasının 10. maddesiyle korunan eşitlik ilkesine aykırı olarak, sosyo-ekonomik bir sınıf ayrımının meşrulaştırıldığı, kendi tanımında yer almamasına karşın MİA kullanımına ayrılan mekansal alanlarda yapımına müsaade edildiği ve yasada yer almayan bir yapı türünün yönetmelik hükmü ile ihdas edildiği hususları, hukuka aykırılık iddiası olarak ileri sürülmektedir.

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan revizyonla, yüksek nitelikli konut (rezidans) maddesinin tanımında değişikliğe gidildiği, yürürlükteki son halinde bu yapıların İmar planlarında konut, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirlenen bölgelerde yapımına imkan tanındığı, MİA alanlarının ise madde metninin son halinde yer almadığı anlaşıldığından, MİA alanlarına yönelik hukuka aykırılık iddiasının tartışılmasına gerek görülmemiştir.

Öte yandan davacı tarafından yasada yer almayan bir yapı türünün yönetmelik hükmü ile meşrulaştırıldığı hususu, itiraz konusu edilmekte ise de; İmar Kanunu ile amaçlanan olgu plan fen ve sağlık şartlarına uygun çevrenin teşekkülünün sağlanmasına yönelik genel kuralların belirlenmesi olup, mekansal alanlarda inşa edilecek her yapının, niteliklerinin kazuistik bir yöntemle yasa ile sınıflandırılması beklenmemelidir.

Diğer taraftan, davacı tarafından "en az konut şartlarını taşıyan" ifadesinin neyi tariflediğinin belli olmadığı ileri sürülmekte ise de; aynı yönetmeliğin dava konusu edilmeyen 37. ve devamı maddelerinde "konut" yapılarında bulunması gereken asgari şartlar ihdas edildiğinden, bend hükmünün bu kısmında belirsizlik bulunmadığı açıktır.

Bilirkişi raporunda ise; genel olarak, rezidans kullanımının "konut" bölgelerinde yapılabilmesi eleştirilmektedir. Oysa gerek rezidans kullanımının tanımı, gerekse fiilen mekansal alanlarda yapılan uygulamalar değerlendirildiğinde, bu kullanım özellikle metropol kentlerde yaşam koşullarının ve mesken algısının çeşitlenmesine bağlı olarak, zaten "konut" kullanımının bir alt türü olarak ortaya çıkmıştır. Sonuçta, daha çok bekar kişiler ve profesyonellere hitap etse de kullanım olarak, rezidanslar da bir mesken türü olduğundan, bu yapıları konut bölgelerinden ayırık tutmak



mümkün değildir. Bu doğrultuda, rezidans yapılarının konut bölgelerinde yapılmasına yönetmelik hükmü ile olanak sağlanması olağan olup, hukuka aykırılık görülmemiştir.

Diğer taraftan, bilirkişilerce konut bölgelerinde inşa edilecek rezidansların sosyo-ekonomik etkilerinin olumsuzluğundan söz edilmekte ise de; dava konusu bend hükmünde sayılan ortak kullanım alanları nazara alındığında, rezidans yapılarının ancak yüksek emsal öngörülen, büyük yüzölçümüne sahip parsellerde yapılabilmesi olanaklı olduğundan, bu fiili durumun getirisi olarak mahalle ölçeğinde teşekkül etmiş meskun bir konut bölgesinde, bu tür yapıların yapılması zaten eylemli olarak mümkün görülmemektedir.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu edilen bend hakkında, yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

**"3-e) Sağlık tesisleri alanı:"** 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle, dava konusu edilen Yönetmelik hükmünde örnekleme yoluyla sayılan tesislere "ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü" tesislerinin de eklendiği, ayrıca uygulama imar planı ölçeğinde "sağlık tesisinin özel veya kamu tesisi alanı olduğu" hususunun belirtilmesi zorunluluğunun getirildiği, yapılan değişikliğin davacının iddiası kapsamında değerlendirildiğinde, bakılan davayı konusuz bırakmadığı sonucuna ulaşılarak işin esasına geçildi.

Yönetmelik bendi incelendiğinde, sağlık tesisleri alanlarının tanımı yapılırken bu alanların kamusal ya da ticari niteliğine değil, mekansal alanda söz konusu kullanım kararının ifa edeceği fonksiyon türüne tanımlama getirilmiştir. Mekansal planlarda projeksiyon nüfus ayrılması gereken en az sağlık tesisi alanı miktarının belirlenmesi ile kamu veya özel sağlık tesisleri alanı yerleşim ve oran kriterlerinin belirlenmesi ise işlem ve dava tarihi itibarı ile yürürlükte bulunan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in (davanın devamı sırasında yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği) konusudur.

Davacı tarafından, "sağlık" alanlarının, yönetmelik hükmü gereği özel kişiler tarafından da yapılabilmesine olanak tanınması nedeniyle, "ticari tesis" olarak gösterilmesi gerektiği ileri sürülmekte ise de; yönetmelik hükmü yönetmelik hükmünde örnekleme yolu ile sayılan kullanımlardan anlaşılacağı üzere bu tesislerin özü itibarı ile ticari değil, kamusal kullanımları barındırdığı, teşekkülünden de asli olarak kamu idarelerinin sorumlu olduğu, mülkiyet ve işletme yönünden özel kişilere de imkan tanınmasının, bu kullanımı tek başına "ticari tesis" haline getirmeyeceği, nihayetinde uyuşmazlık konusu bend hükmünde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, yönetmelik değişikliğinin bu kısmına yönelik olarak, yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

**"3-f) Eğitim alanı:"** 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle, dava konusu edilen Yönetmelik hükmünde belirtilen "okul ve tesisler"

kavramı, " ...eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler..." ifadelerine yer verilerek detaylandırıldığı, ayrıca uygulama imar planı ölçeğinde eğitim alanının"özel veya kamu tesisi alanı olduğu" hususunun belirtilmesi zorunluluğunun getirildiği, yapılan değişikliğin davacının iddiası kapsamında değerlendirildiğinde, bakılan davayı konusuz bırakmadığı sonucuna ulaşılarak işin esasına geçildi.

Davacı tarafından, "eğitim" alanlarının, yönetmelik hükmü gereği özel kişiler tarafından da yapılabilmesine olanak tanınması nedeniyle, "ticari tesis" olarak gösterilmesi gerektiği ileri sürülmekte ise de; yönetmelik hükmünde örnekleme yolu ile sayılan kullanımlardan anlaşılacağı üzere bu tesislerin özü itibari ile ticari değil, kamusal kullanımları barındırdığı, teşekkülünden de asli olarak kamunun sorumlu olduğu, mülkiyet ve işletme yönünden özel kişilere de imkan tanınmasının, bu kullanımı tek başına "ticari tesis" haline getirmeyeceği, nihayetinde uyuşmazlık konusu bend hükmünde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Öte yandan, davacı tarafından, bend hükmüyle dolaylı olarak halkın donatı ihtiyacına kısıtlama getirildiği öne sürülmekte ise de; mekansal alanlarda yaşayacak projeksiyon nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin alan büyüklükleri ve standartlar, işlem tarihi itibari ile yürürlükte bulunan Plan Yapımına Ait Esas Dair Yönetmelikte, akabinde davanın devamı sırasında yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenmiş olup, dava konusu edilen bend hükmüyle sosyal donatı alanlarına doğrudan ya da dolaylı bir sınırlama getirmediği anlaşılmakla, davacının söz konusu iddiasına itibar edilmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, yönetmelik değişikliğinin bu kısmına yönelik olarak, yürütmenin durdurulması isteminin reddigerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

[

**TALEP 7: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 14'üncü maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 16'ncı maddesininbirinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (14) bentlerinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemlerle PATİY'nin 16'ncı maddesininbirinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (14) bentleri;**

"1. Taban alanı: Yapının parselde oturacak bölümünün yatay, izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.

2. Taban alanı kat sayısı: Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

.....

4.(Değişik:RG-13/7/2000-24108) Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.

.....

14. Asma kat: Binaların, iç yüksekliği en az 5.50 m. olan, zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan

cephesini veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler." **haliyle yürürlükte iken,**

"1. Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri, toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, zemine oturan avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergole, kamerye, üstü açık veya örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri ile tamamen toprağın altında kalan otopark, açık otopark, sığınak ve tesisat hacimleri ve ana binadan ayrı ve toprağın altında kalan yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmez.

2. Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. İmar planında bu oran açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı; ayrıık veya blok nizam olan yerlerde %40'ı, bitişik nizam olan yerlerde ise %50'yi geçemez. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.

.....

4. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanına;

Kanopiler, giriş saçakları, avlular, güneş, rüzgâr, yağmur ve kar etkisine karşı üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri,

Temelden çatıya taşıyıcı sistemle doğrudan bağılı olmayan binaya bitişik veya ayrıık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,

Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m<sup>2</sup>'si, bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m<sup>2</sup>'si,

Sığınaklar ve ortak alan olarak ayrıılan otoparklar,

Asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları,

Yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan; ortak alan veya binaya ait jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarının en altındaki tavan döşeme kotu yol kotunun altında olan ve yola cephesi bulunmayan bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut

*kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,*

*Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık; sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler,*

*Mescit, ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kısımları,*

*Bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m<sup>2</sup>'si,*

*dahil edilmez. Uygulama imar planında emsal verilmeyen alanlarda, planda verilen veya yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılması ile bulunur. Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle bu bent uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen mekanların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz. Emsale konu edilmeyen mekanlar proje değişikliği ile imar planındaki veya yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez.*

.....

*14. Asma kat: İç yüksekliği en az 5.50 m. olan ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler." **şeklinde değiştirilmiştir.***

#### Dava dilekçesinde özetle;

1) Taban alanı: Taban alanı tanımındaki iz düşüm ibaresi netlik kazanması gerektiği, bu tanımın yoruma açık olup, uygulamaya cevap vermediği, ilgili ibarenin emsale dâhil olan ve iskâna açık olan zemin kat iz düşümünün taban alanı olarak kabul edilmesi gerektiği, taban alanı hesabına ve kat alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar ve/veya limitlerinin artırıldığı, dolayısıyla TAKS-KAKS miktarlarının görünmez biçimde yükseltildiği, planda bir hüküm olmaması halinde en fazla %40 olan TAKS yüzdesinin, %50'ye kadar arttırılarak görünür TAKS miktarının da arttırıldığı,

Yeni yönetmelikte binalarda yapılacak çıkmaların ölçülerine ilişkin düzenlemeye rastlanılmadığı, yerel yönetimlerin farklı düzenlemeler yapmasının kısıtlandığı dikkate alınırsa halihazırda 11 kat ve üzerinde çıkma yapılamayacağına ilişkin emsal olabilecek düzenlemeler ortadan kalkabileceği, bu durum hem inşaat alanını çoğaltarak yoğunluğu artıran görünmez etkenlerden biri olacağı hem de binaların deprem güvenliğinin sağlanmasında bir risk faktörü olarak belireceği,

(2) Taban alanı kat sayısı (TAKS): taban alanında kullanım sınırlandırılması getirilmesi olumlu karşılanmakla birlikte bitişik nizam uygulamasının bugüne kadar sadece h/2 arka bahçe uygulaması ile teşekkül etmiş bazı imar adalarında %50 gibi taban alanı sınırlandırılmasının uygulanmasının sokak estetiği açısından düşünüldüğünde bazı sağır duvarların görsel etki alanı içerisine gireceği ve tarihsel kimlikle iç içe olan uygulamalarda kent estetiğine aykırı durumların oluşacağı, bitişik nizamdaki uygulamalarda mevcut imar adasının yapılaşma oluşumunun da düşünülerek uygulamanın doğru yapılmasının önünün açılmasının gerekli olduğu,

(4) Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): yapılan değişiklik ile, yürürlükteki mevzuatta yer almayan pek çok alanın, emsal ve kaks hesabına dahil edilmediği, planla öngörülen emsallerin bir değerinin kalmadığı ve gizli yoğunluk artışı getirildiği, bu maddenin uygulanmasıyla imar planı ile yapılaşmaların yarattığı değerler arasında gerçek hayatta ciddi farklılıklar oluşacağından bu maddenin gerçek değerler üzerinden yeniden ele alınması gerektiği,

Esas parçadan bütüne gidilerek emsal harici alanların belirlenmesi gerektiği, planlama bütünden parça plan kararı oluşturmakta olup kentsel alan kullanımda net yoğunluk değil planla gelen emsal yoğunluğu baz alındığında ve plan kararları bu esasa göre düzenlendiğinde birçok kentsel alan probleminin doğal olarak çözüleceği, bu maddenin 750 m<sup>2</sup> büyüklüğünde çok ciddi bir gizli yapılaşmaya müsaade ettiği,

(14) Asma kat: Asma katların zemin kat dışında normal katlarda da yapılabilmesinin önünün açıldığı, asma kat iç yüksekliği normal kattan az olabildiği için, belirli bir H saçak seviyesine sahip yapıda, daha basık ve daha çok kat elde etmenin mümkün hale getirildiği, muhtemelen rezidans tanımındaki konutların hepsinin içerden dubleks asma katlar şeklinde düzenleneceği, böylece çok katlı yapılarda daha fazla inşaat alanı yaratılarak nüfus yoğunluklarının planlarda belirtilenlerin çok üstüne çıkabileceği, ancak görünür olmayacağı, plan itirazı aşamasında yapıların proje ve ruhsatlarını elde etmek mümkün olmayacağı düşünüldüğünde, Şehir Plancıları Odası olarak itiraz ve dava etme olanağının fiilen ortadan kalkacağı, Mimarlar Odasının da, planlar yasallaştıktan sonra, belgelerin mevzuata uygun olması halinde benzer bir durumla karşı karşıya kalacağı ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 14'üncü maddesi ile değişik PATİY'nin 16'ıncı maddesinin birinci fıkrasının (1), (2) ve (4) numaralı bentlerinin, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 8'inci maddesi ile değiştirildiği, bu bakımdan konusuz kalan işbu davanın öncelikle reddi gerektiği savunulmuştur.

(14) numaralı bende ilişkin iddialara gelince; Yönetmeliğin 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 8 inci maddesi ile değişik 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (11) nolu bendinde; "Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne

kadar olan mesafesidir. Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak; ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m; diğer katlarda 3.80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m., diğer katlarda 3,50 m. kabul edilerek uygulama yapılabilir. Bu bentte belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği revize edilinceye kadar uygulamalar bu bentte belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır. Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Tesisat katı yapılan 60,50 m.yi aşan binalarda tesisat katının 2.00m. si bina yüksekliğinden sayılmaz. Yapının kat adedinden sayılmaz. Özellikle olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir. Ancak hiçbir koşulda hava mania kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse yönetmelikte belirtilen kat sayısı, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz." şeklinde tanımlanarak, planda veya planda belirtilmemişse yönetmelikte belirtilen kat sayısının, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamayacağı savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; 1. Taban alanı: Davacı tarafından, taban alanı için, yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır tanımının net olmamasına ve TAKS ve KAKS harici bırakılan alanların çokluğuna itiraz edildiği,

Birinci itiraz konusuyla ilişkili olarak, "Taban alanı tanımında, bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır" ifadesinin zemin kat üzerindeki çıkmaları içerdiği şeklinde bir anlam çıkabileceği için açık olmadığı, "Taban alanı" tanımının çıkmaları içermemesi gerektiği, Yönetmeliğin TAKS tanımında yer alan, "arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır" ifadesi, arazi eğimi nedeniyle elde edilebilecek tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları belirtilmiş olduğu için yeterli açıklıkta olduğu, bu nedenle "Taban alanı" tanımının, "arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü..." ifadesini içerecek şekilde yeniden yapılmasının daha uygun olacağı,

"Taban alanı" tanımı ve TAKS hesabına dahil edilecek alanlar, merdivenler, asansör boşlukları, ışıklıklar ve kontrol kulübeleri dışında parsel üzerinde kapalı alan içermediği, bu tanım içinde bina niteliğinde olan yapı kontrol kulübeleri olmasına karşın bu tür binaların parsel içinde kaplayacağı maksimum alan için herhangi bir üst limit belirlenmediği, KAKS tanımında kontrol kulübelerinin toplam 9 m<sup>2</sup>'sinin emsal harici tutulabileceği belirtilirken TAKS için böyle bir sınırlama getirilmemiş olmasının

eksiklik olduğu, zira kontrol kulübeleri, içinde oturma ve yatma işlevleri ile birlikte inşa edilmek istenmeleri halinde parsel içinde büyük alan kapsayabileceği, bu durumda parselin yapılaşmamış açık alanı daralacağından kontrol kulübesi için maksimum taban alanının tanımlanmasının gerekli olduğu,

2. Taban alanı kat sayısı (TAKS): 08.09.2013 tarihli resmi gazetede yapılan son değişlikle, dava konusu edilen Yönetmelikte 0,40 ve 0,50 olarak belirlenmiş olan TAKS üst limitleri kaldırıldığı, davacının itirazları da bu limitlere karşı olduğu için limitlerin kaldırılmasıyla bu bentle ilgili olarak davacının iddia ettiği olumsuzluklar ortadan kalkmış olduğu,

4. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Dava konusu edilen değişlikle İmar mevzuatımızda KAKS (emsal) harici bırakılan yapı alanları oldukça genişlediği, örneğin, bu raporu hazırlayan bilirkişilerden Ali Türel'in Ankara 6. İdare Mahkemesi tarafından görevlendirildiği E:2014/639 sayılı Ankara'daki bir imar uyuşmazlığında, imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı lejantıyla KAKS=1,60 olarak belirlenmiş olan bir parsel üzerinde inşa edilen bir binada emsalin 6,59 olarak gerçekleştiği, bu artışın büyük bölümünün, Büyükşehir Belediyesi Yönetmeliği ve plan notları ile emsal harici bırakılan yapı inşaat alanlarından kaynaklandığı, Planda 1,60 olarak belirlenmiş olan emsalin yaklaşık 6,60 olarak gerçekleşerek binaya yapı kullanma izninin verilmiş olması nedeniyle ülkemizde hazırlanan planların işlevlerinin ve plan uygulamasında şeffaflık ve eşitlik ilkelerinin geçerliliğinin sorgulanması gerektiği,

Yapı inşaat alanlarının giderek artan bölümlerinin yönetmelik değişliği veya plan notları/hükümleriyle emsal harici bırakılmasının planlama ve şehircilik ilkeleri bakımından savunulmasının mümkün olmadığı, zira böyle bir planlama sisteminde en başta, planlarla oluşacak yapı stokunun kentsel altyapı ile ilişkisinin belirsiz hale geldiği, su, kanalizasyon, doğalgaz, yeşil alan, sosyal servisler gibi kentsel altyapıların sunum düzeyleri, bu altyapıları kullanacak nüfusla ilişkili olarak planlandığı için, imar planlarını hazırlayan plancıların ve onaylayan kurumların planlanana göre dört kat hacmi olacak yapılaşmayı ve bu yapıları kullanacak nüfusu, planların hazırlanma ve onay aşamalarında öngörmelerinin mümkün olmayacağı, böyle bir yaklaşımda planlamanın, kamu kaynaklarının hesaba dayalı olarak optimal (ekonomik) kullanılması olarak tanımlanabilecek en temel işlevin ortadan kalkmış olacağı, yönetmelik değişliklerinin imar planlarında belirlenen yapılaşma yoğunluklarını arttırırken, ilgili imar adaları ve parsellerin artışlar için uygun olup olmadığını dikkate almasının olanaklı olmadığı,

Yönetmelik değişlikleri ve plan notları/hükümleriyle yapı inşaat alanlarının giderek artan bölümlerinin emsal dışı bırakılmasında diğer iki önemli sorundan birincisinin, yürürlükteki imar planı kararı ve Yönetmelik hükümleri esas alınarak satılan arsaların, daha sonra yürürlüğe giren Yönetmelik maddesi uyarınca değeri artacağı için Yönetmelik değişliğinden önce arsasını satanların kayba uğrayacağı,



satın alanların kazanacağı, bu nedenle yönetmelik değişikliğinin kişiler arasında haksız gelir transferine neden olacağı, ikincisinin, değiştirilen yönetmeliklerin uygulanmasının kat yüksekliklerinin serbest bırakılmasını gerektireceği, komşu imar adaları ve hatta parsellerde inşa edilecek binaların hacimleri (yükseklikleri başta olmak üzere) önceden tahmin edilemez hale geleceği için komşu binalar arasında kitlelerinden kaynaklanan olumsuz dışsal etkilerin (externalities) ortaya çıkabileceği, komşu iki parselden birinde daha sonra inşa edilecek binanın kitlesi, diğer parselde daha önce inşa edilmiş bina için manzara, güneş, ışık, gibi etmenler bakımından olumsuzlukları ortaya çıkarabileceği, diğer bir deyişle, kentsel tasarım ilkeleri bakımından büyük önemi olan, binaların birbirleriyle ilişkili olarak kütle düzenlerinin önceden planlanmasının olanaksız hale geleceği,

İmar Kanunu'nun 5. maddesinde yapı yoğunluğunun Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı ile belirlenmesi öngörülmüş olmasına karşın dava konusu edilen Yönetmelik maddeleriyle, imar planında belirlenen emsalin çok üzerinde inşaat yapılmasına olanak tanınmasının nazım ve uygulama imar planlarının yapı yoğunluğunu belirleme işlevlerinin yönetmelikle ortadan kaldırılması anlamına geleceği, planlama ve şehircilik ilkeleri bakımından doğru yaklaşımın, kentsel mekanda her konum için gerçekçi yapılaşma haklarının (emsal) belirlenmesive yönetmelik maddeleri uyarınca veya plan notları/hükümleriyle arttırılmaması olduğu,

Dava konusu 1.6.2013 tarihli Yönetmelik değişikliğinin bir bölümünün, aynı yönetmeliğin yukarıda değerlendirilen parselde TAKS'a dahil edilmeyen alanlarla ilgili olduğu, herhangi bir bağımsız bölümle ilişkilendirilmeyen emsal dışı bırakılan alanların "Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m<sup>2</sup>'si, bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m<sup>2</sup>'si, sığınaklar ve ortak alan olarak ayrılan otoparklar, asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları, yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri, bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan; ortak alan veya binaya ait jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri, bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarının en altındaki tavan döşeme kotu yol kotunun altında olan ve yola cephesi bulunmayan bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar" olarak tanımlandığı, Emsal dışı bırakılan bu alanların bir bölümünün, bağımsız birim malikleri/kullanıcıları için otopark, sport tesisi, depo gibi işlevler sunmasının öngörüldüğü, kapıcı dairesi,bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarının en altındaki tavan döşeme kotu yol kotunun altında olan ve yola cephesi bulunmayan bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının

%5'ini aşmayan ortak alan depolar, ..... mescit, ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kısımları ile tesisatla ilgili alanların da apartmanların (konut sitelerinin) ortak alanlarından bağımsız birimlerin brüt alanlarına paylaştırılan işlevler olduğu,

Bağımsız bölümlerin eklentisi niteliğinde "...konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentilerin,..... bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m<sup>2</sup>'sinin emsale dahil edilmemesinin öngörüldüğü,

Apartmanların (sitelerin) emsale dahil edilmeyen ortak alanlarında bağımsız bölümlerin kullanımına dönük ve ortak alan niteliğinde otopark, spor tesisleri, kreş gibi hizmetler ile kazan dairesi ve tesisat alanlarının yer alabileceği, bağımsız bölümlerin eklentisi niteliğindeki alanlardan depoların bağımsız bölüm brüt alanının yüzde 20'sine kadar, balkonlar, açık çıkmalar, teraslar, yangın güvenlik holü ve merdivenleri de buldukları katın alanının yüzde 25'ine kadar emsale dahil edilmeyeceği, buldukları katın yüzde 25'i, dubleksler dışında tek katlı konutların net alanlarının yüzde 25'inden fazla olacağı için, konutlarda emsale dahil edilmeyen eklentiler net konut alanının yüzde 50'sinden fazla olacağı, ticari kullanımlar için bağımsız bölüm brüt alanı kadar emsale katılmayan depo eklentisi yapılabileceğinden, net bağımsız bölüm alanından daha fazla alanı olan eklenti yapılabileceği, ortak kullanımlarla birlikte, konut binalarında toplam bina inşaat alanının yarısına yakın miktarda, ticari binalarda bina inşaat alanından fazla inşaat alanının emsal dışı kaldığı, PATİY'nde 08.09.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan değişiklikle, emsale dahil edilmeyen yeni eklemeler yapıldığı için emsal dışı kalan alanların oranları arttığı, bağımsız bölümlerin eklentilerinin KDV ve emlak vergisi hesaplarına katılmadığı takdirde kamunun önemli vergi geliri kayıpları ortaya çıkabileceği, bu Yönetmelik maddeleriyle sağlanan emsal harici yapılaşma olanaklarının, imar planlarıyla belirlenen yapı yoğunluklarının geçerliliğini ve işlevini ortadan kaldırdığı,

Sonuç olarak, İmar Kanunu'nun 5. maddesinde yapı yoğunluğunun Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı ile belirlenmesi öngörülmüş olmasına karşın, dava konusu edilen Yönetmelik maddeleriyle imar planında belirlenen emsalin çok üzerinde inşaat yapılmasına olanak tanınmasının, İmar Kanunu ile planlama ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı görüşündedir. İmar Kanunu'na uygun tutum, yapı inşaat yoğunluğunun tüm gereksinimler dikkate alınarak nazım ve uygulama imar planlarıyla belirlenmesi ve Yönetmelik maddeleri ve plan notlarıyla arttırılmaması gerektiği,

14. Asma Kat: Davacı iddiasının test edilmesi için 225 m<sup>2</sup>'lik 4 konut içeren temsili bir konut bloğu planı oluşturulduğu ve çeşitli kat adetleri için asma kat içeren

ve asma kat içermeyen senaryoların inşaat alanlarının hesaplandığı, her katta 4 daire içeren bir konut planının seçildiği, "Zemin Katı Asma Kat Planlı, Diğer Katları Normal Kat Planlı Konut Bloğu" ve "Zemin Kat Dahil, Bütün Katları Asma Kat Planlı Konut Bloğu" olmak üzere iki senaryo üzerinden yapılan karşılaştırmada;

Grafiksel karşılaştırmada görüleceği üzere 8 kat ve üzerindeki konut binalarının tamamen asma katlar ile inşa edilmesi mal sahibi - müşteri için avantaj sağladığı ve yaklaşık %10 civarında gizli bir emsal (inşaat alanı) artışına sebep olduğu, İmar planında eğer bina yüksekliği sınırı kat sayısı olarak belirlenmişse tüm katlarda asma kat inşa edilecek binaların metre olarak yüksekliği, tablodan görüldüğü üzere çok daha yüksek olacağı,

Ancak bir parselde inşa edilebilecek toplam inşaat alanı, belediyelerin yayınlamış oldukları emsal değeri ile kontrol edilmesinin gerektiği, ikinci senaryo emsal artışına neden oluyor gözükmesine karşın belediyeler parsele daha önceden belirlenmiş emsali aşmayan inşaat yaptırdıkları taktirde asma katların emsal artışına neden olmayacağı, ancak yukarıda yaptığımız değerlendirmelerde belirtildiği üzere Yönetmelik değişikliği ile büyük miktarlarda emsal dışı inşaat yapılmasına olanak tanındığı için emsalin sabitlendiği bina yüksekliğinin serbest bırakıldığı planların daha yüksek bina yapımına olanak tanıdığı, diğer taraftan, kat yüksekliğinin 3,20 m. (08.09.2013 tarihli değişiklikte 3,50 metreye yükseltilmiştir) yerine 2,40 m. olduğu asma katların, böyle binalarda oturacak veya çalışacaklar için basık odalarda daha düşük yaşam kalitesine razı olmak anlamına geleceği, sayıları çok daha fazla olacak kullanıcılar kaybederken çok daha az sayıdaki inşaatı gerçekleştirenlerin kazançlı olacağı projelerin tercih edilmelerinin bu konudaki kuramlara göre (örneğin Pareto Optimality kuramı) olanaklı olmadığı, bu nedenle, asma katların değiştirilen Yönetmelikte olduğu gibi, asma katın zemin katla sınırlandırılarak üst katlarda dubleks konutların normal kat olarak inşa edilmelerinin şehircilik ilkelerine ve kamusal içerikli projelerin seçimiyle ilgili kuramlara en uygun yaklaşım olacağı belirtilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç;**

Dava konusu *PATİY'nin 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının (1), (2) ve (4) numaralı bentleri*, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğü giren *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 8'inci maddesi ile yeniden değiştirilerek*,

**"1) Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müstemilatı dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina**

merdivenlerinden biri, temele kadar inen toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergola, kameriye, bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri, açık otoparklar, tamamen toprağın altında kalan; otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahiledilmez.”

“2) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.”

“3) Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanları dahil yapının inşaa edilen bütün katlarının alanıdır.”

“4) Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. İmar planlarında emsal hesabının, brüt veya net parsele göre belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez. Katlar alanına;

Teras çatılar ve çatı bahçeleri, kanopiler, giriş saçakları, tabii veya tesviye zemine oturan avlular, sundurma gibi üstü hafif malzeme ile örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemin terasları, binaya bitişik veya ayırık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,

Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler,

Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m<sup>2</sup>'si, bekçi odalarının ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m<sup>2</sup>'si,

Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı,

Ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam katlar alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kısımları,

Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar ile konut, resmi kurumlar, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, otel, opera, yurt, müze, kütüphane hariç umumi binaların teraslarında yapılan açık otoparklar,

Ortak alan olarak ayrılan; asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 m<sup>2</sup>'si ve ışıklıklar,

Çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat şaft ve bacaları,

Yapı yüksekliği 60.50 m.'den fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda emsaledahil katlar alanının % 3'ünü geçmemek koşuluyla sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

Bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan ve toplamda katlar alanının % 10'unu ve 3000 m<sup>2</sup>'yi aşmayacak şekilde düzenlenen; ortak alan niteliğindeki jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,

Bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve toplamda katlar alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar,

Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,

Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler,

dahil edilmez. Özel çevre koruma alanları, kıyı alanları, sit alanları ve orman alanları gibi korunan alanlara ilişkin planlarda emsal, TAKS, yapı yaklaşma mesafeleri ve kat adedi belirlenmeden uygulama yapılamaz, ruhsat düzenlenemez. Korunan alanlar hariç olmak üzere uygulama imar planında yapılaşma koşulları belirlenmeyen; nüfusu 5.000'in altında kalan yerleşmelerde TAKS:0.20'yi, kat adedi 2'yi, nüfusu 5.000'den fazla 30.000' den az olan yerleşmelerde TAKS:0.25'i, kat adedi 3'ü, nüfusu 30.000'den fazla 50.000'den az olan yerleşmelerde TAKS:0.30'u, kat adedi 4'ü, nüfusu 50.000'den fazla olan yerleşmelerde ise TAKS:0.40'ı, kat adedi 5'i geçemez. İmar planında TAKS ve KAKS verilmeyen parsellerde 2/8/2013 tarihinden sonra kat adedinin

**artırılmasına yönelik yapılacak plan değişikliklerinde bu alanlarda TAKS veKAKS'ın verilmesi zorunludur, aksi halde bu parsellerde yapı ruhsatı düzenlenemez. Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; bu bent uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen mekanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz. Emsal hesabına dahil edilmeyen mekanlar proje değişikliği ile imar planındaki veya yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alt bentte belirtilen emsal hesabı yapılırken, bağımsız bölüm bürüt alan tespit esaslarına göre işlem yapılır, ancak, bu hesaba bu bent uyarınca katlar alanına dahil edilmeyen alanlar, boşluklar dahil edilmez.” halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer’i dir.**

PATİY'in dava konusu edilen 14. bendi ise 01.06.2013 tarihinden sonra değişikliğe konu edilmemiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde, nazım imar planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan; uygulama imar planı da; 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 etaplarınıve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmıştır.

Bilirkişi raporunda da ifade edildiği gibi "yapı inşaat alanlarının" yönetmelik değişikliği veya plan notları/hükümleriyle emsal harici bırakılmasının planlama ve şehircilik ilkeleri bakımından savunulması mümkün değildir. Zira böyle bir planlama sisteminde en başta, planlarla oluşacak yapı stokunun kentsel altyapı ile ilişkisinin belirsiz hale geldiği, su, kanalizasyon, doğalgaz, yeşil alan, sosyal servisler gibi kentsel altyapıların sunum düzeyleri, bu altyapıları kullanacak nüfusla ilişkili olarak planlandığı için, imar planlarını hazırlayan plancıların ve onaylayan kurumların planlananın çok üzerinde yapılaşmayı ve bu yapıları kullanacak nüfusu, planların hazırlanma ve onay aşamalarında öngörmelerinin mümkün olmayacağı, böyle bir yaklaşımda planlamanın, kamu kaynaklarının hesaba dayalı olarak optimal (ekonomik) kullanılması olarak tanımlanabilecek en temel işlevin ortadan kalkmış olacağı, yönetmelik değişikliklerinin imar planlarında belirlenen yapılaşma yoğunluklarını arttırırken, ilgili imar adaları ve parsellerinartışlar için uygun olup olmadığının dikkate alınması olanaksızdır.

Değiştirilen yönetmeliklerin uygulanmasının kat yüksekliklerinin serbest bırakılmasını gerektireceği, komşu imar adaları ve hatta parsellerde inşa edilecek binaların hacimleri (yükseklikleri başta olmak üzere) önceden tahmin edilemez hale geleceği için komşu binalar arasında kitlelerinden kaynaklanan olumsuz dışsal etkilerin ortaya çıkabileceği, komşu iki parselden birinde daha sonra inşa edilecek binanın kitlesi, diğer parselde daha önce inşa edilmiş bina için manzara, güneş, ışık, gibi etmenler bakımından olumsuzlukları ortaya çıkarabileceği, diğer bir deyişle, kentsel tasarım ilkeleri bakımından büyük önemi olan, binaların birbirleriyle ilişkili olarak kütle düzenlerinin önceden planlanmasının olanaksız hale geleceği kuşkusuzdur.

Yukarıda yapılan açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, kural olarak imar parseli üzerinde inşa edilen yapı kütesinin tamamı, emsal hesabına dahil edilmesi gereken alanlar olup, mekansal alanlarda öngörülen yapı ve nüfus yoğunluğunun, hedeflenen sınırlar içerisinde adil ve dengeli bir biçimde kalmasının sağlanması ancak bu yolla mümkün olmaktadır.

Öte yandan, yapıların niteliğine göre, doğrudan kapalı kullanım alanı olarak değerlendirilemeyecek, ancak sağlıklı yaşam alanlarının teşekkülü için barındırması gereken bazı parçalarının istisnai olarak emsal dışında tutulması mümkündür. Burada önemli olan husus, emsal harici tutulacak alanların bu istisnai halinin gözetilerek, dar kapsamda tutulması, bu suretle yapı ve nüfus yoğunlukları ile bu yoğunluğa hizmet etmek üzere ayrılan teknik ve sosyal alt yapı alanları arasında bulunması gereken dengenin korunmasıdır.

Bu çerçevede, genel kuralın istisnası olarak, taban alanı ya da KAKS hesabına dahil edilmeyen unsurların hassasiyetle ele alınması gerekmektedir.

Dava konusu edilen bend hükümlerinde, emsal harici bırakılan kullanımlara yönelik yapılacak hukuki denetim, yukarıda yer verilen açıklamalar çerçevesinde alınacak olup, ortak gerekçe hükmündedir.

### **1.Taban alanı:**

Dava dilekçesinde taban alanı tanımındaki "izdüşüm" ibaresinin uygulamaya cevap vermeyecek şekilde muğlak olduğu, ayrıca taban alanı hesabına dahil edilmeyen alan kullanımlarının veya limitlerinin artırılarak TAKS ve KAKS miktarlarının görünmez bir biçimde yükseltildiği ileri sürülerek bend hükmünün iptali istenilmektedir.

Uyuşmazlığın bu kısmının, iddialar çerçevesinde cümleler halinde incelenmesi uygun görülmüştür.

**1. cümle:** Uyuşmazlık konusu PATİY'in 16. maddesinin, 2. bendinde; "Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır" ifadesine yer verildiği görülmektedir.

Bilirkişilerce, taban alanı tanımında, izdüşüme referans alınacak yapıya ait kısımlara yönelik ifadenin açık olmadığı, çıkmaları içermemesi gerektiği,

Yönetmeliğin TAKS tanımında yer alan, "arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır" ifadesinin, dava konusu bend hükmünde de yer almasının uygun olacağı gerekçesiyle, bend hükmü kusurlandırılmış ise de; yönetmelik hükümlerinin gerek hukuki denetiminin yapılmasında, gerekse uygulama aşamasında bir bütün halinde değerlendirilmesinin asıl olduğu, bu itibarla dava konusu "taban alanı" tanımı ile "taban alanı kat sayısı" tanımının birlikte değerlendirildiğinde, ihtilaf konusu tanımın uygulamada tereddüte yer vermeyecek ölçüde açık olduğunun anlaşıldığı, bilirkişi raporunda eklenmesi önerilen ibarenin ise TAKS tanımında halihazırda yer aldığı hususu nazara alındığında, aynı ibarenin, iptali istenilen bend hükmünde mükerrer olarak eklenmesine gerek bulunmamaktadır.

Bu durumda, bend hükmünün ilk cümlesinde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

## **2. cümle:**

**- "üstü açık veya örtülü zemin terasları" ibaresine yönelik olarak;**

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendi ile zemin terasları; "İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla (1.50) m. yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 m.'den, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.00 m.'den fazla yaklaşmayan teraslardır." şeklinde yeniden düzenlenerek tanımlanmıştır.

"zemin terası" tanımı incelendiğinde imar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata alan kullanımı sağlandığı, taban alanı içerisinde sayılmamasını gerektirir bir neden bulunmadığı, bu itibarla ilgili bend hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı açıktır.

Ancak bend hükmünde 08.09.2016 tarihinde yapılan değişiklikle tamamı taban alanı dışında tutulan zemin teraslarına sınırlama getirerek "bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın %10'unu aşmayan" zemin teraslarının taban alanına dahil edilmeyeceği öngörülmüştür.

Dava konusu edilen yönetmeliğin ilgili kısmında değişikliğe gidilmesi nedeniyle, konusuz kalan bu kısma ilişkin olarak, yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**- "kontrol kulubeleri" ibaresine yönelik olarak;**

Bilirkişi raporunda da ifade edildiği gibi, Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) tanımında kontrol kulübelerinin toplam 9 m<sup>2</sup>'sinin emsal harici tutulabileceği belirtilirken "Taban Alanı" için böyle bir sınırlama getirilmemiş olmasının, yönetmeliğin kendi içerisinde çelişkili kalmasına neden olduğu gibi, "kontrol kulübelerinin" içinde



oturma ve yatma işlevlerini de barındıracak şekilde projelendirilmeleri halinde, parsel içinde kapsayacağı alanın artmasına bağlı olarak, imar parselinde yapılaşmamış açık alan miktarı daralacağından, kontrol kulübesi için maksimum taban alanının tanımlanmasının zorunlu olduğu açıktır.

Bu durumda, dava konusu bendin bu kısmında eksik düzenleme nedeniyle hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**- "açık havuz" ibaresine yönelik olarak;**

Yüzme havuzları niteliği gereği, hem taban alanı hem de KAKS hesabında değerlendirilmesi gereken kullanımlar olmasına karşın, peyzaj düzenlemelerinde kullanılan süs havuzlarının, bu türlü hesaplamalara dahil edilmemesinin olanaklı olduğunun kabulü gerekmektedir.

Yukarıda yer verilen açıklama çerçevesinde uyumsuzluk incelendiğinde, taban alanı hesabından ayırık tutulan havuz yapısının kullanım şeklinin açıkça belirtilmesinin zorunlu olmasına karşın, "açık havuz" tabiriyle yetinilerek, kullanım türünün muğlak bırakıldığı, bu haliyle uyumsuzluk konusu ifadenin "süs havuzu" olduğunun belirtilmesi suretiyle belirsizliğin giderilmesi gerekirken, bu yönde bir açıklama yapılmaksızın kabul edilen yönetmeliğin bu kısmı müphem bırakılmıştır.

Bu durumda, dava konusu bendin bu kısmında eksik düzenleme nedeniyle hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**- "Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri, toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, zemine oturan avlular, iç bahçeler,....., pergole, kameriye,....., bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar,..... ile tamamen toprağın altında kalan otopark, açık otopark, sığınak ve tesisat hacimleri ve ana binadan ayrı ve toprağın altında kalan yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu" ibaresine yönelik olarak;**

Kapalı alan kullanımı getirmediği anlaşılan bu kullanımların taban alanı hesabına dahil edilmemesinde hukuka aykırılık bulunmadığı, sonucuna ulaşılmıştır.

**2. Taban alanı kat sayısı (TAKS):**

Dava dilekçesinde, imar planı ile TAKS belirlenmeyen bitişik nizam imar parselleri için getirilen %50 TAKS oranının hukuka aykırı olduğu ileri sürülmektedir.

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yapılan değişiklikle, itiraz konusu edilyapılaşma nizamına yönelik sınırlamanın kaldırıldığı, böylelikle itiraz konusunun yürürlükte olmadığı anlaşılacakla, yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**4. Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal) :**

Dava dilekçesinde yapılan değişiklikle yürürlükteki mevzuatta bulunmayan pek çok alanın emsal dışı bırakılarak gizli yoğunluk artışının önünün açıldığı öne sürüldüğünden, dava konusu bendin her paragrafının ayrı ayrı hukuki değerlendirmesinin yapılmasına karar verilmiştir.

**Birinci paragraf:** Kat alanı kat sayısının genel tanımı yapılmış olup, bu paragrafta hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**İkinci paragraf:**

- "güneş, rüzgâr, yağmur ve kar etkisine karşı üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri" kısmına ilişkin olarak;

Davanın devamı sırasında, 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren PATİY'in 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendi ile zemin terasları; "İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla (1.50) m. yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilererek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 m.'den, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.00 m.'den fazla yaklaşmayan teraslardır." şeklinde yeniden düzenlenerek tanımlanmıştır.

Öte yandan, uyumsuzluk konusu yönetmelikte "çatı terasları" ve "çatı bahçeleri"ne ilişkin bir tanım yer almamakta ise de kullanımın türünün "zemin terası" ile türdeş olduğundan, her üç ifadenin de aynı kapsamda değerlendirilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu kullanımların, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**- "kanopiler, giriş saçakları, avlular" kısmına ilişkin olarak;**

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata kapalı alan kullanımı sağlamayan ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vermediği anlaşılan bu unsurların emsal hesabı dışında tutulmasında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**Üçüncü paragraf:**

- "Temelden çatıya taşıyıcı sistemle doğrudan bağlı olmayan binaya bitişik veya ayırık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, " kısmına ilişkin olarak;

Dava konusu PATİY'de tanımlanmamakla birlikte,"arkat" ifadesi mimaride kısaca bir çeşit yaya geçidi olarak anlamlandırılabilir. Uyuşmazlıkta önemli olan emsal hesabı dışında tutulan arkatların, ne şekilde imal edileceği ve kullanılacağı hususundadır.

Uyuşmazlık konusu metin incelendiğinde, arkatların en az bir kenarı açık şekilde yapılması halinde emsal hesabı dışında bırakılmıştır. Bu şekilde yapılan bir imalatın ise kapalı alan kullanımını artıracacağı ve parselde yapılaşma dışında bırakılan alanın sınırlandırılmasına neden olacağına duraksama bulunmamaktadır. Bu itibarla emsal hesabından ayrı tutulmasına ilişkin işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

- "bahçe ve istinat duvarları" kısmına ilişkin olarak;

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata kapalı alan kullanımı sağlamayan ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vermediği anlaşılan bu unsurların emsal hesabı dışında tutulmasında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**Dördüncü paragraf:**

- "Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m<sup>2</sup>'si," kısmına ilişkin olarak;

Kapıcı daireleri ve bahçıvan evleri de tıpkı yapının diğer bağımsız bölümleri gibi en az konut şartlarını taşıması gereken, teknik ve altyapı alanı gereksiniminin duyulduğu, yaşam alanlarıdır. Nitelik olarak yapının diğer kapalı kullanım alanlarından farkı bulunmamaktadır.

İmar parseli içinde kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu kullanımların, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, tamamının ya da bir kısmının alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

- "bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m<sup>2</sup>'si," kısmına ilişkin olarak;

Bekçi odaları ve kontrol kulübeleri çoğunlukla ana yapının dışında, yapıların güvenliğinin sağlanması adına daha çok bahçe girişlerinde imal edilen ve kullanıcılarının hava koşullarından etkilenmesini engellemek için oluşturulan, niteliği gereği sürekli yaşam alanı sağlama özelliği bulunmayan, ihtiyaç doğması halinde sonradan imali de söz konusu olabilen yapılardır.

Yukarıda yer verilen açıklamalar ışığında, teknik ve sosyal altyapıya getirmiş olduğu yüke orantılı olarak, bu tür yapıların 9 m<sup>2</sup>'lik kısmının emsal harici tutulmasında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**Beşinci paragraf:**

Emsal hesabına dahil edilmeyeceği öngörülen "sığınaklar ve ortak alan olarak kullanılan otoparklar", uyuşmazlık konusu yönetmeliğin değişiklikten önceki halinde de alan hesabına dahil edilmeyecek bölüm ve katlar arasında sayılmıştır.

Kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu da olan bu bölümlerin varlığının, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı anlaşıldığından hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiştir.

**Altıncı paragraf :**

-"sahanlıklar," kısmına yönelik olarak;

Emsal hesabına dahil edilmeyeceği öngörülen "sahanlıklar" ister asansör önü, isterse kat ve ara sahanlıkları niteliğinde olsun, kapalı alan kullanımı sağlayan ve yapı yoğunluğunu artıran bölümler olduğu anlaşıldığından, emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmiştir.

-"Asansör boşlukları, ....., ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları," kısmına yönelik olarak;

Emsal hesabına dahil edilmeyeceği öngörülen bu bölümler, uyuşmazlık konusu yönetmeliğin değişiklikten önceki halinde de, alan hesabına dahil edilmeyecek bölümler arasında sayılmıştır.

Kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu da olan bu bölümlerin varlığının, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirici bir yönünün bulunmadığı, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı anlaşıldığından hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**Yedinci paragraf :**

-"silolar," kısmına ilişkin olarak;

Uyuşmazlık konusu yönetmelikte "silo" ifadesine ilişkin bir tanım yer almamakla birlikte, Türk Dil Kurumu sözlüğünde "Tahıl vb. ürünlerin korunduğu, saklandığı veya depolandığı, genellikle silindir biçiminde ambar" olarak silonun tanımı yapılmıştır.

Planlı alanlarda uygulama işlemlerine yön vermek için kabul edilen bu yönetmelikte, emsal hesabına dahil edilmeyeceği öngörülen siloların, niceliği ve niteliğine yönelikte herhangi bir ayrıntıya yer verilmediği, kastedilen bu bölümlerle kırsal yaşamın hüküm sürdüğü alanlarda köy ürünlerinin saklandığı depoların mı yoksa fabrikalara ya da ticari amaçla kurulan işletmelere ait depoların mı

kastedildiğinin anlaşılacağı, bu haliyle hangi amaca hizmet edeceği muğlak bırakılan siloların, mekansal alanlara getireceği yapı ve nüfus yoğunluğu değerlendirilememektedir.

Bu durumda eksik düzenleme nedeniyle uygulamaya elverişsiz olduğu anlaşılan yönetmelik değişikliğinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

-"trafolar," kısmına ilişkin olarak;

Uyuşmazlık konusu yönetmelikte, emsal hesabına dahil edilmeyeceği öngörülen trafoların, niceliği ve niteliğine yönelik herhangi bir ayrıntıya yer verilmediği, bu haliyle hangi amaca hizmet edeceği muğlak bırakılan trafoların, mekansal alanlara getireceği yapı ve nüfus yoğunluğu değerlendirilememektedir.

Bu durumda, ancak yapının kendi ihtiyacına hizmet etmek üzere tesis edilen trafoların emsal hesabına dahil edilmeyeceği yönünde kısıtlama getirilmesi gerekirken, eksik düzenleme nedeniyle uygulamaya elverişsiz olduğu anlaşılan yönetmelik değişikliğinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmiştir.

-"Yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile....., jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri," kısmına ilişkin olarak;

Emsal hesabına dahil edilmeyeceği öngörülen bu bölümlerin bazıları, uyuşmazlık konusu yönetmeliğin değişiklikten önceki halinde de, alan hesabına dahil edilmeyecek bölümler arasında sayılmıştır.

Kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu da olan bu bölümlerin varlığının, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirici bir yönünün bulunmadığı, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, yapı inşaat alanının %3'ünü aşmayacak ölçüde sınırlandırılmasının olumlu bir yaklaşım olduğu, artan yapı yoğunluğunun ise işlevine nazaran önemsiz kaldığı anlaşıldığından hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**Sekizinci paragraf :**

"Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan; ortak alan veya binaya ait jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri," kısmına ilişkin olarak;

Yönetmelik değişikliğinin bu kısmında; bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alması, tek başına bağımsız bölüm oluşturmaması veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmaması koşuluna bağlı olarak, ortak alan

veya binaya ait "jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri"nin emsal hesabına dahil edilmeyecek bölümler arasında sayılmıştır.

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata olmasa da, yapı bütünlüğü içinde ortak alan kullanımı olarak kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu bölümlerin, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

#### **Dokuzuncu paragraf :**

Yönetmelik değişikliğinin bu kısmında; "Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarının en altındaki tavan döşeme kotu yol kotunun altında olan ve yola cephesi bulunmayan bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler", emsal hesabına dahil edilmeyecek bölümler arasında sayılmıştır.

Yönetmeliğin değişiklik öncesi halinde, uyumsuzluk konusu "depo" bölümleri, herhangi bir istisnaya yer verilmeksizin emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gereken alanlar olarak açıkça belirtilmiştir.

İmar parseli içinde tek başına bağımsız bölüm oluşturmasa dahi, ister yapı bütünlüğü içinde ortak alan kullanımı olarak, isterse bağımsız bölümün eklentisi olarak imal edilsin, kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu bölümlerin, tamamının emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına kısmen veya tamamen dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

#### **Onuncu paragraf :**

- "açık yüzme havuzları, atlama kuleleri" kısmına ilişkin olarak;

Açık yüzme havuzları ile atlama kuleleri, imalat ve kullanım türü itibari ile yapı niteliğinde bulunan, mekansal alanlarda yer işgal etmesi sebebiyle kullanım alanlarını artıran ve ruhsatlandırılması gereken bölümler olduğu hususunda duraksama bulunmamaktadır. Bu tür kullanımlar ister bağımsız bir yapı kitlesi oluşturmak adına, isterse yapı bütünlüğü içerisinde eklenti veya ortak alan kullanımı olarak projelendirilsin emsal alanına dahil edilmesinden kaçınılamayacak alanlardır. Emsal alanı içerisinde değerlendirilme noktasında, açık yüzme havuzlarının, kapalı olanlarından ayrılmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

Bu durumda, açık yüzme havuzları veatlama kulelerin kat alanı hesabına dahil edilmemesine ilişkin yönetmelik değişikliğinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

-"Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık; sundurmalar, açık büfeler,.....,....., pergolalar ve kameriyeler" kısmına ilişkin olarak;

Emsal hesabına dahil edilmeyeceği öngörülen bu bölümler incelendiğinde, çoğunlukla ana yapı ile bağlantısız, bahçe alanın dava verimli kullanılması adına oluşturulan, niteliği gereği sürekli yaşam alanı sağlama özelliği bulunmayan, yapı tanımı içerisinde değerlendirilmeyen, arazi kullanıma dayalı açık alan kullanımları olduğu anlaşılmaktadır.

Bu durumda, söz konusu kullanım alanlarının, nüfus ve yapı yoğunluğunu artırmadığı, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirici bir yönünün bulunmadığı anlaşıldığından, yönetmelik değişikliğinin bu kısmında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

#### **Onbirinci paragraf :**

-"mescit," kısmına ilişkin olarak;

PATİY'in dava konusu edilen halinde, mescit bölümü için hem yapı inşaat alanı (%5) yönünden, hem de alansal büyüklük (750m<sup>2</sup>) sınırlama getirilirken, 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle, mescit bölümü için bu sınırlamaların kaldırıldığı, bu haliyle yapılan değişiklik nedeniyle davanın bu kısmının konusuz kaldığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenle, dava konusu edilen yönetmeliğin ilgili kısmında değişikliğe gidilmesi nedeniyle, konusuz kalan bu kısma ilişkin olarak, yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

-"ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kısımları," bölümüne ilişkin olarak;

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikte de uyumsuzluk konusu bölümlerin aynı sınırlamalar çerçevesinde emsal hesabına dahil edilmeyeceği belirtilmiştir.

İmar parseli içinde ticari amaç içermese dahi, kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu bölümlerin, tamamının emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına kısmen veya tamamen dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

## **Onikinci paragraf :**

-"%25" kısmına ilişkin olarak;

PATİY'in dava konusu edilen halinde, paragraf metninde sayılan bölümler için bulunduğu kat alanının toplam %25'lik kısmı emsal hesabı dışında tutulan alan olarak belirlenirken, 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle, bu oranın %20 olarak değiştirildiği, bu haliyle yapılan değişiklik nedeniyle davanın bu kısmının konusuz kaldığı sonucuna ulaşılmıştır.

-"Bulunduğu katın alanının toplam .....'ini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları" kısmına ilişkin olarak;

İmar parseli içinde tek başına bağımsız bölüm oluşturmasa dahi, ister yapı bütünlüğü içinde ortak alan kullanımı olarak, isterse bağımsız bölümün eklentisi olarak imal edilsin, alan kullanımının artmasına sebebiyet veren, ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu bölümlerin, tamamının emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına kısmen veya tamamen dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

-"Yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m<sup>2</sup>'si" kısmına ilişkin olarak;

Emsal hesabına dahil edilmeyeceği öngörülen yangın merdiveni, uyuşmazlık konusu yönetmeliğin değişiklikten önceki halinde de, alan hesabına dahil edilmeyecek bölümler arasında sayılmış olup, kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu da olan bu bölümün varlığının, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirici bir yönünün bulunmadığı, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı anlaşıldığından hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Ayrıca "yangın güvenlik holü" bölümünün de yangın merdiveni ile aynı amaca hizmet ettiği nazara alındığında bu kapsamda değerlendirilmesi açıktır.

"Açık veya kapalı merdiven evlerinin" de esasen teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirici bir yönünün bulunmadığı gibi nüfus yoğunluğunu da artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise 20m<sup>2</sup> ile sınırlandırılmasının olumlu bir yaklaşım olduğu anlaşıldığından hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**Onüçüncü paragraf :** 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle; mekansal alanının niteliği ve nüfus projeksiyonuna göre emsal ve kat durumunun ayrıca değerlendirilmesi yoluna gidilerek, yönetmeliğin bu kısmının anlam ve kapsam bütünlüğü olarak tamamen değiştirildiği, bu haliyle paragrafın dava konusu edilen mevcut haliyle konusunun kalmadığı sonucuna ulaşılmıştır.



Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlık konusu bend hükmünün;

**"güneş, rüzgâr, yağmur ve kar etkisine karşı üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri,"** ,

**"Temelden çatıya taşıyıcı sistemle doğrudan bağlı olmayan binaya bitişik veya ayrı bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar,"** ,

**"Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m<sup>2</sup>'si,"**,

**"sahanlıklar,"**,

**"silolar," "trafolar,"**,

**"Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan; ortak alan veya binaya ait jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,"**,

**"Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarının en altındaki tavan döşeme kotu yol kotunun altında olan ve yola cephesi bulunmayan bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler"**,

**"açık yüzme havuzları, atlama kuleleri,"**,

**"ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kısımları,"**,

**"Bulunduğu katın alanının toplam .....'ini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları"**

ifadeleri hakkında yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne;

**"mescit," ve bendin onikinci paragrafında yer alan "%25" ifadesi ile bendin son fıkrası** yönünden yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer olmadığına,

kalan kısımları hakkında ise yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

#### **14.Asma Kat :**

Dava dilekçesi incelendiğinde, madde metninin muğlaklığı nedeni ile giriş katlar dışında asma kat yapılabilmesine olanak sağlandığı, asma kat iç yüksekliği normal kattan az olabildiği için belirli bir yüksekliğe sahip yapılarda daha basık ve daha çok kat elde etmenin mümkün kılındığı ileri sürülerek, hukuka aykırılık iddiasında bulunduğu, davalı idare tarafından ise aynı yönetmeliğin 16.maddesinin, birinci fıkrasının (11.) bendinde yapılan 08.09.2013 tarihli değişiklikle kat

yüksekliğinin tanımlanmış olması nedeniyle kat sayısının artırılmayacağı belirtilerek davanın reddine karar verilmesi gerektiği savunulmuştur.

Uyuşmazlık konusu fıkra hükmü incelendiğinde, "asma kat" kullanımı getirilen katlara yönelik en az yükseklik belirlemesi yapılmasına karşın, bu katın hangi seviyede bulunacağı ilişkin bir sınırlama getirilmemiş, böylelikle kat yüksekliği standardını sağlayan her katta asma kat yapımının önü açılmıştır.

Öte yandan, Dairemizin 25.02.2014 tarihli, 2013/6220 sayılı ara kararına cevaben gönderilen Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 27.05.2014 tarihli, 6762 sayılı yazısında; "yapılan değişiklik ile, planda hüküm bulunmaması halinde, zemin kat dışında çatı katı, bodrum ve diğer katlarda asma kat uygulamasının yapılmasının önünün açıldığı" açıkça belirtilmiştir.

Bilirkişi raporunda, zemin kat haricinde (normal kat, çatı katı ve bodrum katlarda) asma kat uygulaması yapılması halinde yaşanacak yoğunluk ve yükseklik artışı örnekleme ve grafiksel yöntemle detaylı bir şekilde değerlendirilmiştir. Yapı yüksekliğinin, imar planında metre cinsinden değil, kat adedi cinsi ile belirlendiği veya yüksekliğin serbest bırakıldığı, ayrıca kat yüksekliğinin imar planı ile ayrıca belirlenebildiği alanlarda, yapı yüksekliğinin asma kat uygulaması ile öngörülemeyecek ölçüde artabileceği, ayrıca bu durumun yaklaşık %10 civarında gizli bir emsal artışına neden olabileceği bilimsel ve teknik verilerle ortaya konulmuştur. Bu haliyle İmar planı ile belirlenen emsal değerinin ve yüksekliğin gizli bir şekilde aşılmasına imkan verecek uyuşmazlık konusu kuralda hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Öte yandan, bilirkişi raporunda da ifade edildiği üzere, 3,20m. (08.09.2013 tarihli değişiklikle 3,50m.) en az yüksekliğe sahip normal katlar yerine, 2.40 metre yüksekliğe sahip asma katlı mekanlarda yaşamak ya da çalışmak durumunda olanların ortamın basık oluşu nedeniyle daha düşük yaşam kalitesi ile bırakılmasının İmar Kanununun genel amacı ile de çeliştiğinin, bu nedenle asma kat uygulamasının yönetmelik değişikliği öncesinde de olduğu gibi zemin katla sınırlandırılmasının, üst katlarda dubleks konutların normal kat olarak inşa edilmelerinin şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından daha uygun olduğunun kabulü gerekmektedir.

Her ne kadar; 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren değişiklik sonrası, PATİY'in 16. Maddesinin, (11.) bendinde yer alan hükümlerle, (kat yüksekliğinin imar planı ile belirlenmediği alanlara yönelik), konut ve ticaret kullanımları kapsamında kat yükseklikleri de belirtilerek, zemin kat harici asma kat uygulamasının önüne geçildiği düşünülebilir ise de; aynı hükümde kat yüksekliğinin imar planı ile ayrıca belirlenebilmesi imkanı tanındığından, asma kat uygulamasının yalnız zemin katlarda uygulanabilir olduğu hususunun uyuşmazlık konusu bu bend hükümünde açık bir şekilde ortaya konulması uygun olacaktır.

Bu durumda, mevcut haliyle zemin kat dışında asma kat uygulaması yapılmasına, maddenin muğlaklığı nedeni ile imkan tanıyan bent hükmünün ilk cümlesinin, son kelimesi olan ".....kattır." ifadesinden önce "zemin" ifadesinin eklenmesi suretiyle muğlaklığın ve hukuka aykırılığın giderilmesi gerekmektedir.

Bu durumda, eksik düzenleme nedeniyle bent hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı anlaşıldığından, yürütmenin durdurulması isteminin kabulü gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

**TALEP 8: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 15'inci maddesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işleme PATİY'nin 18'inci maddesi;**

"1. Ön bahçe mesafeleri: İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.

2) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yan bahçe mesafeleri: Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az (3.00) m.dir. Fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50) m. artırılır.

3) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yan bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi: Bodrumlarda iskan edilen katlar da dahil, binada yer alan iskan edilen katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunacak sayıdır. (Ek:RG-13/7/2000-24108) (2.50) m.'yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarların yükseklik hesabına dahil edilmez." **haliyle yürürlükte iken,**

"1. Ön bahçe mesafeleri: İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.

2) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yan bahçe mesafeleri: Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az (3.00) m.dir. Fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50) m. artırılır.

3) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yan bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi: Bodrumlarda iskan edilen katlar da dahil, binada yer alan iskan edilen katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunacak sayıdır. (Ek:RG-13/7/2000-24108) (2.50) m.'yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

4) (Ek Bent:RG-1/6/2013-28664) Arka bahçe mesafeleri: Bodrum katlarda tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katlar dahil 4 kata kadar olan binalarda arka bahçe mesafesi en az (3,00) m.dir. Fazla her kat için bu mesafe (0,50) m. arttırılır.

Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarların yükseklik hesabına dahil edilmez. (EK Cümle:RG-1/6/2013-28664) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin (0,50) m. arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak uygulanır.

(Ek Fıkra:RG-1/6/2013-28664) İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. ise yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m. çekilmek durumundadır. (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için ön ve yan bahçe mesafelerine (0,50) m. arka bahçe

mesafesine (1,00) m ilave edilir. Yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsele en yakın noktası arasındaki mesafe 10 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dahil yapı yüksekliğinin (60,50) m olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az (15,00) m olup (60,50) m yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye (0,50) m ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kattaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde yüksek olan bina esas alınarak binalar arasındaki en az mesafe, (20,00) m olup, (60,50) m. yükseklikten sonra ilave her (3,00) m. yükseklik için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilecektir.

(Ek Fıkra:RG-1/6/2013-28664)Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır." **şeklinde değiştirilmiştir.**

Dava dilekçesinde özetle; Yapılan değişiklik ile bahçe mesafeleri ile ilgili olarak arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinin yarısı olan bu mesafe, 4 kata kadar olan binalarda 3 m'ye düşürülmüş olup, bu da yapı yoğunluğunun artışına sebebiyet vereceği ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; Dava konusu değişikliğin,08.09.2013 tarihli,28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 9 uncu maddesi ile değiştirildiği, bu bakımdan konusuz kalan işbu davanın öncelikle reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Davalı İdare'nin savunma yazısında, 08.09.2013 tarihli Yönetmelik değişikliği ile dava konusu edilen önceki Yönetmelik değişikliği maddesinin değiştirildiği, bu nedenle konusunun kalmadığı iddia edilmekle birlikte, her iki değişiklikte de arka bahçe mesafesi en az 3 metre olarak belirlenmiş olduğu için yapılan değişikliğin özü itibarı ile aynı olduğu,

Arka bahçe mesafesinin, 02.11.1985 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 18 sayılı Yönetmelik maddesinde değil, yönetmeliğin 28. maddesinde düzenlendiği,

Arka bahçe mesafesinin, 1850'li yıllardan itibaren, önce sağlık yasalarıyla başlayan şehir planlama disiplininin mevzuat, ilke ve kuramlarının gelişmesi sürecinde ilk ele alınan konulardan olduğu, sanayileşme devriminin yaşandığı İngiltere gibi ülkelerde 18. yüzyılda kentsel nüfus hızla artarken kent planlama kural ve uygulamaları bulunmadığı için karmaşanın ortaya çıktığı, kentlere göç eden nüfus için hızla inşa edilen apartmanların bir çoğunun sırt sırta konumlandırıldığı, güneş, ışık ve temiz hava alma olanağı olmayan çok sayıda odası bulunan bu yapıların, verem gibi salgın hastalıkların yayılması için çok uygun ortam oluşturduğu, sefalet

yuvalarına dönüştüğü, sırt sırta yapışık yapılaşmanın 1870'li yıllarda İngiltere'de kanunla yasaklandığı, binaların arka cepheleri arasında yeterli mesafe bırakılarak bu alanların binalarda oturanların kullandıkları bahçe, çocuk oyun alanı, otopark gibi işlevler için düzenlenmesinin öngörüldüğü, özellikle çok katlı apartmanların arka cephelerinde yeterli açıklık bırakılmasının, hem güneşten yararlanmaya olanak tanıdığı hem de binaların iç cephesinde oturanların ruh sağlığı üzerinde olumlu etkiler yaptığı,

Birbirleriyle ilişkili olan kent planlama ve konutla ilgili olarak geliştirilip uygulamaya konulan politikaların önemli bir işlevinin, halkın ve özellikle dezavantajlı grupların serbest piyasa ortamında gözetilmeyebilen haklarının korunması olduğu, ruhsatsız yapılaşmış alanlarda sıkça rastlanan, çok az arka bahçe mesafesi bırakılarak gerçekleştirilen yapılaşmanın, düzenlenmediği takdirde ruhsatlı inşa edilen binalar için de söz konusu olabileceği, diğer bir örnek, bir süre önceye kadar inşa edilmiş binaların çoğuna, tekerlekli sandalye veya koltuk değneği kullanmak zorunda olan kişilerin başkasının yardımına gerek duymadan girmelerinin mümkün olmadığı, merkezi ve yerel yönetimlerin günümüzde insan refahının gözetilmesi ilkesi doğrultusunda, halk sağlığını koruyacak ve yaşam kalitesini yükseltecek düzenlemeler yaparak bu konuları kontrolsüz piyasa mekanizmasına bırakmamaya özen gösterdiği, ancak dava konusu edilen arka bahçe mesafesinin daraltılmasının, arsa sahipleri ve bina inşa edenlerin taleplerinin, halkın yaşam kalitesi vesaflığı üzerinde yaratabileceği olumsuz etkiler dikkate alınmadan kabul edilmesi anlamına gelen bir karar olduğu, diğer bir deyişle, dava konusu edilen Yönetmelik değişikliğinin, arka bahçe mesafesi daraltılmış binalarda oturmak veya çalışmak zorunda olanların refahı üzerinde yaratacağı olumsuz etkiler dikkate alınmadan piyasada arz kesiminin talepleri doğrultusunda kabul edilmiş bir karar niteliğinde olduğu,

Arka bahçe mesafesinin daraltılmasının gerekçesi olarak, günümüzde 20-30 kat hatta daha yüksek binaların yapımının yaygınlaşması ve böyle binaların parselinde H/2 oranında arka bahçe mesafesi bırakılarak konumlandırılmasının mümkün olmaması öne sürülebilir ise de dava konusu edilen Yönetmelik maddesinin devamında (dava konusu edilmeyen bölümünde) böyle yüksek binalar için yan ve arka bahçe mesafeleri ayrıca tanımlandığı için bu iddianın geçerli kabul edilemeyeceği,

Türkiye'deki konut üretiminin büyük bölümünün imar ve parselasyon planları uyarınca oluşturulan imar adaları içinde yer alan parseller üzerinde gerçekleştirildiği, Yönetmelik değişikliği uyarınca beşer katlı (konut binaları 17,5 metre yüksekliğinde) binalardan oluşan bir imar adasında inşa edilecek binalar arasında  $2 \times 3,5 = 7$  metre, onar katlı (konut binaları 35 metre yüksekliğinde) binalardan oluşan bir imar adasında ise  $2 \times 6 = 12$  metre mesafe kalacağı, böyle binaların iç kesimlerinin özellikle daha alt katlarında oturan veya çalışanların kuyunun içinde yaşadıkları hissini duymalarının kaçınılmaz olduğu, zira dava konusu edilen değişiklikle 2.11.1985 tarihli Yönetmeliğe

göre 5'er katlı binalar arasındaki mesafenin 17,5 metreden 7 metreye, 10'ar katlı binalar arasındaki mesafenin ise 35 metreden 12 metreye ineceği,

Sonuç olarak, insanların yaşam kalitesini ve sağlığını çok olumsuz etkileyebilecek, arka bahçe mesafesinin dava konusu edilen Yönetmelik değişikliği ile daraltılmasının hiç bir gerekçeyle kabul edilemeyeceği belirtilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç;**

Dava konusu edilen *PATİY'nin 18'inci maddesi, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 9'inci maddesi ile yeniden değiştirilerek,*

**"Binalarda;**

**1) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.**

**2) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 m.dir.**

**3) Arka bahçe mesafesi 28 inci maddedeki istisnalar hariç en az (3,00) m.dir.**

**4) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.**

**5) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. (2.50) m.'yaşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.**

**Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dahiledilmez. Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin (0,50) m. arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.**

**İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m. çekilmek durumundadır. (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine (0,50) m. ilave edilir. Yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel en yakın noktası arasındaki mesafe 10 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dahil yapı yüksekliğinin (60,50) m. olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az (15,00) m. olup (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla (60,50) m. yükseklikte bina**

yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, (20,00) m. olup, (60,50) m. yükseklikten sonra ilave her (3,00) m. yükseklik için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilecektir. Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

**Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.”** halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer’i dir.

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişikliksonucu, dava konusu edilen yönetmelik maddesi değiştirilmiş ise de; davacının hukuka aykırılık iddiası çerçevesinde ileri sürdüğü en az arka bahçe mesafesi standardının, maddenin değişiklik sonrası halinde de3 metre olarak devam ettiği, bu haliyle ihtilaf konusu yönetmelik hükmünün özünde bir değişikliğin bulunmadığı sonucuna ulaşılarak, uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Dava dilekçesinde öne sürülen hukuka aykırılık iddiası dava konusu edilen yönetmelik değişikliği ile eklenen "(4) numaralı bende" ilişkin olup, eklenen diğer cümle ve fıkralar yönüyle hukuka aykırılık iddiası bulunmadığından, yargısal denetimin (4) numaralı bende ilişkin olarak yapılması uygun bulunmuştur.

Uyuşmazlık konusu yönetmelik değişikliği ile, aynı yönetmeliğin dava konusu edilmeyen 28. maddesinde düzenlenen ve yapılar için genel kural olarak en az arka bahçe mesafesi olarak bırakılması öngörülen "3 metrelik" koşul, 4 kata kadar olan yapılaşmalar için sabitlenmiş, bırakılması gereken en az arka bahçe mesafesinin ancak 5 kat ve üzeri yapılaşmalar için artırılması öngörülmüştür.

Aynı yönetmelik değişikliği ile PATİY'in 16. maddesine eklenen ve dava konusu edilmeyen (34) numaralı bendinde yan bahçe mesafesi: "Parselin ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçeleridir. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 cm artırılır. 60.50 metreden yüksek yapılarda bu yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerinde yer alan en az mesafelerin altında mesafe belirlenemez." şeklinde, (35) numaralı bendinde ise arka bahçe mesafesi: "Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümüdür. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 cm artırılır. 60.50 metreden yüksek yapılarda bu Yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerinde yer alan en az mesafelerin altında mesafe belirlenemez." şeklinde tanımlanmış ise de, 14.09.2013 tarihli, 28765 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle yan ve arka bahçe mesafelerine yönelik mesafe kriterleri, imar planları ile farklı uygulamalara imkan tanımak adına kaldırılmıştır.



Davacı tarafından itiraz konusu edilen yönetmelik hükmü "genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler" arasında yer almadığından, elbette imar planları ile farklı uygulamalar ve çözümler getirilmesi mümkündür. Ancak, imar planları ile ayrıca bir belirleme yapılmaması halinde arka bahçe mesafesi çekişme konusu olan yönetmelik hükmü nazara alınarak belirleneceğinden, ayrıca diğer imar mevzuatı açısından yönlendirici etkisi bulunduğundan, arka bahçe mesafesi için kural olarak öngörülen en az miktar ve kademelenmenin başta 3194 sayılı İmar Kanunu olmak üzere diğer imar mevzuatı açısından hukuki denetiminin hassasiyetle yapılması gerekmektedir.

İmar parselleri, yalnızca barınma ihtiyacının giderildiği yapıdan ibaret arazi parçaları olarak nitelendirilmemelidir. Zira söz konusu yapının fiziken yaşanabilirliği, en başta doğal ışık ve hava imkanları olmak üzere diğer doğal kaynaklardan faydalanabilirliği ile doğrudan ilişkilidir. Bu imkanların mevcudiyetinin sağlanmasında temel faktör ise en başta ön ve arka bahçe olmak üzere yapının tüm bahçe mesafelerinin parsel içerisinde yeterli miktarda bırakılmasında aranmalıdır.

Bahçe mesafelerinin, yapıya sunduğu fiziki katkısından başka, bu yapıda meskun olan nüfusa, sosyal etkileşim imkanlarını sağlamagörevi de bulunmaktadır. Özellikle metropol şehirlerde yaşayan kentlilerin ve çocukların en yakın ve erişilebilir sosyalleşme ortamı arka bahçe mesafesi içerisinde karşılanmaktadır. Bu noktada yapıların arka bahçesini, yan bahçelerinden ayıran unsur, yapı nizamının ayırık nizam dışında bitişik ya da blok nizam olarak belirlenmesi halinde dahi vazgeçilemez oluşu, ayrıca yapıda meskun olmayan yabancı nüfusun yoğun kullanımında bulunan yol cephesiyle irtibatsız oluşudur.

Arka bahçe mesafesi standardının yetersiz bırakılması sonucu, tarihsel süreç bağlamında hem ulusal, hem de uluslararası boyutta yaşanan olumsuzluklar bilirkişi raporunda ayrıntılı olarak aktarılmış olup, bu anlatımlar yukarıda yer verilen açıklamalarla birlikte değerlendirildiğinde, Dairemizce de anlamlı bulunmuştur.

Arka bahçe kavramının bir diğer önemi de mekansal alanların trafik sorununun çözümüne yöneliktir.

3194 sayılı İmar Kanununun "Otoparklar" başlıklı, 37. maddesinde; *"İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar gözönünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır.*

*Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri tefrik edilmedikçe yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez.*

*Kullanma izni alındıktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı hareket edildiği takdirde ilgili idarece yapılacak tebligat üzerine en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Mülk sahibi tebligata rağmen müddeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile bu hizmet ilgili idarece yapılır ve masrafı mal sahibinden tahsil edilir."* hükmüne yer verilmiş, bu maddeye istinaden 01.07.1993 tarihli, 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğinin "Tanımlar" başlıklı 3. maddesinde "Bina otoparkları";

Bir binayı çeşitli amaçlar için kullanan özel ve tüzel kişilere ait ulaşım ve taşıma araçları için bu binanın içinde veya bu binanın oturduğu parselde açık veya kapalı olarak düzenlenen otoparklar olarak tanımlanmış, "Genel Esaslar" başlıklı 4.maddesinin (a) bandinde; *"Binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması esastır."* hükmüne, (b) bendinde; *"Binaların, imar planı ve mevzuat hükümlerine göre belirlenen ön ve yan bahçe mesafeleri, otopark olarak kullanılamaz."* hükmüne, (e) bendinde; *"İmar planları hazırlanırken parselinde otopark tesisi mümkün olmayan yerlerde otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla bölge ve genel otopark yerleri belirlenir. Ayrıca parselinde otopark yapılması mümkün olan alanlarda imar parsellerinin büyüklükleri otopark yapımını mümkün kılacak şekilde tesbit edilir."* hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda aktarılan yasa ve yönetmelik hükümleri birlikte incelendiğinde; ulaşım sistemlerinin düzenlenmesi ve ulaşım problemlerinin çözümünde "otopark" yerlerinin belirlenmesine özel bir önem atfedilmiştir. Söz konusu yönetmelikte ise otoparkların kural olarak bina içinde ya da imar parseli içerisinde karşılanmasının esas olduğu, ayrıca ön ve yan bahçe mesafelerinin otopark olarak kullanılamayacağı belirtilmiştir. Otopark ihtiyacının imar parseli dışında, genel veya bölge otoparkı yapımı suretiyle karşılanması ise ancak zorunlu hallerin varlığına bağlı olarak istisnai olarak önerilmiştir.

Buna göre, mekansal alanlarda ulaşım sistemlerine katkısı yönünden de uyumsuzluk konusu arka bahçe mesafelerinin, yan bahçe mesafelerine görece farklı bir öneminin olduğu, dolayısıyla arka bahçe için bırakılması gereken mesafenin de bu öneme binaen yan bahçelere nazaran farklı ve fazla belirlenmesi hususu, yasanın ve buna bağlı olarak çıkarılan yönetmeliklerin amacına ve ruhuna uygun olacaktır.

Sonuç olarak, bilirkişi raporunda da ifade edildiği gibi, Türkiye'deki konut üretiminin büyük bölümünün imar ve parselasyon planları uyarınca oluşturulan imar adaları içinde yer alan parseller üzerinde gerçekleştirildiği, Yönetmelik değişikliği uyarınca beşer katlı (konut binaları 17,5 metre yüksekliğinde) binalardan oluşan bir imar adasında inşa edilecek binalar arasında  $2 \times 3,5 = 7$  metre, onar katlı (konut binaları 35 metre yüksekliğinde) binalardan oluşan bir imar adasında ise  $2 \times 6 = 12$  metre mesafe kalacağı, böyle binaların iç kesimlerinin özellikle daha alt katlarında oturan veya çalışanların kuyunun içinde yaşadıkları hissini duymalarının kaçınılmaz olduğu, zira dava konusu edilen değişiklikle 2.11.1985 tarihli Yönetmeliğe göre 5'er katlı binalar arasındaki mesafenin 17,5 metreden 7 metreye, 10'ar katlı binalar arasındaki mesafenin ise 35 metreden 12 metreye ineceği, böylelikle yapılardan istifade eden nüfus açısından yaşam kalitesinin yukarıda özetlenen tüm unsurlar yönüyle azalacağı açıktır.

Bu durumda, insanların yaşam kalitesini ve sağlığını, ayrıca mekansal alanların ulaşım sistemlerini olumsuz etkileyeceği anlaşılan, arka bahçe mesafesinin daraltılmasına yönelik dava konusu edilen Yönetmelik değişikliğinde, hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**TALEP 9: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 16'ncı maddesi ile değiştirilen PATİY'in 19. maddesinin 4. bendinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemle PATİY'nin 19'uncu maddesinin, 4. bendi;**

"4. Ayrık yapı nizamına tabi olup, imar planı ile farklı yükseklik veya kullanım kararları getirilmiş imar parselleri tevhit edilemez. Aralarında (3.00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parselleri tevhit edilemez." **haliyle yürürlükte iken,**

"4. Yapı nizamı birbirinden farklı olan parseller tevhit edilemez. İmar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez. Aynı yapı nizamına sahip olmakla birlikte uygulama imar planı ile farklı yoğunluk kararı getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde oluşan parselin yoğunluğu, tevhit edilen parsellerin tevhit öncesi katlar alanının toplamını aşamaz. Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır. Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır. Aralarında yol cephesinde (3,00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhid halinde parsellerin bitiştiği sınırdaki bu yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur." **şeklinde değiştirilmiştir.**

Dava dilekçesinde özetle; 3 metreden fazla kot farkı bulunan parsellerin tevhit edilmesinin önündeki engelin ortadan kaldırılarak, kot farkından kazanılan ve emsale dahil edilmeyen bodrum kat sayısının ve h max'ın artabileceği ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; Bend hükmünde açıkça "uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerlerinin aşılamayacağı, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılacağı, aralarında yol cephesinde (3,00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhid halinde parsellerin bitiştiği sınırdaki bu yönetmeliğe göre kademe yapılacağı ve kat adedinin her kademenin kendi içinde değerlendirileceği" belirtilmekte olup, aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (31) numaralı bendinde, "... kottan açığa çıkan kat kazanmak ve yapının kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemeyeceği, kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmamasının, komşu parseller dahil yol cephesinde sokak silüetinin korunmasının

esas olduğu” hususunun hükme bağlandığı, binalara kot verilmesinin aynı Yönetmeliğin 30 uncu maddesi ile belirlendiği, dava konusu 19'uncu madde ve 30'uncu madde hükümlerinin, aynı Yönetmeliğin 2'nci maddesi uyarınca, uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmaması halinde uygulanacak kuralların belirlendiği Yönetmeliğin “arsa ve yapılarla ilgili hükümler” bölümünde kaldığı, davanın ve yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Dava dilekçesinde Yönetmeliğin 19. maddesinin 4. Bendinin son cümlesiyle yapılan değişikliğe itiraz edildiği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19. maddenin 4. bendinde 2.9.1999 tarihli Resmi Gazete’de yapılan değişiklikte “Aralarında (3.00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parselleri tevhit edilemez” denilmesine karşın dava konusu edilen 1.6.2013 tarihli değişiklikte “Aralarında yol cephesinde (3,00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidinde parsellerin bitiştii sınırda bu yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur” denilerek 2.9.1999 tarihli Yönetmelik maddesi yürürlükten kaldırılmış olduğu, dava dilekçesinde 3 metreden fazla kot farkı bulunan parsellerin tevhit edilmesiyle kot farkından kazanılan ve emsale dahil edilmeyen bodrum kat sayısı ve h max artabileceği iddia edilmekte ise de, dava konusu yönetmelikte, eğimli bir yola cephesi bulunan iki parsel tevhit edildiği takdirde kodların parsellerin orta noktalarından alınacağı ve iki parselin tümünün orta noktasından alınmayacağı için dava dilekçesinde iddia edilen sorunun ortaya çıkmayacağı, bu nedenle Yönetmelikte sözü edilen değişikliğin şehircilik ilkelerine uygun olduğu belirtilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç;**

Dava konusu edilen *PATİY'nin 19'uncu maddesinin, 4. fıkrası, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değerşiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 10'uncu maddesi ile yeniden değerştirilerek,*

**“ (Değerşik bent:RG-1/6/2013-28664) Yapı nizamı (Ek ibare:RG-8/9/2013-28759) veya kullanım kararı birbirinden farklı olan parseller tevhit edilemez. İmar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez. Aynı yapı nizamına sahip olmakla birlikte uygulama imar planı ile farklı yoğunluk kararı getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde oluşan parselin yoğunluğu, tevhit edilen parsellerin tevhit öncesi katlar alanının toplamını aşamaz. Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır. Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin keşiştii sınırda plan kararına uygun kademe yapılır. Aralarında yol cephesinde**

**(3,00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidinde parsellerin bittiği sınırda bu yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.**" halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'i dir.

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişikliksonucu, dava konusu edilen yönetmelik maddesinin birinci cümlesinde yer alan "yapı nizamı" ibaresinden gelmek üzere "veya kullanım kararı" ibaresi eklenmiş ise de; davacının hukuka aykırılık iddiasının 3 metreden fazla kot farkı bulunan parsellerin tevhidine imkan tanıyan son cümleye yönelik olduğu, tevhit yasağının tanımlandığı birinci cümleye yönelik hukuka aykırılık iddiasının bulunmadığı, bu haliyle davacının iddiaları çerçevesinde uyuşmazlık ele alındığında ihtilaf konusu yönetmelik hükmünün özünde bir değişikliğin bulunmadığı sonucuna ulaşılarak, uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Dava konusu edilen yönetmelik değişikliği ile, aynı kullanım kararına sahip olmakla birlikte farklı yapılaşma koşullarına sahip olan parseller ile 3.00 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerine, koşulları da bent hükmünde belirtilmek suretiyle tevhit imkanının getirildiği anlaşılmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun "ifraz ve tevhit" başlıklı 15.maddesinde; "İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez." hükmüne yer verilmiştir.

İmar Kanununun yukarıda aktarılan maddesinden anlaşılacağı üzere tevhit işlemine yönelik olarak; birincisi imar planıyla umumi hizmetlere ayrılan alanlar, ikincisi ise imar planına uygunluk yönünden olmak üzere iki türlü sınırlama getirilmiştir.

Dava konusu yönetmelik hükmü ile tevhidine izin verilen parsellerin umumi hizmet alanlarını kapsadığı yönünde herhangi bir iddia ve çekişme bulunmamaktadır. İmar planına uygunluk yönüyle yapılacak denetim ise uygulama aşamasına yönelik olup, yönetmelik hükmünün dayanağı yasa hükmüne aykırı bir yönü bulunmamaktadır. Bu durumda, uyuşmazlığın şehircilik ilkeleri ve yönetmelik bütünlüğü içerisinde değerlendirilerek çözümlenmesi gerekmektedir.

Dava dilekçesinde, 3 metreden fazla kot farkı bulunan parsellerin tevhid edilmesiyle kot farkından kazanılan ve emsale dahil edilmeyen bodrum kat sayısının ve h-max'ın artabileceği iddia edilmekte ise de; itiraz konusu aynı yönetmelik fıkrasında "*imar parsellerinin tevhidinde parsellerin bittiği sınırda bu*

*yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur."* hükmü yer aldığından, bilirkişi raporunda da ifade edildiği üzere, eğimli bir yola cephesi bulunan iki parsel tevhit edildiği takdirde kodların parsellerin orta noktalarından alınacağı ve iki parselin tümünün orta noktasından alınmayacağı için dava dilekçesinde iddia edilen sorunun ortaya çıkmayacağı, uyumsuzluk konusu yönetmelik değişikliğinde şehircilik ilkelerine aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Öte yandan; kapalı kullanım alanı kazandıran bodrum kat alanları da, aynen zemin ve zemin üstü normal kat alanları gibi emsal hesabına dahil edilen alanlar olduğundan, davacının emsal hesabına dahil edilmeyen bodrum kat sayısının artacağı yönündeki itirazına itibar edilmemiştir.

**TALEP 10: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 21'inci maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 24. maddesinin birinci fıkrasına eklenen "kentsel dönüşüm ve gelişim alanları hariç" ibaresinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemle PATİY'nin 24'üncü maddesinin, birinci fıkrası;**

"Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip Tapu'ya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez." **haliyle yürürlükte iken,**

"Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip Tapu'ya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez.(Ek cümle:RG-1/6/2013-28664) Kentsel dönüşüm ve gelişme alanları hariç, yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şarttır. İlgili kurum ve kuruluşların, yerleşme alanlarında teknik altyapının götürülmesiyle ilgili gerekleri ivedilikle yerine getirmesi zorunludur." **şeklinde değiştirilmiştir.**

Dava dilekçesinde özetle; Kentsel dönüşüm ve gelişme alanlarının, yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şartı dışında bırakıldığı, böylelikle kentsel dönüşüm alanlarında altyapısız yüksek yoğunluklu yapılaşma alanlarının oluşturulduğu ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle;

Dava konusu yönetmeliğin, 21 inci maddesi ile değiştirilen 24 üncü maddesinin birinci fıkrasında geçen "kentsel dönüşüm ve gelişme alanları hariç" ibaresinin,08.09.2013 tarihli,28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 13 üncü maddesi ile değiştirildiği, bu bakımdan konusuz kalan işbu davanın öncelikle reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Belediyeler tarafından, bir bölümüne TOKİ'nin de katılımıyla uygulanan bu tür projelerin büyük bölümü ruhsatsız yapılaşmış alanları kapsadığı, böyle alanlarda hak sahiplerinin uzlaşmasını sağlamanın genellikle uygulamanın en güç safhasını oluşturduğu, bu alanlara projenin uygulanması aşamasında altyapının getirilmesinin belediyenin sorumluluğunda olacağı, bu nedenle, uygulanmasında güçlüklerle karşılaşılana bu tür projelerin altyapı sunumu

tamamlanmadan yapı ruhsatı verilebilmesinin uygulamada kolaylık sağlayacağı için planlama ilkelerine uygun olduğu, belirtilmiştir.

Bilirkişi Raporuna yapılan davacı itirazında özetle: T.C Anayasasının 56. maddesine göre herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu, 3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde "yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir." şeklinde açıklandığı, sırf idarelere zorluk oluyor diye bir yerleşmenin yol, su, kanalizasyon gibi zorunlu altyapı hizmetlerinden vazgeçilmesi ya da belirsiz bir tarihe ötelenmesinin mümkün olmadığı, bu nedenle düzenlemenin iptalinin gerektiği belirtilerek, bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç:**

Dava konusu edilen *PATİY'nin* 24 üncü maddesinin birinci fıkrasında geçen "kentsel dönüşüm ve gelişme alanları hariç" ibaresi 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin* 13'üncü maddesi ile yeniden değiştirilerek,

**"Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapılıp belediye encümenince kabul edilip Tapu'ya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez. (Ek cümle:RG-1/6/2013-28664) (Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759) Gelişme alanları ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanları hariç, yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şarttır. İlgili kurum ve kuruluşların, yerleşme alanlarında teknik altyapının götürülmesiyle ilgili gerekleri ivedilikle yerine getirmesi zorunludur."** halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'i dir.

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişikliksonucu, dava konusu edilen yönetmelik maddesinin birinci paragrafın ikinci cümlesinde yer alan "Kentsel dönüşüm ve gelişim" ibaresi, "Gelişim alanları ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanları" olarak değiştirilmiş ise de; davacının iddiaları çerçevesinde uyuşmazlık ele alındığında ihtilaf konusu yönetmelik hükmünün özünde bir değişikliğin bulunmadığı sonucuna ulaşılarak, uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Uyuşmazlık konusu fıkra hükmü bir bütün halinde incelendiğinde, fıkranın birinci cümlesinde herhangi bir istisnaya yer verilmeksizin, ada içerisinde herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilebilmesi hususunun parselasyon planı doğrultusunda imar parsellerinin tapuya tescilinin yapılması şartına bağlanmıştır. Aynı fıkranın ikinci cümlesinde ise genel kural olarak yerleşme alanlarının teknik alt yapı hizmetlerinin varlığı, yapı ruhsatı verilebilmesinin ikinci şart olarak belirlenmiş iken, "kentsel dönüşüm ve gelişme alanları" istisna olarak ikinci şarttan muaf tutulmuştur.



3194 sayılı İmar Kanununun "Geliştirme alanlarında yapı ruhsatı" başlık 23. maddesinin ilk iki fıkrasında; "İskan hudutları içinde olup da, imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,

b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması,

Şarttır.

Ancak, bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırılana veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini %25 peşin ödeyip geri kalan % 75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar. " hükmüne, aynı kanunun "Kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesislerinde ruhsat" başlıklı 26. maddesinin, birinci fıkrasında ise "Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda aktarılan İmar Kanununun 23.maddesinden anlaşılacağı üzere, yerleşme alanlarının kural olarak, teknik alt yapı tesislerine sahip olması, yapı izni verilebilmesinin ön koşulu olarak öngörülmüştür. Ancak, genel kural bu yönde olmakla birlikte, yine aynı kanun hükmüyle istisnai bir düzenlemeye yer verilerek, parselasyon planı tamamlanmış yerlere ilişkin olarak ilgili idarenin izni ve ilgili idarenin projesine uygun olarak yaptırılana ya da teknik altyapı bedelini ödemeyi taahhüt edenlere belirlenen şartlar dahilinde yapı ruhsatı düzenlenebilme imkanı getirilmiştir. Öte yandan, aynı kanunun 26. maddesinde kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan ya da yaptırılacak yerlere yönelik olarak avan proje doğrultusunda yapı ruhsatı düzenlenebileceği belirtilmiştir. Bu haliyle İmar Kanunu hükümleri bir arada değerlendirildiğinde yasa koyucunun, teknik altyapı tesislerinin ruhsat aşamasından önce teşekkül etmiş olmasını gözetmekle birlikte, şartlarının varlığı halinde bu tesislerin, ruhsat aşamasından sonrasına bırakılmasına cevaz verdiği anlaşılmaktadır.

"Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları" en başta ilan edilme süreci ve uygulamaların tesisindeki yetki kullanımı olmak üzere, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi ile kapsamı ve statüsü özel olarak belirlenmiş proje alanlar olup, ilan edildiği mekansal alanlardaki yapılaşmalar kamu eliyle ifa edilmektedir.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu yönetmelik hükmü ile getirilen istisnai düzenleme, dayanağı İmar Kanunu ve Belediye Kanunu hükümlerine uygunluk yönüyle değerlendirildiğinde, üst hukuk normuna aykırılık içermediği, aksine paralel bir düzenleme getiren dava konusu değişiklikte hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Öte yandan davacının bilirkişi raporuna itiraz dilekçesinde, yerleşmelerin yol, su, kanalizasyon gibi zorunlu altyapı hizmetlerinden vazgeçilmesi ya da belirsiz bir tarihe ötelenmesinin mümkün olmadığı belirtilmiş ise de; ihtilaf konusu istisnai hüküm yalnız ruhsat aşamasına yönelik olup, yerleşme alanlarının asli unsuru olan ve her halükarda yapı kullanma izni aşamasına kadar teşekkül etmesi zorunlu bulunan teknik alt yapı hizmetlerinin, belirsiz bir zamana ötelendiği ya da bu hizmetlerden vazgeçildiğinden söz edilmesi düşünülemez.

**TALEP 11: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 24'üncü maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 27. maddesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemle PATİY'nin 27'inci maddesi;**

"Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların Max. bina cephesi (30.00) m. dir. İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile bir kaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tesbit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (30.00) m. olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye belediye yetkilidir. Blok yapı nizamına tabi olan yerlerde ise azami blok boyu (50.00) m. dir." **haliyle yürürlükte iken,**

"Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir. Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari estetik kurulları yetkilidir. Bu yapılarda gereken mesafelerde ve yerlerde ilgili mevzuatına göre dilatasyon yapılması ve özel önlem alınması zorunludur. İkili, üçlü, dörtlü veya beşli blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (75,00) m. olan bu blokları teşkil etmeye ilgili idare yetkilidir. Blokların birden fazla parseli kapsadığı hallerde parsellerin sınırlarında dilatasyon yapılması zorunludur." **şeklinde değiştirilmiştir.**

Dava dilekçesinde özetle; Bina cephe boyu kesintisiz olarak 40.00 mt'ye çıkarılması iklimik şartları değiştirici nitelikte olup özellikle rüzgar geçişlerini, yerleşimlerdeki hava sirkülasyonunu engelleyici olduğu ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; 1/6/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklik öncesinde; Yönetmeliğin 27'nci maddesine göre,

“ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların max bina cephesi (30.00) metre, blok yapı nizamına tabi yerlerde ise azami blok boyu (50.00) metre” olarak belirlenmiş iken, anılan değişiklik sonrası “ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) metre” olarak belirlendiği, söz konusu hükmün ancak uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanabilmekte birlikte, uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarının, planlama alanının konumu, iklimik özellikleri, rüzgar geçişleri ve hava sirkülasyonu dikkate alınarak belirlenmesinin plan yapım gereklerinden olduğu, davanın reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Ayrık nizamda bina cephesi uzunluğunun 40 metre, bitişik nizamda 75 metre olmasında, parsel boyutları izin verdiği taktirde sorun görülmediği, ancak Yönetmelik değişikliğinde yer alan “...Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari estetik kurulları yetkilidir” hükmünde herhangi bir sınır belirlenmediği,raporda sunulan dünya örneklerinde boyu dönerek çok uzayabilen yapıların inşa edildiğinin görüldüğü, Türkiye’de ise uygulama imar planına uygun olarakimar adası ve parselleri oluşturulup inşaatların parseller içinde yapılması en yaygın uygulama olduğundan, özellikle bir imar adasının manzara avantajı olan veya hakim rüzgarın esme yönünde bulunan parsellerin birleştirilerek arka cephede kalanların manzara avantajını veya rüzgarını kesen uzun binaların inşa edilmesi halinde, arka cephedeki parseller üzerinde yer alan binalarda oturanların yaşam kalitesi, önceden öngörülmeven şekilde olumsuz olarak etkileneceği, Ankara’da Gordion Alışveriş Merkezi’nin güneyinde inşa edilen çok katlı apartmanları boyları Google-Earth imajından 132 metre civarında olduğunun anlaşıldığı, bu binaların bir bölümünün arka cephelerinde villa türü konut sitesi bulunduğu, bu nedenle mimari estetik komisyonları tarafından arttırılabilecek bina cephe uzunluğu üst sınırın Yönetmelikte yer alması gerektiği,

Öte yandan, benzer nitelikteki duyarlılığın, uzun cepheli binaların kat sayısı/yüksekliği konusunda da gösterilmesinin gerekli olduğu, günümüzde 20-30 katlı apartmanların yapımının yaygınlaştığı dikkate alındığında, bina yüksekliklerinin yolla ilişkili olarak belirlendiği şekilde cephe uzunluğu-bina yüksekliği ilişkisinin de tanımlanarak Yönetmelikte yer almasının gerekli olduğu,

Sonuç olarak, dava konusu edilen Yönetmelik maddesinde, hem mimari estetik komisyonları tarafından arttırılabilecek bina cephe uzunluğu üst sınırın, hem de cephe uzunluğu-bina yüksekliği ilişkisinin tanımlanmamış olmasının şehircilik ilkelerine uygun olmadığı görüşünde oldukları belirtilmiştir.

Bilirkişi Raporuna yapılan davalı itirazında özetle; Dünya ölçeğinde sanatsal değere sahip yapıların mimarisine bakıldığında, 100-150 metre cepheli yapıların

bulunduğu, bu tür yapılar da aydınlatma, iklimlendirme, rüzgar geçişi ve benzeri unsurların mimari tasarımlarla ve teknolojik uygulamalarla çözümlenebildiği,

Günümüz teknolojisinde, dilatasyon olmaksızın daha geniş cepheler yapılabildiğinden ve bu tip yapılaşmaların etkisi bölgesel etki analizi yapılarak çözümlenebildiğinden, tasarım ve teknolojinin bu hükümlerle kısıtlanmasının ve cephe ölçülerine sınırlama getirilmesinin gereksiz olduğu ileri sürülerek bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç:**

Dava konusu edilen *PATİY'nin* 27'inci maddesinin ikinci cümlesinde yer alan "kurulları" ibaresi 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değerşiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin* 16'ıncı maddesi ile "komisyonları" şeklinde değerştirilerek,

**"Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir. Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari estetik (Değerşik ibare:RG-8/9/2013-28759) komisyonları yetkilidir. Bu yapılar da gereken mesafelerde ve yerlerde ilgili mevzuatına göre dilatasyon yapılması ve özel önlem alınması zorunludur. İkili, üçlü, dörtlü veya beşli blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (75,00) m. olan bu blokları teşkil etmeye ilgili idare yetkilidir. Blokların birden fazla parseli kapsadığı hallerde parsellerin sınırlarında dilatasyon yapılması zorunludur."** halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'i dir.

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değerşikliksonucu, dava konusu edilen yönetmelik maddesinin ikinci cümlesinde yer alan "kurulları" ibaresi, "komisyonları" olarak değerştirilmiş ise de; davacının iddiaları çerçevesinde uyuşmazlık ele alındığında ihtilaf konusu yönetmelik hükmünün özünde bir değerikliğin bulunmadığı sonucuna ulaşılarak, uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Dava konusu yönetmeliğin dayanağı İmar Kanununun da parsel boyutlarına yönelik herhangi bir hüküm bulunmadığından, uyuşmazlığın şehircilik ilkeleri ve yönetmelik bütünlüğü içerisinde değerlendirilerek çözümlenmesi gerekmektedir.

Bilirkişi raporunda da ifade edildiği üzere, parsel boyutları izin verdiği taktirde, bina cephesi uzunluğunun "ayrık nizamda" en fazla 40 metre, "bitişik nizamda" en fazla 75 metre olarak belirlenmesine ilişkin kısım, davacının iddiasının aksine şehircilik ilkeleri yönünden herhangi bir aykırılık barındırmamaktadır.

Kaldı ki, yönetmelik hükmü ile en fazla miktar olarak belirlenen uzunlukların, kullanılabilmesi için, parsel boyutlarının elverişli olması gerektiği gibi, mekansal alanların konumu, yapı karakteri ve dokusu dikkate alınarak imar planları ile daha düşük cephe uzunluğu belirlenebilmesi de olanaklıdır.

“Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari estetik kurulları yetkilidir” kısmına ilişkin olarak;

Yukarıda aktarılan cümle de imar planında aksi yönde bir sınırlama bulunmamasına bağlı olarak, imar planı ile tespit edilen yöresel özellikler dikkate alınarak 40 metreden daha fazla cephe uzunluğunun belirlenmesi hususunda "mimari estetik kurulları" na yetki verildiği, ancak bu yetkinin en fazla uzunluk gösterilmek suretiyle kısıtlanmadığı görülmektedir. Halbuki hangi mekansal alanda uygulama yapılırsa yapılsın, inşa edilen yapıların cephe uzunluklarının, manzara, rüzgar, güneşlenme vb. imkanları bakımından, arka cephede kalan imar parsellerine hatta tescilsiz kamusal alanlara az veya çok olumsuz etkisinin bulunacağına, duraksama bulunmamaktadır. Yaşam kalitesi üzerinde doğrudan etkisi bulunan bu olumsuzluğun kabul edilemez aşamaya gelmemesi adına, mimari estetik kurulları tarafından arttırılabilecek en fazla bina cephe uzunluğunun da bu yönetmelikle belirlenmesinin zorunlu olduğunun kabulü gerekmektedir.

Öte yandan, cephe uzunluklarının sözü edilen olumsuz etkilerinin, inşa edilen yapının yüksekliği ile bağlı olarak, çarpan etkisiyle daha da artması kaçınılmaz olduğundan, mimari estetik kurulları tarafından artırılmasına imkan verilen en fazla cephe uzunluğunun; büyüyen cephe uzunluğu ile bina yüksekliği arasında bir korelasyon çerçevesinde ihdas edilmesi gerekmektedir.

Bu durumda, dava konusu edilen Yönetmelik maddesinin bu kısmında, hem mimari estetik kurulları tarafından arttırılabilecek bina cephe uzunluğu üst sınırın, hem de cephe uzunluğu ile bina yüksekliği ilişkisinin tanımlanmamış olmasının şehircilik ilkelerine uygun olmadığı sonucuna ulaşılmıştır"Yönetmelik maddesinin devamına yönelik" ise; davacı tarafından ileri sürülen bir iddia bulunmadığı gibi, yapılan değerlendirme sonucu da hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**TALEP 12: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 26'ncı maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29. maddesinin (1) ve (3) numaralı bentlerinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemlerle PATİY'nin 29'uncu maddesi;**

"1) İmar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tesbit olunur.

İmar planına göre genişliği:

(7.00) m.'ye kadar olan yollarda: Bina yüksekliği (6.50) m.'den, kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,

(7.00) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (9.50) m.'den, kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,

(9.50) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (12.50 m.'den, kat adedi bodrum hariç 4'den fazla,

(12.00) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (15.50) m.'den kat adedi bodrum hariç 5'den fazla,

(14.50) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (18.50) m.'den, kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,

(17.00) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (21.50) m. den, kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,

(19.50) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (24.50) m.'den, kat adedi bodrum hariç 8'den fazla,

olamaz.

(İmar planlarında gösterilen bina yükseldiklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tesbitinde de bu esaslar gözönünde bulundurulur.)

....

3) Yeni yapılacak binalarda: Tayin edilmiş ise imar planlarındaki şartlara, aksi halde bu Yönetmelikte gösterilen yüksekliğe veya kat adedine uyulması mecburidir.

Ancak, temel ve statik hesapları ile bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık v.s. gibi kat adedi veya bina yüksekliği ile ilgili elemanları, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplamak lüzumu halinde asansör yeri bırakılmak veya proje mesuliyeti ile fiilen yapılacak bölümün fenni mesuliyet hizmetleri bu esaslara göre aranmak şartı ile daha az katlı inşaat yapılabilir.

Belediyece uygun görülen hallerde 3 veya daha az katlı bina yapılması gereken yerlerde inşa olunacak noksan katlı binalarda ise bu şartlar aranmayabilir." ***haliyle yürürlükte iken,***

"1) İmar planlarında kat adetleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur. İmar planına göre genişliği:

(7,00) m.'ye kadar olan yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,

(7,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,

(10,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 5'den fazla,

(12,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,

(15,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,

(18,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 8'den fazla,

(20,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 10'dan fazla,

(25,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 12'den fazla,

(30,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 15'den fazla,

(35,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 18'den fazla,

(40,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 20'den fazla,

(50,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 25'den fazla,

olamaz. Ancak (10,00) m. ve daha geniş yollarda 3,00 m.'den fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 m.'lik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 kat ilave yapılabilir. Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Genel olarak kat yükseklikleri; ticaret bölgelerinde zemin katlarda 4,50 m., diğer katlarda 3,80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4,00 m., diğer katlarda 3,20 m. kabul edilir. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar ile arazinin yapısına bağlı olarak tespit olunacak subasman seviyesi göz önünde bulundurulur.

.....

3) Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikte gösterilen kat adedi ve bina yüksekliği aşılamaz. Ancak, planla veya Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi koşuluyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz. Eksik katlı



yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat düzenlenmek ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi onaylanmak zorundadır. Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur. Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez. Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dahil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor da düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir. Bu Yönetmeliğin 32. maddesine göre zemin katta ticari faaliyet yürütülebilen binalarda ve birden fazla yapı yapılabilen parsellerde de bu hüküm uygulanır." **şeklinde değiştirilmiştir.**

Dava dilekçesinde özetle; Yeni Tip İmar Yönetmeliğinde bina yüksekliği kaldırıldığından, kat adedinin de kademeli olarak arttırıldığı, Yönetmeliğin 26. maddesinde yapılan değişikliğin asma kat tanımında yapılan düzenlemeyle beraber düşünüldüğünde, 7 metreden daha dar yollarda eskiden h=6,50 metre olabilirken, artık h=12,00 metre olabileceği, bugüne dek 19,50 metreden geniş yollarda hmax=24,50 olabilirken, eşiğin yükseltildiği ve 50,00 metreden geniş yollarda bodrum hariç 25 kata izin verildiği, bunun da  $0,50 + 25 \times 5,50 = 138$  metrelik yapı inşa edilebileceği şeklinde yorumlanmaya açık olduğu, ayrıca fıkranın devamında getirilen düzenleme ile yapı yoğunluğunun arttırıldığı, saçak üst kotu tanımlanmayarak bina kat adetlerinin yükseltilmesinin ayrıcalıklı gizli yapılaşma miktarında artışlara sebep olacağı ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; Dava konusu yönetmeliğin 26'ncı maddesi ile değiştirilen 29'uncu maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendine ilişkin dava dilekçesinde bir iddia bulunmadığı, davanın reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; 08.09.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin revizyonunda Yönetmeliğin 29. maddesinde değişiklik yapılarak 2.11.1985 tarihli Yönetmelikte yer alan kat sayılarına dönüldüğü, ancak bina yüksekliklerinin tanımlanmadığı ve ek olarak 25-50 metre arasında genişliği olan yollar için de en çok kat sayılarının tanımlandığı, böylece dava konusu edilen listenin geçerliliğinin kalmamış olduğu anlaşılacakla birlikte, 2.11.1985 tarihli Yönetmelikte yer alan bina yüksekliklerinin kaldırılmasına yapılmış olan itirazların geçerliliğinin sürdüğü, ayrıca dava konusu Yönetmelik maddesinde listenin ardından yer alan "...Ancak (10,00) m. ve daha geniş yollarda 3,00 m.'den fazla ön

bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 m.'lik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 kat ilave yapılabilir. Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır” hükmü, bu Yönetmelikte ön bahçe mesafesi 5 metre olarak tanımlandığı için böyle yapılaşma düzeni olan binalara birer kat ek yapılaşma hakkı verilmesi anlamına geldiği, bu cümlenin 08.09.2013 tarihli Yönetmelik değişikliğinde de yer aldığı,

Resmi Gazete’de 2.11.1985 tarihinde yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 29. maddesinde yol genişlikleri ile metre cinsinden bina yüksekliklerinin ilişkilendirildiği, binaların, ön bahçe varsa mesafesi ve yol genişliği toplamını bina yüksekliği ile ilişkilendirilerek bina bloklarının birbirlerinin güneşini, ışığını kesmelerinin ve yaşam kalitelerini olumsuz etkilemelerinin önlenmesinin amaçlandığı, yollar ve ön bahçe mesafelerinin metre cinsinden tanımlanırken bina yüksekliklerinin de metre cinsinden tanımlanarak bina kütlelerinin birbirleriyle uzaklık ilişkisinin sabitlendiği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde dava konusu edilen 1.6.2013 tarihli değişiklik sonucu ise yapılaşma yoğunluklarında emsal dışı bırakılan alanlar nedeniyle imar planında belirlenen emsalin çok üzerinde artışlar yapılmasına olanak tanındığı, emsal dışı inşaatın yapılabilmesi, kat yüksekliklerinin serbest bırakılmasıyla mümkün olabildiği için binaların, cephe aldıkları yolla ilişkili olarak yüksekliklerinin belirlenmesinin bu binalarda yaşayacakların yaşam kalitesinin korunması için önem taşıdığı,

Yönetmelik değişikliğinin 16. maddesinin 14 bendinde asma katlarla ilgili olarak yapılan değişiklik sonucu her katta asma kat yapılabileceği hükmü uygulandığı takdirde bina yüksekliklerinde büyük artışlar yaşanacağı, ayrıca ön bahçe mesafesinde her 2 metre artışında da bina yüksekliğinin artacağı ve bir yol çevresindeki yaşam kalitesinin olumsuz etkileneceği,

Sonuç olarak, açıklanan nedenlerle 2.11.1985 tarihli Yönetmeliğin 29. maddesinde yer alan, yol genişliğine göre metre cinsinden bina yüksekliği ölçütlerinin 1.6.2013 ve 08.09.2013 tarihli Yönetmelik değişikliklerinde kaldırılmış olmasının şehircilik ilkelerine, ön bahçe mesafesinde her 2 metrelik artışın karşılığında bir kat ek yapılaşma hakkı verilmesinin planlama ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı belirtilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç:**

Dava konusu edilen *PATİY'nin* 29'uncu maddesinin birinci bendi, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 18'inci maddesi ile değiştirilerek,*

**"1) İmar planlarında kat adetleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur. İmar planına göre genişliği:**

**(7,00) m.'ye kadar olan yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,**

**(7,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,**

(10,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 4'den fazla,  
(12,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 5'den fazla,  
(15,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,  
(18,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,  
(20,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 8'den fazla,  
(25,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 10'dan fazla,  
(30,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 12'den fazla,  
(35,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 14'den fazla,  
(40,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 16'dan fazla,  
(50,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 18'den fazla,

olamaz. Ancak (10,00) m. ve daha geniş yollarda 3,00 m.'den fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 m.'lik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 kat ilave yapılabilir. Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla (1.00) m. eklenmek suretiyle belirlenen subasman seviyesi dikkate alınır." halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'i dir.

Bu maddenin (3) numaralı bendine yönelik ise değişiklik bulunmamaktadır.

#### **1.Bent:**

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklik sonucu, dava konusu edilen yönetmelik maddesinin (1) numaralı bendi değiştirilmiş ise de; davacının iddiaları çerçevesinde uyuşmazlık ele alındığında ihtilaf konusu bendin özünde genel olarak bir değişikliğin bulunmadığı, devam eden çekişmeli hükümler yönüyle, uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

-Bent hükmünde yer alan yol genişliği, kat adedi tablosununa yönelik olarak;

Dava konusu edilen yönetmelik değişikliğine kadar, PATİY'in kabul edildiği 1985 tarihinden bu yana, yönetmeliğin uyuşmazlık konusu bendinde kat adedi ile birlikte yapıların metre cinsinden maksimum yüksekliği de belirtilmiştir. Böylelikle

yapıların varsa ön bahçe mesafesi ve yol genişliği toplamının, bina yüksekliği ile ilişkilendirilmesi suretiyle yapı yüksekliğine yönelik belirsizlik oluşmaması, ayrıca bina bloklarının birbirlerinin güneşini, ışığını kesmelerinin ve yaşam kalitelerini olumsuz etkilemelerinin kontrol altında tutulması sağlanmıştır.

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle, 1985 tarihli Yönetmelikte yer alan kat sayılarına dönülmüş, ayrıca 25 ila 50 metre arasında genişliği olan yollar için de en çok kat sayıları tanımlanmış, böylece dava konusu edilen liste büyük ölçüde geçerliliğini kaybetmiştir. Ancak son değişiklikte dahi metre cinsinden bina yüksekliklerinin tanımlanmaması nedeniyle, davacının itirazların geçerliliğinin sürdüğü anlaşılmıştır.

Gelişen teknoloji ve yaşam tarzındaki değişikliklere bağlı olarak inşa edilen yapıların sınıf ve niteliklerinde de dönüşüm kaçınılmaz olmakta, böylelikle yapıların emsal hesabı dışında tutulan otopark, tesisat katı vb. bölümlerinde gerek yatay gerekse dikey doğrultuda daha fazla alana ihtiyaç doğmaktadır. Bu noktada, gerek yapı yoğunluğunun, gerekse yapı yüksekliğinin İmar Kanununun genel amacına uygun olarak kontrolünün sağlanması eskiye nazaran daha fazla önem arz etmekte, bu doğrultuda belirleyici kural ihdas edilmesi zorunlu hale gelmektedir. Söz konusu çekincenin bertaraf edilmesine elverişli kural ise dava konusu yönetmeliğin değişiklik öncesi halinde mevcuttur. Yapı yüksekliğinin metre cinsinden, yol genişliğine göre belirlenmesine ilişkin kuralın kaldırılmasına ilişkin yönetmelik değişikliği ise uyuşmazlık konusu yönetmelik hükmünü hukuka aykırı hale getirecektir.

Öte yandan, 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren değişiklik sonrası, PATİY'in 16. maddesinin, 11. bendinde yer alan hükümlerle, (kat yüksekliğinin imar planları ile belirlenmediği alanlara yönelik) konut ve ticaret kullanımları için kat yükseklikleri belirlenmiş ise de; imar planları ile kat yüksekliğinin ayrıca belirlendiği alanlara yönelik olarak farklı uygulamaların ortaya çıkması olası olduğundan, bu değişiklik bend hükmünde ki hukuka aykırılığı bertaraf edemeyecektir.

Yukarıda yer verilen açıklamalar ve bilirkişi raporu çerçevesinde uyuşmazlık ele alındığında; yapılar için dikey limitlerinin belirlenmesi adına yalnız kat adedi sınırlamasına yer verilmesinin eksik kaldığı, parsellerin cephe aldığı metre cinsinden yol en kesitleriyle ilişkili olarak, kat adedi ile birlikte en fazla yüksekliğin de metre cinsinden tabloda belirtilmesinin zorunlu olduğu açıktır.

Bu durumda, yönetmelik değişikliğinin dava konusu edilen bu kısmında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

-"Ancak (10,00) m. ve daha geniş yollarda 3,00 m.'den fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 m.'lik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 kat ilave yapılabilir." kısmına ilişkin olarak;

PATİY'in 18. maddesinin birinci bendinde; "ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m.dir." hükmüne yer verilmiştir.

Bilirkişi raporunda da ifade edildiği üzere yönetmelikte ön bahçe mesafesi en az 5 metre olarak belirlendiğinden, 10 metre ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde inşa edilecek yapılar için doğrudan bir kat fazladan yapılaşma hakkı sağlanmış, ayrıca 5 metreden sonraki her 2 metrelik ön bahçe mesafesine karşılık olarak kademeli bir şekilde 1 kat ilave yapılabilme imkanı getirilmiştir.

İmar planları ile belirlenmesi gereken kat sayısı ve yapılaşma koşullarının, zorunlu olarak bırakılması gereken ön bahçe mesafesi kriter alınarak, yönetmelik eliyle artırılmasına gerektirir haklı bir neden görülemediği gibi mekansal alanlarda belirsizliğe, yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet veren değişikliğin şehircilik esaslarıyla bağdaşır bir yönü de bulunmamaktadır. Bu haliyle yönetmelik hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

-Bend hükmünde yer alan "Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır." kısmına ilişkin olarak;

Bu kısma ilişkin olarak davacı tarafından ileri sürülen bir iddia bulunmadığı gibi, yapılan değerlendirme sonucu hukuka aykırılık da bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

-"Genel olarak kat yükseklikleri; ticaret bölgelerinde zemin katlarda 4,50 m., diğer katlarda 3,80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4,00 m., diğer katlarda 3,20 m. kabul edilir." kısmına ilişkin olarak;

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle, kat yüksekliklerinin aynı yönetmeliğin 16.maddesinin onbirinci bendinde ayrıca düzenlendiği, söz konusu ibarenin uyuşmazlık konusu bendden tamamen çıkarıldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu fıkranın bu kısmının konusunun kalmadığı, sonucuna ulaşılmaktadır.

-"Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar ile arazinin yapısına bağlı olarak tespit olunacak subasman seviyesi göz önünde bulundurulur." kısmına ilişkin olarak;

Bu kısma ilişkin olarak davacı tarafından ileri sürülen bir iddia bulunmadığı gibi, yapılan değerlendirme sonucu hukuka aykırılık da bulunmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

### **3.Bent:**

08.09.2013 tarihli Resmi Gazete yayımlanan yönetmelik değişikliğinde, bu bende yönelik bir hüküm ihdas edilmemiştir.

Bu kısma ilişkin olarak davacı tarafından ileri sürülen bir iddia bulunmadığı gibi, yapılan değerlendirme sonucu hukuka aykırılık da bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**TALEP 13: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 29'uncu maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 32. maddesinin birinci fıkrasının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemlerle PATİY'nin 32'inci maddesinin birinci fıkrası;**

"Konutlarda toprağa dayalı ve iskan edilebilen bodrum katlarda zorunlu piyceslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlandığı dış duvarları, en fazla (0.50) m. gömülebilir." **haliyle yürürlükte iken,**

*"Toprağa dayalı bodrum katlarda bulunan konutlarda oturma odası ve bir yatak odasının; taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, doğal aydınlatma ve havalandırmasının pencere açılmak suretiyle sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur. Bu bağımsız bölümlerin kısmen veya tamamen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarında pencere açılmaz." şeklinde değiştirilmiştir.*

Dava dilekçesinde özetle; Bir oda ve 1 yatak odasının doğal veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalması durumunda bodrum katın iskânına olanak tanındığı, Yönetmeliğin diğer ilgili maddelerine de aykırı bir durumun ortaya çıktığı ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; Bu hükümlerin uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde uygulanmakta olduğu, iskân edilecek mekanların zemine gömülü olmasının önüne geçilmesinin, Yönetmeliğin hangi maddelerine aykırı olduğunun anlaşılmadığı, ayrıca, Yönetmeliğin 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının (40) numaralı bendinde; tesviye edilen zeminin altında kalan bodrum katların hiç bir cephesinin ruhsat eki projelerine aykırı olarak tekrar

kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamayacağı ve kullanılamayacağı belirtildiği, davanın reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Değiştirilen yönetmelik maddesinin de toprağa dayalı bodrum katların konut olarak kullanılmasına imkan tanıdığı, yapılan değişiklikle, toprağa gömülebilecek yüksekliğin 0.50 m den, taban döşemesi kalınlığına indirilerek taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması koşulunu getirdiği, bu koşulun bodrumlarda yer alan bu tür konutlardaki yaşam kalitesini olumlu etkileyeceği, yapı ruhsatı verilirken dikkate alınması gereken koşullar olarak sel, taşkın ve su baskınlarına karşı gerekli tedbirlerin alınmış olması zorunluğunun getirilmesinin de olumlu olarak değerlendirilmesi gereken bir değişiklik olduğu, “Bu bağımsız bölümlerin kısmen veya tamamen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarında pencere açılmaz” hükmünün, konut olarak kullanılacak bodrum katların altında yer alacak mekanların kullanımını, kiler, depo gibi kullanışlarla sınırlandıracağı,

Sonuç olarak, açıklanan edenlerle Yönetmelikte yapılan değişikliğin, öncekine göre olumsuz hususlar içermediği görüşünde oldukları belirtilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç;**

08.09.2013 tarihli Resmi Gazete yayımlanan yönetmelik değişikliğinde, bu bende yönelik bir hüküm ihdas edilmemiştir.

Bilirkişi raporunda da ifade edildiği gibi, yönetmeliğin değişiklik öncesi halinde de, toprağa dayalı bodrum katların konut olarak kullanılmasına imkan tanınmıştır. Ancak yönetmelik değişikliği sonucutoprağa gömülebilecek yükseklik; 0.50 m den, taban döşemesi kalınlığına indirilerek, taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması koşulunun getirildiği, dolayısıyla bodrum katlarda yer alan bu tür konutlardaki yaşam kalitesinin artırılmasına katkı sağlandığı, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı gerekli tedbirlerin alınmış olması zorunluğunun getirilmesinin de olumlu olarak değerlendirilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Öte yandan; kısmen veya tamamen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlara pencere açılması yasaklanmak suretiyle, bu mekanların kullanımının kiler, depo vb.kullanışlarla sınırlandırarak, yapının bu bölümlerinde iskan edilmesininönlendiği anlaşıldığından, uyumsuzluğun bu kısmında da olumlu bir değişiklik yapıldığı açıktır.

Bu durumda, davacının ileri sürdüğü iddiaların aksine dava konusu edilen değişikliğin, önceki haline görece olumsuz hususlar içermediği gibi bu katlarda ikamet edenlerin yaşam kalitesini artıran, olumlu değişiklikler içerdiği, bu haliyle yönetmelik değişikliğinin bu maddesinde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**TALEP14: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair**



**Yönetmeliğin 31'inci maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35. maddesinin değiştirilen hükümlerinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemle PATİY'nin 35'inci maddesi;**

"Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı meyilleri kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak belediyenin tasvibi ile tayin edilir.

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler, ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Özelliği olan binalarda, alınacak Bakanlık görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

Merdiven evi ve ışıklıklar, çatı gabarisini (0.50) m. aşabilir.

Teras çatılarda yapılacak en çok (0.90) m. yüksekliğinde kâgir korkuluk, bina yüksekliğine dahil değildir. Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak, Türk Standardı 863 şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

Belediyeler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Evvelce yapılmış olan yapılar için de bu yetki kullanılır." **haliyle yürürlükte iken, maddenin birinci ve ikinci fıkrası,**

"Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir ve çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir.

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir. Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir." **şeklinde değiştirilmiş,**

“Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3,00 m. mesafe bırakılmak zorundadır.

Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0,50 m. toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu geçmeyen ve en fazla 3 m. yüksekliğinde ve 20 m<sup>2</sup> alanında kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekan bina ön cephesine 3 m.'den fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarda bina cephelerine 3 m.'den fazla yaklaşmamak, en fazla 1,50 m. derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir." **fıkraları ilave edilmiştir.**

Dava dilekçesinde özetle; Yapılan değişiklikler ile çatı eğimini saçak ucundan başlatılıp, çatı parapeti yükseltip döşemesini buradan yaparak çatı arasında kat kazanmanın yolunun açıldığı, ortak alan olarak kullanılan teras çatıların ticarileşmesinin önünün açıldığı, 31. maddesi ile Yönetmeliğin 35. Değiştirilen 1. Fıkra son cümlesindeki “.... Çatılarda 1.20 m parapet yapılabilir ve çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir” ibaresinin neyi ifade ettiğinin anlaşılamadığı, çatılarınparapet üzerinden değil daha sağlıklı olan döşemedenden başlatılması gerektiği, çatı aralarının tamamının kaçak olarak kullanılmasının önü açılacağı gibi yapılar üzerinde yeni gecekondular yapılmaya başlanacağı, görsel açıdan da olumsuzluklar yaratacak olması nedeni ile bu ibarenin kaldırılması ve çatıların döşeme üzerinden başlatılması şeklinde yeniden düzenlenmesi gerektiği, ayrıca çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla bu kullanımlar için bir yükseklik şartının getirmediği, konut dışındaki yapılarda çatı aralarına sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu yapılabildiği, ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda bahçe yapılması halinde belirli bir oranı aşmamak kaydıyla 20m<sup>2</sup> lik kapalı mekan yapılabildiği, ayrıca rezidans otel, apart gibi yapılarda havuz da yapılabilmesine imkan verildiği ileri sürülerek yönetmelik maddesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.

Davalı idare savunmasında özetle; Yönetmeliğin08.09.2013 tarihli,28759 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 22 nci maddesiyle, “Çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir ve çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir. ” hükmü kaldırılmış olup, bu haliyle çatı eğiminin saçak ucundan başlaması gerektiği, ortak alan olarak kullanılan çatılarda bina sakinlerinin kullanımına yönelik kapalı alan yapılabilmesi, bu alanın ruhsat eki mimari projede belirtilmesi ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa

göre yönetilmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmadığı, ayrıca, rezidans ve otel gibi özellikli kullanımlara özgü yapıların mimari konseptine uygun olarak çatılarında havuz yapılmasındaki çekince anlaşılmadığı gibi dava konusu hükümlerin de uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı taktirde ve yöreye özge koşullara göre idare yönetmeliklerinde özel hüküm bulunmaması halinde uygulanacağı, davanın reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Dava dilekçesinde iptali istenen 1.6.2013 tarihli Yönetmelik değişikliğinin 31. maddesinin 4. cümlesi olan“Çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir ve çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir” hükmünün, 08.09.2013 tarihli Yönetmelik değişikliğinin 22. maddesinde “Mahya yüksekliği 5,00 m’yi geçemez.” şeklinde değiştirildiği ve cümleye “Teras çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir.” cümlesinin eklendiği, maddede çatı yapımı ile ilgili bir tanım yapılmadığı, bu nedenle, itiraz edilen Yönetmelik maddesinin yürürlükten kaldırıldığı,

Dava dilekçesinde ayrıca, dava konusu Yönetmelik değişikliğinde yer alan “Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir. Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir” hükmüne de itiraz edildiği, bu maddede çatıda yer almasına olanak tanınan kullanımlar için yapılacak inşaat alanının emsalle ilişkilendirilmediği, çatılar emsale dahil alanlar olmadıkları için bu tesislerin emsale katılmadan yapılabilecek ve bu yolla binanın yapılaşma hakkı ve yoğunluğunun artacağı, konut dışı binalarda, örneğin ofis binalarında, çatıda sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlar emsale dahil edilmeden inşa edilebileceği, konut dışı binalara emsal dışı yapılaşma hakkı tanıyan bu maddenin alıntısı yapılan bölümünün eşitlik ilkesine, planda öngörülmeyen yapılaşma getirecek olması nedeniyle şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olmadığı,

Dava dilekçesinde diğer bir itiraz konusu olan “Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarda bina cephelerine 3 m.’den fazla yaklaşmamak, en fazla 1,50 m. derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir” hükmünün ise kapalı alan inşa edilmesini öngörmediği için şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olmadığı görüşünde oldukları belirtilmiştir.

Bilirkişi Raporuna yapılan davalı itirazında özetle: Uyuşmazlık konusu 35’inci maddesinin birinci ve ikinci fıkralarına ilişkin, bilirkişi kurulu değerlendirilmesinde ki "çatıların emsale dahil olmadığı" ibaresine yönelik olarak; çatı aralarında yer alan mekanların emsale dahil olup olmaması hususunun PATİY’in 16’ncı maddesinin 4’üncü fıkrasında yer alan hükümler çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği.

## **Değerlendirme ve Sonuç:**

Dava konusu edilen *PATİY'nin* 35'inci maddesinin dördüncü cümlesinde yer alan "Çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir ve çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir." ibaresi 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin* 16'üncü maddesi ile "Mahya yüksekliği 5,00 m'yi geçemez." şeklinde değiştirilmiş ve fıkraya "Teras çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir." cümlesi eklenmiş olup, madde;

"Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. (Değişik cümle:RG-8/9/2013-28759) Mahya yüksekliği 5,00 m'yi geçemez. (Ek cümle:RG-8/9/2013-28759) Teras çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir.

(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir. Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir.

Merdiven evi ve ışıklıklar, çatı gabarisini (0.50) m. aşabilir.

Teras çatılarda yapılacak en çok (0.90) m. yüksekliğinde kâgir korkuluk, bina yüksekliğine dahil değildir. Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak, Türk Standardı 863 şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

Belediyeler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Evvelce yapılmış olan yapılar için de bu yetki kullanılır.

(Ek fıkra:RG-1/6/2013-28664) Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3,00 m. mesafe bırakılmak zorundadır.

(Ek fıkra:RG-1/6/2013-28664) Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

(Ek fıkra:RG-1/6/2013-28664) Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

(Ek fıkra:RG-1/6/2013-28664) Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0,50 m. toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu geçmeyen ve en fazla 3 m. yüksekliğinde ve 20 m<sup>2</sup> alanında kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekan bina ön cephesine 3 m.'den fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarda bina cephelerine 3 m.'den fazla yaklaşmamak, en fazla 1,50 m. derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir." halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'i dir.

Bakılan davanın "Talep 7" faslında emsal kullanımı hakkında sözedilen genel açıklama ve kriterler çatı arası ve teras kullanımları için de geçerli olup yeniden yazımına gerek görülmemiştir.

**Birinci fıkra:** Dava dilekçesinde itiraz konusu edilen çatı eğiminin parapet üzerinden başlatılabilmesine imkan tanıyan "Çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir ve çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir." cümlesinin 08.09.2013 tarihli yönetmelik değişikliği ile yürürlükten kaldırıldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, yönetmelik maddesinin bu fıkrasının konusuz kaldığı sonucuna ulaşılmıştır.

#### **İkinci fıkra:**

*-"Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler." ilişkin olarak;*

Bu kısma ilişkin olarak davacı tarafından ileri sürülen bir iddia bulunmadığı gibi, yapılan değerlendirme sonucu hukuka aykırılık da bulunmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

*-"Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir." kısmına ilişkin olarak;*

Bilirkişi raporunda da ifade edildiği gibi çatı arası bölümü kural olarak emsal ve yapı yüksekliği sınırlaması dışında tutulan alanlardır. İtiraz konusu edilen ifadelerde yer verilen uygulamalar ise çatı aralarının asli kullanım amacı ile bağdaşmayan, kapalı alan kullanımı getiren, yoğunluk artırıcı niteliği bulunan uygulamalar olup, emsal hesabı ile ilişkilendirilmesi zorunlu kullanımlardır.

Esasen, söz konusu kullanımların emsal hesabına dahil edilmesi bağlamında çatı katı, normal ya da bodrum katta olmasının bir farkı bulunmamaktadır. Bu itibarla mimari proje doğrultusunda bu tür kullanımların çatı arasında yapılması öngörülmüyor ise mutlak suretle çatı arasında kullanılan bu alan ve yüksekliğin, yapı için tanınan emsal ve yükseklik sınırlamasında hesap edilmesi gerekir. Yönetmelik değişikliğinde ise bu yönde bir belirtme yapılmaksızın, bu tür kullanımların çatı arasında yapılabileceğine cevaz verilmesinde, şehircilik ilkeleri ile hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

*-"Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir." kısmına ilişkin olarak;*

Uyuşmazlık konusu fıkranın son cümlesinde, yönetmeliğin tanımlara ilişkin 16.maddesinde yer almayan, kapsamı ve niteliği anlaşılamayan "özelliği olan binalar" ifadesine yer verildiği, ayrıca Bakanlık görüşü alınarak yapımına olanak sağlanan "farklı uygulamalar"ın açıkça belirtilmediği gibi örnekleme yolu ile de ifade edilmediği, bu haliyle uyuşmazlık konusu cümlenin yargısal denetimi dahi yapılamayacak ölçüde muğlak kaldığı, bu nedenle yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmiştir.

**PATİY'in 35. maddesine eklenen yedinci, sekizincive dokuzuncu fıkralar:**

Bu kısma ilişkin olarak davacı tarafından ileri sürülen bir iddia bulunmadığı gibi, yapılan değerlendirme sonucu hukuka aykırılık da bulunmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

**Onuncu fıkra:**

Uyuşmazlık konusu fıkra hükmü incelendiğinde, yapıların teras çatılarına yönelik iki bölümde değerlendirilebilecek kural öngörüldüğü, ilk olarak; yapının kullanım türü yönünden bir kısıtlama getirilmeksizin bu alanlarda çatı bahçesi düzenlemesine ve buna bağlı olarak kapalı alan kullanımına imkan verildiği, ikinci

olarak ise; rezidans, otel ve apart otel gibi yapıların bu alanlarına açık havuz yapımına imkan verildiği anlaşılmaktadır.

Çatı bahçesi kullanımına ilişkin olarak;

İmar parseli içinde bağımsız bölüme, kata ya da ortak alana kapalı alan kullanımı sağlayan, ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet verecek kullanımların, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiğinde duraksama bulunmamaktadır.

İlkesel olarak çatı teraslarında, çatı bahçesi yapılmasında bir mahsur görülmemekle birlikte, yapılan değişikliklerle emsalle ilişkilendirilmeksizin, kapalı alan kullanımı sağlanmasına yönelik bölümlerin yapılmasına imkan tanındığı, söz konusu kapalı alan kullanımlarının kısmen ya da tamamen emsal dışında tutulmasını gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, fıkra hükmünün bu kısmında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açık havuz kullanımına ilişkin olarak;

Açık yüzme havuzları, imalat ve kullanım türü itibari ile yapı niteliğinde bulunan, mekansal alanlarda yer işgal etmesi sebebiyle kullanım alanlarını artıran ve ruhsatlandırılması gereken bölümler olduğu hususunda duraksama bulunmamaktadır. Bu tür kullanımlar ister bağımsız bir yapı kitlesi oluşturmak adına, isterse yapı bütünlüğü içerisinde eklenti veya ortak alan kullanımı olarak projelendirilsin emsal alanına dahil edilmesinden kaçınılamayacak alanlardır. Emsal alanı içerisinde değerlendirilme noktasında, açık yüzme havuzlarının, kapalı olanlarından ayrılmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

İmar planları ile belirlenen, plan kapsamındaki tüm parseller yönünden eşitliği ve öngörülebilirliğe imkan tanıyan emsal değerinin, söz konusu fıkroda da görünmez bir biçimde aşılmasına imkan tanındığı, parselde tanınan emsal değeriyle ilişkilendirilerek mimari projeye yansıtılmak koşulu ile yapılmasında mahzur bulunmayan bu uygulamaların, öngörülen emsal içerisinde ilişkilendirilmeksizin yapımına imkan tanınmasında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

Öte yandan, fıkra hükmü bir bütün halinde değerlendirildiğinde, yapımına imkan tanınan kapalı alan ve açık havuz kullanımlarının, teras çatıları asli kullanımından uzaklaştırdığı, eylemli olarak bu alanların ayrı bir ticari kullanıma konu edilmesinin de önünün açıldığı nazara alındığında, fıkra hükmünde bu yönüyle de hukuka uyarlık bulunmamıştır.

**TALEP 15: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 32'inci maddesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

***Dava konusu işlemlerle PATİY'nin 36'ncı maddesinin (B) bendinin (1) numaralı alt bendi;***

"Parsel sınırlarına (2.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile arka ve yan bahçe mesafelerine (1.00) m. taşabilir." ***haliyle yürürlükte iken,***

"Parsel sınırlarına (3,00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile arka ve yan bahçe mesafelerine (1,00) m. taşabilir. Bina tabanı zeminde çekme mesafeleri içine çekilmek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir." ***şeklinde değiştirilmiştir.***

Dava dilekçesinde özetle; Büyük parsellerdeki yapılarda açık çıkma boyutları ve yapılaşma miktarının büyütülmekte olduğu ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle;01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 32'inci maddesi ile değişik PATİY'nin 36 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (1) numaralı alt bendi ve maddeye yapılan ilave, 08.09.2013 tarihli,28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 23 üncü maddesi ile değiştirildiği, bu bakımdan konusuz kalan işbu davanın bu nedenle reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Yapılan değişiklikle parsel sınırına yaklaşılacak mesafenin 2 metreden 3 metreye çıkarıldığı, arka ve yan bahçe mesafesine taşmanın 1 metre olarak korunduğu, bu nedenle yapılan ve dava konusu edilen değişikliği, 1.6.2013 tarihine kadar yürürlükte olan Yönetmelik maddesine olumsuzluğu arttırmadığı, tersine parsel sınırına mesafenin artmasını öngördüğü için olumlu olarak değerlendirilebileceği, ancak bilirkişi raporunda Talep 8 kapsamında değerlendirilen yönetmelik değişikliğinin, arka bahçe mesafelerinin önemli miktarlarda daralmasına yol açacağı ve şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olmadığı belirtildiği dikkate alındığında ve iki Yönetmelik maddesi bir arada değerlendirildiğinde, daralan arka bahçe mesafesinin daha da daralması etkisi yaratacak açık ve kapalı çıkmaların binanın arka cepesinde hiç yapılmaması gerektiği,

Öte yandan, açık çıkmalarla ilgili madde 8.9.2013 tarihli Yönetmelik değişikliğinde, arka bahçe mesafelerine taşma mesafesinin 1 metreden 1,5 metreye çıkarılmasını öngördüğü için, bu tür binalarda yaşayacak veya çalışacak kişilerin yaşam kalitesi olumsuz etkileneyeceği, bu nedenle 08.09.2013 tarihli Yönetmelik değişikliğinin belirtilen hükümlerinin şehircilik ilkelerine uygun olmadığı görüşünde oldukları belirtilmiştir.

**Değerlendirme ve Sonuç;**



08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 23'üncü maddesi ile PATİY'nin 36'ncı maddesi bütünüyle değiştirilerek;

**"Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:**

**A - Kapalı Çıkmalar;**

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile, (1.50) m. taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

**B - Açık Çıkmalar;**

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile, (1.50) m. taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m.'den fazla yaklaşamaz.

Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesi en az (2.40) m. olacaktır.

Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m.'yi geçmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m.'yi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir." halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'i dir.

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklik sonucu, uyuşmazlık konusu arka bahçe mesafelerine taşma mesafesi 1 metreden 1,5 metreye çıkarılarak değiştirilmiş ise de; davacının iddiaları çerçevesinde uyuşmazlık ele alındığında ihtilaf konusu yönetmelik hükmünün özünde bir değişikliğin bulunmadığı sonucuna ulaşılarak, uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Yapılan değişiklikle, parsel sınırına yaklaşılacak en fazla mesafenin, 2 metreden 3 metreye çıkarıldığı, arka ve yan bahçe mesafesine taşma sınırının ise 1 metre olarak korunduğu, bu haliyle yönetmelik değişikliğinden önceki haliyle

kıyaslandığında, şehircilik ilkeleri yönünden daha olumlu bir yaklaşım sergilendiği açık olup, bu noktada hukuka aykırılık görülmemiştir.

Her ne kadar bilirkişilerce, açık çıkmalara yönelik yapılan bu değişiklik, "PATİY'nin 18'inci maddesi kapsamında arka bahçe mesafelerine yönelik yapılan değişiklik" ile birlikte değerlendirilerek, daralan arka bahçe mesafelerinin daha da daralmasına sebebiyet vereceği gerekçesiyle kusurlandırılmış ise de; bilirkişi raporuna esas alınan arka bahçe mesafelerine yönelik söz konusu değişiklik, bakılan davanın "Talep 8" kapsamında değerlendirilmek suretiyle hukuka aykırı bulunarak yürütmesinin durdurulması isteminin kabulüne karar verildiğinden, bilirkişi raporunda ulaşılan sonuca itibar edilmemiştir.

Bu durumda, dava konusu edilen yönetmelik maddesinin bu kısmında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Öte yandan, maddenin ikinci fıkrasındaki "tabii zeminden" ifadesinden sonra gelmek üzere eklenen "veya tesviye edilmiş zeminden" ibaresine yönelik olarak davacı tarafından herhangi bir iddia ileri sürülmediği gibi, yapılan değerlendirme sonucu hukuka aykırılıkta görülmemiştir.

**TALEP 16: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 39'uncu maddesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemle PATİY'nin 51'inci maddesi;**

"Bodrum katlarla ilgili olarak 32 nci maddedeki hükümlere uyulur.

Kalorifersiz binaların bodrum katlarında eklenti ihdas etmemek kaydı ile her daire için en az (2.50) m<sup>2</sup> lik odunluk, kömürlük veya depo ayrılması zorunludur.

Bodrum kapısı tamamen tretuvar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda, yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz." **haliyle yürürlükte iken,**

"Bodrum katlarla ilgili olarak 32 nci maddedeki hükümlere uyulur.

**(Değişik bent:RG-1/6/2013-28664)** Binaların bodrum katlarında eklenti ihdas etmemek kaydı ile her daire için en az (5.00) m<sup>2</sup> lik odunluk, kömürlük veya depo ayrılması zorunludur.

Bodrum kapısı tamamen tretuvar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda, yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz. " **şeklinde değiştirilmiştir.**

Dava dilekçesinde özetle; Isıtma sistemi ayrımı gözetilmeksizin,bodrumda müstemilat tesisi zorunluluğu getirilerek, eklenen bu bölümlerin emsalı artıracağı ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; Dava konusu değişikliğinin,08.09.2013 tarihli,28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 33'üncü maddesi ile değiştirildiği, bu bakımdan konusuz kalan işbu davanın öncelikle reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; 08.09.2013 tarihinde yayınlanan değişiklikte, katı yakıt kullanan sobalı binalar için 5.00 m<sup>2</sup> ile 10.00 m<sup>2</sup> arasında odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunluluğu getirildiği, bu değişiklikle, bu maddeye yapılan itirazın konusunun kalmadığı, diğer taraftan Raporun yukarıdaki bölümlerinde, binalarda emsal dışı alan tanımı konusu olumsuz olarak değerlendirildiği için, katı yakıtla ısınan kalorifersiz binalar için gerekli olan kömürlük veya depolama yerlerinin emsale dahil edilmesi gerektiği görüşünde oldukları belirtilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç;**

Dava konusu edilen *PATİY'nin* 51'inci maddesi 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin* 33'üncü maddesi ile değiştirilerek,

**"Bodrum katlarla ilgili olarak 32 nci maddedeki hükümlere uyulur.**

**(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759)** Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az (5.00) m<sup>2</sup>, en fazla (10.00) m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.

Bodrum kapısı tamamen tretuvar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda, yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz." halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'i dir.

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişikliksonucu, uyuşmazlık konusu odunluk, kömürlük ve depo alanlarının "yalnız katı yakıt kullanan sobalı binalar" açısından ayrılması zorunluluğu getirilerek değiştirilmiş, bu haliyle davacının ısıtma sistemine yönelik itirazı karşılanmış ise de; emsalin artırıldığına yönelik itirazının devam ettiği görülerek, uyuşmazlığın bu yönüyle esasının incelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Uyuşmazlık konusu yönetmelik değişikliği ile, binalara 2.5 m<sup>2</sup>lik odunluk, kömürlük ve depo alanı ayrılması zorunluluğunun artırılarak 5 m<sup>2</sup> olarak değiştirildiği, ancak bu maddede bu bölümlerin emsal hesabı içerisinde veya dışında sayılacağına ilişkin ayrı düzenlemenin yer almadığı, bu haliyle davacının emsal artırımını yapıldığı yönündeki iddiasına, söz konusu madde hükmü bağlamında itibar edilmemiştir.

Bu durumda, dava konusu edilen yönetmelik maddesinin bu kısmında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**TALEP 17: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 40'ıncı maddesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemlerle PATİY'nin "Kapıcı dairesi ve bekçi odası" başlıklı 52'inci maddesi;**

"Kapıcı dairesi ayrılacak binalar:

Konut olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır.

Bu binaların 12 daireden fazla olanlarından kapıcı dairesi yapılması mecburidir.

2. Bekçi odası ayrılacak binalar:

İşyeri ve büro olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır. Bu binaların brüt 1500 m<sup>2</sup>. den fazla olanlarında bekçi odası yapılması mecburidir.

3. Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:

a) Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının taban döşemesi üst seviyesinin hiçbir yeri tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olmayacaktır.

b) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Kapıcı daireleri doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecektir. Kapıcı dairelerinin bina içinde düzenlenmesi durumunda, en az 30 m<sup>2</sup> inşaat alanı olmak üzere, her birisi en az (7.00) m<sup>2</sup> ve dar kenarı en az (2.5) m. olmak üzere 2 yatak odası ve (9.00) m<sup>2</sup> den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az (3.00) m<sup>2</sup> mutfak ve banyo veya hela ve duş yerinden oluşması gerekir.

Kapıcı dairelerinin bina dışında düzenlenmesi durumunda en çok 40 m<sup>2</sup> inşaat alanında yukarıdaki ölçüleri sağlayacak 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya hela ve duş yerinden oluşması sağlanacaktır.

c) Bekçi odası en az (6.00) m<sup>2</sup>. büyüklüğünde ve doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek ve en az (1.50) m<sup>2</sup>. lik bir helası olacaktır." ***haliyle yürürlükte iken, madde başlığı "Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri", madde metni ise;***

"Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:

a) Konut kullanımlı bir parselde katı yakıt kullanan binaların toplam bağımsız bölüm sayısının 30'dan fazla olması halinde bir, 60'dan fazla olması halinde iki kapıcı dairesi yapılması zorunludur.

b) Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan kaloriferli konut kullanımlı binalarda bağımsız bölüm sayısının 50'den fazla olması halinde bir, 125'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 50 daireden sonra 125 daireye kadar da ek bir kapıcı dairesi yapılır.

c) Tek bağımsız bölümlü 1'den fazla konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

d) Yapı inşaat alanı 2000 m<sup>2</sup> den fazla olan işyeri ve büro olarak kullanılan binalarda bekçi odası yapılması şarttır.

Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:

a) Kapıcı daireleri, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir.

b) Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesinin dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olması zorunludur.

c) Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekana açılması bu mekanların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az 0,90 cm yukarda konumlanması gerekir.

ç) Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 40 m<sup>2</sup> dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 7,00 m<sup>2</sup> ve dar kenarı en az 2,50 m. olmak üzere 2 yatak odası ve 9,00 m<sup>2</sup>'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,00 m<sup>2</sup> mutfak ve banyo veya duş yeri ve hela bulunur.

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m<sup>2</sup> olmak zorundadır. (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve hela bulundurulur.

e) Bekçi odası 9 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1,50 m<sup>2</sup> lik bir hela yer alır.

Kontrol kulübeleri:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m<sup>2</sup> olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

b) Kontrol kulübesi 9,00 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

c) Kontrol kulübesinin yüksekliği tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 4.00 m. dir.

ç) Kontrol kulübesi ile esas bina arasındaki mesafe 2,00 metreden az olamaz.

d) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu ölçülere uyulma şartı aranmaz." **şeklinde değiştirilmiştir.**

Dava dilekçesinde özetle; Kapıcı dairesi sayılarının azaltıldığı, toprağa dayalı iskân edilebilir bodrum katta yapılabilme olanağı yaratıldığı, bu durumun sıhhi koşullar açısından tehlikeli durum yarattığı ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; Dava konusu değişikliğin muhtelif maddelerinin,08.09.2013 tarihli,28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 34'üncü maddesi ile değiştirildiği, bu bakımdan konusuz kalan işbu davanın öncelikle reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Dava dilekçesinde itiraz edilen değişikliklerden birincisinin, bir kapıcı dairesi başına düşen bağımsız bölüm sayısının yükseltilmiş olması olduğu, konut olarak kullanılan ve katı yakıtla ısınan binalarda 12 daire için 1 kapıcı dairesi yapılması zorunluluğunun, dava konusu edilen değişiklikle30 bağımsız birime yükseltilerek, 60 daireden fazla olan binalar için 2 kapıcı dairesi yapılmasının öngörüldüğü, kapıcı başına daire sayısının arttırıldığı, bağımsız birim başına düşen kapıcı giderinin azalacağı, kapıcı gideri, brüt maaş ile emekliliğinde ödenecek kıdem tazminatı (maaş, fazla mesai ücreti, kesinleşen yargı kararları uyarınca hesaba katılması gereken kapıcı dairesinin aylık emsal kirası ve kapıcıdan alınmayan su, elektrik, ısınma giderleri toplamı) toplamından oluştuğu, bu bedelin 12 daireli binalarda oturanlar için ödeme gücünü yaratabileceğinden bağımsız birim sayısının arttırılmasının bu gereklilikten kaynaklandığının düşünülebileceği, ancak, söz konusu değişiklik önceki Yönetmeliğe göre 30'dan az sayıdabağımsız birimi bulunan binalarda kapıcı dairesi yapılması zorunluluğunu ortadan kaldırdığı için, bu hükmün binada oturmayan kişi veya kişilerden kapıcı hizmeti alınmasını gerektireceği, 2,5 yıl önce yürürlüğe giren bu hükmün uygulanmasının sonuçlarını değerlendirecek veriye sahip bulunmadığı için bu konuda değerlendirme yapamadığı, diğer taraftan, 1985 tarihli Yönetmeliğin yayınlandığı tarihte kentlerde çoğunlukla verimi düşük, verimine göre hacmi ve ağırlığı fazla linyit kömürü kullanılırken, günümüzde çoğunluğu ithal edilen daha verimli yakıtlar kullanıldığı için kapıcıların iş yüklerinin azaldığı, bu

nedenle, kapıcı başına düşen bağımsız birim sayısının artmasının, kapıcıların iş yükünün kabul edilebilir sınırlar içinde kalmasını olumsuz etkilemeyeceği düşünülmekle birlikte, sonuç olarak bu konuda da optimum sayısal ilişkiyi belirleyecek veriye sahip bulunmadığı,

Dava dilekçesinde itiraz edilen değişikliklerden ikincisinin ise, kapıcı dairelerinin toprağa dayalı iskân edilebilir bodrum katta yapılabilmesi olanağının yaratıldığı, bu durumun sıhhi koşullar açısından tehlikeli durum yarattığı iddiası olduğu, değiştirilen 1985 tarihli Yönetmelikte, kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının taban döşemesi üst seviyesinin hiçbir yerinin tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olmayacağı, kapıcı daireleri doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenleneceğinin öngörüldüğü, dava konusu edilen 1.6.2013 tarihli değişiklikte, kapıcı dairelerinin, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenleneceği, taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesinin dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olması gerektiği, kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekana açılması, bu mekanların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması, kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az 0,90 cm yukarda konumlanması gerektiğinin belirlendiği, ayrıca kapıcı dairelerinin asgari büyüklüğünün 30 m<sup>2</sup>'den 40 m<sup>2</sup>'ye çıkarıldığı,

Sonuç olarak, Yönetmelik değişikliği ile getirilen hükümlerin değiştirilen Yönetmeliğe göre olumsuz koşullar içermediği, tersine sıhhi koşullar bakımından niteliğin arttırıldığı görüşünde oldukları belirtilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç:**

Dava konusu edilen *PATİY'nin* 52'inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b) ve (c) bentleri ile ikinci fıkrasının (b) ve (c) bendlerinin 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin* 34'üncü maddesi ile değiştirilerek,

**"Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:**

**a)(Değişik:RG-8/9/2013-28759) Konut kullanımlı olup bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 75'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.**

b) (Değişik:RG-8/9/2013-28759) Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 50'den fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.

c) (Değişik:RG-8/9/2013-28759) Sıraevler düzeninde, ayrık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

d) Yapı inşaat alanı 2000 m<sup>2</sup> den fazla olan işyeri ve büro olarak kullanılan binalarda bekçi odası yapılması şarttır.

Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:

a) Kapıcı daireleri, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir.

b) (Değişik:RG-8/9/2013-28759) Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi hesaplanan dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olmak zorundadır.

c) Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekana açılması bu mekanların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az (Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759) 0,90 m. yukarda konumlanması gerekir.

ç) Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 40 m<sup>2</sup> dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 7,00 m<sup>2</sup> ve dar kenarı en az 2,50 m. olmak üzere 2 yatak odası ve 9,00 m<sup>2</sup>'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,00 m<sup>2</sup> mutfak ve banyo veya duş yeri ve hela bulunur.

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m<sup>2</sup> olmak zorundadır. (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve hela bulundurulur.

e) Bekçi odası 9 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1,50 m<sup>2</sup>'lik bir hela yer alır.

Kontrol kulübeleri:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m<sup>2</sup> olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

b) Kontrol kulübesi 9,00 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

c) Kontrol kulübesinin yüksekliği tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 4.00 m. dir.



**ç) Kontrol kulübesi ile esas bina arasındaki mesafe 2,00 metreden az olamaz.**

**d) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu ölçülere uyulma şartı aranmaz.”** halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer’i dir.

Uyuşmazlık konusu yönetmelik maddesi, 08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan yönetmelik hükmü ile değiştirilmiş ise de; davacının iddiaları çerçevesinde uyuşmazlık ele alındığında ihtilaf konusu yönetmelik hükmünün özünde bir değişikliğin bulunmadığı sonucuna ulaşılarak, uyuşmazlığın esasının incelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Dava dilekçesinde yer alan iddialar incelendiğinde yönetmeliğin 52. maddesinde yapılan değişikliklerdenkapıcı dairesi sayılarının azaltılmasının ve kapıcı dairelerinin toprağa dayalı iskân edilebilir bodrum katta yapılabilmesinin itiraz konusu edildiği anlaşıldığından, uyuşmazlığın bu iki iddia kapsamında ele alınması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Kapıcı dairelerinin sayısının azaltılması hususuna ilişkin olarak; Uyuşmazlık konusu değişiklikten önce, kapıcı dairelerinin sayısının yönetmeliğin 1985 yılında ilk kabul edildiği şartlar nazara alınarak belirlendiği, birliksi raporunda da ifade edildiği üzere bu tarihte kentlerde çoğunlukla verimi düşük, verimine göre hacmi ve ağırlığı fazla linyit kömürü kullanılırken, günümüzde çoğunluğu ithal edilen daha verimli, hacmi ve ağırlığı daha az olan yakıtlar kullanıldığı, ayrıca teknolojik gelişmelerle birlikte ısıtma cihazlarının da verimliliğinin arttığı düşünüldüğünde, kapıcıların iş yüklerinin de buna bağlı olarak azaldığının kabulü gerektiği, bu nedenle kapıcı başına düşen bağımsız birim sayısının artmasının, kapıcıların iş yükünün kabul edilebilir sınırlar içinde kalmasını olumsuz etkilemeyeceği açık olup, bu yönüyle yönetmelik değişikliğinde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı iskân edilebilir bodrum katta yapılabilmesi hususuna ilişkin olarak;

Kapıcı dairelerinin yönetmeliğin önceki halinde de mevcut olduğu şekliyle iskan edilebilir bodrum katta yapılabilmesine imkan tanınmıştır. Ancak yönetmelik değişikliği sonucutoprağa gömülebilecek yükseklik; 0.50 m den, taban döşemesi kalınlığına indirilerek, taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması koşulunun getirildiği, dolayısıyla bodrum katlarda yer alan kapıcı dairelerinde ki yaşam kalitesinin artırılmasına katkı sağlandığı, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı gerekli tedbirlerin alınmış olması zorunluğunun getirilmesinin de olumlu olarak değerlendirilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Öte yandan; toprağa gömülü duvarlara pencere açılması yasaklanmak suretiyle, bu mekanların kullanımının kiler, depo vb.kullanışlarla sınırlayarak, yapının bu bölümlerinde iskan edilmesininönlendiği anlaşıldığından, uyuşmazlığın bu kısmında da olumlu bir değişiklik yapıldığı açıktır.

Bu durumda, bilirkişi raporunda da ifade edildiği üzere, davacının ileri sürdüğü iddiaların aksine dava konusu edilen değişikliğin, önceki haline görece olumsuz hususlar içermediği gibi kapıcı dairelerinin yaşam kalitesini artıran, olumlu değişiklikler içerdiği, bu haliyle yönetmelik değişikliğinin bu bölümünde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**TALEP 18: PATİY 'in 57. maddesinde değişiklik yapan, 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 42'inci maddesinde yer alan " "yaptırıp her yıl için yenilemeleri" ibaresi "yaptırmaları" olarak değiştirilmiş " bölümünün ve " dördüncü cümlesi ile son cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır." bölümünün iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**PATİY'in 57'inci maddesinin ondördüncü fıkrası;**

"Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekir. İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir. İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve (Değişik ibare:RG-14/4/2012-28264) fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin ek-1'de yer alan sicil durum taahhünamesini ister. İdareler sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bildirir. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur. Gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemler oda sicil durum taahhünamesinde, idare tarafından yazılı olarak belirtilir. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler. İdare, projeleri incelerken 5/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğu da gözetir." **haliyle yürürlükte iken, dava konusu işleme;**

"Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini (Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664) yaptırmaları gerekir. İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda (Ek ibare:RG-1/6/2013-28664) ve yazı ile merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir. İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve (Değişik ibare:RG-14/4/2012-28264) fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin ek-1'de yer alan sicil durum taahhünamesini ister. (Mülga dördüncü cümle:RG-1/6/2013-28664) (...) Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler

hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur. Gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemler oda sicil durum taahhütnamelerinde, idare tarafından yazılı olarak belirtilir. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler. (Mülga son cümle:RG-1/6/2013-28664) (...)” **şeklinde değiştirilmiştir.**

Dava dilekçesinde özetle; a) Yapılan düzenlemelerin, TMMOB ve bağlı odalarının 6235 sayılı Yasa ve bu Yasa çerçevesinde yürürlüğe koymuş olduğu yönetmeliklerle düzenlemeye tabi tuttuğu konuları ilgilendirdiği, meslek Birliklerinin ve bağlı odalarının görev ve yetkilerinin hukuka aykırı bir şekilde sınırlandırılarak Bakanlığa devredildiği gibi mevzuatın uygulanmasında kargaşa yaratarak meslek odalarının faaliyetlerinin engellenmesi sonucunu doğurduğu

Yapılan değişiklikler meslek odalarının faaliyetlerini doğrudan ilgilendirdiği halde, TMMOB ve bağlı odaların da tüm kamuoyu gibi 1 Haziran tarihinde Resmi Gazete’de yayımlandıktan sonra öğrendiği, kendilerinden görüş alınmadığı, Anayasada belirlenmiş demokratik hukuk devleti ilkesiyle bağdaşmayan bu tür bir tutumun genel idare yöntemi olarak benimsenmiş olmasının idari istikrar ilkesi, katılımcılık ilkesi gibi genel yönetim ilkelerinin ihlal edilmesi yanında, demokratik toplum düzenine yöneltilmiş ağır bir darbe olduğu, hukuk devletine açıkça aykırılık taşıdığı, Mevzuat Hazırlama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik’in 6. maddesinde hazırlanan taslaklarla ilgili hangi kurum ve kuruluşlardan görüş alınacağı belirtilmediği, TMMOB’dan görüş alınmadığı,

b) Dava konusu düzenlemelerin amaç bakımından da hukuka aykırılık taşıdığı, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 1. maddesinde Yönetmeliğin 3194 sayılı İmar Kanunu’na dayanılarak hazırlandığının belirtildiği, 3194 sayılı Kanun’un amacının ise “yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak” olarak belirlendiği, iptali talep edilen Yönetmelik değişikliği ile müvekkil TMMOB’a bağlı meslek odaları tarafından verilen büro tescil belgelerinin her yıl yenilenmesine yönelik düzenlemenin ve ilgili idarelerde mimar ve mühendisler tarafından gerçekleştirilen işlemlerin düzenli olarak meslek odalarına bildirilmesinin ortadan kaldırılmasının 3194 sayılı Yasa’nın amaç maddesiyle ilgili olmayıp, tamamen meslek odalarının kendi yasal mevzuatına dayalı olarak gerçekleştirdikleri mesleki denetim uygulamasını yapamaz hale getirilmesinin amaçlandığı, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nde daha önce yapılan değişikliklerle ilgili idarelerin meslek mensupları hakkında sicil durum belgesi istemesi uygulamasının kaldırmış olmasının ve meslek odalarının mesleki denetim uygulamasına yönelik sürekli olarak genelge ve yazışmalarda bulunuyor olmasının, dava konusu bu yönetmelik değişikliğinin amacını da açıkça ortaya koyduğu, İmar Yasası’nın amaç maddesinde belirtilen yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak teşekkülünün sağlanması, öncelikle bu süreçte görev alan kişilerin yetkili mimar ve mühendisler olup olmadığı, herhangi bir kısıtlılıkları ile

mevzuata aykırı durumlarının var olup olmadığının denetlenmesini gerektirdiği, bu denetimin, mimar ve mühendisler üzerinde gözetim ve denetim görevi ile meslek ilke ve kurallarını belirleyen meslek odaları tarafından gerçekleştirildiği, bu denetimin yapılabilmesinin ilgili idareler ile meslek odaları arasında belirli bir işbirliği ve bilgi akışının yaratılmasıyla olanaklı olacağı, yapılan düzenleme ile meslek odaları tarafından bir kural olarak konulmuş olan ve öteden beri ilgili idareler tarafından da bu kural çerçevesinde işlem yapılan büro tescili ve serbest müşavir mühendislik belgesi düzenlenmesinin, bu belgelerin koşullarının sürüp sürmediğinin denetlenebilmesi açısından her yıl yenilenmesinin esası üzerinden yapıldığının bir gerçek olduğu, dava konusu yaptığımız düzenleme ile büro tescil belgelerinin her yıl yenilenip yenilenmediğinin aranması uygulaması kaldırıldığı, bir kez belge düzenlenmiş olan mimar ve mühendislerin ilgili idareler nezdinde işlem yapabilmelerinin önünün açıldığı, diğer yandan daha önce yapılan yönetmelik değişiklikleri ve Bakanlık uygulamaları ile meslek odalarının yapmış olduğu faaliyetlerin takip edilmesinin olanaklarının kısıtlandığı ve ilgili idareler tarafından bildirilen faaliyetler üzerinden bilgilenmeyle sınırlı bir ilişkiye sıkıştırıldığı, ilgili idarelerin meslek mensuplarının işlemlerini bildirmemesi durumunda odaların, belge düzenlediği, sicillerini takip ettiği ve mesleki denetime tabi tuttuğu üyelerinin işlemlerini takip edilemez hale getirildiği,

Meslek odaları ile ilgili idareler arasındaki bilgi akışı tek yönlü olarak kesilmiş olup, Odaların merkezi idare konumunda bulunan ve esasında pratik olarak yapılaşma sürecinde görevleri kısıtlı bulunan davalı Bakanlığa bilgi vermesi şekline dönüştürüldüğü, Odaların Bakanlığa bilgi verecek olmasına karşın, hiçbir kurum ve kuruluşun Odalara herhangi bir bilgi vermeyeceği, bu şekilde kurulan bir ilişkide, meslek odalarının üyeleri üzerinde hiçbir gözetimde bulunamayacağı, faaliyetlerini takip edemeyeceği ve fiili olarak kendisine Anayasa ve Yasa ile verilmiş görevleri yerine getiremeyeceği,

c)TMMOB Yönetim Kurulu'nun 25.04.1989 tarihli ve 102 nolu kararı ile yürürlüğe konulmuş olan "TMMOB Serbest Müşavirlik Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri ve Büro Tescil Belgesi Yönetmeliği" nin, TMMOB'a 6235 sayılı Yasa ile verilmiş görev ve yetkiler çerçevesinde düzenlendiği, bu yönetmeliğin 6. maddesinde, SMM ve Büro Tescil Belgelerinin yıl sonuna kadar geçerli olmak üzere düzenleneceği ve her yıl yenileneceğinin düzenleme altına alındığı, Mesleki faaliyetin takibi ve denetimi açısından zorunlu görülen bu düzenleme çerçevesinde, TMMOB'a bağlı odaların da kendi yönetmeliklerini hazırlayarak Resmi Gazete'de yayımladığı, bu yönetmeliklerde de SMM ve Büro Tescil Belgelerinin yıl sonuna kadar geçerli olacak şekilde düzenlenerek her yıl yenilenmesi esasının bulunduğu,

Belge düzenlemeye ve bu belgelerin geçerliliğine yönelik karar almaya yetkili bulunan meslek odalarının koymuş olduğu kuralların bir yönetmelik düzenlemesiyle uygulanamaz hale getirilmesinin söz konusu olup, merkezi idarenin mesleki kuruluşlar üzerinde bu şekilde müdahalede bulunmasının hukuka aykırılık taşıdığı, bir hizmet yerinden yönetim kuruluşu olarak meslek odalarının özerk olarak faaliyet

yürüttüklerinin tartışmasız olduğu, Meslek odalarının kendi yetki sınırları içerisinde oluşturdukları mevzuat, karar ve uygulamalara, hukuku dolanmak suretiyle müdahalede bulunmak, uygulanamaz hale getirmenin, meslek kuruluşlarının Anayasa'dan aldıkları özerklikle bağdaşmadığı ve bu işlemleri hukuka aykırı kıldığı, büro tescili bulunmadan mühendislik faaliyeti yapanların sayısında hızlı artışlar olduğu,

Mesleki faaliyetin disiplin içerisinde yapılabilmesi ve mesleği geliştirecek, mesleğin belirli ilke ve kurallar çerçevesinde yerine getiren mimar ve mühendislerin güvencesi olacak kuralların uygulanamaz hale getirmenin kamu düzenini bozucu bir nitelik taşıdığından, bu yön itibarıyla de dava konusu işlemlerin hukuka aykırılık taşıdığı ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu'nun 26 ncı maddesinde, "Odalara kayıtlı meslek mensuplarından bu Kanuna aykırı hareketleri görülenlerle, meslekle alakalı işlerde gerek kasten ve gerekse ihmal göstermek suretiyle zarara sebebiyet veren veya akdettiği mukavalelere riayet etmiyen veyahut meslek şeref ve haysiyetini muhıl durumları tesbit olunanlara kayıtlı buldukları oda haysiyet divanınca yazılı ihtar; (25) liradan (100) liraya kadar para cezası; (100) liradan (1 000) liraya kadar para cezası; 15 günden 6 aya kadar serbest sanat icrasından men'i; Odadan ihraç, gibi cezaların uygulanabileceği, bu cezaların verilmesinde sıra gözetilmeyeceği, ancak sebep teşkil eden hadisenin mahiyet ve neticelerine göre bu cezalardan birinin tatbik edileceği" hüküm altına alınmış olup, anılan Kanunda açıkça büro tescil belgesinin yenilenmemesinin bir suç teşkil edeceğinden bahsedilmediği, 6235 sayılı Kanun'da da "büro tescil belgesi" ifadesi yer almadığı, bu belgenin yenilenmesi hususunun ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 inci maddesinin birinci fıkrasını (ı) bendinde belirtildiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevlerinin düzenlendiği 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 2 nci maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinde, "Yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair imar, çevre, yapı ve yapım mevzuatını hazırlamak, uygulamaları izlemek ve denetlemek. Bakanlığın görev alanı ile ilgili mesleki hizmetlerin norm ve standartlarını hazırlamak, geliştirmek, uygulanmasını sağlamak ve ilgililerin kayıtlarını tutmak" Bakanlığın görevleri arasında sayıldığı,

Aynı Kararname'nin 12 nci maddesinde, "yerleşme ve yapılaşmaya yönelik mimarlık mühendislik müteahhitlik ve müşavirlik hizmetlerine ilişkin düzenlemeleri yapmak uygulamaları denetlemek ve izlemek gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine ait her türlü yapılar ile ilgili genel ilkeleri, stratejileri ve standartları belirlemek ve uygulanmasını sağlamak planlama harita yapımı, arazi ve arsa düzenlemesi, değerlendirme, parselasyon etüt ve proje müellifliği, harita plan proje ve yapım kontrol müşavirliği, her türlü altyapı ve tesisat dâhil olmak üzere yapı müteahhitliği gibi hizmet alanlarında çalışan gerçek veya tüzel kişilerin görev, yetki ve sorumluluklarını ve kayadanim tutulmasına ilişkin esasları belirlemek, mesleki yeterlikleri ile kuruluş

yeterliklerini değerlendirerek bunlara tescil ve yeterlik belgeleri vermek veya verilmesini ve kayıtlarının tutulmasını sağlamak planlı ve plansız alanlardaki projelendirme ve yapılaşmaya yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinlerinin ulusal adres veri tabanına dayalı olarak düzenlenmesine ilişkin usul, esas ve standartları belirlemek kamu kurum ve kuruluştan ile geręek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine ait her türlü yapıların denetlenmesinde görev alan mimar ve mühendisler ile yardıma kontrol elemanlarını denetlemek ilgili idareler ile denetim ve müşavirlik kuruluşlarınca denetlenmesini sağlamak Bakanlığın görev alanına giren konularla ilgili olarak mimarlık ve mühendislik meslek kuruluşlarına ilişkin mevzuatı hazırlamak ve burdan denetlemek' Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün görev ve yetkileri arasında olduğu,

Tanzim olunan mevzuatların hazırlanması safhasında, mevzuatların hazırlanmasına ilişkin usul ve esaslara aykırı bir uygulama söz konusu olmayıp, meslek mensuplarının iradesi yok sayılmadığı, meslek mensuplarının Bakanlığa ulaşan talepleri de dikkate alınarak yine ilgili meslek mensubu uzman kişilerce tetkik edilerek ve uygulayıcı ilgili idarelerden görüşler alınarak oluşturulduğu,

Dava dilekçesinde de belirtildiği üzere, 6235 sayılı Kanuna istinaden TMMOB tarafından yayımlandığı ifade edilen yönetmelik hükümlerine binaen uygulandığı belirtilen büro tescil belgesinin hangi sürede yenilenmesi gerektiğinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilmesinin ileride bu sürenin TMMOB tarafından arttırılması veya azaltılması veya meslek odasından meslek odasına farklılık arz etmesi durumunda mevzuatlar arasında çelişkiye neden olacağı, ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu hükmü ile büro tescil belgesi yenilenmesi hüküm altına alındığından dava konusu Yönetmelik'te büro tescil belgesinin yenilenmesi hususunun belirtilmesine gerek olmadığı,

Ayrıca, 3194 sayılı Kanun'un 28 inci maddesinin beşinci fıkrasında, "yapıya ilişkin bilgilerin, ilgili idarece, etüt ve proje müelliflerinin, fenni mesullerin, yapı müteahhitlerinin ve şantiye şefi mimar veya mühendisin üyesi bulunduğu meslek odasına, üyelik kayıtlarına işlenmek üzere bildirileceği" hükmü bulunmakta olup, dava dilekçesinde iddia edildiği gibi idareden meslek odasına bilgi akışının kesildiği iddiasının da gerçeği yansıtmadığı,

İdarelerin sorumluluğu olduğu bir görevi kanun ve uygulama yönetmeliği hükümlerine göre geręekleştirmemesinin genel hukuk kurallarına göre müeyyidesi bulunduğu, ruhsat işlemleri tamamlanarak yapı inşasına başlandıktan sonra taahhüdün geręek olmadığının tespiti ve yapım işine başlanmış olması halinde taahhütte bulunan şahıs hakkında kanuni cezalar uygulanmakta ve doğabilecek zararların tazmin edilebileceği, meslek mensubundan taahhüt alınmasının bir nedenin de meslek adamına beyan ettiği bilgiler ile ilgili sorumluluk yüklemek ve bu taahhüdünden kaynaklı durumlarda yapı sahibinin uğrayacağı zararın meslek mensubundan tazmin edilebilmesinin sağlanması olduğu, açıklanan nedenlerle davanın reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Birinci itiraza yönelik olarak; 1.6.2013 tarihli Yönetmelik Değişikliği ile, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 57. maddesindeki “Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekir” hükmünden “her yıl için yenilemeleri” bölümünün çıkarılmasına itiraz edildiği, Mimar, mühendis ve şehir plancıları, 6235 sayılı Kanun uyarınca kamu kurumları dışında çalışmalarını halinde, ilgili TMMOB meslek odasına kayıt olmak zorunda olmaları, büro kurduklarında da Oda’dan büro tescilbelgesi almaları gerekmesine karşın, Yönetmelik değişikliği ile tescillerini her yıl yenilemeleri zorunluluğunun ortadan kalktığı, yıllık tescillerini yaptırmayan büroların Oda kayıtları düşürülebileceği, kayıtlarını yenilemeyen büroların Odaya kayıtsız olarak faaliyetlerini sürdürebileceği, bu konudaki temel sorunun, büro tescili yapılmasının gerekli olduğu kabul edilmişken, yenilememe nedeniyle tescilin düşmesinin niçin sorun olarak görülmediğinin olduğu,

Gelişmiş batı ülkelerinde profesyonel hizmet sunan mimar, mühendis ve şehir plancılarının kendi meslekleriyle ilgili faaliyette bulunabilmeleri için meslek odalarına kayıtlı olmak zorunluluğunun bulunduğu,

Mimar, mühendis ve şehir plancılarının kurdukları büroların Odaları tarafından tescil edilmesinin, Odaların üyelerinin mesleki faaliyetlerini denetleyebilme yetkisinin büroları da kapsamı olarak değerlendirilebileceği, büroların yıllık kayıtlarını yenilemeleri için Odaların büro sahiplerinden, büroda çalışanlar, geçen bir yıl içinde yapılan işler, halen yürütülen işler ve vergi ile ilgili bilgileri istediği, Şehir Plancıları Odası, iş yapabilme kategorilerine (A, B, C...gibi) göre sınıflanmış büroları internet sayfalarından duyurduğu, bu durumun belirli işler için şehir planlama bürosu arayanlara kolaylık sağladığı, tescillerini yenilemeyen bürolar üzerinde Odanın mesleki denetim işlevinin ortadan kalktığı, kayıt dışı faaliyette bulunma ve eleman çalıştırma olasılıklarının ortaya çıkabileceği, büroların Odalara kayıtlarını yenilememelerinin mesleki kalite standardının korunmasını güçleştireceği,

Sonuç olarak, büro tescili yapılması zorunluluğunu gerektiren nedenler sonraki yıllarda ortadan kalkmayacağı için, Oda kayıtlarının her yıl yenilenmeyerek tescilin düşmesinin Odaların 6235 sayılı Kanun’da tanımlanan işlevleri yerine getirmelerini olumsuz etkileyeceği,

İkinci itiraza yönelik olarak; yapılan değişiklik sonucu “İdareler sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bildirir” cümlesinin yürürlükten kaldırıldığı, bu cümlenin, 1985 tarihli değiştirilen Yönetmeliğe 13.7.2000 tarihli, 24108 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak eklenen 58. maddede yer almadığı, kaldırıldığı iddia edilen cümlenin, değiştirilen Yönetmeliğin aynı maddesinde yer alan “Kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olup, bu kurum ve kuruluşlara ait projeleri yapan ve 17/6/1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro



tescili hakkındaki yükümlülükler tâbi değildir” cümlesi ile bağdaşmadığı, zira kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olup, bu kurum ve kuruluşlara ait projeleri yapan mühendis ve mimarların odaya kayıtlı olmaları zorunluğu bulunmadığı için sözü edilen cümledeki hükmün bu meslek sahiplerinin oda kaydı olmayanlarını kapsadığı, zaten iş hacminin çok arttığı günümüzde güçlük uygulanabilecek böyle bir hükümden ne sonuçlar elde edilebileceğinin belirli olmadığı,

Sonuç olarak; tüm mühendis ve mimarları kapsamayan belirtilen cümlelerin Yönetmelik değişikliğinde yer almamasının uygun olduğu,değerlendirmelerine yer verilmiştir.

Bilirkişi Raporuna yapılan davalı itirazında özetle: Aslen, proje müellifliği ve yapım işlerinin denetime dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin büro tescil belgesi yenilemesi imar mevzuatı ile düzenlenmesi gerekli bir husus olmadığı, zaten bu hüküm ile yapıların proje müellifliği ve fenni mesuliyetinin bu belge olmadan üstlenememesinin amaçlandığı ileri sürülerek, rapora itiraz edilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç:**

*PATİY'nin 57'inci maddesinin onördüncü fıkrası 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 36'ncı maddesi ile değiştirilerek,*

**"Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini (Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664) yaptırmaları gerekir. İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda (Ek ibare:RG-1/6/2013-28664) ve yazı ile merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir. İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve (Değişik ibare:RG-14/4/2012-28264) fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin ek-1'de yer alan sicil durum taahhütnamesini ister. (Mülga dördüncü cümle:RG-1/6/2013-28664) (...) Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur. (Ek altı cümle:RG-8/9/2013-28759) Etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle**

müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez. Kamu yapıları dışında avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez. Gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemler oda sicil durum taahhütnamelerinde, idare tarafından yazılı olarak belirtilir. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler. (Mülga son cümle:RG-1/6/2013-28664) (...)” halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer’i dir.

Dava dilekçesinde ***Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 42’inci maddesinde yer alan "yaptırıp her yıl için yenilemeleri" ibaresi "yaptırmaları" olarak değiştirilmiş " bölümünün ve " dördüncü cümlesi ile son cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır." bölümünün iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmiş olup,*** 08.09.2013 tarihli yönetmelik değişikliğinde söz konusu ibarelere yönelik yeni bir değişiklik bulunmadığı anlaşılmakla, itiraz konusunun devam ettiği anlaşılmaktadır.

***"yaptırıp her yıl için yenilemeleri" ibaresi "yaptırmaları" olarak değiştirilmiş bölümüne ilişkin olarak;***

3194 sayılı Kanunun "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8. maddesinin (ı) bendinde: "Harita, plan, etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez." hükmü yer almaktadır.

6235 Sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu’nun 33. maddesinde "Türkiye’de mühendislik ve mimarlık meslekleri mensupları mesleklerinin icrasını iktiza ettiren işlerle meşgul olabilmeleri ve mesleki tedrisat yapabilmeleri için ihdisasına uygun bir odaya kaydolmak ve azalık vasfını muhafaza etmek mecburiyetindedirler." hükmü yer almakta, bu kanuna dayanılarak çıkarılan 02.12.2002 tarihli, 24954 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Ana Yönetmeliği’nin 110. maddesinde "Diploma ya da ruhsatname almak suretiyle, Türkiye’de mesleklerini uygulayabilecek duruma gelmiş olan mühendis, mimar ve şehir plancıları, hemen meslek ya da uğraşı konuları ile ilgili bir Odaya başvurarak kaydolmak ve bir kimlik belgesi almak zorundadırlar. Oda kimlik belgesi almayanlar ya da üyelik görev ve yükümlülüklerini yerine

getirmediği için ya da başka disiplin nedenleriyle, kimlik belgesi yenilenmemiş ya da onaylanmamış olanların, mesleklerini uygulamaları yasaklanır. 109 uncu maddedeki istisnai hükümler saklıdır." denilmektedir.

6235 sayılı Kanunda açıkça belirtildiği üzere kamu kurumlarında çalışanlar dışındaki meslek mensuplarının, meslek ve sanatlarını icra edebilmeleri için ilgili odalara başvurarak kaydolmaları zorunludur. Ancak davacının iddiasının aksine aynı kanununda "büro tescil belgesi"ne yönelik bir ibare yer almadığı gibi bu tescillerin belli periyotlarla yenilenmesi, ya da yenilenmediği takdirde üyeliğin düşeceğine ilişkin bir hükme de yer verilmemiştir. Öte yandan bu kanuna istinaden çıkarılan Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Ana Yönetmeliği'nin 110. maddesinde üye ve kimlik belgelerinin yenilenmemesi hususu "üyelik görev ve yükümlülüklerini yerine getirmeme" durumu ile ilişkilendirilmiş, bu yönetmelikte dahi periyodik bir yenilenmeden bahsedilmemiştir.

İmar Kanununun 8/1 bendinde de büro tescil belgesinin yenilenmesi hususunun kapsamı detaylandırılmamıştır.

Öte yandan TMMOB Yönetim Kurulunun 25.04.1989 tarih ve 102 no'lu kararı ile yürürlüğe giren TMMOB Serbest Müşavirlik Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri ve Büro Tescil Belgesi Yönetmeliğinin "Belge verilmesi ve Yenilenmesi" başlıklı 6. Maddesinin (c) bendinde; "SMM ve Büro Tescil Belgeleri ilk kez başvuruda o yıl sonuna kadar geçerli olmak üzere verilir" hükmüne, (d) bendinde ise; "Verilen belgeler, her yıl Ocak ayı sonuna kadar belge sahiplerinin başvuru üzerine o yıl sonuna kadar geçerli olmak üzere yenilenir" hükmüne yer verilerek, büro tescil belgelerinin her yıl periyodik olarak yenilenmesi öngörülmüştür.

Yukarıda aktarılan mevzuatın birlikte değerlendirilmesinden, her meslek mensubunun kendine uygun olan odaya kayıt yaptırarak üye olması hususu yasal bir zorunluluktur. Meslek mensuplarının ve meslek bürolarının uhdesine aldığı işleri ifa edebilmesi için 3194 sayılı Kanun çerçevesinde aranan unsur da bu üyelik bağlamında bağlı bulunulan odadan alınan büro tescil belgesinin varlığıyla sınırlıdır. Meslek odaları tarafından büro tescil belgelerinin ne şekilde düzenleneceği ve hangi periyotlar halinde yenileneceği hususu ise meslek odalarının kuruluş kanunları ve bu kanunlar uyarınca çıkarılan yönetmeliklerle düzenlenmesi gereken bir kavram olup, doğrudan yapılmış bir atıf bulunmadığı sürece imar mevzuatında bu yönde bağlayıcı ve ileride çelişkiye neden olabilecek bir düzenleme yapılması yersizdir.

Kaldı ki, davalı idarenin savunma dilekçesinde de; "büro tescil belgesinin hangi sürede yenilenmesi gerektiğinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilmesinin ileride bu sürenin TMMOB tarafından arttırılması veya azaltılması veya meslek odasından meslek odasına farklılık arz etmesi durumunda mevzuatlar arasında çelişkiye neden olacağından Yönetmelik'te büro tescil belgesinin yenilenmesi hususunun öngörülmesine gerek olmadığı" belirtilmek suretiyle, yapılan değişiklikle büro tescil belgesinin yenilenmesi müessesinin yasaklanmadığı, yalnızca meslek mensuplarının bağlı olduğu odalarca çıkarılacak metinlere sirküle edildiği, mevcut haliyle fıkra hükmünden böyle bir anlamın çıkarılamayacağı hususunun

beyan edildiğinin anlaşılması karşısında, yönetmelik değişikliğinin bu kısmında yukarıda yer verilen açıklamalar ışığında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

"İdareler sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bildirir." cümlesinin yürürlükten kaldırılmasına ilişkin kısma yönelik olarak;

3194 sayılı İmar Kanununun "Müelliflik, fenni mesuliyet, şantiye şefliği, yapı müteahhitliği ve kayıtlar" başlıklı 28. maddesinin, beşinci fıkrasında: "*Fenni mesuller, uzmanlık alanlarına göre yapım işlerinin denetimine ilişkin ayrıntılı bütün belgeler ile mimarlık ve mühendislik hizmetleri raporunu idareye vermek ve yapı kullanma izin belgesini imzalamak mecburiyetindedir. Yapıya ilişkin bilgiler, ilgili idarece, etüt ve proje müelliflerinin, fenni mesullerinin, yapı müteahhitlerinin ve şantiye şefi mimar veya mühendisin üyesi bulunduğu meslek odasına, üyelik kayıtlarına işlenmek üzere bildirilir.*" hükmüne, onuncu fıkrasında: "*Fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlenen, ancak, yapı müteahhidinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebiyle yapı kullanma izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine, ilgili idarece durum tespit edilerek yapı kullanma izin belgesi verilir. Bu belgenin bir örneği, ilgili kurumlara ve ilgililerin kayıtlarına işlenmek ve değerlendirilmek üzere ilgili meslek odalarına ve Bakanlığa gönderilir.*" hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer verilen yasa hükümlerinden anlaşıldığı üzere, yapıların inşasında sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgilerin ilgili meslek odalarına gönderilmesi hususu yasal zorunluluk olup esasen bu hususta taraflar arasında çekişme bulunmamaktadır. Uyuşmazlık bu zorunluluğun hangi mevzuat kapsamında yerine getirileceği noktasında düğümlenmektedir.

Bİlirkişi raporunda, uyuşmazlık konusu değişiklikle kaldırılan kuralın, kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olan mimar ve mühendisler için hüküm ifade ettiği kabulü ile değerlendirmede bulunulmuş ise de; söz konusu hükmün, proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin tamamına yönelik olduğu açık olup, Dairemizce bilirkişi raporuna itibar edilmemiştir.

05.02.2008 tarihli, 26778 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde; "Proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler aracılığıyla, proje müelliflerince hazırlanan uygulama projelerinin ve hesaplarının, mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esaslarına, imar planına, imar yönetmeliklerine ve diğer mevzuata, şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol eder, proje müelliflerinin ilgili meslek odasına

üyeliğinin devam ettiğine dair taahhütnamesi ile mesleki kısıtlılığının olmadığına dair taahhütnamesinin olup olmadığını kontrol eder. İdareler sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bildirir." hükmüne yer verilmiştir.

15.08.2012 tarihli, 28385 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standard Tebliği" uyarınca uygulamaya koyulan T.S 8737 Yapı Ruhsatı Standart metnindeki Föy 2/a'nın açıklamalar kısmında: "Yapı inşasına başlanıldığında; ruhsat formunun inşaata başlama tarihi de işlenerek bu tarihten itibaren onaylı birer örneği bir ay içinde ilgili meslek odalarına gönderilecektir."ifadesine yer verildiğinden, aynı şekilde T.S 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi Standart metnindeki Föy 2'nin açıklamalar kısmında: "Ayrıca formun onaylı birer örneği bir ay içinde ilgili meslek odalarına gönderilecektir." ifadesine yer verilmiştir.

Bu durumda, İmar Kanununun yukarıda yer verilen hükmünden kaynaklanan ve yapıya ilişkin belgelerin meslek odalarına gönderilmesi yolunda, ilgili idarelere yüklenen mükellefiyetin yerine getirilmesine yönelik düzenlemenin "Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği" ve "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standard Tebliği" eliyle yerine getirildiği, bu hususta PATİY hükümleri ile yeniden bir düzenleme getirilmesinin mükerrerliğe neden olacağı gibi farklı mevzuat kademelerinde çatışmaya da neden olabileceği, bu haliyle söz konusu ibarenin kaldırılmasına ilişkin yönetmelik değişikliğinde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

"İdare, projeleri incelerken 5/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğu da gözetir." cümlesinin yürürlükten kaldırılmasına ilişkin kısma yönelik olarak;

Yürürlükte olan bir yasa her gerçek ve tüzel kişilik için bağlayıcı olup, kanuna uygun hareket etme noktasında yönetmelikte ayrıca bir hükme yer verilmesine gerek bulunmadığından, ayrıca değiştirilen hali ile yönetmelik eliyle getirilen hiç bir detay içeriği ve düzenlemeyi barındırmayan uyuşmazlık konusu cümlenin yürürlükten kaldırılmasında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Kaldı ki, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununun gereklerinin imar hukuku bağlamında yerine getirilmesi adına 3194 sayılı Kanunun 8. Maddesinin (j) bendi doğrultusunda PATİY'in 10.maddesinin birinci fıkrası ile özel olarak ve detaylı düzenlemelere yer verilmiş olup, uyuşmazlık konusu cümlenin kaldırılmasında bu yönüyle de hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

**TALEP 19: PATİY 'in 58. maddesinde değişiklik yapan 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 43'üncü maddesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işleme PATİY'nin 58'inci maddesi;**

"(Değişik:RG-3/4/2012-28253)

Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

Fenni Mesuliyet:

Fenni mesuller, 57 nci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenirler ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.

Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makina ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütülür. Proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri ek-2, ek-4, ek-6, ek-7 ve ek-8'de yer alan formlar kullanılarak kayıt altına alınır. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plâna, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, san'at, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılıp yapılmadığını denetleyeceğine dair ek-1'de yer alan taahhünameyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhünameye fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir. (Değişik cümle: RG-14/4/2012-28264) Ayrıca, noter tasdikli imza sirküleri, sosyal güvenlik numarası ve vergi kimlik numarası da idareye verilir.

İdare; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilenmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili fenni mesulce düzenlenen, sicil durum taahhünamesini ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m<sup>2</sup>) belirtir belgeyi ister.

İlgili idareler fenni mesuliyet üstlenen mimar ve mühendislerin bir önceki ayda yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bir liste halinde topluca bildirir.

Meslek odaları, fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının kontrolünü bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini veya istifa dilekçelerini dikkate alarak yerine getirirler.

Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi esastır. Farklı bir ilde fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için ilgili idarenin uygun görmesi ve yapı yeri ile fenni mesulün işyeri arasındaki mesafenin en fazla 200 km olması gerekir....."

**haliyle yürürlükte iken,**

*"(Değişik:RG-3/4/2012-28253)*

*Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.*

*(Mülga fıkra:RG-1/6/2013-28664)*

*Fenni mesuller, 57 nci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenirler ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.*

*Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makina ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütülür. Proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri ek-2, ek-4, ek-6, ek-7 ve ek-8'de yer alan formlar kullanılarak kayıt altına alınır. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.*

*Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plâna, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, san'at, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapıp yapılmadığını denetleyeceğine dair ek-1'de yer alan taahhünameyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhünamede fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir. (Değişik cümle:RG-14/4/2012-28264) Ayrıca, noter tasdikli imza sirküleri, sosyal güvenlik numarası ve vergi kimlik numarası da idareye verilir.*

*İdare; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilenmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili fenni mesulce düzenlenen, sicil durum taahhünamesini ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m<sup>2</sup>) belirtir belgeyi ister.*

*(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) İlgili meslek odaları, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununun 26 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanunun 27 nci maddesi uyarınca Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yüksek Haysiyet Divanı tarafından onbeş*

*günden altı aya kadar serbest sanat icrasından men'i veya Odadan ihraç kararı alınan veya istifa ederek üyeliğini veya büro tescilini sona erdiren veya adına büro tescili bulunup vefat eden üyelerini derhal merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara elektronik ortamda bildirir. Bu bilgilerin aynı zamanda Bakanlığa yazılı olarak gönderilmesi zorunludur. İlgili idareler, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu Bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenler.*

*(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Fenni mesul mimar ve mühendislerce denetim görevi üstlenilen yapıların alanına ilişkin kayıtlar, bu kişilerin büro tescillerinin yapıldığı ilde yer alan Bakanlık taşra teşkilatı tarafından tutulur. İlgili idareler bu kişilerce denetimi üstlenilen yapılara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bir örneğini düzenlendiği tarihten itibaren en geç 6 iş günü içinde bu kişilerin kaydının bulunduğu ilin Bakanlık taşra teşkilatına gönderir. Bakanlık taşra teşkilatı fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının ve mesafenin kontrolünü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini veya istifa dilekçelerini dikkate alarak gerçekleştirir. Bakanlık denetime yönelik fenni mesuliyetin izlenmesine ilişkin olarak elektronik ortamda denetim sistemi kurar.*

*Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi esastır. Farklı bir ilde fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için ilgili idarenin uygun görmesi ve yapı yeri ile fenni mesulün işyeri arasındaki mesafenin en fazla 200 km olması gerekir....." **şeklinde değiştirilmiştir.***

Dava dilekçesinde özetle; Dava konusu değişiklik amaç bakımından hukuka aykırıdır ve meslek odalarının yetkilerini kısıtlayıcı bir içerik taşımaktadır.

Yapılan düzenleme ile ilgili meslek odalarının belirli durumlarda bulunan meslek mensuplarıyla ilgili bilgileri Bakanlığa bildirme yükümlülüğünün getirildiği ve bildirimde bulunulacak durumların sayma yöntemiyle sınırlandırıldığı, oysa büro tescil belgesi düzenlemeye yetkili idare olarak meslek kuruluşlarının büro tescil belgelerini yıl sonunda yenilememe ya da herhangi bir aşamada iptal etme yetkilerinin de bulunduğu, bir belgeyi düzenlemeye yetkili kuruluşun o belgeyi iptal etme yetkisinin bulunmadığını kabul etmek, idare hukuku ilkeleriyle bağdaşmayacak bir durum olduğu, yapılan düzenlemenin, meslek odalarının büro tescil belgelerini her yıl yenileme yetkisini ortadan kaldırmaya yönelik olduğu, meslek odalarının düzenleme yapma yetkisini ortadan kaldırmaya, hukuken ortadan kalkmasa bile meslek mensupları ile ilgili idareler arasında bir kargaşaya neden olma amacıyla hareket edildiği,

Diğer yandan bu tür bilgilerin Bakanlığa bildirilerek, ilgili idarelerin Bakanlıktan edinmesinin de meslek odalarının yok sayılması, ilgili idarelerle tüm ilişkilerinin kesilmesi anlamını taşıdığı, TMMOB ve bağlı odaların bir idari kuruluş olarak tüm idare organlarıyla yazışmak ve bilgi alışverişinde bulunmak yetkisine sahip olduğu,



nitekim 6235 sayılı TMMOB Yasası'nın 28. maddesinde "Odadan ihraç edilenler süresiz olarak, sanat icrasından geçici olarak men edilenler ise, men süresi içinde; hiçbir şekil ve biçimde mesleki faaliyette bulunamazlar. Bunlar Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği tarafından derhal bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara duyurulur" hükmü yer aldığı, bu hükümden de anlaşılacağı gibi Onur Kurulundan meslekten men cezası alan üyelerin "bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara" duyurulmak zorunda olduğu ve uygulamanın da bu şekilde yapıldığı, Yönetmelik düzenlemesi ile bu işlemin Bakanlığa yapılacağı ve ilgili idarelerin Bakanlık sisteminden kontrol ederek işlem yapacağı şeklindeki düzenlemenin 6235 sayılı Yasa'ya da aykırılık taşıdığı,

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 58. maddesinin 8. fıkrasının değiştirilmesine yönelik düzenlemenin de müvekkil TMMOB ve bağlı odaların yetkilerinin gaspedilmesi anlamını taşıdığı, düzenlemeyle fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının kontrolünün meslek odaları tarafından yapılacağı düzenlemesinin yürürlükten kaldırılarak bu görevin Bakanlığın taşra teşkilatına verildiği, Fenni mesullerin müvekkil TMMOB'ye bağlı meslek odalarının üyesi bulunan mimar ve şehir plancıları olduğu, bu görevi yürüten oda üyelerinin sicillerinin de yine ilgili odaları tarafından tutulduğu, bu siciller çerçevesinde üzerlerine almış oldukları mühendislik hizmetlerinin takip edildiği, meslek odaları tarafından öteden beri yerine getirilen ve tüm mühendislik faaliyetleriyle birlikte ele alınarak fenni mesuliyet görevlerini de denetim altına alan uygulamanın ortadan kaldırılarak Bakanlığa devredilmesinin, meslek odalarına Anayasa ve yasa ile tanınmış görev ve yetkilerin ellerinden alınması anlamına geldiği, davalı Bakanlıkça meslek odalarının yok sayılarak odalar tarafından yerine getirilen görevlerin kendi üzerine alındığı, Meslek odalarını işlevsiz hale getirmeye yönelik bu düzenlemenin de açıkça hukuka aykırı olup iptali ve yürütmesinin durdurulması gerektiği ileri sürülmektedir.

Davalı idare savunmasında özetle; 6235 sayılı Kanun'un 28 inci maddesinde, "Odadan ihraç edilenler süresiz olarak, sanat icrasından geçici olarak men edilenler ise, men süresi içinde; hiçbir şekil ve biçimde mesleki faaliyette bulunamayacakları" belirtilerek mesleki kısıtlılığın sınırlarının çizildiği, bu kısıtlılık durumunun davacı TMMOB tarafından derhal bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara duyurulacağı hüküm altına alınarak, kısıtlılığı bulunan kişilerin bu süre içinde iş üstlenmelerinin önüne geçilmek istendiği, gelişen teknolojiye bağlı olarak Bakanlıkça elektronik ortam (yapı denetim sistemi) üzerinden meslek mensuplarının kısıtlılığına ilişkin bilgilerin idarelerle paylaşılması neticesinde, meslek odalarından elektronik ortamda alınabilen bu verilerin bir an evvel idarelerce uygulanmasının sağlandığı, ayrıca mevzuat hiyerarşisine göre kanunun altında kalan bir düzenleme ile meslek odalarının kanundaki idarelere yazılı bildirim yapma görevi ve yetkilerinin önüne geçilmediği, kaldı ki kısıtlılığa uğrayan meslek mensubu hakkında idarelerin geç bilgilenmesi, sanat icrasından men edilen kişilerin men süresi içinde engellenmesini sekteye

uğratacağı, kısıtlılık süresi geçtikten sonra kısıtlılık bilgisine erişilmesinin suç ve ceza ilkeleriyle örtüşmeyeceğinin de açık olduğu,

Öte yandan, 644 sayılı KHK'nin 2 nci maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinde; "Yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair imar, çevre, yapı ve yapım mevzuatını hazırlamak, uygulamaları izlemek ve denetlemek, Bakanlığın görev alanı ile ilgili mesleki hizmetlerin norm ve standartlarını hazırlamak, geliştirmek, uygulanmasını sağlamak ve ilgililerin kayıtlarını tutmak." Bakanlığın görevleri arasında sayıldığı gibi 12'nci maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinde; "Yerleşme ve yapılaşmaya yönelik mimarlık, mühendislik, müteahhitlik ve müşavirlik hizmetlerine ilişkin düzenlemeleri yapmak, uygulamaları denetlemek ve izlemek.", (c) bendinde, "Planlama, harita yapımı, arazi ve arsa düzenlemesi, değerlendirme, parselasyon, etüt ve proje müellifliği, harita plan, proje ve yapım kontrol müşavirliği, her türlü altyapı ve tesisat dâhil olmak üzere yapı müteahhitliği gibi hizmet alanlarında çalışan gerçek veya tüzel kişilerin görev, yetki ve sorumluluklarına ve kayıtlarının tutulmasına ilişkin esasları belirlemek, mesleki yeterlikleri ile kuruluş yeterliklerini değerlendirerek bunlara tescil ve yeterlik belgeleri vermek veya verilmesini ve kayıtlarının tutulmasını sağlamak.", (g) bendinde, "Kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine ait her türlü yapıların denetlenmesinde görev alan mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarını denetlemek, ilgili idareler ile denetim ve müşavirlik kuruluşlarınca denetlenmesini sağlamak" ve (h) bendinde de; "Kamuya ve özel sektöre ait her türlü yapı ve tesisin projelerinin ve yapım işlerinin denetlenmesinde görev alacak mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarının, yapı denetim kuruluşlarının ve müşavirlik kuruluşlarının niteliklerine, görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin esasları belirlemek, mesleki yeterlikleri ile kuruluş yeterliklerini değerlendirerek bunlara belge verilmesini ve kayıtlarının tutulmasını sağlamak." Bakanlığın (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü) görevleri arasında sayıldığı, dava konusu düzenleme ile ilgili idarelerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bir örneğini düzenlendiği tarihten itibaren en geç altı iş günü içinde fenni mesul mimar ve mühendislerin kaydının bulunduğu ilin Bakanlık taşra teşkilatına göndermesi ve Bakanlık taşra teşkilatınca da fenni mesul mimar ve mühendislerce denetim görevi üstlenilen yapıların inşaat alanı sınırlamasını ve mesafeyi kontrol etmesi suretiyle 644 sayılı KHK ile verilen görevlerin bir kısmı yerinden takip yöntemi ile yürütülmek üzere Bakanlığın taşra teşkilatına tevdi edildiği, açıklanan nedenlerle davanın reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Yapılan değişiklikle fenni mesullerin sicilleri meslek odaları tarafından tutulurken bu görev Bakanlık taşra teşkilatına verildiği, halbuki değiştirilen Yönetmelikte, fenni mesulden daha alt düzeyde eğitim ve yetki kademesi olan fen adamlarının sicilleri belediyeler ve valilikler tarafından tutulduğu, önceki itiraz maddesinde olduğu gibi, yasayla tanımlanan görevleri bulunan meslek odalarının üyelerinin mesleki faaliyetlerini izlemelerini zorlaştıran, hatta olanaksız hale getiren,

bu görevi merkezi idarenin taşra teşkilatına bırakan düzenlemenin savunma yazısında belirtilmeyen işlevsel gerekçesinin bilirkşi kurulunun tanımlamasının olanaklı olmadığı, Bakanlığın bu konuda görev üstlenmeyi gerekli görüyorsa, meslek odalarını görev yapamaz duruma getirmemesi gerektiği,

Sonuç olarak; Yönetmeliğin 58. maddesinde yapılan değişikliklerin planlama ilkelerine uygun olmadığı, görüşünde oldukları belirtilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç;**

6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununun 28. maddesinde "Odadan ihraç edilenler süresiz olarak, sanat icrasından geçici olarak men edilenler ise, men süresi içinde; hiçbir şekil ve biçimde mesleki faaliyette bulunamazlar. Bunlar Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği tarafından derhal bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara duyurulur." hükmüne yer verilerek, meslek mensuplarına madde metninde yer verilen disiplin cezalarının tatbiki halinde birlik tarafından ilgili kuruluşlara bilgi verilmesi yönünde pozitif yükümlülük yüklenmiştir.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. maddesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görevleri düzenlemiştir. Bu maddenin 1. fıkrasının (a) bendinde: "Yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair imar, çevre, yapı ve yapım mevzuatını hazırlamak, uygulamaları izlemek ve denetlemek, Bakanlığın görev alanı ile ilgili mesleki hizmetlerin norm ve standartlarını hazırlamak, geliştirmek, uygulanmasını sağlamak ve ilgililerin kayıtlarını tutmak"; Bakanlığın görevleri arasında sayılmıştır.

Aynı KHK'nın 12. maddesinin (c) bendinde; "Planlama, harita yapımı, arazi ve arsa düzenlemesi, değerlendirme, parselasyon, etüt ve proje müellifliği, harita plan, proje ve yapım kontrol müşavirliği, her türlü altyapı ve tesisat dâhil olmak üzere yapı müteahhitliği gibi hizmet alanlarında çalışan gerçek veya tüzel kişilerin görev, yetki ve sorumluluklarına ve kayıtlarının tutulmasına ilişkin esasları belirlemek, mesleki yeterlikleri ile kuruluş yeterliklerini değerlendirerek bunlara tescil ve yeterlik belgeleri vermek veya verilmesini ve kayıtlarının tutulmasını sağlamak.", (g) bendinde; "Kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine ait her türlü yapıların denetlenmesinde görev alan mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarını denetlemek, ilgili idareler ile denetim ve müşavirlik kuruluşlarınca denetlenmesini sağlamak" ve (h) bendinde; "Kamuya ve özel sektöre ait her türlü yapı ve tesisin projelerinin ve yapım işlerinin denetlenmesinde görev alacak mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarının, yapı denetim kuruluşlarının ve müşavirlik kuruluşlarının niteliklerine, görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin esasları belirlemek, mesleki yeterlikleri ile kuruluş yeterliklerini değerlendirerek bunlara belge verilmesini ve kayıtlarının tutulmasını sağlamak." Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü görevli kılınmıştır.

Dava konusu edilen değişiklik bir bütün halinde incelendiğinde, uyuşmazlığın fenni mesul olan mimar ve mühendislerle ilişkin kayıtların kim tarafından tutulacağı

noktasında düğümlendiği, yönetmelik maddesinin değişiklik öncesi 7. ve 8. fıkrasındafenni mesuliyet üstlenen mimar ve mühendislerin bir önceki ayda yaptıkları işlemlere ilişkin bilgilerin ilgili idarelerce meslek odalarına gönderilmesi doğrultusunda zorunluluk öngörülürken, yapılan değişiklik sonrası bu bilgilerin Bakanlığın taşra teşkilatına gönderilmesi hükme bağlanarak,kayıtların bakanlığın taşra teşkilatı eliyle tutulmasının sağlandığı, aynı zamanda üyelerinin mesleklerinin icrasını etkileyecek değişikliklerin meslek odaları tarafından yine Bakanlığa bildirilmesinin zorunlu tutulduğu anlaşılmaktadır.

Her ne kadar davacı tarafından bu durumun hukuka aykırı olduğu ileri sürülmekte ise de; yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinden anlaşıldığı üzere yönetmelik değişikliğinin hem 6235 sayılı kanun hem de 644 sayılı KHK hükümleri ile uyumlu olduğu, davacının iddiasının aksine Meslek Odalarının kendi üyeleri hakkında kayıt tutmalarını engelleyici bir durumun da ortaya çıkmadığı, yalnızca yasa gereği bu sorumluluğun elektronik ortamda denetim sistemi üzerinden merkezi idare tarafından üstlenilmesinin sağlandığı açıktır.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu değişikliğin bu kısmına ilişkin olarak hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

**TALEP 20: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 44'üncü maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 59'uncu maddesinin, 5. fıkrasının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Dava konusu işlemle PATİY'nin 59'uncu maddesi;**

"Kamuya ait yapı ve tesisler:

Madde 59 - Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti ve kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydı ile avan projeye göre ruhsat verilir.

Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğal gaz boru hattı ve benzeri), silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabii değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arzeden yapılara; Belediyeden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğu ilgili Belediyesine yazılı ile bildirildiği takdirde, 58. maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir." **haliyle yürürlükte iken,**

**"Bakanlıkça düzenlenen ruhsatlar ve kamuya ait yapı ve tesisler**

**Madde 59 – Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve idari yaptırımları gerçekleştirme, mevzuata aykırı yapılar hakkında işlem tesis etme, idari yaptırım kararı alma ve uygulama, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan veya yaptırılanlar da dâhil olmak üzere yapıların can ve mal emniyeti ile mevzuata ve tekniğine uygunluk bakımından denetimini yapma, tespit edilen aykırılık ve noksanlıkların giderilmesini isteme, ilgili idarelerce mevzuata aykırılıklar hakkında işlem tesis edilmemesi halinde Kanunun 32 nci maddesi kapsamında idari yaptırım kararlarını alma ve uygulama işleri Bakanlık taşra teşkilatı olan Müdürlüklerce Bakanlık adına yürütülür.**

*Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilir. Bu yapılarda plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat projelerinin hazırlanmasına ve onaylanmasına, inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşlarının mimar ve mühendislerince üstlenilir. Bu yapılarda kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için mimari uygulama projelerinin ilgili idarelerce onaylanması zorunludur.*

*Ancak kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavator, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağı için, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur.*

*Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılar ile mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen her türlü yapıya; 57 nci ve 58 inci maddelerde sayılan belgeler aranmaksızın sadece mülkiyet bilgileri ve her türlü sorumluluğun kendilerine ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle yapı ruhsatı verilir. Bu yapıların projelerinin varsa imar planına uygun olması, ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca onaylanması gerekir. Ancak lojman, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari faaliyet gösterilen yapılar bu hükmün dışındadır. Belediye sınırları, belediye mücavir alan sınırları ve köy yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlarda, Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri, gözetleme kuleleri ve karakol yapılarında tüm sorumluluk kurumlarına ait olmak üzere imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz.*

*Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondu alanları ve kıyı alanlarında bulunan yapı ve tesisler, niteliğinin bozulması sebebiyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil olmak üzere kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerdeki tesisler ile Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları ile 2985 sayılı Toplu Konut*

*Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapıların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına uygun olarak Müdürlüklerce düzenlenir ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulması sağlanır.*

*Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımlarına, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapıya, milli güvenliğe dair tesislere, askeri yasak bölgelerdeki, genel sığınak alanlarındaki ve özel güvenlik bölgelerindeki yapılar ile enerji ve iletişim tesislerinin ruhsata tabi olanlarına, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde, kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince ruhsat için başvurulduğu halde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde ruhsat verilmemesi halinde, ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin teklifte bulunması üzerine, Müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister. İlgili idare, yapı ruhsatına ilişkin iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü en geç onbeş gün içinde Müdürlüğe bildirmek zorundadır. Bildirilmediği takdirde olumsuz görüşün olmadığı kabul edilir. İlgili idare tarafından verilen görüş sonrasında en geç onbeş gün içinde yapılan incelemede talebin yürürlükteki uygulama imar planına, parselasyon planına ve mevzuata uygun olduğunun anlaşılması halinde, yapı ruhsatı Müdürlükçe resen düzenlenir ve ruhsat ve eklerinin onaylı bir örneği ilgili idareye iletilir. Yapılan incelemede eksiklik görülmesi halinde eksiklikler yine bu süre içinde ilgisine bildirilir. Eksiklikler tamamlandığında en geç beş iş günü içinde yapı ruhsatı düzenlenir. Yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin başvurular da aynı usulle sonuçlandırılır. Müdürlükler, bu fıkrada sayılan yapılardan kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan, yaptırılan, kullanılan veya işletilenler hariç özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin tasarrufunda olanlara veya yap işlet ve devret yöntemi ile yapılanlara ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesine dair işlemleri bedeli mukabilinde yapar, ayrıca ilgili idarelerce düzenlenmemesi halinde imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını da bedeli mukabilinde düzenleyebilir.*

*Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda ruhsat düzenlenemez. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar İçişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda yapılır." **şeklinde başlığı ile birlikte değiştirilmiştir.***

Dava dilekçesinde özetle; 44. maddenin 5. fıkrası ve devamındaki fıkra ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ile yerel yönetimlere verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenleme yetki ve görevini, parça parça da olsa geri alındığı, kent bütünü içerisinde merkezi yönetimin yerel birimlerine ve farklı kurumlara verilen başta planlama yetkileri olmak üzere yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi iş ve işlemlerinin, Anayasanın 127. maddesi yerinden yönetim ilkesine

ve 3194 Sayılı İmar Kanunu 22 maddesine aykırı olduğu, madde hükmünde belirtilen alanlarda planlama yetkisinin de merkezi idare ve/veya merkezi idare kuruluşları yetkisine alınmış olması bu düzenleme ile birlikte düşünüldüğümde değerlendirilen kent topraklarında başta planlama yetkisi olmak üzere yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenleme yetkileri merkezi yönetime alınmış olduğu, bunun da kentlerde çift başlılığa neden olacağı, yerel yönetimler ile merkezi yönetimin karşı karşıya geleceği, kent ve kentliler açısından birçok olumsuzlukların yaşanmasına neden olacağı, sağlıklı bir kentleşme ve kaliteli hizmet götürülmesi açısından planlama, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi hizmetlerinin her hangi bir ayırım yapılmaksızın yerinden yönetim ilkesine uygun olarak yerel yönetimlere bırakılması amacıyla hem plan yapım, hem de yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi yetkilerinin, denetim mekanizmalarının da oluşturularak, tamamen yerel yönetimlere bırakılmasının Anayasa hükmü gereği olduğu ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; 3194 sayılı Kanun'un 4 üncü maddesinde, "2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanacağı" hüküm altına alındığı,

644 sayılı KHK'nin 2 nci maddesinin (1) numaralı fıkrasının 6306 sayılı Kanunun 19'uncu maddesi ile değişik (ğ) bendinde, "Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek; Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini artırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanlarına dair her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulmasını temin etmek; 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan ve parselasyon planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak, ruhsat işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak" Bakanlığımızın görev ve yetkileri arasında sayılmış olup, dava konusu Yönetmelik maddesi ile getirilen düzenleme dayanağını yukarıda belirtilen hükümlerden aldığı, yetkinin nasıl kullanılacağına dair usulü içerdiği,

Diğer taraftan. Anayasanın 126 ncı maddesinde de merkezî idare tanımlanmakta, kamu hizmetlerinin görülmesinde verim ve uyum sağlamak amacıyla,



birden çok ili içine alan merkezi idare teşkilatı kurulabileceği, bu teşkilatın görev ve yetkilerinin kanunla düzenleneceği

Görülebileceği üzere, davacı taraf iddialarının aksine iptali talep edilen düzenlemeler ile, Bakanlığımız vizyonu olan “marka şehirler yaratma” projesine önemli katkı sunulacak olup, davacıların dava dilekçesinde ileri sürülen sair iddiaların maddî ve hukukî bakımından geçerliliği olduğu ileri sürülerek, davanın reddi gerektiği savunulmuştur.

Bilirkişi raporunda özetle; Dava dilekçesinde itiraz edilen 5. paragrafta, “Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondu alanları ve kıyı alanlarında bulunan yapı ve tesisler, niteliğinin bozulması sebebiyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil olmak üzere kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerdeki tesisler ile Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına uygun olarak Müdürlüklerce düzenlenir ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulması sağlanır” denildiği, bu maddede, Bakanlar Kurulunca veya Bakanlıkça belirlenen kullanım ve alanlarla, Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamaların yer aldığı alanlarda inşa edilecek yapıların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinin, ilgili belediyeler yerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın il müdürlüklerince verilmesinin öngörüldüğü davalı İdare adına gönderilen savunma yazısında, Bakanlığın bu konuda yetkili olduğunun belirtildiği, buna karşılık ilgili belediyeler yerine il müdürlüklerinin bu izin belgelerini düzenlemesinin işlevsel gerekçesi ve avantajlarından söz edilmediği, sözü edilen Yönetmelik hükümlerinin anayasa ve yasalarla ilişkili olarak yetki açısından Mahkemece değerlendirebileceği,

Uyumsuzluk işlevsel olarak ve planlama ve şehircilik ilkeleri açılarından değerlendirildiğinde ise; İmar Kanunu’nun 22. maddesinde “Yapı ruhsatı almak için belediye, valilik (....) bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesinin gerekli olduğu,

Belediyeler veya valiliklerce (....) ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir.....” hükmünün yer aldığı, bu maddede tekrarlanmamış olmakla birlikte belediye ve mücavir alan sınırları içinde yapı ve iskan ruhsatlarının ilgili belediye, dışında Valilik tarafından verildiği, özel kanunlar ve mevzuat uyarınca belediye ve mücavir alan sınırları içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın il müdürlükleri tarafından da ruhsat ve yapı kullanma izni verildiği, diğer taraftan, İmar Kanunu’nun Ek madde 3’e

göre Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlatılarak Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından onaylanan planlar uyarınca yapılacak yapılar için“...her türlü ruhsat ve diğer belgeler ile izinler, ilgili mevzuat çerçevesinde yetkili kurum ve kuruluşlarca verilir” hükmünün sözü edilen Kanun maddesinin son cümlesinde yer aldığı, İmar Kanunu’na eklenen bu maddede,belediye ve mücavir alan sınırları içinde yapı ve iskan ruhsatlarını verme yetkisi olan kuruluşun belediye, bu sınırların dışında valilik olduğu şeklinde düzenlenen İmar Kanunu’na aykırı bir düzenleme yapılmadığı, dava konusu edilen Yönetmelik değişikliğinde ise İmar Kanunu’nun tanımlanan sisteme aykırı bir düzenleme yapılmış olmasının kamu yönetimi bakımından tutarsızlık olarak nitelendirilebileceği, özellikle Bakanlıkça da belirlense de, çoğunluğu özel sektör tarafından gerçekleştirilen “...finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları” için yapı ve iskan ruhsatı düzenlenmesinde, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki alanlar için imar planlarını hazırlama ve uygulanmasını gerçekleştirme görevi olan belediyelerin yetkisiz kılınmasının planlama ve şehircilik ilkeleriyle bağdaşmadığı,

Belediyelerin, sınırları içindeki alanların planlanmasından ve belediye hizmetlerinin sunumundan sorumlu kuruluşlar olarak yapı ve iskan ruhsatı verirken aldıkları harçların sundukları kentsel hizmetlerin finansmanına katkı yaptığı, ruhsatlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın il müdürlükleri tarafından verildiğinde harçların bu kuruluşlar tarafından alınacağı, belediyelerin hizmet sunma yükümlülüklerini karşılığı ödenmeden yerine getirmek durumunda kalacağı, bu durumun da planlama ilkeleriyle bağdaşmadığı,

Yönetmeliğin değiştirilen 59. maddesinde dava konusu edilen paragraftan sonra gelen paragraftaki altı tarafımızdan çizilen, “.....ilgililerince ruhsat için başvurulduğu halde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde ruhsat verilmemesi halinde, ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin teklifte bulunması üzerine, Müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister. İlgili idare, yapı ruhsatına ilişkin iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü en geç onbeş gün içinde Müdürlüğe bildirmek zorundadır. Bildirilmediği takdirde olumsuz görüşün olmadığı kabul edilir. İlgili idare tarafından verilen görüş sonrasında en geç onbeş gün içinde yapılan incelemede talebin yürürlükteki uygulama imar planına, parselasyon planına ve mevzuata uygun olduğunun anlaşılması halinde, yapı ruhsatı Müdürlükçe resen düzenlenir ve ruhsat ve eklerinin onaylı bir örneği ilgili idareye iletilir.” düzenlemesinin, ilgili belediyelerin tümüyle dışlanmaması konusunda bir örnek oluşturduğu,

Türkiye’de planlama sisteminin, belediye ve mücavir alan sınırları içinde çeşitli bakanlıklara plan yapma ve onaylama izni verilmesiyle oldukça karmaşık hale gelmiş olmasının planlama konusunda çok başlılık olarak tanımlanmakta ve kentsel alanlarda planlı gelişme düzeni oluşturmada büyük sorunlara neden olabilmekte olduğu, planlamada çok başlılığın neden olduğu sorunların, yapı ve iskan

ruhsatlarının da merkezi yönetimin bir kuruluşu olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın il müdürlükleri tarafından verilmesi halinde artması kaçınılmaz olacağı, Belediyelerin, yetki sahibi oldukları sınırlar içinde merkezi yönetime bağlı kuruluşlar tarafından onaylanan planlardan çoğu kez sözü edilen il müdürlüklerinde askıya çıktığındahaberdar olunduğu, planların hazırlanması aşamasında ilgili belediye ile mutabakat sağlanmadığı durumlarda belediyelerin askı aşamasında itiraz etme ve idari yargıda dava açmayoluna gittiği, sınırları içinde plan hazırlama, onaylama ve uygulama yetkisi bulunan belediyelerin, emrivaki olarak nitelenebilecek plan kararlarıyla karşılaştıklarında ortaya çıkan itiraz ve yargı süreçlerinin planların uygulanmasında gecikmelere neden olabileceği,

Sonuç olarak, planlama-uygulama sürecinin son aşaması olan yapı ve iskan ruhsatlarının verilmesinde de belediyelerin dışlanmasının planlama ilkelerine uygun olmadığı görüşünde oldukları belirtilmiştir.

Bilirkişi Raporuna yapılan davalı itirazında özetle: PATİY'in 59. maddesi ile yerel yönetimlerin uhdesinde bulunan yapı belgeleri düzenleme görevlerinin geri alınması söz konusu olmayıp, ilgili idaresi tarafından teknik ve kapasite altyapısının yeterli olmadığı beyan edilmesi durumunda, bu işlemlerin yürütülerek bölgedeki yatırımların sekteye uğramasının ve vatandaşların mağduriyetinin önlenmesinin amaçlandığı, yapı belgeleri düzenleme görevinin asli olarak yerel yönetimlerde olduğu, ilgililerce ruhsat için başvurulduğu halde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde ruhsat verilmemesi halinde, neden ruhsat verilmediğine ilişkin yerel yönetimden görüş alındıktan sonra talebin mevzuata uygun olması koşuluyla yapı ruhsatının düzenlenebildiği ileri sürülerek, bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç:**

*PATİY'nin 59'uncu maddesinin birinci fıkrası 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 37'inci maddesi ile değiştirilip, maddeye ek fıkra eklenerek,*

**"Bakanlıkça düzenlenen ruhsatlar ve kamuya ait yapı ve tesisler  
madde 59 – (Başlığı ile birlikte değişik madde:RG-1/6/2013-28664)**

**(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve bu faaliyetlere ilişkin idari yaptırımları gerçekleştirme ve uygulama işleri Bakanlık taşra teşkilatı olan Müdürlüklerce, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi**

işlemleri ise Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerince, Bakanlık adına yürütülür.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilir. Bu yapılarda plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat projelerinin hazırlanmasına ve onaylanmasına, inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşlarının mimar ve mühendislerince üstlenilir. Bu yapılarda kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için mimari uygulama projelerinin ilgili idarelerce onaylanması zorunludur.

Ancak kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılar ile mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen her türlü yapıya; 57 nci ve 58 inci maddelerde sayılan belgeler aranmaksızın sadece mülkiyet bilgileri ve her türlü sorumluluğun kendilerine ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle yapı ruhsatı verilir. Bu yapıların projelerinin varsa imar planına uygun olması, ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca onaylanması gerekir. Ancak lojman, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari faaliyet gösterilen yapılar bu hükmün dışındadır. Belediye sınırları, belediye mücavir alan sınırları ve köy yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlarda, Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri, gözetleme kuleleri ve karakol yapılarında tüm sorumluluk kurumlarına ait olmak üzere imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz.

**Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondu alanları ve kıyı alanlarında bulunan yapı ve tesisler, niteliğinin bozulması sebebiyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil olmak üzere kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerdeki tesisler ile Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapıların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına uygun olarak Müdürlüklerce düzenlenir ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulması sağlanır.**

**Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımlarına, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapıya, milli güvenliğe dair tesislere, askeri yasak bölgelerdeki, genel sığınak alanlarındaki ve özel güvenlik bölgelerindeki yapılar ile enerji ve iletişim tesislerinin ruhsata tabi olanlarına, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde, kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince ruhsat için başvurulduğu halde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde ruhsat verilmemesi halinde, ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin teklifte bulunması üzerine, Müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister. İlgili idare, yapı ruhsatına ilişkin iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü en geç onbeş gün içinde Müdürlüğe bildirmek zorundadır. Bildirilmediği takdirde olumsuz görüşün olmadığı kabul edilir. İlgili idare tarafından verilen görüş sonrasında en geç onbeş gün içinde yapılan incelemede talebin yürürlükteki uygulama imar planına, parselasyon planına ve mevzuata uygun olduğunun anlaşılması halinde, yapı ruhsatı Müdürlükçe resen düzenlenir ve ruhsat ve eklerinin onaylı bir örneği ilgili idareye iletilir. Yapılan incelemede eksiklik görülmesi halinde eksiklikler yine bu süre içinde ilgisine bildirilir. Eksiklikler tamamlandığında en geç beş iş günü içinde yapı ruhsatı düzenlenir. Yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin başvurular da aynı usulle sonuçlandırılır. Müdürlükler, bu fıkrada sayılan yapılardan kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan, yaptırılan, kullanılan veya işletilenler hariç özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin tasarrufunda olanlara veya yap işlet ve devret yöntemi ile yapılanlara ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesine dair işlemleri bedeli mukabilinde yapar, ayrıca ilgili idarelerce düzenlenmemesi halinde imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını da bedeli mukabilinde düzenleyebilir.**

Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda ruhsat düzenlenemez. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar İçişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda yapılır.

(Ek fıkra:RG-8/9/2013-28759) Bakanlık; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan veya onaylanan mekansal planları, harita ve parselasyon planlarını, etüt ve projeleri, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini, enerji kimlik belgelerini incelemeye, varsa tespit edilen mevzuata aykırılıkları süre vererek verilen süre içinde düzeltmek üzere ilgili idarelere veya kamu kurum ve kuruluşlarına bildirmeye yetkilidir. İlgililer tarafından bu belgelerdeki mevzuata aykırılıklar Bakanlıkça belirtildiği şekilde giderilerek Kanuna uygun hale getirilmezse Bakanlık bu belgelerdeki aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik yapmaya ve onaylamaya yetkilidir. Bakanlık yapı ruhsatı alınarak inşa edilen yapıları ve bu yapılarda kullanılan yapı malzemelerini standartlara uygunluk bakımından denetlemeye yetkilidir. Bakanlıkça yapılan denetim sonucunda ruhsat ve eklerine aykırı olduğu veya standartlara aykırı yapı malzemesi kullanıldığı tespit olunan yapılar, Kanunun 32 nci maddesi kapsamında işlem tesis edilmek üzere ve süre verilerek ilgili idareye bildirilir. İlgili idarelerce, verilen süre içinde yapı tatil tutanağı tanzim edilmez ve yapı mühürlenmez ise veya Kanunda belirtilen süre içinde yapı mevzuata uygun hale getirilmez ise Bakanlık mevzuata aykırı yapılar hakkında Kanunun 32 nci maddesine göre işlem tesis etmek suretiyle, yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye, yıkım kararı almaya ve yıkımın valiliklerce gerçekleştirilmesini sağlamaya, ilgililer hakkında Kanunun 42 nci maddesine göre idari yaptırım kararı vermeye ve idari müeyyideleri uygulamaya yetkilidir. Bu görevlerden, yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işleri ile denetlemeye ilişkin görevler, Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir. İlgililer Bakanlık denetçileri tarafından istenilen her türlü bilgi ve belgeyi, istenilen süre içerisinde vermek zorundadırlar." halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'i dir.

08.09.2013 tarihli yönetmelik değişikliği incelendiğinde uyuşmazlık konusu edilen beşinci fıkrada değişiklik bulunmadığı anlaşılmakla işin esasına geçildi.

Dava dilekçesinin "D. Konusu" ve "istem sonucu" bölümlerinde iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilen fıkra olarak, dava konusu yönetmelik değişikliğinin 44'üncü maddesinin 4. fıkrası yazılmış ise de; dava dilekçesinin içeriğinde fıkra metni de aktarılmak suretiyle açıkça değiştirilen PATİY'in 5. fıkrasının iptalinin istenildiği hususunun belirtildiği, hukuka aykırılık iddialarının da bu fıkra metni ile uyumlu olduğu görülerek, yargısal denetimin 5. fıkra özelinde yapılması uygun görülmüştür.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. maddesinin (1) numaralı fıkrasının 6306 sayılı Kanunun 19'uncu maddesi ile değişik (ğ) bendinde, "Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek; Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini artırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanlarına dair her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulmasını temin etmek; 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan ve parselasyon planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak, ruhsat işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak" bakanlığın görevleri arasında sayılmıştır.

Bilirkişi raporu incelendiğinde, uyuşmazlığın bu kısmına yönelik yapılan yorum ve ulaşılan sonucun 644 sayılı KHK'dan bağımsız olarak değerlendirilmesinden kaynaklandığı, Dairemizce yapılan incelemede ise mezkur beşinci fıkranın 644 sayılı KHK'nın yukarıda yer verilen 2/1-ğ bendi ile uyumlu olduğunun görüldüğü, mekansal alanın ve icra edilecek kamu hizmetinin çerçevesi açıkça belirtilip sayma yoluyla sınırlı sayıda gösterilen hususlarla ilgili olarak bakanlığa tevdi edilen imara ilişkin yetkilerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ile yerel yönetimlere verilen imar yetkisinin kaldırılmasını ya da kısıtlanmasını öngörmediği anlaşılmaktadır.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu yönetmelik değişikliğinin bu kısmında, hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**TALEP 21: 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 47'inci maddesi ile PATİY'ne eklenen Geçici madde 4'üncü maddesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.**

**Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin geçici 4. maddesinde:**

"Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce imar durum belgesi almaya yönelik olanlar da dahil olmak üzere yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar başvuru tarihinde yürürlükteki mevzuata göre sonuçlandırılır." **hükmü yer almaktadır.**

Dava dilekçesinde özetle; Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce imar durum belgesi almaya yönelik olanlar da dahil olmak üzere yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar başvuru tarihinde yürürlükteki mevzuata göre sonuçlandırılır." ifadesi ile yapılaşma yoğunluğunun artışına ilişkin uygulamanın başlatılmış olacağı ileri sürülmüştür.

Davalı idare savunmasında özetle; Bu kısma yönelik savunma yapılmamıştır.

Bilirkişi raporunda özetle; Dava konusu edilen Geçici madde 4'si, "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce imar durum belgesi almaya yönelik olanlar da dahil olmak üzere yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar başvuru tarihinde yürürlükteki mevzuata göre sonuçlandırılır" hükmünden ibaret olup, bu maddede yer



alan, hem imar durum belgesi almaya yönelik başvuruların, hem de yapı ruhsatı başvurularının, değiştirilen Yönetmelik bakımından müktesep hak oluşturup oluşturmadığı hususlarının hukuksal değerlendirme konusu olduğu, Hukuk Mahkemeleri Kanunu'nun 266. maddesinde "...Hâkimlik mesleğinin gerektirdiği genel ve hukuki bilgiyle çözümlenmesi mümkün olan konularda bilirkişiye başvurulamaz" hükmü dikkate alınarak, Mahkemelerin yetkili olduğu bu konuda bilirkişi kurulu olarak değerlendirme yapmayacakları belirtilmiştir.

### **Değerlendirme ve Sonuç:**

**01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 47'inci maddesi ile PATİY'ne eklenen Geçici madde 4'üncü maddesi, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 41'inci maddesi ile değiştirilerek,**

**"1/6/2013 tarihinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında açık ve kapalı çıkmlar ile binaların yola olan uzaklıkları mevcut teşekküle göre belirlenir. Yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmlar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Bu imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerini imar durumu belgesinde belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir."** halini almış olup, yönetmelik hükmü bu haliyle mer'i dir.

Uyuşmazlık konusu madde hükmünün 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 41'inci maddesi ile değiştirildiği, maddenin değişik halinin itiraz konusu önceki halinden tamamen farklı bir düzenleme getirdiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu yönetmeliğin bu kısmının, konusuz kaldığı sonucuna ulaşılmaktadır.

Açıklanan nedenlerle, **01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin;**

**7'inci maddesi ile PATİY'nin 9'uncu maddesine eklenen üçüncü fıkrasının birinci cümlesinin,**

*9'uncu maddesi ile **değiştirilen PATİY'nin 11'inci maddesinin,***

*10'uncu maddesi ile **değiştirilen PATİY'nin 12'nci maddesinin;***  
**ikinci fıkrasının son cümlesinin,**  
**üçüncü fıkrasının (3.),(4.), (5.) ve (6.) cümlelerinin,**  
**dördüncü fıkrasının (1.) cümlesinde yer alan "kat adedi, KAKS" ifadelerinin, (2.),**  
**(3.), (4.), (5.) ve (6.) cümlelerinin,**

*12'inci maddesi ile **değiştirilen PATİY'nin 14'üncü maddesinin,***  
**"2-ab) Parklar" alt bendinde yer alan "otopark", "trafo", "...1 katı, h=4,50 m.'yi ve**  
**taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökölüp takılabilir malzemeden**  
**yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kamariye, muhtarlık, güvenlik**  
**kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı,.." ifadelerinin,**  
**"2-b) Spor ve oyun alanları" bendinde yer alan "açık veya kapalı otopark" ve**  
**"...büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler,..",**  
**ifadelerinin,**  
**"3-a) Konut alanı" bendinin son cümlesinin,**  
**"3-c) Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Ticaret+Hizmet+Konut gibi karma kullanım**  
**alanları:" bendinin tamamının,**

*14'üncü maddesi ile **değiştirilen PATİY'nin 16'ıncı maddesinin birinci***  
***fıkrasının,***

**"1.Taban alanı" bendinde yer alan "kontrol kulubeleri", "açık havuz" ifadelerinin,**  
**"4. Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal)" bendinde yer alan "güneş, rüzgâr,**  
**yağmur ve kar etkisine karşı üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her**  
**bir bağımsız bölümle irtibatlı zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri,"**  
**"Temelden çatıya taşıyıcı sistemle doğrudan bağlı olmayan binaya bitişik veya ayrık**  
**bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar," "Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin**  
**toplam 75 m<sup>2</sup>'si," "sahanlıklar," "silolar,""trafolar," "Bütün cepheleri tamamen**  
**toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan**  
**veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan; ortak alan veya binaya ait**  
**jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor**  
**birimleri," "Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen**  
**açıkta kalan bodrum katlarının en altındaki tavan döşeme kotu yol kotunun altında**  
**olan ve yola cephesi bulunmayan bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız**  
**bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut**  
**kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı**  
**bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler",**  
**"açık yüzme havuzları, atlama kuleleri," "ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım**  
**ünitelerinin, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750**  
**m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kısımları," "Bulunduğu katın alanının toplam .....ini geçmemek**

koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkımlar ile kat bahçe ve terasları" ifadelerinin,

**"14.Asma Kat" bendinin tamamının,**

*15'inci maddesiyle değiştirilen PATİY'in 18'inci (4) numaralı bendinin,*

24'üncü maddesi ile değiştirilen **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 27. maddesinin** "Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari estetik kurulları yetkilidir" ifadesinin,

26'ncı maddesi ile değiştirilen **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29. Maddesinin birinci fıkrasının, (1.) bendinde yer alan** "yol genişliği-kat" tablosu ile "Ancak (10,00) m. ve daha geniş yollarda 3,00 m.'den fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 m.'lik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 kat ilave yapılabilir." cümlesinin,

31'inci maddesi ile değiştirilen **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35. maddesinin,**

**ikinci fıkrasının** "Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir." cümlesi ile "Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir." cümlesinin,

**onuncu fıkrasının tamamının, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27. maddesinde sayılan koşulların oluşması nedeniyle yürütmesinin durdurulmasına,**

**yönetmeliğin;**

*12'inci maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 14'üncü maddesinin, "3-b) Ticaret alanı" bendine,*

*14'üncü maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının;*

**"1.Taban alanı" bendinde yer alan** "üstü açık veya örtülü zemin terasları" ifadesine,

**"2. Taban alanı kat sayısı (TAKS)" tamamına,**

**"4. Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal)" bendinin onbirinci paragrafında yer alan** "mescit" ifadesine,onikinci paragrafında yer alan "%25" ifadesine ve son cümlesine,

26'ncı maddesi ile değiştirilen **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29. Maddesinin birinci fıkrasının, (1.) bendinde yer alan** "Genel olarak kat yükseklikleri; ticaret bölgelerinde zemin katlarda 4,50 m., diğer katlarda 3,80 m.,

konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4,00 m., diğer katlarda 3,20 m. kabul edilir." cümlesine,

31'inci maddesi ile değiştirilen **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35. maddesinin** birinci fıkrasına,

47'inci maddesi ile PATİY'e eklenen **Geçici madde 4'üncü maddesine**, yönelik olarak **yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer olmadığına**, dava konusu edilen diğer maddeler ve kurallar yönünden ise **2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27. maddesinde sayılan koşulların bulunmaması nedeniyle yürütmenin durdurulması isteminin reddine**, bu kararın tebliğini izleyen 7 (yedi) gün içerisinde Danıştay İdari Dava Daireleri Kuruluna itirazda bulunulabileceğinin taraflara duyurulmasına, 26/09/2016 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.


**Karşı Oy (X):** 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin

1. maddesinin; Yönetmeliğin 2. maddesinin 2. fıkrasındaki değişiklikyönünden, 7. maddesinin; Yönetmeliğin 9. maddesine eklenen 3. fıkra yönünden, 8. maddesinin; Yönetmeliğin 10. maddesinin 1. fıkrasındaki değişiklikyönünden,

9. maddesinin; Yönetmeliğin 11. maddesindeki değişiklik yönünden,

10. maddesinin; Yönetmeliğin 12. maddesindeki değişiklik yönünden,

12. maddesinin; Yönetmeliğin 14. maddesinde yapılan değişikliklerden;"Sosyal ve kültürel altyapı alanları" başlıklı a)Yeşil alanlar, ab) Parklar, b) Spor ve oyun alanları, c)Sosyal ve kültürel tesis alanı, ç) İbadet yeri ve "Alan kullanımları" başlığı altında düzenlenen a) Konut alanı, b) Ticaret alanı, c) Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Ticaret+Hizmet+Konut gibi karma kullanım alanları, ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans),e) Sağlık tesisleri alanı, f) Eğitim alanıalt bentleri yönünden,

14. maddesinin; Yönetmeliğin 16. maddesinde yapılan değişikliklerden; 1) Taban alanı,2) Taban alanı kat sayısı(TAKS),4)Kat alanı sayısı (KAKS-emsal), 14) Asma katbentleri yönünden,

15. maddesinin; Yönetmeliğin 18. maddesinin 1. fıkrasına eklenen 4) numaralı bent ile 2. fıkrasına eklenen cümle ve maddeye eklenenfıkralar yönünden,

16. maddesinin; Yönetmeliğin 19. maddesinin 4. fıkrasındaki değişiklikyönünden,

21. maddesinin; Yönetmeliğin 24. maddesinin birinci fıkrasına eklenen "kentsel dönüşüm ve gelişme alanları hariç" ibaresi yönünden,

24. maddesinin; Yönetmeliğin 27. maddesindeki değişiklikler yönünden,

26. maddesinin; Yönetmeliğin 29. maddesinin 1. fıkrasının (1) ve (3) bentlerindeki değişiklikler yönünden,

29. maddesinin; Yönetmeliğin 32. maddesinin birinci fıkrasındaki değişiklikler yönünden,

31. maddesinin; Yönetmeliğin 35. maddesinin 1. ve 2. fıkralarında değişiklikler ile bu maddeye eklenen fıkralar yönünden,

32. maddesinin; Yönetmeliğin 36. maddesinin 1. fıkrasının b) bendinin 1) numaralı alt bendinde yapılan değişiklik ile 2. fıkraya eklenen ibare yönünden,

39. maddesinin; Yönetmeliğin 51. maddesinin 2. fıkrasındaki yürürlükten kaldırılan ibare ile bu fıkradaki değiştirilen diğer ibare yönünden,

40. maddesinin; Yönetmeliğin 52. maddesindeki değişiklikler yönünden,

42. maddesinin; Yönetmeliğin 57. maddesinin 14. fıkrasının 1. cümlesinde yer alan "yaptırıp her yıl için yenilemeleri" ibaresinin "yaptırmaları" olarak değiştirilmesine dair ibare ile bu maddenin dördüncü cümlesi ile son cümlesinin yürürlükten kaldırılmasına dair düzenleme yönünden,

43. maddesinin; Yönetmeliğin 58. maddesinin 2. fıkrası olan "Fenni mesuliyet:" ibaresinin yürürlükten kaldırılması ve "İlgili idareler" ibaresi ile başlayan 7. fıkrası ile 8. fıkrasına ilişkin değişiklikler yönünden,

44. maddesinin; Yönetmeliğin 59. maddesinin 5. fıkrasında yapılan değişiklikler yönünden,

47. maddesinin; Yönetmeliğe eklenen Geçici 4. madde yönünden, iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmiş ise de, **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin;**

**2. maddesinin 2. fıkrası,** "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 1. maddesiyle",

**9. maddesinin 3. fıkrası,** "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 4. maddesiyle",

**10. maddesinin 1. fıkrası,** "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 5. maddesiyle",

**12. maddesi,** "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 6. maddesiyle",

**14. maddesinin; a) Yeşil alanlar, ab) parklar, c) sosyal ve kültürel tesis alanı, ç) ibadet yeri ve "Alan kullanımları" başlığı altında düzenlenen (a), (c), (ç), (e) ve (f) ait bentleri,** "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 7. maddesiyle",

**16. maddesinin (1), (4), (14) bentleri,** "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 8. maddesiyle",

**18. maddesinin,** "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 9. maddesiyle",

**19. maddesinin**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 10. maddesiyle",

**24. maddesinin**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 13. maddesiyle",

**27. maddesinin**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 16. maddesiyle",

**29. maddesinin**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 18. maddesiyle",

**35. maddesinin**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 22. maddesiyle",

**36. maddesinin**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 23. maddesiyle",

**51. maddesinin**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 33. maddesiyle",

**52. maddesinin**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 34. maddesiyle",

**57. maddesinin**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 36. maddesiyle",

**59. maddesinin**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 37. maddesiyle", yeniden değiştirildiğinden, bu haliyle yukarıda belirtilen kurallar yönünden, davanın konusuz kaldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, konusuz kalan davanın bu kısımları hakkında başkaca bir inceleme ve değerlendirme yapılmaksızın, yürütmenin durdurulması hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmesi gerekirken, davacının iddiaları çerçevesinde 08.09.2013 tarihli yönetmelik değişikliği hükümleri de değerlendirilerek, yürütmenin durdurulması isteminin kabulü ve reddi yolunda verilen karara katılmıyorum.

**Karşı Oy (XX):** PATİY'nin 9'uncu maddesine üçüncü fıkra olarak eklenen "Ayrıca kamu tesis alanları, alışveriş merkezleri gibi umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle imar planı kararı aranmaksızın baz istasyonu kurulabilir. Ancak baz istasyonlarının kurulabilmesi için, yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent estetiğine uyumlu olması zorunludur. Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür." hükmünün iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.

Uyuşmazlık konusu düzenleme incelendiğinde, davalı idare tarafından, telekomünikasyon alanında doğan ihtiyaçların temini maksadıyla ilgili kuruluşların (şirketlerin) talebi üzerine kurulan baz istasyonlarının; teknolojik gelişmelerin hızı ve ihtiyacın ivediliği doğrultusunda, imar planı kararı bulunmaksızın mekansal alanlarda kurulabilmesine imkan tanınmıştır.

İmar planı kararları çerçevesinde bir baz istasyonu kurulabilmesi için, imar planının yasal askı ve itiraz süreleri dahil 4-5 aylık bir süre gerekmektedir. Oysa haberleşme alanındaki acelelik ve ihtiyaç dikkate alındığında bu sürenin oldukça uzun olduğu, bu nedenle süreyi kısaltacak düzenlemelerin bu sektörün özellikleri dikkate alındığında gerekli olduğunun kabulü gerekmektedir.

Her ne kadar dava dilekçesinde de ileri sürülen ve baz istasyonu veya elektronik haberleşme istasyonları konusunda toplumda bilgiye dayanmayan endişeler bulunmakta ise de; bilirkişi raporundan anlaşıldığı üzere, bu tür istasyonların radyoaktif yayımlarının bulunmadığı, yaydıkları dalga hareketlerinin yoğunluğunun kısa mesafeler içinde hızla düştüğünden, gerekli koruma mesafeleri belirlendiği takdirde insan sağlığı için sorun ve risk ortaya çıkmamaktadır.

Kaldı ki, itiraz konusu fıkrada, baz istasyonlarının kurulacağı mekansal kullanım türü ve mülkiyet durumuna göre ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve denetimine yönelik hükümler ihdas edilmiş olup, uygulama aşamasına yönelik tedbirler yetki ve sorumluluk sınırları içerisinde belirlenmiştir.

Bu durumda, dava konusu edilen fıkrada hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, davanın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, kabulü yönünde verilen karara katılmıyorum.

**Karşı Oy (XXX):** 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 8'inci maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 10'uncu maddesinin birinci fıkrasının iptali istenilmektedir.

Dava konusu edilen PATİY'nin 10'uncu maddesinin, 1. fıkrası; *"İlgili İdare, meclis kararı alarak, uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir. İlgili idareler bu amaçla ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurabilirler. Bu kapsamdaki yapılara proje hazırlama ve ruhsat düzenleme işlemleri komisyon kararına uygun olarak yürütülür. Mimari estetik komisyonları aynı zamanda mimarlık eser ve projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar verir. Bu komisyon tarafından özgün fikir ifade etmediğine karar verilen mimarlık eser ve projelerinin değişikliklerinin ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından hazırlanması halinde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz."* şeklinde değiştirilmiştir.

Dava dilekçesinde Mimari estetik komisyonlarının oluşumu ve görev tanımı sorgulanmakta ise de; bu komisyonların görev tanımına yönelik kararda yapılan açıklamalar çerçevesinde bir hukuka aykırılık görülmemektedir.

**Mimari estetik komisyonlarının oluşumuna gelince;**

Uyuşmazlık konusu fıkra hükmü incelendiğinde, mimari estetik komisyonlarının, kaç kişiden teşekkül edeceği, ne şekilde karar alınacağı, üyelerinin niteliği ve meslek kompozisyonuna yönelik bir belirleme yapılmadığı, bu haliyle sadece ismi ve görevinden söz edilen komisyonların kurulmasına yönelik düzenlemenin uygulamaya elverişsiz biçimde belirsiz ve eksik olduğu açıktır.

Her ne kadar, 08.09.2013 tarihinde yapılan değişiklikle, mimari estetik komisyonlarının "beş uzmandan teşkil edeceği, salt çoğunlukla toplanacağı,



kararların oyçokluğu ile alınacağı, Komisyonun gündeminin ilgili idarece belirleneceği ve nihayet Komisyon başkanının ilgili idare tarafından atanacağı" şeklinde komisyonların oluşumuna ve karar nisabına yönelik düzenleme getirilerek, yukarıda sözü edilen eksiklikler kısmen giderilmiş ise de; komisyona seçilecek kişilerin niteliğinin ve hangi meslek mensuplarından oluşacağı hususunun halen belirsiz bırakıldığı, bu haliyle dava konusu edilen yönetmelik hükmünün bu kısmında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, davanın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekirken, reddi yolunda oluşan karara katılmıyorum.

**Karşı Oy (XXXX):** 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 9'uncu maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 11'inci maddesinin iptali istenilmektedir.

Dava konusu edilen PATİY'nin 11'inci maddesi; "İlgili idare meclisi veya encümenine ait olanlar hariç, bu Yönetmelikte ilgili idaresine bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları ilgili idarenin en üst amirine veya bu amirin yetki devri yaptığı makama aittir." şeklinde değiştirilmiştir.

Çağdaş yönetim anlayışında, yöneticilerin örgütlerini verimli, etkili ve dinamik bir şekilde yönetebilmeleri için, astlarına ve alt birimlere yetki devrinde bulunmaları çoğu zaman zorunludur. Bu yönüyle yetki devri, çağdaş yönetimin temel ilkelerinden biri haline almıştır.

Yetki devrinde, yetkiyi devreden makam, bu devri kaldırmadığı sürece artık yetkisi kullanamaz, devredilen yetki artık ancak devredilen makam tarafından kullanılabilir. Böylelikle karar alma yetkisi, artık devredilen makamda bulunduğundan, doğal olarak karar alınmasının hukuki ve cezai sorumluluğu da yetki devredilen makama devredilmiş olur. Aksi yorumla sorumluluğun devredilmediğinin kabulü halinde, bir işlemin tesisinde devirle birlikte yetkisiz hale gelen makamın,

kullanamadığı yetki nedeniyle sorumlu tutulması sonucunu doğurur ki, bu durum yetki devrinden beklenen faydayı ortadan kaldırır. Zira yetki devrinde bulunan makam, sorumluluk uhdesinde kaldığı sürece yetki devrine gerek duymayacaktır.

Bu durumda, dava konusu edilen yönetmelik değişikliğinde, diğer unsurlarla beraber "sorumluluğun devri" noktasında da hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu yönetmelik maddesine yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, kabulü yönünde oluşan karara katılmıyorum.

**Karşı Oy (XXXXX):** 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 10'uncu maddesiile değiştirilen PATİY'nin 12'inci maddesinin iptali istenilmektedir.

Dava konusu işleme değiştirilen PATİY'nin 12'inci maddesinin ikinci fıkrasında; *"Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen*

*yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabidir." hükmü yer almaktadır.*

Uyuşmazlık konusu fıkranın ilk cümlesinde, ruhsat süresinin bitmesi suretiyle ruhsatsız yapı hükmüne gelen yapıların, yeniden ruhsat almasına gerek kalmaksızın, yapı kullanma izni verilmesi suretiyle yasal statüye kavuşması sağlanmaktadır. Uyuşmazlığın bu kısmında kararda yer verilen gerekçeler doğrultusunda hukuka aykırılık bulunmadığı açıktır.

Aynı fıkranın ikinci cümlesinde ise, fıkranın ilk cümlesiyle paralel bir hükme yer verilerek, "*özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda*" kalan (geçerlilik süresi biten ruhsata istinaden tamamlanan) yapıların, ilk ruhsat alındığı tarihte yürürlükte bulunan imar planı hükümleri çerçevesinde, yapı kullanma izni alınabilme imkanı getirilmiştir.

Uyuşmazlık konusu fıkra hükmü incelendiğinde, her iki cümlenin amaç, yöntem ve bütünlük açısından uyumlu olduğu, bu haliyle fıkra hükümlerinin tamamı yönünden hukuka aykılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlık konusu PATİY'in 12. maddesinin, ikinci fıkrasının tamamına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, fıkra hükmünün son cümlesi yönünden verilen yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne ilişkin karara katılmıyorum.

**Karşı Oy (XXXXXX):** Dava konusu edilen PATİY'in (Değişik:RG-1/6/2013-28664) 12. maddesinin, 4. fıkrasının, (1.) cümlesinde: *"Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır."* hükmüne yer verilmiştir.

Uyuşmazlık konusu kuralda; özel mülkiyete dayalı yapılaşmaya imkan veren kullanım kararı korunmakla birlikte, plan değişikliği sonucu kat adedi, yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS gibi yapılaşma koşulları veya kullanım kararı değiştirilen parsellerdeki natamam yapıların ve buna bağlı olarak düzenlenmiş yapı ruhsatlarının akıbeti hakkında düzenlemelere yer verilmektedir.

Fıkra metninin tamamı incelendiğinde, ilk cümle ile bir taraftan plan değişikliğinin kapsamı ortaya konulurken, diğer taraftan süre ve içerik olarak yasallığını koruyan inşaat ruhsatı ve eki projenin müktesep hakkı korunmuştur. Aynı fıkranın devamında ise 3194 sayılı Kanunun 29. maddesinde geçerliliği süre ile sınırlanan inşaat ruhsatlarının, bu madde kapsamında hükümsüz hâle gelmesi halinde, yeniden alınacak ruhsatların koşulları belirlenmiştir.

Uyuşmazlık konusu fıkranın ilk cümlesinde, yukarıda ifade edildiği üzere yapılaşma şartları ve parselde inşa edilebilecek yapıların niteliğinde değişiklik öngören imar planı değişikliklerinin kabulü halinde, mer'i plan kararlarına aykırı hale gelen yapıların mevcut inşaat ruhsatı ve eki mimari projeye göre tamamlanması öngörülmüştür.

Mekansal alanların, kural olarak her ölçekteki plan esaslarına göre teşekkül etmesi zorunludur. Bu nedenle, ilgili idareler ruhsat tanzimi sırasında, her sahanın planla getirilen kullanım kararı ve yapılaşma şartlarını gözetmek durumundadır. İlgililer de mevcut plan kararları ve imar durumuna istinaden verilen inşaat ruhsatı ve eki proje doğrultusunda yapılaşırlar. Böylelikle sahaların imar planları doğrultusunda teşekkülü sağlanmış olur.

Ancak, kimi zaman inşaat ruhsatı alındıktan sonra, ilgili idareler tarafından plan değişikliğine gidilmekte, bu suretle mevcut yapı ruhsatı ile imar planlarının değişik hali arasında uyumsuzluk ortaya çıkmaktadır. Yapılan düzenleme, yapının tamamlanma süreci içerisinde ortaya çıkan bu uyumsuzluğun, hukuki güvenlik ilkesi çerçevesinde, mevcut yapı ruhsatı lehine gözardı edilmesine matuftur. Bu noktada hukuki güvenlik ilkesinin devreye girebilmesi için yönetmelik hükmü ile aranan unsur, cari olduğu dönemde yasal geçerliliğini sürdürenimar planı, bu plan esaslarına uygun olarak tanzim edilmiş bir inşaat ruhsatı ile bu ruhsata bağlı natamam yapının varlığıdır.

Yönetmelik hükmünün "hukuki güvenlik ilkesi" ve "İmar Kanuna uygunluk" boyutuyla iki başlıkta ele alınması uygun olacaktır.

#### Hukuki güvenlik ilkesine uygunluk yönünden;

İdarelerin düzenleyici işlemler yapabilme yetkisi Anayasanın 124. maddesine dayanan anayasal bir yetki olması nedeniyle, idareler tarafından mevzuatla verilen görevlerin yerine getirilmesi amacıyla düzenleyici işlemler yapılabileceği kuşkusuzdur.

Ancak, bu düzenlemeler yapılırken, Anayasada yer alan hukuk devleti ilkesi uyarınca, kazanılmış hak, haklı beklenti, idari faaliyetlerin belirliliği ve hukuki güven ilkesi gibi ilkelerin de göz önünde bulundurulması gerektiği açıktır.

Anayasa'nın 2. maddesinde belirtilen hukuk devletinin temel ilkeleri arasında "hukuki güvenlik" ve "belirlilik" ilkeleri yer almaktadır. Kişilerin hukuki güvenliğini sağlamayı amaçlayan hukuki güvenlik ilkesi, hukuk normlarının öngörülebilir olmasını, bireylerin tüm eylem ve işlemlerinde Devlete güven duyabilmesini, Devletin de yasal düzenlemelerinde bu güven duygusunu zedeleyici yöntemlerden kaçınmasını gerekli kılar. Belirlilik ilkesi ise yalnızca yasal belirliliği değil, daha geniş anlamda hukuki belirliliği ifade etmektedir. Yasal düzenlemeye dayanarak erişilebilir, bilinebilir ve öngörülebilir olma gibi niteliksel gereklilikleri karşılması koşuluyla, mahkeme içtihatları ve yürütmenin düzenleyici işlemleri ile de hukuki belirlilik sağlanabilir. Hukuk güvenliği, normların öngörülebilir olmasını, bireylerin tüm eylem ve işlemlerinde devlete güven duyabilmesini, devletin de yasal düzenlemelerde bu güven duygusunu zedeleyici yöntemlerden kaçınmasını gerekli kılar.

Daha önce tesis edilmiş bulunan işlemlerin doğurduğu hukuki sonuçları ortadan kaldıracak şekilde düzenleyici tasarrufunda bulunulması, hukuk güvenliği ilkesine aykırılık oluşturur. Hukuk devletinin gereği olan hukuk güvenliğini sağlama yükümlülüğü, kural olarak yasaların geriye yürütülmemesini gerekli kılar. "Yasaların geriye yürümezliği ilkesi" uyarınca yasalar, kamu yararı ve kamu düzeninin gerektirdiği, kazanılmış hakların korunması, mali haklarda iyileştirme gibi kimi ayrık durumlar dışında ilke olarak yürürlük tarihlerinden sonraki olay, işlem ve eylemlere uygulanmak üzere çıkarılırlar. Yürürlüğe giren yasaların geçmişe ve kesin nitelik kazanmış hukuksal durumlara etkili olmaması hukukun genel ilkelerindedir. Yasalar için söz edilen bu kural, düzenleyici işlemler bakımından idare hukukunun da genel ilkeleri arasında yer almaktadır.

İmar planları objektif nitelikte düzenleyici işlemlerdir ve tesis edildikleri süre uygun olarak kaldırılmaları veya değiştirilmeleri mümkündür. Planların idarece kaldırılması veya değiştirilmesi durumunda bu planların yürürlükte oldukları süre içerisinde ve bu planlara dayalı olarak tesis edilen bireysel işlemlerin kişiler bakımından subjektif nitelikte kazanılmış hak doğuracağı tabiidir. İdari işlemlerin geriye yürümeyeceğine ilişkin idare hukuku ilkesi ile bu gibi durumlarda kazanılmış hakların korunması, idari istikrarın ve hukuki güvenliğin sağlanması amaçlanmıştır.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu kuralda, idare hukukunun genel ilkeleri çerçevesinde değerlendirme yapıldığında, hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Uyuşmazlık konusu hükmün 3194 sayılı Kanun uyarınca incelenmesine gelince;

3194 sayılı İmar Kanununun "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8. maddesinin, (d) bendinde: "*(Ek bent: 12/07/2013- 6495 S.K./73. md.) Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. (Mülga cümle: 27/03/2015-6637 S.K./23. md) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde uygun hale getirir ve resen onaylar. Bu süre içinde ruhsat işlemleri, yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir. Bu bent uyarınca yapılacak işlemlerde bu maddenin (c) bendi hükümlerine uyulur.*" hükmüne, aynı Kanunun "Ruhsat müddeti" başlıklı 29. Maddesinin, birinci fıkrasında: "*Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır*" hükmüne yer verilmiştir.

İmar Kanununun 29. maddesi incelendiğinde, yasa koyucu tarafından, bir kere ruhsat tanzim edilmesiyle, ilânihâye inşai faaliyete müsaade edilmemiş, ruhsat işleminin hukuksal varlığını koruması için, 29.maddede yapıya başlama ve yapıyı bitirme bağlamında iki dereceli geçerlilik süresi öngörülmüştür. Yapıya başlanması için iki yıl, bitirilmesi için ise beş yıl olarak belirlenen süre sınırlaması dışında, mevcut yapı ruhsatını hükümsüz hale getiren başkaca bir düzenlemeye ise yer verilmemiştir.

Öte yandan, aynı Kanunun 8. maddesinin (d) bendinde; "*Bu süre içinde ruhsat işlemleri, yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir.*" hükmüne yer verilerek, sonradan kesinleşen üst kademe plan hükümlerinin varlığı nedeniyle, bu planlarla uyumsuz hale gelen uygulama imar planlarına, aynı bende yer verilen süreç dahilinde hukuki değer atfedilerek, ruhsat işlemlerinin uygulama imar planları çerçevesinde gerçekleştirilmesine imkan tanınmış, bu vesileyle mezkur süreç sonunda değiştirilmesi söz konusu olmasına karşın, uygulama işlemlerine esas alınan imar planlarının cari olduğu dönem içerisindeki hukuki varlığı, yasa koyucu tarafından açıkça korunmuştur.

Yukarıda yer verilen yasa hükümleri bir arada değerlendirildiğinde, yapı ruhsatının dayanağı olan imar planlarının, *hukuka aykırılık yaptırımının sonucu olarak değiştirilmediği sürece*, değişiklik öncesi haliyle yürürlükte olduğu dönemde doğurduğu hüküm ve sonuçların korunacağı açıktır.

Kaldı ki, İmar Kanununun ve PATİY'in bu güne kadar olan uygulamalarında, ruhsat süresi içerisinde yapılan yenileme taleplerinde, ilk ruhsat tarihinde yürürlükte olan imar planı ve mevzuat hükümlerinin esas alınacağı, ruhsat süresinin bitimi nedeniyle hükümsüz hale gelen yenileme taleplerinin ise yenileme ruhsatı değil, yeniden ruhsat talebi olarak değerlendirilmesi suretiyle talep tarihinde geçerli olan imar planı ve mevzuat hükümleri esas alınarak ruhsat düzenlemesi gerektiği Dairemiz içtihatlarıyla istikrar kazanmıştır. Dava konusu edilen PATİY'nin 12. maddesinin birinci fıkrasında da bu husus ayrıca düzenlenerek yenileme ruhsatının kapsamı yeniden ortaya konulmuştur.

Bu haliyle, ilk ruhsat tarihinde yürürlükte olan imar planı esasları ve mevzuat hükümleri kapsamında yenileme ruhsatı tanzim edilerek, natamam yapının tamamlanması hukuken mümkün iken, mevcut yapı ruhsatı ve eki mimari proje kapsamında yapının tamamlanmasının mümkün olduğunun evleviyetle kabulü gerekmektedir.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu yönetmelik hükmünde, İmar Kanununa, PATİY'in bütünlüğüne ve müstekar Altıncı Daire içtihatlarına uygunluk yönüyle de hukuka aykırılık bulunmadığı açıktır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu PATİY'in (Değişik:RG-1/6/2013-28664) 12. maddesinin, 4. fıkrasının, (1.) cümlesine yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği oyuyla karara karşıyım.

**Karşı Oy (XXXXXXX):** 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 12'inci maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 14'üncü maddesinin birinci fıkrasının "Sosyal ve kültürel tesis alanları" başlığı altında düzenlenen 2. alt bendinin alt (ab) maddesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.

Dava konusu işlemle değiştirilen PATİY'nin 14'üncü maddesinin alt (ab) maddesinde; "İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır." hükmü yer almaktadır.

Hukuki değerlendirme, madde hükmünde yer alan "**...1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı,..**" ifadesine yönelik olarak yapılacaktır.

Sosyal yapı alanlarının, hitap ettiği kitle tarafından sorunsuz ve aktif kullanımı için, kimi tesis ve yan kullanımları barındırması faydalı olabileceği gibi zorunlu da olabilmektedir. Ancak, söz konusu tesis ve yan kullanımların, sosyal alt yapı alanı ile öncelikbütünleşebilecek nitelikte olması, ayrıca eklenmek istenilen sosyal alt yapı kullanımının belirli bir alansal büyüklüğe haiz olması gözetilerek, plan kararı ile belirlenen sosyal alt yapı alanının kendisinden beklenen temel kullanımının akamete uğratılmasının engellenmesi zorunludur.

Madde metninde sayılan tüm yan tesis ve kullanımların "park" kullanımı ile bütünlüşebileceği hususunda duraksama bulunmamaktadır. O halde burada değerlendirilmesi gereken husus, söz konusu tesisler için getirilen kriterlerin, "park" alanını asli kullanımından uzaklaştırıp uzaklaştırmadığı noktasında düşünülmektedir.



Uyuşmazlık bu çerçevede incelendiğinde, yapımına izin verilen kullanımlar için öncelikle yükseklik ve taban alanı katsayısı yönüyle makul miktarda sınırlama getirildiğinin görüldüğü, bu suretle "park" alanının yukarıda söz edilen kriter çerçevesinde asli fonksiyonunu koruması sağlanmıştır. Diğer taraftan muvakkat yapılar için de öngörülen malzemelerin kullanılması zorunlu tutularak, söz konusu tesislerin tali ve muvakkat niteliğinin vurgulandığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, madde metninde uyuşmazlık konusu ifade yönüyle hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, **"...1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı,.."** ifadesine yönelik yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, mezkur ifade yönüyle verilen yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne ilişkin karara katılmıyorum.

**Karşı Oy (XXXXXXXXX):** 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin;

**12'inci maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 14'üncü maddesinin, "3-b) Ticaret alanı" bendine,**

**14'üncü maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 16'ıncı maddesinin birinci fıkrasının;**

**"1.Taban alanı" bendinde yer alan "üstü açık veya örtülü zemin terasları"** ifadesine,

**"2. Taban alanı kat sayısı (TAKS)" tanımına,**

**"4. Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal)" bendinde yer alan "mescit" ifadesi, "%25" ifadesi ve son cümlesine,**

**26'ıncı maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29. Maddesinin birinci fıkrasının, (1.) bendinde yer alan "Genel olarak kat yükseklikleri; ticaret bölgelerinde zemin katlarda 4,50 m., diğer katlarda 3,80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4,00 m., diğer katlarda 3,20 m. kabul edilir." cümlesine,**

**31'inci maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35. maddesinin** birinci fıkrasına,

**47'inci maddesi ile PATİY'ne eklenen Geçici madde 4'üncü** maddesine yönelik olarak Dairemizce 08.09.2013 tarihli yönetmelik değişikliği ile getirilen hükümler çerçevesinde içerik değerlendirilmesi yapılarak karar verilmesine yer olmadığı yönünde karar verilmiş ise de;

**Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğin;**

**14. maddesi**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 7. maddesiyle",

**16. maddesi**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 8. maddesiyle",

**29. maddesi**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 18. maddesiyle",

**35. maddesi**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 22. maddesiyle",

**Geçici 4. Maddesi**, "8.9.2013 tarihli RG'de yayımlanan yönetmeliğin 41. maddesiyle", yeniden değiştirildiğinden, bu haliyle dava konusu edilen bu maddeler yönünden, davanın konusuz kaldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, konusuz kalan davanın bu kısımları hakkında da başkaca bir inceleme ve değerlendirme yapılmaksızın, madde metninin tamamı yönünden yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmesi gerektiği oyuyla, karara gerekçe yönüyle katılmıyorum.

**Karşı Oy (XXXXXXXXXX):** 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 12'inci maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 14'üncü maddesinin "Alan Kullanımları" başlığı altında düzenlenen 3. alt bendinin alt (ç) maddesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.

Dava konusu işleme değiştirilen PATİY'nin 14'üncü maddesinin alt (ç) maddesinde; *"Ticaret+hizmet, ticaret+konut, ticaret+hizmet+konut, merkezi iş alanı ve konut alanlarında yapılabilen, en az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. Sosyal ve teknik altyapı kesintileri konut kullanımı üzerinden yapılmayan parsellerde bu amaçla ruhsat düzenlenemez."* hükmü yer almaktadır.

Yönetmelik hükmü incelendiğinde; son zamanlarda eylemli olarak mekansal alanlarda kullanımı yaygınlaşan, sosyal donatı ihtiyacının bir kısmının kendi içerisinde karşılandığı ve konut kullanımının özel bir türü olarak kısaca tanımlanabilecek "yüksek nitelikli konut" ya da "rezidans" yapılarının nitelikleri ve yapımına müsaade edilen kullanım alanlarının tariflenerek, yönetmelik hükmü ile imar mevzuatına kazandırıldığı anlaşılmaktadır.

Rezidanslar da niteliği itibari ile konut gibi ikamet edilebilen ve mesken olarak kullanılan kapalı alanlardır. Ancak, gerek yukarıda ki tanımında yer verilen özellikleri, gerekse kullanıcılarının yaşam tarzı ve beklentileri nedeniyle, diğer konut yapılarından farklılaşmaktadır. Bu anlamda rezidans ve konut kullanımlarının birbiri ile bağdaşan iki kullanım türü olduğu söylenemez.

İmar planları yalnızca şekli olarak yapılaşma koşullarını belirleyen ve düzenleyen bir işlem türü olmayıp aynı zamanda planlama alanlarından istifade edecek bireylerin yaşam tercihlerinin, hayat tarzlarının, en az çatışmayla sürdürülebilmesine olanak sağlayan düzenlemelerdir. Uyuşmazlığa bu çerçeveden bakıldığında senenin tüm günlerine yaygın bir şekilde hem gündüz, hem gece yaşam alanı olarak her yaş ve toplumsal kitle tarafından kullanılan, sosyal donatı ihtiyacını mahalle ölçeğinde yakın çevresi içerisinde karşılayan konut bölgeleri ile daha çok arazi kullanımlara konu olan veher türlü ihtiyacın, kompleks olarak kendi içerisinde karşılanması beklenen rezidansların, aynı imar planı kararı ile tariflenmemesi gerekir. Zaten bilirkişi raporunda da ifade edildiği üzere; rezidans kullanımını tercih eden kitlenin yaşam tarzı ve beklentileri de incelendiğinde, konut bölgelerinden ziyade, karma kullanımların baskın olarak kullanıldığı alanlar ile MİA'lara yakın olmanın arzu edildiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda, "konut alanlarında" rezidans yapımına imkan tanıyan uyuşmazlık konusu yönetmelik hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, "konut" ibaresine yönelik olarak uyuşmazlık konusu yönetmelik hükmü hakkında yürütmenin durdurulması isteminin kabulü gerektiği düşüncesi ile karara katılmıyorum.

**Karşı Oy (XXXXXXXXXX):** 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 14'üncü maddesi ile değiştirilen PATİY'nin 16'ıncı maddesininbirinci fıkrasının (4) numaralı bendinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.

Dava konusu işlemlerle PATİY'nin 16'ıncı maddesininbirinci fıkrasının (4) numaralı bendinin, dokuzuncu paragrafında; *"Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarının en altındaki tavan döşeme kotu yol kotunun altında olan ve yola cephesi bulunmayan bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler"* emsal hesabına dahil edilmeyecek bölümler arasında sayılmıştır.

Yönetmelik hükmü incelendiğinde; emsal hesabına dahil edilemeyecek olan "depolar" için sınırsız bir bağımsızlık getirilmediği, gerek yol kotuna, gerekse yol cephesi konumuna bağlı olarak bodrum katında yer alan, dolayısıyla iskana elverişli olmayan bu bölümlerin, bağımsız bölüm de oluşturmamak kaydıyla emsal hesabından istisna edildiği, bu haliyle söz konusu bölümlerin nüfus artışı getirmeyecek alanlar olduğu açıktır.

Öte yandan, söz konusu depo amaçlı eklentiler, ister ticari, isterse konut kullanımlı bağımsız bölümlerin eklentisi olsun, istisna edilen kısmının öncelikle yapı inşaat alanının %5'i ile sınırlandırıldığı, akabinde eklentisi olduğu bağımsız bölümün türüne göre konut kullanımlı bağımsız bölümler için %20, ticari kullanımlı bağımsız bölümler yönünden ise bağımsız bölüm brüt alanı sınırlaması getirilerek, oluşacak yapı yoğunluğunun mâkul kabul edilmesi gereken miktarda kontrol altına alındığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, uyumsuzluk konusu paragraf hükmü ile, niteliği ve sınırları açıkça belirlenen "depo" bölümlerinin, kısmen emsal harici tutulmasına ilişkin yönetmelik değişikliğinde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, yönetmelik değişikliğinin bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiği düşüncesiyle, karara katılmıyorum.

**Karşı Oy (XXXXXXXXXX):** "01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 15'inci maddesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.

Dava konusu işlemlerle PATİY'nin 18'inci maddesine, (4) numaralı bend olarak; *"4) Arka bahçe mesafeleri: Bodrum katlarda tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katlar dahil 4 kata kadar olan binalarda arka bahçe mesafesi en az (3,00) m.dir. Fazla her kat için bu mesafe (0,50) m. arttırılır."* hükmü eklenmiştir.

Dava dilekçesinde öne sürülen hukuka aykırılık iddiası (4) numaralı bende ilişkin olup, eklenen cümle ve fıkralar yönüyle hukuka aykırılık iddiası bulunmadığından, yargısal denetimin (4) numaralı bende ilişkin olarak yapılması uygun bulunmuştur.

Uyuşmazlık konusu yönetmelik değişikliği ile, aynı yönetmeliğin dava konusu edilmeyen 28. maddesinde düzenlenen ve yapılar için genel kural olarak en az arka bahçe mesafesi olarak bırakılması öngörülen "3 metrelik" koşul, 4 kata kadar olan yapılaşmalar için sabitlenmiş, bırakılması gereken en az arka bahçe mesafesinin ancak 5 kat ve üzeri yapılaşmalar için artırılması öngörülmüştür.

Mekansal alanlarda inşa edilecek yapılara ait bağımsız bölümlerin, yapının hangi cephesinde yer alacağı tamamen mimari projeye bırakılan bir husustur. Uyuşmazlığa bu çerçeveden bakıldığında, ayrık nizamda teşekkül eden yapıların arka bahçe mesafeleri ile yan bahçe mesafeleri arasında bir fark gözetilmesi gerekçesiz kalmaktadır.

Her ne kadar bilirkişi raporunda, yönetmelik değişikliğinin sonucu olarak binaların i kesimlerinin, özellikle daha alt katlarında oturan veya çalışanların kuyunun içinde yaşadıkları hissini duymalarının kaçınılmaz olduğu ileri sürülmekte ise de; yapılan değişiklikle arka bahçe mesafesinin kaldırılması ya da 3 metre ile sınırlandırılması söz konusu değildir. 4 kattan sonraki her kat için 0.50 metre arka bahçe mesafesinin artırılmasına ilişkin genel kural halen devam etmekte, yan bahçe mesafelerine ilişkin kuralla uyum sağlanmaktadır.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu bend hükmünün eklenmesine yönelik, yönetmelik değişikliğinde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, yönetmelik değişikliğinin bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiği düşüncesiyle, karara katılmıyorum.

**Karşı Oy (XXXXXXXXXXXX):** 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 24'üncü maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 27. maddesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.

Dava konusu işlemlerle PATİY'nin 27'inci maddesi; *"Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir. Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütlenin etkisi de dikkate alınarak mimari estetik kurulları yetkilidir. Bu*

*yapılarda gereken mesafelerde ve yerlerde ilgili mevzuatına göre dilatasyon yapılması ve özel önlem alınması zorunludur. İkili, üçlü, dörtlü veya beşli blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (75,00) m. olan bu blokları teşkil etmeye ilgili idare yetkilidir. Blokların birden fazla parseli kapsadığı hallerde parsellerin sınırlarında dilatasyon yapılması zorunludur." şeklinde değiştirilmiştir.*

Uyuşmazlık konusu yönetmelik maddesinde; imar planında aksine bir hüküm bulunmaması koşuluna bağlı olarak, 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu belirleyebilmesi yönünde karar alabilmesine "mimari estetik kurulları"na yetki verilmiştir.

"Talep 3" başlığı altında, PATİY'nin 10'uncu maddesinin birinci fıkrasında değerlendirilen "mimari estetik komisyonları" oluşumuna yönelik çekinceler, yönetmeliğin bütünlüğü içerisinde değerlendirildiğinde, bu madde için de geçerlidir. Söz konusu çekinceler "Karşı Oy (XXX)"dedile getirildiğinden yeniden yazımına gerek görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, davanın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin bu gerekçeyle kabulüne karar verilmesi gerektiği düşüncesiyle, oluşan karara gerekçe yönüyle katılmıyorum.

**Karşı Oy (XXXXXXXXXXXXXX):** 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 26'ncı maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29. maddesinin (1) numaralı bendinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.

Dava konusu işlemle PATİY'nin 29'uncu maddesinin 1. bendi ;"1) *İmar planlarında kat adetleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur. İmar planına göre genişliği:*

*(7,00) m.'ye kadar olan yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,  
(7,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,  
(10,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 5'den fazla,  
(12,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,  
(15,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,  
(18,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 8'den fazla,  
(20,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 10'dan fazla,  
(25,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 12'den fazla,  
(30,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 15'den fazla,  
(35,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 18'den fazla,  
(40,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 20'den fazla,  
(50,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 25'den fazla,  
olamaz. Ancak (10,00) m. ve daha geniş yollarda 3,00 m.'den fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 m.'lik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 kat ilave yapılabilir. Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Genel olarak kat yükseklikleri; ticaret bölgelerinde zemin katlarda 4,50 m., diğer katlarda 3,80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4,00 m., diğer katlarda 3,20 m. kabul edilir. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar ile arazinin yapısına bağlı olarak tespit olunacak subasman seviyesi göz önünde bulundurulur." şeklinde değiştirilmiştir.*

**-Bent hükmünde yer alan yol genişliği, kat adedi tablosununa yönelik olarak;**

Dava konusu edilen yönetmelik değişikliğine kadar, PATİY'in kabul edildiği 1985 tarihinden bu yana, yönetmeliğin uyuşmazlık konusu bendinde kat adedi ile birlikte yapıların metre cinsinden maksimum yüksekliği de belirtilmiştir. Böylelikle yapıların varsa ön bahçe mesafesi ve yol genişliği toplamının, bina yüksekliği ile ilişkilendirilmesi suretiyle yapı yüksekliğine yönelik belirsizlik oluşmaması, ayrıca bina bloklarının birbirlerinin güneşini, ışığını kesmelerinin ve yaşam kalitelerini olumsuz etkilemelerinin kontrol altında tutulması sağlanmıştır.

08.09.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle, 1985 tarihli Yönetmelikte yer alan kat sayılarına dönüşmüş, ayrıca 25 ila 50 metre arasında



genişliği olan yollar için de en çok kat sayıları tanımlanmış, böylece dava konusu edilen liste büyük ölçüde geçerliliğini kaybetmiştir. Ancak son değişiklikte dahi metre cinsinden bina yüksekliklerinin tanımlanmaması nedeniyle, davacının itirazların geçerliliğinin sürdüğü anlaşılmıştır.

08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğın 8. Maddesi ile değiştirilen PATİY'in 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (11) numaralı bendi;"*Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir. Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak; ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m; diğer katlarda 3.80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m., diğer katlarda 3.50 m. kabul edilerek uygulama yapılabilir. Bu bentte belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği revize edilinceye kadar uygulamalar bu bentte belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır. Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Tesisat katı yapılan 60.50 m. yi aşan binalarda tesisat katının 2.00m. si bina yüksekliğinden sayılmaz. Yapının kat adedinden sayılmaz. Özellikle olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir. Ancak hiçbir koşulda hava mania kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse yönetmelikte belirtilen kat sayısı, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz."* şeklinde değiştirilmiştir.

Davanın devamı sırasında yürürlüğe giren yönetmelik değişikliği incelendiğinde, hem ticaret, hem de konut kullanımlarına yönelik zemin, asma ve normal kat yükseklikleri kesin ölçülerle belirlenmiştir.

Her ne kadar, bilirkişi raporunda, yapıların parsellerin cephe aldığı metre cinsinden yol en kesitleriyle ilişkili olarak, kat adedi ile birlikte en fazla yüksekliğin de metre cinsinden tabloda belirtilmesinin zorunlu olduğu belirtilmiş ise de; yukarıda yer verilen 08.09.2013 tarihli yönetmelik değişikliği ile kat yüksekliklerine yönelik net ölçüler PATİY'in 16. maddesinin (11.) bendi ile ayrıca belirlenmiş olup, yapı yüksekliğinin bu madde ile ilişkilendirilerek tespiti mümkün olduğundan, uyumsuzluk konusu tabloda yeniden metre cinsinden yapı yüksekliğine yer verilmemesinin hukuka aykırılık oluşturmayacağı açıktır.

Açıklanan nedenlerle, yönetmelik değişikliğinin bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiği düşüncesiyle, karara katılmıyorum.

**Karşı Oy (XXXXXXXXXXXXXXXXX):** 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 31'inci maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35. maddesinin değiştirilen hükümlerinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.

Dava konusu işlemlerle değiştirilen PATİY'nin 35'inci maddesinin, 2. Fıkrasının, beşinci cümlesinde; *".....Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir....."* hükmü yer almaktadır.

Dava konusu edilen maddenin, yukarıda belirtilen cümlesine ilişkin olarak uyuşmazlık ele alındığında; konut dışındaki yapıların atıl durumda olan bu bölümlerinin, daha verimli bir şekilde kullanımının özendirilmesine yönelik bir hüküm getirildiği anlaşılmaktadır.

İhtilaf konusu fonksiyonların zaten varolan çatı aralarında kullanımı öngörüldüğünden, fazladan yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vermesinin söz konusu olmayacağı, bu haliyle uyumsuzluk konusu yönetmelik değişikliğinin bu kısmında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, yönetmelik değişikliğinin bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiği düşüncesiyle, karara katılmıyorum.

**Karşı Oy (XXXXXXXXXXXXXXXXXX):** 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 31'inci maddesi ile değiştirilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35. maddesinin değiştirilen hükümlerinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.

Dava konusu işleme değiştirilen PATİY'nin 35'inci maddesinin, 2. fıkrasının, son cümlesinde; *".....Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir."* hükmü yer almaktadır.

Uyuşmazlıkta, özelliği olan binaların çatı arası alanlarda yapılacak uygulamaların Bakanlık görüşü alınması koşuluna bağlı olarak izin verildiği anlaşılmaktadır. Oysa bu tür lokal uygulamaların Bakanlık görüşüne bağlanması pratikte gerçekçi olmadığı gibi, fazladan nüfus ve yoğunluk artışı getirmeyeceği açık olan çatı arası alanı kullanımlarının merkezi idarenin görüşüne bağlanması da hukuki bir zorunluluk bulunmamaktadır.

Bu durumda, dava konusu edilen yönetmeliğin bu kısmında "Bakanlık görüşü alınarak" ibaresine yönelik olarak hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu yönetmeliğin bu kısmı hakkında yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerektiği düşüncesi, oluşan karara gerekçe yönüyle katılmıyorum.