

03071  
A. İnder

**Davacı ve Yürütmenin**

**Durdurulmasını İsteyen** : TMMOB Mimarlar Odası

**Vekili** : Av. Berna Çelik  
Mimarlar Odası Konur Sok. No:4/2 Kızılay  
Merkez/ANKARA

**Davalı** : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

**Vekili** : Hukuk Müşaviri Ahmet Küçükler (Aynı yerde)

**İstemin Özeti** : 03.07.2017 tarihli, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. maddesinin (ü) bendindeki "eğitim tesis alanı" tanımındaki "özel" ibaresinin, (aa) bendindeki "fenni mesul" tanımının, (uu) bendindeki "kazi izni" tanımının, (yy) bendindeki "konut alanı" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendindeki "konut alanı" başlığı altındaki düzenlemelerin, 4. maddesinin (hhhh) bendindeki "ticaret alanı" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendindeki "ticaret alanı" başlığı altındaki düzenlemelerin, 4. maddesinin (ıııı) bendindeki "ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (ğ) bendindeki düzenlemelerin, 4. maddesinin (ddd) bendindeki "meydan" tanımının, (fff) bendindeki tanım ile 66. maddedeki "mimari estetik komisyon" düzenlemelerinin, 4. maddesinin (rrr) bendindeki "sağlık tesis alanı" tanımının, (şşş) bendindeki "sicil durum taahhütnamesi" tanımının, 4. maddesinin 1. fıkrasının (vvv) bendinin 1. alt bendinin ve 19. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendindeki "stadyum" tanımının, 19. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendindeki "spor ve oyun alanları" tanımının, 4. maddesinin (vvvv) bendinin 2. alt bendindeki "parklar" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinin, 4. maddesinin (zzzz) bendindeki "yüksek nitelikli konut (rezidans)" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendindeki "merkezi iş alanı" tanımının, 5. maddesinin 1. fıkrası ile 55. maddesinin 16. fıkrasının birinci cümlesindeki "mülkiyeti sorunlu" ibarelerinin, 5. maddesinin 8. ve 16. fıkrasının, 7. maddesinin 3. fıkrasının, 9. maddesinin, (ç) bendindeki "piknik ve eğlence alanları" tanımındaki 2. alt bendinin, 20 ve 22. maddelerinin, 28. maddesinin 1. fıkrasının, 54. maddesinin 7. fıkrasının, 54. maddesinin 8. fıkrasının, 56. maddesinin 8. fıkrasının, 57. maddesinin 18, 19, 20, 21 ve 23. fıkralarının, 63. maddesinin, 64. maddesinin 12. fıkrasının, 68. maddesinin, 69. maddesinin 2. fıkrasının ve 69. maddesinin 5. fıkrasının iptali ve yürütülmesinin durdurulması istenilmektedir.

**Savunmanın Özeti** : Davanın ve yürütmenin durdurulması isteminin reddi savunulmuştur.

**Danıştay Tetkik Hakimi** : Kazım BAL

**Düşüncesi** : Dava, 03.07.2017 tarihli, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. maddesinin (ü) bendindeki "eğitim tesis alanı" tanımındaki "özel" ibaresinin, (aa) bendindeki "fenni mesul" tanımının, (uu) bendindeki "kazi izni" tanımının, (yy) bendindeki "konut alanı" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendindeki "konut alanı" başlığı altındaki düzenlemelerin, 4. maddesinin (hhhh) bendindeki "ticaret alanı" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendindeki "ticaret alanı" başlığı altındaki düzenlemelerin, 4. maddesinin (ıııı) bendindeki "ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (ğ) bendindeki düzenlemelerin, 4. maddesinin (ddd) bendindeki "meydan" tanımının, (fff) bendindeki tanım ile 66. maddedeki "mimari estetik komisyon" düzenlemelerinin, 4. maddesinin (rrr) bendindeki "sağlık tesis alanı" tanımının, (şşş) bendindeki "sicil durum taahhütnamesi" tanımının, (vvv) bendinin 1. alt bendindeki ve 19. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendindeki "stadyum" tanımının, 4. maddesinin



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

(vvvv) bendinin 2. alt bendindeki "parklar" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinin, 4. maddesinin (zzzz) bendindeki "yüksek nitelikli konut (rezidans)" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendindeki "merkezi iş alanı" tanımının, 5. maddesinin 1. fıkrası ile 55. maddesinin 16. fıkrasının birinci cümlesindeki "mülkiyeti sorunlu" ibarelerinin, 5. maddesinin 8 ve 16. fıkrasının, 7. maddesinin 3. fıkrasının, 9. maddesinin, 19. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendindeki "spor ve oyun alanları" tanımının, (ç) bendindeki "piknik ve eğlence alanları" tanımındaki 2. alt bendinin, 20 ve 22. maddelerinin, 28. maddesinin 1. fıkrasının, 54. maddesinin 7. fıkrasının, 54. maddesinin 8. fıkrasının, 56. maddesinin 8. fıkrasının, 57. maddesinin 18, 19, 20, 21 ve 23. fıkralarının, 63. maddesinin, 64. maddesinin 12. fıkrasının, 68. maddesinin, 69. maddesinin 2. fıkrasının ve 69. maddesinin 5. fıkrasının iptali istemiyle açılmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. maddesinin 1.fıkrasının (ü) ve (rrr) bentlerindeki "özel" ibarelerine yönelik olarak; özel eğitim veya sağlık alanlarının uygulama imar planlarında özel eğitim ve özel sağlık alanlarında bulunacağına dair tanımlamada imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (aa) bendindeki fenni mesul tanımına ilişkin olarak, uyuşmazlığa konu Yönetmelik hükmündeki fenni mesul tanımında yer alan "meslek mensupları" ifadesinden, İmar Kanununun 28 ve 38.maddelerinde yer alan uzmanlık, çalışma konuları ve ilgili kanunlarına göre, mühendisler, mimarlar, şehir plancıları oldukları anlaşılmakta olup uyuşmazlık konusu bend hükmündeki fenni mesul tanımında imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (uu) bendindeki kazı iznine ilişkin olarak, uyuşmazlığa konu hükmünde geçen "özellik arz eden yapılar" ibaresinden hangi yapıların kastedildiği açık olmadığı gibi idarelerin özellik arz eden yapıları hangi ölçütlere göre değerlendirip ruhsat verecekleri belirsiz olduğundan, bu belirsiz ibarede imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (ddd) bendi uyarınca, meydan altlarının otopark olarak kullanılmasına imkan tanındığı ancak şehrin merkezlerinde yer alan ve gerektiğinde araç trafiğine kapalı meydanların altında otopark yapılmasına imkan tanınması halinde şehrin trafik sorunlarının çözümü bir tarafa trafik sıkışıklığına neden olacağı gibi yayaların rahat hareket etmelerine engel olacağı, ayrıca meydanların betonlaştırılmasına, üzerindeki toprak ve bitki örtüsünün zarar görmesine ve böylece yağmur sularının toprak tarafından emilmesine engel olacağı bunun da şehir merkezlerinin sular altında kalmasına neden olacağından meydanların alt kısımlarının otopark yapılmasına imkan veren düzenlemede imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (şşş) bendindeki sicil durum taahhütnamesine ilişkin olarak, Yönetmeliğin 68.maddesinin 9.fıkrası uyarınca, meslek odalarının 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 bildirmek zorunda oldukları, bu bilgilerin aynı zamanda Bakanlığa yazılı olarak gönderilmesinin zorunlu olduğu, ilgili idarelerin, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu Bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenleyecekleri açık olup gerçeğe aykırı belge verenler ya da beyanda bulunanlar hakkında yasal işlem yapılacağı hususunda başvuru sahiplerinin bilgilendirilmesi amacıyla sicil durum taahhütnamesi istenmesinde imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 4.maddesinin (fff) bendindeki "Mimari estetik komisyonu" tanımı ile 66.maddesinin 1, 2, 5 ve 8. fıkraları yönünden, uyuşmazlığa konu mimari estetik komisyonu tanımı ile bu komisyona ilişkin Yönetmelik hükmü 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (j) fıkrası ile uyumlu olduğundan ve bu fıkranın Anayasaya aykırılığı iddiasıyla iptali istemiyle yapılan başvuru neticesinde, Anayasa Mahkemesi'nin 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 istemin reddine karar verildiğinden dava konusu düzenlemelerde imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

Yönetmeliğin 4.maddesinin (yy) bendindeki "konut alanı" tanımı ile 19.maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinin (1) alt bendine ilişkin olarak,

Uyuşmazlık konusu düzenlemeler ile imar planında "konut kullanımına" ayrılan mekansal alanlarda, "ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınma" ve "zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik" koşullarına bağlı olarak bu alanda yaşayan insanların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük "dükkân, kuaför, terzi, eczane," yapımına imkan tanınmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

"Anaokulu ve kreş" ibaresi ile "gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir." ibaresine ilişkin olarak;

Bu durumda, 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 verilmesi ve konut kullanımı ile bağdaşması mümkün olmayan söz konusu kullanımlara imar planı kararı bulunmaksızın yer verilmesinde 3194 sayılı İmar Kanununa uyarlık bulunmamaktadır.

Her ne kadar, davacı tarafından konut alanı tanımını içeren ve Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (f) bendine atıf yapan 4.maddesinin 1.fıkrasının (yy) bendinin iptali istenilmiş ise de, 4.maddenin (yy) bendindeki konut alanına yönelik tanımda hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Diğer taraftan, 4.maddenin (yy) bendine yönelik ileri sürülen hukuka aykırılık nedenleri Yönetmeliğin 19.maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinin (1) alt bendinde değerlendirileceğinden 4.maddenin (yy) bendinde, konut alanlarında yer alacak kullanımları belirleyen Yönetmeliğin 19. maddesine atıf yapılması, bu maddenin tanım maddesi olmasının doğal bir sonucu olarak hukuka aykırılık nedeni olarak görülemez.

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (hhhh) bendindeki "ticaret alanı" tanımı ile 19.maddesinin 1. fıkrasının (g) bendine yönelik olarak,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç (nazım imar planı gösterimleri) sağlık alanı gösterimine yer verilmiş, Ek-1d (uygulama imar planı gösterimleri) gösterimlerde de özel sağlık tesis alanları, sağlık tesis alanları başlığı altında gösterilmiştir. Aynı şekilde söz konusu Yönetmeliğin eki 1ç gösteriminde eğitim alanı, 1d gösteriminde de özel eğitim tesis alanları, eğitim tesisleri alanı başlığı altında gösterilmiştir. Dolayısıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri nazım ve uygulama imar planlarında özel sağlık ve özel eğitim tesis alanı olarak gösterilmesi gerekmektedir.

Her ne kadar, uyuşmazlığa konu Yönetmelik hükümlerinde ticaret alanlarında özel sağlık ve eğitim tesisleri, kurs ve etüt merkezleri yapılabileceği belirtilmiş ise de, sağlık ya da eğitim tesisleri alanlarının tanımı yapılırken bu alanların kamusal ya da ticari niteliğine değil, mekansal alanda söz konusu kullanım kararının ifa edeceği fonksiyon türüne tanımlama getirildiği, mekansal planlarda projeksiyon nüfus ayrılması gereken en az sağlık tesisi alanı miktarının belirlenmesi ile kamu veya özel sağlık tesisleri alanı yerleşim ve oran kriterlerinin belirlenmesinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne bırakıldığı, bu tesislerin özü itibari 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, her biri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki gösterimlerde ayrı lejantlarla gösterilen ve farklı fonksiyonlara tekabül eden, ulaşım başta olmak üzere sosyal ve teknik altyapıya getireceği yük birbirinden çok farklı olan kullanım kararlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu alanların konusuna göre sağlık ya da eğitim (özel sağlık veya özel eğitim tesis



**DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE**

Esas No : 2017/4840

alanı ya da etüt ve kurs merkezi) tesis alanında yer alması gerekmektedir.

Öte yandan, davacı tarafından ticaret alanı tanımını içeren ve Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (g) bendine atıf yapan 4.maddesinin 1.fikrasının (hhhh) bendinin iptali istenilmiş ise de, 4.maddesinin 1.fikrasının (hhhh) bendindeki ticaret alanına yönelik tanımda hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Diğer taraftan, 4.maddenin 1.fikrasının (hhhh) bendine yönelik ileri sürülen hukuka aykırılık nedenleri Yönetmeliğin 19.maddesinin 1. fıkrasının (g) bendinde değerlendirileceğinden 4.maddenin 1.fikrasının (hhhh) bendinde, ticaret alanlarında yer alacak kullanımları belirleyen Yönetmeliğin 19. maddesine atıf yapılması, bu maddenin tanım maddesi olmasının doğal bir sonucu olarak hukuka aykırılık nedeni olarak görülemez.

Bu nedenle, dava konusu edilen Yönetmelik hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 4.maddesinin (ıııı) bendinde yer alan Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları tanımı ile Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (ğ) bendine ilişkin olarak;

3194 sayılı İmar Kanunu dayanak alınarak çıkarılan ve uygulama işlemlerine esas alınan yönetmelikler olmasına karşın, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili bendinde konut kullanımları için öngörülen %20'lik emsal oranı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde %30 olarak gösterilmiş, böylece her iki yönetmelik hükmü birbiri ile çelişen oranlara yer verilmiştir.

Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (ğ) bendinin 2.alt beninde "**plan kararı gerekmeden**" ve 4.alt bendinde de "**plan değişikliği gerektirmeksizin**" ibarelerine yer verilmiş ise de, karma kullanım içerisinde yer alan değişik fonksiyonların farklı sosyal donatı ve teknik altyapı ihtiyacı barındırması nedeniyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24.maddesinin 9.fikrası uyarınca her bir fonksiyonun uygulama imar planında belirtilmesi gerekmektedir.

Her ne kadar, davacı tarafından karma kullanım (Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret) alanı tanımını içeren ve Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (ğ) bendine atıf yapan 4.maddesinin 1.fikrasının (ıııı) bendinin iptali istenilmiş ise de, 4.maddesinin 1.fikrasının (ıııı) bendindeki karma kullanım alanına yönelik tanımda hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Diğer taraftan, 4.maddenin 1.fikrasının (ıııı) bendine yönelik ileri sürülen hukuka aykırılık nedenleri Yönetmeliğin 19.maddesinin 1. fıkrasının (ğ) bendine yönelik yapılacak değerlendirmede dikkate alıncağından 4.maddenin 1.fikrasının (ıııı) bendinde, karma kullanım alanlarında oransal yapılaşmayı belirleyen Yönetmeliğin 19. maddesine atıf yapılması, bu maddenin tanım maddesi olmasının doğal bir sonucu olarak hukuka aykırılık nedeni olarak görülemez.

Bu nedenle, dava konusu konusu Yönetmelik hükmünün, "konut kullanımı emsale konu alanın % 20'sini aşamaz." kısmı ile "plan kararı gerekmeden" ve "plan değişikliği gerektirmeksizin" ibarelerinde imar mevzuatına uyarlık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fikrasının (vvv) bendindeki "Spor ve oyun alanları başlığı altındaki (1) Stadyum: tanımı" ile Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (e) bendinde sayılan tesislerin yol veya meydan altını kapsamı halinde dahi, ayrı bir tescile tabi olmadığı ve stadyum projesi bütünlüğü içerisinde imar planı kararı ile yapılabileceği Yönetmeliğin amir hükmü ile olup "çarşı, alışveriş birimi gibi ticari mekanları" da kapsayan tesislerin büyüklüğü,spor tesis alanının %20'lik kısmı ile sınırlandırılmış olması nedeniyle uyumsuzluk konusu "stadyum" tanımı ve kapsamında hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fikrasının (zzzz) bendindeki "Yüksek nitelikli konut (rezidans)" tanımı ile Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (a) bendinde rezidans yapısının merkezi iş alanlarında imar planı kararı ile yapılabileceği öngörülmekte olup imar planının şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun yapılması halinde merkezi iş alanlarında rezidans yapılmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fikrasının (vvvv) bendinde yer alan "Yeşil alanlar: başlığı altındaki (2) Parklar" tanımı ve Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (c) bendine yönelik olarak;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ek-2 tabloda belirtilen asgari alan büyüklüklerinin



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

azaltılması hukuken mümkün değildir. Bu nedenle, aktif sosyal donatı alanlarının (park, yeşil alan vd) metrekare büyüklüklerinin azalmasına sebebiyet verecek herhangi bir kullanıma (açık/süs havuzu, çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi vd) izin verilemez. Bu kapsamda, 10.000 m<sup>2</sup>'den küçük park alanlarında metrekare büyüklüklerinin azalmasına sebebiyet verecek herhangi bir kullanıma izin verilemeyeceğinden Yönetmeliğin uyuşmazlığa konu 19.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendin 1 ve 2.alt bentlerinde imar mevzuatına uyarlık görülmemiştir.

Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendin 3.alt bendinde, tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark yapılabileceği belirtilmiş ise de, ticari olmayan kamu kullanımına açık otopark yapılmasında bir sakınca bulunmamakla beraber düzenleme ortaklık payından karşılanan park alanlarının ayrılmaz bir parçası olan zemin altının ticari olarak faaliyet gösterilebilecek otopark kullanımına izin veren işbu düzenlemede imar mevzuatına uyarlık görülmemiştir.

Diğer taraftan, hitap ettiği kitle tarafından sorunsuz kullanımı için, kimi tesis ve yan kullanımları barındırması faydalı olabileceği gibi zorunlu da olabilmektedir. Ancak, 10.000 m<sup>2</sup>'den büyük park alanlarında, söz konusu tesis ve yan kullanımların, sosyal alt yapı alanı ile öncelikle bütünleşebilecek nitelikte olması, plan kararı ile belirlenen sosyal alt yapı alanının kendisinden beklenen temel kullanımının akamete uğratılmaması gerekmektedir.

Öte yandan, "trafo" alanları 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. Bu sebeple, 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.

Her ne kadar, uyuşmazlığa konu hükümde trafonun, oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla yapılabileceği belirtilmiş ise de, trafo merkezlerinin her yaşta 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 imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Kaldı ki, İmar Kanununun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve 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 aykırıdır.

Öte yandan, davacı tarafından park alanı tanımını içeren ve Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendine atıf yapan 4.maddesinin 1.fıkrasının (vvvv) bendinin iptali istenilmiş ise de, 4.maddesinin 1.fıkrasının (vvvv) bendindeki park alanına yönelik tanımda hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Diğer taraftan, 4.maddenin 1.fıkrasının (vvvv) bendine yönelik ileri sürülen hukuka aykırılık nedenleri Yönetmeliğin 19.maddesinin 1. fıkrasının (c) bendine yönelik yapılacak değerlendirmede dikkate alınacağından 4.maddenin 1.fıkrasının (vvvv) bendinde, park alanlarında yer alacak kullanımları belirleyen Yönetmeliğin 19. maddesine atıf yapılması, bu maddenin tanım maddesi olmasının doğal bir sonucu olarak hukuka aykırılık nedeni olarak görülemez.

Yönetmeliğin 5.maddesinin 1.fıkrası ile Yönetmeliğin 55.maddesinin 16.fıkrasında yer alan, "mülkiyeti sorunlu alanlarda yapı ruhsatı düzenlemez" ibaresine yönelik olarak; mülkiyeti sorunlu alanlardan, parselasyon işlemi yapılmayan alanlardaki parseller, başka bir ifadeyle



**DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE****Esas No : 2017/4840**

kadastral parseller, anlaşılması gerekmekte olup bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 23.maddesine göre yapı ruhsatı düzenlemez. Kaldı ki, bu alanları tanımlayan herhangi bir yönetmelik hükmü bulunmadığından ve ruhsat başvurusunda 3194 sayılı İmar Kanununun 22.maddesi uyarınca tapu ya da tapu senedi yerine geçecek belge ibraz edilmesi gerektiği, tapu ya da tapu yerine geçen belgenin ibrazında mülkiyetin kanıtlanması ilişkin olarak bu ibare ile idarelere keyfi davranabilme imkanı verildiğinden sözü edilen ibarelerde imar mevzuatına uyarlık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 5.maddesinin 8.fıkrası, 20.maddesinin 8.fıkrası ile 22.maddesine ilişkin olarak;

3194 sayılı İmar Kanununun 5.maddesinde, uygulama imar planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olduğu hüküm altına alınmıştır.

Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliğinin 4.maddesinin (k) fıkrasında da, uygulama imar planı, "Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" olarak tanımlanmıştır.

Dava konusu yönetmelik hükümlerinde, yapı içerisindeki bazı kullanımların kat alan kat sayısı (emsal) hesabı dışında tutulduğu açıktır. İmar mevzuatında, uygulama imar planlarında, "yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal"i belirleneceği belirtilmiş olup yapı içerisindeki belli kullanımların emsal hesabı dışında tutulması yapı yoğunluğunun denetimini zorlaştıracak gibi buna cevaz veren bir mevzuat hükmü de bulunmamaktadır.

Bu durumda, yapı içerisindeki tüm kullanımların emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiğinden dava konusu hükümlerde imar mevzuatına uyarlık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 5.maddesinin 16.fıkrasındaki İmar Kanununun 4.maddesi kapsamındaki alanlarda aksine hüküm yoksa bu Yönetmeliğin uygulanacağına ilişkin kurala yönelik olarak;

Planlama sisteminde ve yapılaşma haklarında eşitlik ilkesinden söz edilerek dava konusu Yönetmelik hükmü ile bu ilkenin ihlal edildiği iddia edilmekte 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 Yönetmeliğe 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 imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 7.maddesinin 3.fıkrasında, mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idarenin yetkili olduğu hükmü yer almakta olup mevcut haliyle yapılaşma imkanı olmayan parsellerin tevhit ve ifraz edilmeleri ile imar planına uygun hale getirilerek yapılaşma imkanı



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

verilmektedir. Aksi halde bu parsellerin yapılaşma imkanı bulunmamaktadır. Kaldı ki, ifraz ve tevhit işlemi neticesinde parselin mülkiyeti parsel malikinden alınmamakta sadece parselin hisse oranı korunmak suretiyle müşterek mülkiyet tesis edilmekte olup davacının mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına itibar edilmemiştir.

Bu durumda, dava konusu düzenleme ile imar planına uygun olarak düzgün imar parsellerinin oluşturulması ve mülkiyet sahiplerine yapılaşabilecekleri imar parsellerinin tahsis edilmesi amaçlandığından dava konusu hükümde hukuka ve imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 9.maddesinde, mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde yol genişliğine göre bina yükseklikleri belirlenmiştir.

Dava konusu Yönetmelik hükmüne kadar, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin kabul edildiği 1985 tarihinden 01.06.2013 tarihinde yapılan değişikliğe kadar, Yönetmeliğin uyuşmazlık konusu hükmünde 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. Bu durumda, 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 olduğundan Yönetmeliğin dava konusu edilen 1.fıkrasının (a) bendi hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (d) bendinde, spor ve oyun alanlarında bazı ticari mekanların yapılmasına izin verilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ek-2 tabloda belirtilen asgari alan büyüklüklerinin azaltılması hukuken mümkün değildir. Bu nedenle, aktif sosyal donatı alanlarının (park, yeşil alan vd) metrekare büyüklüklerinin azalmasına sebebiyet verecek herhangi bir kullanıma (ticari mekanlar vd) izin verilemez. Bu kapsamda, spor ve oyun alanlarının büyüklüklerinin azalmasına sebebiyet verecek herhangi bir kullanıma izin verilemeyeceğinden Yönetmeliğin uyuşmazlığa konu hükümlerinde imar mevzuatına uyarlık görülmemiştir.

Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (ç) bendinin 2.alt bendinde piknik ve eğlence (rekreasyon) alanlarının alt kısmında kapalı otopark yapılmasına izin verildiği açık olup yeşil alanların zemininin betonlaştırılmasının özellikle yağışlı havalarda yağmur sularının toprak tarafından emilememesi neticesinde sel felaketlerinin yaşanmasına neden olduğundan yeşil alanların betonlaştırılmasına yönelik düzenlemede imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine uyarlık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 28.maddesinin 1.fıkrasında, kat yüksekliklerinin uygulama imar planlarında gösterileceği, Yönetmelik hükmünde kat yüksekliği eğer uygulama imar planında daha fazla gösterilmemiş ise en fazla ne kadar olacağı belirtilmediği, bina yüksekliğinin uygulama imar planında gösterileceğinden davacı tarafından iddia edildiği gibi kat yüksekliğinin artırılmasının bina yüksekliğini artırmayacağından dava konusu Yönetmelik hükmünde imar mevzuatına aykırılık görülmemiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54. maddesinin 7.fıkrası bir bütün olarak değerlendirildiğinde, 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, anılan Kanunun 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 çevre şartlarına ve



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

hükümsüz (süresi geçmekle) hale gelen ruhsat ve eki mimari ve statik projelere uygunluğunun saptanması öngörülmüş, diğer yandan davacı odaya kayıtlı meslek mensuplarının sürece aktif katılımı sağlanmıştır.

Bu durumda, ülkede uzun zamandan bu yana yaygın olan bir sorunun çözümlenmesinin 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 tartışmalara da bu değişiklikle son verilerek, yapı denetim birimleri ile ilgili idarelere bu konuda yükümlülük getirildiği, bu yönüyle anılan hükümde imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Yönetmeliğin 54.maddesinin 8.fikrasına yönelik olarak;

"Yol ve teknik altyapı alanı"na ilişkin olarak, 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.

"Diğer kamusal alanlar"a ilişkin olarak ise, 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 aykırılık 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 (aleniyetin sağlanamadığı) üçüncü kişiler yönünden mülkiyet hakkının ne şekilde korunacağı da fıkra hükmünde cevapsız kalmaktadır.

Yönetmeliğin 56.maddesinin 8.fikrasına yönelik olarak; "Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondular 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" kısmının 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2/ğ maddesinde Bakanlığa verilen yetkiyi aştığından imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır. Hükmün devamında ise "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 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondular 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 kurulmasının sağlanacağı" kısmının ise 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2/ğ maddesi ile uyumlu olduğundan hükmün bu kısmında imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 57.maddesinin 18, 19, 20 ve 21.fıkralarına yönelik olarak,

Yönetmeliğin 57.maddesinin 18.fikrasına ilişkin olarak, imar mevzuatı birlikte değerlendirildiğinde, 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 bulunan 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 husus 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 İmar Yönetmeliğinde belirtilmesinin ileride bu sürenin





T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

TMMOB tarafından artırılması 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 hükmünde yukarıda yer verilen açıklamalar ışığında imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Yönetmeliğin 57.maddesinin 19, 20 ve 21.fıkralarına ilişkin olarak, Yönetmeliğin 68.maddesinin 9.fıkrası uyarınca, meslek odalarının 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 bildirmek zorunda oldukları, bu bilgilerin aynı zamanda Bakanlığa yazılı olarak gönderilmesinin zorunlu olduğu, ilgili idarelerin, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu Bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenleyecekleri açık olup gerçeğe aykırı belge verenler ya da beyanda bulunanlar hakkında yasal işlem yapılacağı hususunda başvuru sahiplerinin bilgilendirilmesi amacıyla sicil durum taahhütnamesi istenmesinin 4708 sayılı Yasanın 8.maddesi ile uyumlu olduğundan dava konusu hükümlerde imar mevzuatına aykırılık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlık konusu hükümlerde imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 57.maddesinin 23. fıkrasında, "Kanunun 38'inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının proje hazırlamaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır." hükmü yer almaktadır. Bu durumda, 3194 sayılı İmar Kanununun 28 ve 38.maddeleri ile Elektrik ile İlgili Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmeliğin 4.maddesi birlikte değerlendirildiğinde mühendisler, mimarlar ve şehir plancılarının hazırlayacakları projeler ile bu meslek dışında kalan fen adamlarının hazırlayacakları projelerin hangileri olduğu belirtilmiş olup İmar Kanunu ve buna göre çıkarılan Yönetmeliğe uygun dava konusu hükümde imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 63.maddesinde, şantiye binalarının lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gerektiği, yapı ruhsatı alınan parsellerde yapılacağı, şantiye binası yıktırılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemeyeceği koşullarına yer verilmiş olup bu koşullar sağlanmadığı takdirde şantiye binasının ruhsatsız hale geleceği açıktır. Şantiye binasının inşaat tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi için şantiye binasına imar planı ve mevzuat kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesinin şart olduğu belirtilerek mevcut bina ile birlikte şantiye binasının da uygulama imar planına göre parselde bu iki yapının da yapılabilir olması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle, şantiye binasının mevcut yapı ile birlikte yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı gibi hususları ihlal etmemesi gerekmektedir. Aksi halde, şantiye binası ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapı haline gelecektir. Bu durumda, dava konusu Yönetmelik hükmünde imar mevzuatına aykırılık görülmemiştir.

Yönetmeliğin 64.maddesinin 12.fıkrasında, "ve benzeri nedenlerle ulaşılamadığı durumlar" gibi belirsiz ifadeye yer verildiği ifade edilmiş ise de, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin kaybolması veya uzun süre kendisinden haber alınamaması gibi madde metninde sayılamayacak ya da öngörülemeyecek birçok sebeple kendisine ulaşılamadığı veya yapının yapı kullanma izni almasına engel haklı bir gerekçe göstermeksizin imzadan imtina ettiği durumları ifade ettiğinden dava konusu Yönetmelik hükmünde bir belirsizlik ve hukuka aykırılık bulunmamaktadır. Kaldı ki, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin haklı bir sebeple imzadan imtina etmesi halinde bu hükmün uygulanmayacağı tabiidir.

Yönetmeliğin 68.maddesi bir bütün halinde incelendiğinde, uyuşmazlığın fenni mesul olan mimar ve mühendislerle ilişkin kayıtların kim tarafından tutulacağı noktasında



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

düğümlendiği, önceki Yönetmelik maddesinde fenni mesuliyet üstlenen mimar ve mühendislerin bir önceki ayda yaptıkları işlemlere ilişkin bilgilerin ilgili idarelerce meslek odalarına gönderilmesi doğrultusunda zorunluluk öngörülürken, Yönetmeliğin dava konusu hükümleri ile 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 hükümlerinin 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 bulunmadığı, yalnızca yasa gereği bu sorumluluğun elektronik ortamda denetim sistemi üzerinden merkezi idare tarafından üstlenilmesinin sağlandığı açıktır.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu Yönetmelik hükümlerinde imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 69.maddesinin 2.fıkrasında, bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümlerin, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümlerin uygulanamayacağı hükmüne yer verilmiş olup davacı tarafından yerel ve yöresel özelliklerin korunarak eşit standartlarda yapılaşmanın sağlanması yerine kentsel alanların ülke genelinde farklı yoğunluklarda standartsız yapılaşması sonucunu doğuracağı ve ikili bir yapılaşma ve planlama düzeni ortaya çıkacağı ifade edilmekte ise de, Yönetmelik hükmündeki amacın yöreye özgü coğrafi ve kültürel koşullarının gerektirdiği özelliklere göre uygulama yapabilme imkanı sağlamak olduğundan davacının sui misali emsal alarak yaptığı değerlendirmeye itibar edilmemiştir. Ayrıca, belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinin Bakanlık onayına tabi olduğu da kuşkusuzdur. Kaldı ki, uyuşmazlığa konu Yönetmelik hükmünün kötüye kullanılması ya da belediyelerce çıkarılacak yönetmelik hükümlerinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırı olması halinde, bunun yargı denetimine tabi olduğu da açıktır. Bu durumda, dava konusu Yönetmelik hükmünde imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin 69.maddesinin 5.fıkrasında, Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarda ve bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımlarında bu Yönetmeliğin tanımlar bölümü hariç öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulacağı hükmüne yer verilmiş ise de, bu istisnaya dayanak olabilecek herhangi bir yasal mevzuat hükmü bulunmadığından dava konusu fıkrada imar mevzuatına uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. maddesinin 1.fıkrasının (aa), (ü), (yy), (fff), (rrr), (şşş), (vvv), (ıııı), (hhhh), (vvvv) ve (zzzz) bentlerinde, 5.maddesinin 16.fıkrasında, 7.maddesinin 3.fıkrasında, Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (a) bendinde, 19.maddesinin 1.fıkrasının (e) bendinde, 19.maddesinin 1.fıkrasının (f) bendinin 1.alt bendindeki "ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınma" ve "zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik" koşullarına bağlı olarak bu alanda yaşayan insanların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük "dükkân, kuaför, terzi, eczane," ibaresinde, 28.maddesinin 1.fıkrasında, 54.maddesinin 7.fıkrasında, 54.maddesinin 8.fıkrasındaki "Yol ve teknik altyapı alanı"na ilişkin kısmında, 56.maddesinin 8.fıkrasının "Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondular 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" kısmında, 57.maddesinin 18, 19, 20, 21 ve 23. fıkrasında, 63.maddesinde, 64.maddesinin 12.fıkrasında, 68.maddesinde, 69.maddesinin 2.fıkrasında imar mevzuatına aykırılık bulunmadığından



DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

**yürütmenin durdurulması isteminin reddine;** Yönetmeliğin 4. maddesinin 1.fikrasının (uu) bendinde, (ddd) bendinde, 5.maddesinin 1.fikrası ile 55.maddesinin 16.fikrasında, 5.maddesinin 8.fikrası, 20.maddesinin 8.fikrası ile 22.maddesinde, Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (c) bendin 1, 2 ve 3.alt bentlerinde ve "trafo" ibaresinde, 19.maddesinin 1.fikrasının (ç) bendinin 2.alt bendindeki "otopark" kısmında, 19.maddesinin 1.fikrasının (d) bendinin 1.alt bendinde, 19.maddesinin 1. fikrasının (g) bendinde, 19.maddesinin 1.fikrasının (ğ) bendindeki "konut kullanımı emsale konu alanın % 20'sini aşamaz." kısmı ile "plan kararı gerekmeden" ve "plan değişikliği gerektirmeksizin" ibarelerinde, 19.maddesinin 1.fikrasının (f) bendinin 1.alt bendindeki, ""Anaokulu ve kreş" ibaresi ile "gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir." ibaresinde, 9.maddesinin 1.fikrasının (a) bendinde, 54.maddesinin 8.fikrasındaki "Diğer kamusal alanlar"a ilişkin kısmında, 56.maddesinin 8.fikrasının "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 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 20/7/1966 tarihli 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." ilişkin kısmında, 69.maddesinin 5.fikrasında imar mevzuatına uyarlık bulunmadığından **yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne** karar verilmesi gerektiği düşünülmektedir.

## TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve 2577 sayılı Yasanın 27. maddesi uyarınca dosya incelendikten sonra işin gereği görüldü:

Dava, 03.07.2017 tarihli, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. maddesinin (ü) bendindeki "eğitim tesis alanı" tanımındaki "özel" ibaresinin, (aa) bendindeki "fenni mesul" tanımının, (uu) bendindeki "kazı izni" tanımının, (yy) bendindeki "konut alanı" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendindeki "konut alanı" başlığı altındaki düzenlemelerin, 4. maddesinin (hhhh) bendindeki "ticaret alanı" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendindeki "ticaret alanı" başlığı altındaki düzenlemelerin, 4.maddesinin (ıııı) bendindeki "ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (ğ) bendindeki düzenlemelerin, 4. maddesinin (ddd) bendindeki "meydan" tanımının, (fff) bendindeki tanım ile 66. maddedeki "mimari estetik komisyon" düzenlemelerinin, 4. maddesinin (rrr) bendindeki "sağlık tesis alanı" tanımının, (şşş) bendindeki "sicil durum taahhütnamesi" tanımının, (vvv) bendinin 1. alt bendindeki ve 19. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendindeki "stadyum" tanımının, 4. maddesinin (vvvv) bendinin 2. alt bendindeki "parklar" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinin, 4. maddesinin (zzzz) bendindeki "yüksek nitelikli konut (rezidans)" tanımı ile 19. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendindeki "merkezi iş alanı" tanımının, 5. maddesinin 1. fıkrası ile 55. maddesinin 16. fıkrasının birinci cümlesindeki "mülkiyeti sorunlu" ibarelerinin, 5. maddesinin 8. ve 16. fıkrasının, 7. maddesinin 3. fıkrasının, 9. maddesinin, 19. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendindeki "spor ve oyun alanları" tanımının, (ç) bendindeki "piknik ve eğlence alanları" tanımındaki 2. alt bendinin, 20 ve 22. maddelerinin, 28. maddesinin 1. fıkrasının, 54. maddesinin 7. fıkrasının, 54. maddesinin 8. fıkrasının, 56. maddesinin 8. fıkrasının, 57. maddesinin 18, 19, 20, 21 ve 23. fıkralarının, 63. maddesinin, 64. maddesinin 12. fıkrasının, 68. maddesinin, 69. maddesinin 2. fıkrasının ve 69. maddesinin 5. fıkrasının iptali ve yürütülmesinin durdurulması istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124. maddesi; yönetmeliklerin, Cumhurbaşkanlığı (Başbakanlık), bakanlıklar ve kamu tüzelkişileri tarafından, kendi görev alanlarını ilgilendiren kanunların ve



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

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 Kanunu'nun 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, 3194 sayılı 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 Kanun Hükmünde Kararnamenin (KHK) 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



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

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.

Dosyanın incelenmesinden, davacı TMMOB Mimarlar Odası tarafından 03.07.2017 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin muhtelif maddelerinin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır. Bu Yönetmeliğin 70.maddesiyle, 02/11/1985 tarihli, 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır. Uyuşmazlıkta iptali istenen maddeler sırasıyla münhasıran incelenecektir.

**1.Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin (Yönetmelik) 4. maddesinin 1.fıkrasının (ü) bendindeki "eğitim tesis alanı" tanımındaki "özel" ibaresi;**

Yönetmeliğin 4. maddesinin 1.fıkrasının (ü) bendinde, eğitim tesisleri 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 alanlar (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.)"olarak tanımlanmıştır.

**Davacı tarafından,** eğitim tesis alanları içinde özel eğitim tesislerinin de sayıldığı, kamu yararını gerçekleştirmek amacıyla üretilen imar planlarında projeksiyon nüfusa göre minimum olarak ayrılması zorunlu olan sosyal ve teknik donatı alanlarından olan eğitim tesis alanlarının, düzenleme ortaklık payı adıyla "nimet- külfet" esasıyla özel mülkiyetten alınan alanlar olduğu, bu alanlarda, kamu hizmeti olarak sunulması ve kamu elinde olması gereken eğitim tesislerinin "özel alanlar" ibaresi ile ticari amaçla kullanılmasına yol açan bu tanımın sosyal devlet ilkesine aykırı olduğu, özel eğitimin ticari bir faaliyet olduğu ve dolaylı olarak halkın donatı alanı ihtiyacına kısıtlama getirdiği, Yönetmeliğin 19. maddesinde ticaret alanları kullanımlarında yer verilmiş olmasının bu açıklamaları desteklemekte olduğu iddiaları ile anılan ibarenin iptalini istemektedir.

**Davalı idarenin savunmasında,** Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. maddesi ile imar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında Yönetmeliğin ekinde belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulacağı; 5/i maddesi ile sosyal altyapı alanlarının, 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 olarak tanımlanmış olup, davacı tarafından ileri sürülen "özel sektör tarafından eğitim ve sağlık tesisi yapımının bu alanların planlamasında gereken asgari standartların sağlanmasında sorun yaratacağı ve özel tesislerin kamusal bir nitelik taşımaması nedeniyle kamusal hizmet alanından ayrı değerlendirilmesi gerektiği" şeklindeki iddianın yerinde olmadığı, tesislerin kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilebileceğinin kabul edildiği belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

14.06.2014 tarihli, 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 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 olarak** tanımlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç (nazım imar planı gösterimleri) sağlık alanı gösterimine yer verilmiş, Ek-1d (uygulama imar planı gösterimleri) gösterimlerde de özel sağlık tesis alanları, sağlık tesis alanları başlığı altında gösterilmiştir. Aynı şekilde söz konusu



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

Yönetmeliğin eki 1ç gösteriminde eğitim alanı, 1d gösteriminde de özel eğitim tesis alanları, eğitim tesisleri alanı başlığı altında gösterilmiştir. Dolayısıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri nazım ve uygulama imar planlarında özel sağlık ve özel eğitim tesis alanı olarak gösterilmesi gerekmektedir.

Her ne kadar, 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 itibarı 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 uyumsuzluk konusu bend hükmünde imar mevzuatına 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 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 maddesinde yer alan "özel" ibaresine yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmektedir.

**2. Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (rrr) bendindeki "sağlık tesis alanı" tanımındaki "özel" ibaresi;**

Yönetmeliğin 4. Maddesinin 1.fıkrasının (rrr) bendinde, 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 alanlar (Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.)" olarak tanımlanmıştır.

**Davacı tarafından,** sağlık tesis alanları içinde özel sağlık tesislerinin de sayıldığı, kamu yararını gerçekleştirmek amacıyla üretilen imar planlarında projeksiyon nüfusa göre minimum olarak ayrılması zorunlu olan sosyal ve teknik donatı alanlarından olan sağlık tesis alanlarının, düzenleme ortaklık payı adıyla "nimet- külfet" esasıyla özel mülkiyetten alınan alanlar olduğu, bu alanlarda, kamu hizmeti olarak sunulması ve kamu elinde olması gereken sağlık tesislerinin "özel alanlar" ibaresi ile ticari amaçla kullanılmasına yol açan bu tanımın sosyal devlet ilkesine aykırı olduğu, plan kararı ile ayrılmış kamusal kullanım amacı güden tesislerin, özelleştirilmekten ziyade kamu eline geçmesi yönünde düzenleme yapılması gerektiği, başında özel ibaresi yer alan sağlık tesisi vb. tesislerin aslında kamu hizmeti niteliğinde değil ticari faaliyet niteliğinde olduğu, özel sağlık hizmetinin Yönetmeliğin 19. maddesinde ticaret alanları kullanımlarında yer verilmiş olmasının bu hususu desteklediği ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idarenin savunmasında,** Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. maddesi ile imar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında Yönetmeliğin ekinde belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulacağı; 5/i maddesi ile sosyal altyapı alanlarının, bireyin 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 olarak tanımlanmış olup, dava dilekçesinde ileri sürüldüğü şekilde "özel sektör tarafından eğitim ve sağlık tesisi yapımının bu alanların planlamasında gereken asgari standartların sağlanmasında sorun yaratacağı ve özel tesislerin kamusal bir nitelik taşıması nedeniyle kamusal hizmet alanından ayrı değerlendirilmesi gerektiği" şeklindeki iddianın yerinde olmadığı, tesislerin kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilebileceğinin kabul edildiği belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizde yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

14.06.2014 tarihli, 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 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 olarak tanımlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç (nazım imar planı gösterimleri) sağlık alanı gösterimine yer verilmiş, Ek-1d (uygulama imar planı gösterimleri) gösterimlerde de özel sağlık tesis alanları, sağlık tesis alanları başlığı altında gösterilmiştir. Aynı şekilde söz konusu Yönetmeliğin eki 1ç gösteriminde eğitim alanı, 1d gösteriminde de özel eğitim tesis alanları, eğitim tesisleri alanı başlığı altında gösterilmiştir. Dolayısıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri nazım ve uygulama imar planlarında özel sağlık ve özel eğitim tesis alanı olarak gösterilmesi gerekmektedir.

Sağlık tesisleri alanlarının tanımı yapılırken bu alanların kamusal ya da ticari niteliğine değil, mekansal alanda söz konusu kullanım kararının ifa edeceği fonksiyon türüne tanımlama getirildiği, mekansal planlarda projeksiyon nüfus ayrılması gereken en az sağlık tesisi alanı miktarının belirlenmesi ile kamu veya özel sağlık tesisleri alanı yerleşim ve oran kriterlerinin belirlenmesinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne bırakıldığı açıktır.

Her ne kadar sağlık 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 kamu idarelerinin sorumlu olduğu, mülkiyet ve işletme yönünden özel kişilere de imkan tanınmasının, bu kullanımı tek başına "ticari tesis" haline getirmeyeceği, nihayetinde uyumsuzluk konusu bend hükmünde imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, Yönetmelik maddesinde yer alan "özel" ibaresine yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmektedir.

**3. Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (aa) bendindeki "fenni mesul" tanımı;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (aa) bendinde, fenni mesul, "Yapının tüm malzemeleri ve tesisatı ile birlikte, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara, teknik şartnamelere, uygun olarak inşa edilmesinin kamu adına denetimini üstlenen, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensupları," olarak tanımlanmıştır.

**Davacı tarafından,** önceki Yönetmelikte yer alan "fenni mesullerin ilgili idareler ve üyesi oldukları meslek odalarına karşı sorumlu olduklarına" dair ifadelerin kaldırıldığı, yeni fenni mesul tanımında, etüd ve projelerin gerektirdiği uzmanlığa sahip meslek mensuplarının sahip oldukları uzmanlık alanının neyle ve nasıl belgeleneceğinin belirtilmediği, ruhsat eki projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensupları olan mimar ve mühendislerin Yasaya göre ilgili meslek odasına kayıtlı olması şartının Yönetmelikte yapılan tanımda göz ardı edildiği, uzmanlık alanının belgelenmesi bakımından meslek odasına kayıtlı olma şartına yer verilmediği, eksik düzenleme nedeniyle hukuki belirsizlik doğuran ve denetimsizliğe yol açan düzenlemenin bu nedenle iptali gerektiği ileri sürülmüştür.

**Davalı idare ise,** fenni mesul mimar ve mühendislerin işlerini ilgili mevzuata uygun olarak gerçekleştirmeleri gerektiğinden 6235 sayılı TMMOB Kanunu ve ilgili diğer mevzuatın gerektirdiği süreçleri kısıtlayıcı ya da engelleyici bir durum oluşmadığı ve anılan Kanunun ikinci fıkrası hükmü ile de fenni mesul mimar ve mühendislerin "yapı sahibine ve idareye karşı sorumlu olduklarının" açık olduğu, dolayısıyla, bu hususların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ikincil mevzuatı olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde fenni mesullere ilişkin amir hükümlerinin karşılığı ve açıklayıcısı olacak şekilde; mimarlık ve mühendislik hizmetlerinin fenni mesuliyetinin ayrıntılarının ele alındığı, fenni mesullerin iş tanımının çerçevesi çizilerek fenni



mesul görevinin neyi ifade ettiğinin tanımlandığı belirtilerek davanın reddi gerektiğini savunmuştur.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. maddesinde "Bu Kanun kapsamındaki mimarlık, mühendislik ve planlama hizmetine ilişkin harita, plan, etüt, proje ve eklerinin düzenlenmesi ve bunların yerine getirilmesinin; uygulamada bulunulacak alanın, yerleşme merkezinin ve yapının sınıfına, özelliğine ve büyüklük derecesine göre, uzmanlık alanlarına uygun olarak 38'inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir." hükmüne, 38. maddesinde ise "Halihazır harita ve imar planlarının hazırlanması ve bunların uygulanmasının fenni mesuliyetini; uzmanlık, çalışma konuları ve ilgili kanunlarına göre, mühendisler, mimarlar, şehir plancıları deruhte ederler." hükmüne yer verilmiştir. 6235 sayılı TMMOB Kanunu'nun 33. maddesi uyarınca, "Türkiye'de mühendislik ve mimarlık meslekleri mensupları, mesleklerinin icrasını iktiza ettiren işlerle meşgul olabilmeleri ve mesleki tedrisat yapabilmeleri için ihtisasına uygun bir odaya kaydolmak ve âzalık vasfını muhafaza etmek mecburiyetindedirler."

Uyuşmazlığa konu Yönetmelik hükmündeki fenni mesul tanımında yer alan "uzmanlığı haiz meslek mensupları" ifadesinden, İmar Kanununun 28 ve 38.maddesinde yer alan uzmanlık, çalışma konuları ve ilgili kanunlarına göre, mühendisler, mimarlar, şehir plancıları oldukları anlaşılmakta olup uyuşmazlık konusu bend hükmündeki fenni mesul tanımında imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, Yönetmelik maddesinde yer alan "fenni mesul" tanımına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**4. Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (uu) bendindeki "kazı izni" tanımı;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (uu) bendinde, kazı izni, "Özellik arz eden yapılarda inşaat ruhsatı verilmeden önce mal sahiplerinin talebi üzerine ilgili idarenin uygun görüşü üzerine mimari proje onayı ile zemin etüdü raporuna göre kazı durumu, miktarı ve güvenlik önlemleri belirtilmek suretiyle verilen izin" olarak tanımlanmıştır.

**Davacı tarafından,** *mimari proje ve zemin etüdü raporları ve gerekli izinler alınmadan önce, yapı ruhsatı verilmeden kazıya izin verilmesinin, mevcut uygulamada dahi yaşanan statik ve güvenlik sorunları düşünüldüğünde, uygulamada çok ciddi sorunlara yol açacağı, inşaat işinde sorumluluk üstlenenlerin sorumluluklarının ruhsatla başladığı, sadece mimari proje ve zemin etüdü raporlarının, kazı için yeterli olmayacağı, inşaat işinin sağlıklı ve güvenli ortamda yürütülebilmesi açısından; iksa projesi, istinat duvarı, statik, mekanik, elektrik projelerinin de onaylanarak ve böylece ruhsat verilerek kazı işlerine başlanması gerektiği, İmar Kanunu'nun 5. maddesindeki yapı tanımı ile 21. maddesindeki yapı ruhsatı düzenlemesi gereğince de kazı için ruhsat alınmasının zorunlu olduğu ileri sürülerek anılan tanımın iptali istenmektedir.*

**Davalı idarenin savunmasında,** *yapı sahibi ve müteahhidi tarafından, yapı ruhsatı alınmadan yapının inşasına başlamayacağına dair noter taahhütnamesi verilmesi, yapının özellik arz etmesi, ilgili idarenin uygun görmesi gerektiği gibi madde hükümlerinde sayılan bir takım koşulların aynı anda yerine getirilmesine bağlanmış olduğu, bu koşullar arasında her türlü güvenlik önlemi, fenni mesul ve iş güvenliğine ilişkin koşulların da zaten alınmış olması gerektiği, kazık, palplanş, istinat duvarı ve benzeri uygulamaların olması durumunda ise, bu uygulama projelerinin onaylanması ve ruhsatlandırılması yine Yönetmelikle belirtildiği, bu hükümle, idarece uygun görüldüğü takdirde yapı inşaat sürecinin hızlandırılarak ilgili tüm paydaşlarca sektörün canlı tutulmasına katkı sağlamanın amaçlandığı belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.*

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5.maddesinin 23.fıkrası uyarınca, ilgili idareden yol kotu belgesi ile yapı ruhsatı veya kazı izni alınmadan, tabii zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamayacağı, 59.maddesinin 3.fıkrasına göre de, yapı ruhsatı başvurusu yapılan bir parselde, mimari projenin ilgili idaresince onaylanmasını müteakip, fenni mesul ve iş güvenliği sorumluluğunun üstlenilmesi, uygulamaların şantiye şefi tarafından yürütülmesi, yapı sahibi ve müteahhidi tarafından yapı ruhsatı alınmadan yapının inşasına başlamayacağına dair noter taahhütnamesi verilmesi kaydıyla, ruhsatı veren idarenin uygun görüşü ile kazı izni





T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

verilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu haliyle, uyuşmazlığa konu kazı izni tanımı ve içeriği, Yönetmeliğin 5.maddesinin 23.fıkrası ile 59.maddesinin 3.fıkrasında öngörülen koşullar birlikte değerlendirildiğinde dava konusu tanımda yer alan iznin inşaat faaliyetlerinde sağlık ve güvenlik sorunlarına neden olmayacağı, aksine zeminin inşaatla müsait olup olmadığı (tarihi eser bulunması vb) yönünden yapılacak ön çalışma niteliğinde olduğundan dava konusu tanımda imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Diğer taraftan, dava konusu hükümden "özellik arz eden yapılar" ifadesine yer verildiği ancak bu ifadenin Yönetmelikte tanımı yapılmadığı gibi kapsamı ve niteliği de anlaşılmamıştır. Farklı uygulamalara neden olacağı ve yargısal denetiminin dahi yapılamayacak kadar muğlak olan "özellik arz eden yapılar" ifadesinde imar mevzuatına uyarlık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, Yönetmelik maddesinde yer alan "kazı izni" tanımına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine, "özellik arz eden yapılar" ifadesine yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmektedir.

**5.Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (ddd) bendindeki "meydan" tanımı;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (ddd) bendinde, meydan, "Yerleşme dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden, imar planında belirlenmek kaydıyla alanın özelliği bozulmadan özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanları" olarak tanımlanmıştır.

Davacı tarafından, kentlerin büyük önem arz eden bileşenlerinden olan meydanların tanımında, otopark yapılabilmesine olanak sağlandığı, meydanların öncelikle, kentin nefes almasını sağlayan, sosyal ve kültürel açıdan büyük katkılar sağlayan kent bileşenleri olduğu, altında otopark yapılacak meydanların genellikle üzerinde mevcut ağaç dokusunun korunmasının mümkün olmayacağı, Yönetmeliğin bütününe hâkim olan bir anlayışla kamusal alanların daha çok otopark ihtiyacını karşılamaya dönük tanımlamalarla betonlaştırıldığı, büyük kentlerle kısa süreli yağışlarda yaşanan sel felaketlerinin toprağın üstünün ve altının betonlaştırılması nedeniyle yaşandığı, bu nedenle yaşanan felaketlerden ders alınması; park, meydan gibi kamusal alanların betonlaştırılmasından kaçınılması gerektiği ileri sürülerek meydan tanımının iptali istenmektedir.

Davalı idarenin savunmasında ise, söz konusu hükümden, "imar planında belirlenmek kaydıyla alanın özelliği bozulmadan özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanlar" ifadesine yer verildiği, Yönetmeliğin 19'uncu maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinin (2) numaralı alt bendinde kapalı otoparkların "tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla" yapılabileceği hususu da hüküm altına alındığı, düzenleme ile meydanlarda var olan yeşil dokunun korunması gerektiğinin vurgulandığı, birçok gelişmiş ülkede uygulaması görülen ve meydanların işlevini yitirmeden bu tür sosyal mekânlara ulaşımın sağlanarak, otopark sorununun da meydanın altında çözülmesinin şehrin canlılığını korumaya yönelik katkı sağlayacağı belirtilerek istemin reddi gerektiğini savunmaktadır.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Uyuşmazlığa konu tanımın içeriği ile Yönetmeliğin 19'uncu maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinin 2. alt bendi birlikte değerlendirildiğinde, meydanların alt kısmında yapılmasına izin verilen otoparkların, imar planlarında belirtileceği, alanın özelliğini bozmayacağı, özel mülkiyete konu edilmeyeceği, tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalacağı, üstünde ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsü yer alacağı koşullarına tabii olacağı anlaşılmakta olup uyuşmazlığa konu meydan tanımında imar mevzuatına aykırılık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, Yönetmelik maddesinde yer alan "meydan" tanımına yönelik olarak, yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmektedir. [Üye Mehmet



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

Gökpınar bu sonuca katılmamıştır (X).]

**6.Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (şşş) bendindeki "sicil durum taahhütnamesi" tanımı;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (şşş) bendinde, sicil durum taahhütnamesi, "Proje müelliflerinin, şantiye şeflerinin, fenni mesullerin, müteahhitlerin mesleki kısıtlılığının olmadığını ve yetki sınırını aşmadığını taahhüt ettiği beyanname," olarak tanımlanmıştır.

**Davacı tarafından,** *sicil durum taahhütnamesi kişinin beyanı olup meslek odaları üyelerinin sicillerini tutan bir kurum olduğuna göre, mesleki kısıtlılığın olup olmadığına ancak meslek odasından alınacak sicil belgeleriyle belli olacağı, belgenin meslek odalarından istenmesi gerektiği, 6235 sayılı Yasanın 33. maddesine göre mesleğin icrası için meslek odasına kayıt zorunlu iken bu zorunluluğun "taahhüt" yoluyla kabulünün olanaklı olmadığı, meslek mensubunun mesleğin icrasına yetkili olup olmadığına tespitinin "taahhüt" konusu olamayacağı, idarenin var olan ya da olması gereken yasal bir durumu "taahhüt" konusu yapma yetkisine sahip olmadığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. ve 38. maddelerinde yapıların mimari, statik, her türlü plan ve projelerinin, uzmanlıklarına göre mimar, mühendis ve şehir plancıları tarafından üstlenilmesi gerektiği kuralı yer almakta olup, yapı ruhsatı veren idarelerin hem 6235 sayılı TMMOB Kanunu hem de 3194 sayılı İmar Kanunu ile getirilen kurallarının uygulanmasını sağlamak üzere meslek odasından belge istemesinin zorunlu olduğu, taahhütname istenmesinin yasaya açıkça aykırı olduğu iddia edilerek sicil durum taahhütnamesinin iptali istenmektedir.*

**Davalı idarenin savunmasında,** *6235 sayılı Kanun ve İmar mevzuatı uyarınca mimar ve mühendislerin meslek ve sanatlarını icra edebilmeleri için ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları gerektiği, 31/07/2009 tarihli, 27305 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kamu Hizmetlerinin Sunumunda Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik" ile idarenin, hizmetleri yerine getirirken başvuru sahibinden istediği bilgi ve belgelerle ilgili düzenlemelerin beyan esas alınacak şekilde hazırlanacağı kuralı getirilmiş ve gerçeğe aykırı belge verenler ya da beyanda bulunanlar hakkında yasal işlem yapılacağı hususunda başvuru sahiplerinin bilgilendirilmesi gerektiği düzenlendiği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 68.maddesinin 9.fıkrasında, "İlgili meslek odaları, 6235 sayılı Kanunun 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 on beş 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." hükmüne yer verilmiş olup ilgili idarelerin mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu yapı denetim sisteminden kontrol ederek işlem yapmaları gerektiği, taahhütname istenmesinin mağduriyet yaratmayacağı belirtilerek istemin reddine karar verilmesi istenmiştir.*

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Yönetmeliğin 68.maddesinin 9.fıkrası uyarınca, meslek odalarının 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 bildirmek zorunda oldukları, bu bilgilerin aynı zamanda Bakanlığa yazılı olarak gönderilmesinin zorunlu olduğu, ilgili idarelerin, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu Bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenleyecekleri açık olup gerçeğe aykırı belge verenler ya da beyanda bulunanlar hakkında yasal işlem yapılacağı hususunda başvuru sahiplerinin bilgilendirilmesi amacıyla sicil durum taahhütnamesi istenmesinde imar mevzuatına aykırılık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, Yönetmelik maddesinde yer alan "Sicil durum taahhütnamesi" tanımına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.



**7.Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (fff) bendindeki "Mimari estetik komisyonu" tanımı ile 66.maddesinin 1, 2, 5 ve 8. fıkraları;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (fff) bendinde, mimari estetik komisyonu, "Şehrin yöresel mimarisine ilişkin tespitleri yapan, meydan, yol, kaldırım, tabela, kent mobilyaları ve benzeri düzenlemelerdeki usullere ilişkin öneriler getiren, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine, umumi binaların fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz edip etmediğine karar veren komisyon," olarak tanımlanmıştır. Yönetmeliğin 66.maddesinin 1. fıkrasında, "Bu Yönetmelik esaslarına göre kurulan komisyonun çalışma usul ve esasları idarece belirlenir.", 2.fıkrasında, "Komisyon beş uzmandan teşkil eder, salt çoğunlukla toplanır, kararlar oyçokluğu ile alınır.", 5.fıkrasında, "Komisyonca özgün fikir ifade etmediği karara bağlanan projelerde farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayan müelliflerde olmak üzere idarelerce ayrıca önceki müelliflerin görüşü aranmaz." ve 8.fıkrasında ise, "Komisyonca özgün fikir ifade ettiği, ancak eserin bütünlüğünü bozmadığı ve estetik görünümünü değiştirmedığı 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; proje sözleşmesinde belirlenen veya fatura edilen bedelin, sözleşmede belirlenmemesi veya fatura edilmemesi halinde ilgili meslek odasının belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda % 20'sini, inşaatı süren yapılarda ise % 15'ini geçemez." hükümlerine yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** *dava konusu Yönetmelik hükmü ve dayanak 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesine eklenen (j) bendi ile ilgili idarelerin, mimari estetik komisyonu kuracakları ve komisyonun, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkili oldukları; özgün fikir ifade etmeyenlerde yapılacak değişikliklerde önceki müelliflerin görüşünün aranmayacağı; özgün fikir ifade eden mimarlık eser ve projelerinde ise, eser sözleşmesinde işleme izni verilenler ile eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmedığına, 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 odasının belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemeyeceği kurallaştırmakta olup mimari projeler ve mimarlık eserleri fikri mülkiyet haklarının konusunu oluşturduğu ve bu kapsamda bulunduğu, bu düzenlemelerin 1883 tarihli Sınai Mülkiyet Haklarının Korunmasına İlişkin Paris Sözleşmesi ile 1886 tarihli Edebiyat ve Sanat Eserlerinin Korunmasına İlişkin Bern Sözleşmesi'ne aykırı olduğu iddia edilerek iptali istenmektedir.*

**Davalı idarenin savunmasında,** *Yönetmelik maddelerinin dayanağınının İmar Kanunu olduğundan iptali istenen hükümlerde hukuka aykırı bir durum bulunmadığı, bu hükümler ile yapı ruhsatı düzenlenmesi (tadilat, ilave, yeniden, gibi) aşamasında müellifler tarafından haklı bir gerekçe gösterilmeksizin yapı ruhsatında imzadan imtina etme gibi sık karşılaşılan sorunlara çözüm getirilerek inşaat sektöründeki kişi bazlı bürokratik tikanıkların oluşmasının engellenmesi, müellifle mal sahibi arasında husumet bulunması gibi vatandaş açısından mağduriyete neden olabilecek durumların engellenmesi, özgün fikir ifade ederek sahibinin hususiyetini taşıyan eserlerde de tadilat ve güçlendirme gibi kamu yararına yapılacak değişiklikler için ise makul bir telif ücreti ödenerek ilk müellifin görüşü ve muvafakati alınmayarak can ve mal güvenliğine ilişkin tedbirlerin ivedi olarak alınmasının amaçlandığı, hükümlerin kamu yararı amacı taşıdığı, mimari estetik komisyonunda görevli uzmanlar tarafından zorunlu/gerekli proje değişikliklerinde, sahibinin hususiyetini taşıdığı ve dolayısıyla özgün fikir ifade ettiğine karar verilen mimari eserler için 5486 sayılı Kanundaki hakların geçerli olduğu, fikri mülkiyet hakkının bütünüyle ortadan kaldırılarak kullanılmaz hale getirildiği iddiasının kabul edilebilir olmadığı, Anayasanın 13. maddesine uygun olduğu, kanundaki düzenleme ile fikri mülkiyet haklarının kullanılmaz hale getirilmesinin söz konusu olmadığı, sadece özgün fikir ifade edip etmediği şeklinde ölçülebilir bir kıstas getirildiği belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.*



***Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:***

3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesinin (j) fıkrasında, "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; eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmedeğine, 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 odasının belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemez." hükmüne yer verilmiştir.

Bu maddenin (j) fıkrasının Anayasaya aykırılığı iddiasıyla iptali istemiyle yapılan başvuru neticesinde, Anayasa Mahkemesi'nin 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 değiştirmedeğine, 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 odasının 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 tecrübesine 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



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

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 aranmayacağı 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 değiştirmediklerine, 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 odasının 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 yönelik önemleri içerdiğinden, demokratik toplum düzeni bakımından alınması gereken tedbirler kapsamında kalmaktadır.

151. Bu şekilde, demokratik toplum düzeni bakımından alınması gerekli tedbirler kapsamında kişilerin sözleşme hürriyeti sınırlandırılırken, Kanun'da hakkın özünün zedelenmesini önleyecek ve sınırlama aracının sınırlama amacına uygun ve orantılı şekilde kullanılmasını sağlayacak yasal güvencelere yer verilmiş, böylece kişilerin sözleşme hürriyetinin 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 bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmedikçe, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna karar verilen değişikliklerin telif ücreti sınırlamasına tabi olabileceği düzenlenmiş, fakat bu hâllerde dahi eser sahibine ödenecek telif ücretinin ilgili meslek odasının belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin; tamamlanan yapılarda yüzde yirmisine, inşaatı süren yapılarda ise yüzde on beşine kadar belirlenebileceği düzenlenerek söz konusu hürriyetin özünün zedelenmesi önlenmiş ve ölçülü şekilde sınırlandırılması sağlanmıştır.

153. Öte yandan, anılan telif ücreti sınırlamasının makul nedenlere dayandığı anlaşılmaktadır. Zira söz konusu yapı ve mimari projelerde telif ücreti sınırlaması getirilen değişiklikler, ya teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle bir zorunluluğa dayanmakta veya eserin bütünlüğünü bozmayan ve estetik görünümünü değiştirmeyenleri oluşturmaktadır. Bunlardan teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zaruri olanlarda değişiklik yapılması zorunlu olup eser sahibinin bu zorunluluğu istismar ederek yüksek telif ücreti talep etmesi önlenmek istenmiştir. Eserin bütünlüğünü bozmayan ve estetik görünümünü değiştirmeyenlerde ise önemli bir değişiklik yapılmayacağından bu konuda bir sınırlama getirilmesi işin esasına uygun düşmektedir." gerekçesiyle anılan maddenin (j) fıkrasının Anayasa'ya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine karar verilmiştir.

Bu durumda, uyuşmazlığa konu mimari estetik komisyonu tanımı ile bu komisyona ilişkin Yönetmelik hükmü 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (j) fıkrası ile uyumlu olduğundan dava konusu düzenlemelerde imar mevzuatına aykırılık bulunmamıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu hükme yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**8.Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (yy) bendindeki "konut alanı" tanımı ile 19.maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinin (1) alt bendi;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (yy) bendinde konut alanı, "İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19'uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları," olarak tanımlanmıştır. Yönetmeliğin 19.maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinin (1) alt bendinde de, "İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane,



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir." hükmü yer almaktadır.

**Davacı tarafından,** konut alanında 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 bağlanmasının kentsel alan içerisinde güvenlik, ulaşım, çevre sorunlarına neden olacağı, imar planında konut kullanımına ayrılan mekânsal alanlarda, yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etme koşuluna bağlı olarak, müstakil olarak "yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi ve özel eğitim tesisi " gibi yapılarının yapımına imkan tanınmasının ve her biri Mekânsal 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 verilmesinin konut kullanımı ile bağdaşması mümkün olmadığı, bu düzenlemelerin bütün olarak 3194 sayılı İmar Kanununa aykırı olduğu ileri sürülerek konut alanı tanımı ve konut kullanımına ilişkin Yönetmeliğin 19.maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinin (1) alt bendinin iptali istenmektedir.

**Davalı idare savunmasında,** Sağlık Bakanlığının 12/10/2015 tarihli, 21492 sayılı yazısıyla bu yönde düzenleme yapılması istendiği, mevzuatın paydaşı olan ilgili sektör ve meslek mensuplarından müteşekkil komisyon tarafından ele alınarak sonucunda bakanlıkça da uygun bulunduğu, bu kullanımların halkın günlük ihtiyacının karşılanması, otopark ihtiyacının çözümlenmesi, trafik yükünün azaltılması, peyzaj, bahçe düzenlemesi, günübirlik sağlık hizmetinin sunulması, yurt, anaokulu hizmetlerinin karşılanması gibi hizmetlerin yerine getirilmesi için ilgili idare meclisi kararı, ilgili kamu kurumunun belirlediği standartların sağlanması gerektiği, geçit hakkı alınması gerektiği gibi bir takım şartlara bağlandığı, söz konusu konut alanlarında belirtilen kullanımların belirtilen koşulların yerine getirilmesi aşamasında ilgili idare tarafından göz önünde bulundurulması gereken tedbirleri alması gerekeceğinden ve belirtilen koşulların sağlanması gerektiğinden iptal talebinin reddine karar verilmesini istemiştir.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

3194 sayılı İmar Kanununun 3.maddesinde; "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz." hükmüne yer verilmiştir. Aynı Kanunun 5.maddesinde de, nazım imar planı, "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 planlar." olarak tanımlanmıştır.

Uyuşmazlık konusu düzenlemeler ile imar planında "konut kullanımına" ayrılan mekansal alanlarda, "ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınma" ve "zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik" koşullarına bağlı olarak bu alanda yaşayan insanların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük "dükkân, kuaför, terzi, eczane," yapımına imkan tanınmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

"Anaokulu ve kreş" ibaresi ile "gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir." ibaresine ilişkin olarak;

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 verilmesi ve konut kullanımı ile bağdaşması mümkün olmayan söz konusu kullanımlara imar planı kararı bulunmaksızın yer verilmesinde 3194 sayılı İmar Kanununa uyarlık görülmemiştir.

Her ne kadar, davacı tarafından konut alanı tanımını içeren ve Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (f) bendine atıf yapan 4.maddesinin 1.fikrasının (yy) bendinin iptali istenilmiş ise de, 4.maddenin (yy) bendindeki konut alanına yönelik tanımda hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Diğer taraftan, 4.maddenin (yy) bendine yönelik ileri sürülen hukuka aykırılık nedenleri Dairemizce Yönetmeliğin 19.maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinin (1) alt bendinde değerlendirilerek konut alanında yapılmasına olanak tanınan kullanımlara yönelik kısmen yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla, artık konut alanlarında yürütülmesi durdurulan kısımların yapılmasına hukuken olanak bulunmamaktadır. Bu itibarla, 4.maddenin (yy) bendinde konut alanlarında yer alacak kullanımları belirleyen Yönetmeliğin 19. maddesine atıf yapılması, bu maddenin tanım maddesi olmasının doğal bir sonucu olarak hukuka aykırılık nedeni olarak görülemez.

Açıklanan nedenlerle, Yönetmeliğin 19.maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinin (1) alt bendinde yer alan "anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir." hükmünün yürütmesinin durdurulması isteminin kabulüne, kalan kısımların yürütmesinin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**9.Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fikrasının (hhhh) bendindeki "ticaret alanı" tanımı ile 19.maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fikrasının (hhhh) bendinde, ticaret alanı, "İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları," olarak tanımlanmıştır. Yönetmeliğin 19.maddesinin 1. fıkrasının (g) bendinde, "Ticaret alanı: Bu alanlarda; 1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, 2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, 3) İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla **özel sağlık tesisleri**, 4) İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla **özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri**, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir." hükmüne yer verilmiştir.

**Davacı tarafından, anılan düzenlemede imar planlarında ticaret alanı olarak ayrılan alanlarda özel sağlık ve özel eğitim tesisleri, kurslar ve eğitim merkezleri yapılmasının öngörüldüğü, 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 verilmesi ve ticaret kullanımı ile bağdaşması mümkün olmayan söz konusu kullanımlara yer verilmesinde 3194 sayılı İmar Kanununa uyarlık bulunmadığı ileri sürülerek iptali istenmektedir.**

**Davalı idarenin savunmasında ise, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki gösterimlerde, 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alan "ticaret alanı" kullanımının, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ölçeğin gereği olarak detaylandırılarak, gerek Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri ve gerekse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin**





*ticaret tanımında belirtilen alt kullanımlar ile özel sağlık tesisi, özel okul alanı vb. nin gösterilmesinin mümkün olduğu, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ticaret alanı kullanımında olan bir alanda özel sağlık tesisi, özel okul vb. yapılmasının istenmesi halinde, ilgili kurumlarca belirlenen standartları sağlaması koşuluyla, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılacak kullanıma göre detaylandırılması gerektiğinden iptal talebinin reddi gerektiği savunulmaktadır.*

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1/ç (nazım imar planı gösterimleri) sağlık alanı gösterimine yer verilmiş, Ek-1/d (uygulama imar planı gösterimleri) gösterimlerde de özel sağlık tesis alanları, sağlık tesis alanları başlığı altında gösterilmiştir. Aynı şekilde söz konusu Yönetmeliğin Eki 1/ç gösteriminde eğitim alanı, 1/d gösteriminde de özel eğitim tesis alanları, eğitim tesisleri alanı başlığı altında gösterilmiştir. Dolayısıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri nazım ve uygulama imar planlarında özel sağlık ve özel eğitim tesis alanı olarak gösterilmesi gerekmektedir.

Her ne kadar, uyumsuzluğa konu Yönetmelik hükümlerinde ticaret alanlarında özel sağlık ve eğitim tesisleri, kurs ve etüt merkezleri yapılabileceği belirtilmiş ise de, sağlık ya da eğitim tesisleri alanlarının tanımı yapılırken bu alanların kamusal ya da ticari niteliğine değil, mekansal alanda söz konusu kullanım kararının ifa edeceği fonksiyon türüne tanımlama getirildiği, mekansal planlarda projeksiyon nüfus ayrılması gereken en az sağlık tesisi alanı miktarının belirlenmesi ile kamu veya özel sağlık tesisleri alanı yerleşim ve oran kriterlerinin belirlenmesinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne bırakıldığı, bu tesislerin özü itibari ile ticari değil, kamusal kullanımları barındırdığı, teşekküründen de asli olarak kamu idarelerinin sorumlu olduğu, mülkiyet ve işletme yönünden özel kişilere de imkan tanınmasının, bu kullanımı tek başına "ticari tesis" haline getirmeyeceği, her biri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki gösterimlerde ayrı lejantlarla gösterilen ve farklı fonksiyonlara tekabül eden, ulaşım başta olmak üzere sosyal ve teknik altyapıya getireceği yük birbirinden çok farklı olan kullanım kararlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu alanların konusuna göre sağlık ya da eğitim (özel sağlık veya özel eğitim tesis alanı ya da etüt ve kurs merkezi) tesis alanında yer alması gerekmektedir.

Öte yandan, davacı tarafından ticaret alanı tanımını içeren ve Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (g) bendine atıf yapan 4.maddesinin 1.fıkrasının (hhhh) bendinin iptali istenilmiş ise de, 4.maddesinin 1.fıkrasının (hhhh) bendindeki ticaret alanına yönelik tanımda hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Diğer taraftan, 4.maddenin 1.fıkrasının (hhhh) bendine yönelik ileri sürülen hukuka aykırılık nedenleri Dairemizce Yönetmeliğin 19.maddesinin 1. fıkrasının (g) bendinde değerlendirilerek ticaret alanında yapılmasına olanak tanınan kullanımlara yönelik yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla, artık ticaret alanlarında yürütülmesi durdurulan kısımların yapılaşmasına hukuken olanak bulunmamaktadır. Bu itibarla, 4.maddenin 1.fıkrasının (hhhh) bendinde ticaret alanlarında yer alacak kullanımları belirleyen Yönetmeliğin 19. maddesine atıf yapılması, bu maddenin tanım maddesi olmasının doğal bir sonucu olarak hukuka aykırılık nedeni olarak görülemez.

Bu nedenle, dava konusu edilen Yönetmelik hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu hükme yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.

**10. Yönetmeliğin 4.maddesinin (ıııı) bendinde yer alan Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları tanımı ile Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (ğ) bendi;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (ıııı) bendinde, Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanımı, "Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlar," olarak tanımlanmıştır. Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (ğ) bendinde de, "Bu alanlarda; 1) 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



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır. İmar planında bu oran belirlenmemiş ise, **konut kullanımı emsale konu alanın % 20'sini aşamaz.** 2) Bu alanlarda ayrıca **plan kararı gerekmeden** gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. 3) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında 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. 4) Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen **plan değişikliği gerektirmeksizin** yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir." hükümlerine yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** konut alanlarında, ticaret alanlarında ve karma kullanım alanlarında her şey yapılabilir duruma getirildiği, imar planı kararlarıyla arazi kullanım kararlarının getirilmesine gerek kalmadığı, bu durumun alt merkez oluşumunu önleyici bir durum yarattığı, planlarda yer alacak nüfus hesaplarını etkileyeceği, alan kullanımlarında çok çeşitliliğin kentin taşıma kapasitesi ile plan nüfusunun karşılaştırılması ve yaşayacak nüfusa yeterli ve gerekli donatı alanlarının hesabının yapılmasında sorun oluşturacağı, karma kullanımlar içerisinde yer verilen "konut" kullanımının, hitap ettiği kent nüfusunun niteliği gereği, sosyal ve teknik altyapı alanlarına olan ihtiyacı, ticaret ve turizm kullanım türlerine göre nitelik ve nicelik olarak farklılaştığı hususunda duraksama bulunmadığı, 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 belirlenmesinin zorunlu olduğu, konut alanlarının ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanlarının miktarı ve konumunun belirlenmesi, ancak bu takdirde mümkün olabileceği, her iki yönetmelikte İmar Kanunu dayanak alınarak çıkarılan ve uygulama işlemlerine esas alınan yönetmelikler olmasına karşın, bu düzenlemede konut kullanımları için öngörülen %20'lik emsal oranının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde %30 olarak gösterildiği, her iki yönetmelik hükmünün birbiri ile çeliştiği, 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 getirilen %20 emsal oranının, Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin ilgili maddesi ile çelişkili olması nedeni ile hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idare savunmasında,** sözü edilen her iki Yönetmeliğin konuya ilişkin hükümleri birlikte değerlendirildiğinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki %30 hükmünün; "imar planlarında karma kullanımlarda önerilebilecek maksimum konut yapılaşma alanının veya emsalın" ne olacağına yönelik bir hüküm olmadığı; "imar planı hazırlığında" plan bölgesinde, nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklüklerinin hesaplanmasında esas alınan bir kabule karşılık geldiği ve bu çerçevede planlama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının belirtilen bu oran dâhilinde mevcut plan kararları ile karşılanıp karşılanmadığının ortaya konulabilmesi için bir değerlendirme ölçütü olduğu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ndeki %20 hükmünün ise karma kullanımlı parsellerde "planların uygulanmasında" konut alanı için esas alınacak "emsal değerinin" belirlenmesine yönelik bir hüküm olduğu, bahsi geçen hükümlerin birbiriyle ilintili olduğu, ancak farklı durumlara karşılık geldikleri, karma kullanımlar için oran belirtilmemiş imar planlarında "konut kullanım oranının en fazla % 30 olacağı varsayımı ile uygulama yapılması durumunda; parseldeki nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının, planda "konut kullanım oranının, parselin yüz ölçümü olarak en fazla % 30 unun varsayıldığı" durum için karşılanmış olduğunun ortaya konulması kaydıyla, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen "emsal oranının" esas alınabileceği; karma kullanım içeren ancak bu koşulları sağlamayan imar planları için ise, imar planı değişikliği yapılarak bu tür parsellerdeki kullanım oranlarının net olarak belirlenmesi ve konut kullanımının öngördüğü nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı



alanlarının planda gösterilmesi gerektiği belirtilerek istemin reddine karar verilmesi istenilmektedir.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

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.

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.", 24. maddesinin 9.fıkrasında ise, "Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır." hükümlerine yer verilmiştir.

Yukarıda aktarılan her iki yönetmelikte İmar Kanunu dayanak alınarak çıkarılan ve uygulama işlemlerine esas alınan yönetmelikler olmasına karşın, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili bendinde konut kullanımları için öngörülen %20'lik emsal oranı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde %30 olarak gösterilmiş, böylece her iki yönetmelik hükmü birbiri ile çelişen oranlara yer verilmiştir.

Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (ğ) bendinin 2.alt beninde "**plan kararı gerekmeden**" ve 4.alt bendinde de "**plan değişikliği gerektirmeksizin**" ibarelerine yer verilmiş ise de, karma kullanım içerisinde yer alan değişik fonksiyonların farklı sosyal donatı ve teknik altyapı ihtiyacı barındırması nedeniyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24.maddesinin 9.fıkrası uyarınca her bir fonksiyonun uygulama imar planında belirtilmesi gerekmektedir.

Her ne kadar, davacı tarafından karma kullanım (Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret) alanı tanımını içeren ve Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (ğ) bendine atıf yapan 4.maddesinin 1.fıkrasının (ıııı) bendinin iptali istenilmiş ise de, 4.maddesinin 1.fıkrasının (ıııı) bendindeki karma kullanım alanına yönelik tanımda hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Diğer taraftan, 4.maddenin 1.fıkrasının (ıııı) bendine yönelik ileri sürülen hukuka aykırılık nedenleri Dairemizce Yönetmeliğin 19.maddesinin 1. fıkrasının (ğ) bendinde değerlendirilerek karma kullanım alanındaki oransal kullanıma yönelik yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla, artık karma kullanım alanlarında belirlenen oransal kullanımın yürütmesi durdurulması nedeniyle bu alanlarda belirlenen oranlarda yapılaşma, hukuken mümkün bulunmamaktadır. Bu itibarla, 4.maddenin 1.fıkrasının (ıııı) bendindeki karma kullanım alanlarında, oransal yapılaşmayı belirleyen Yönetmeliğin 19. maddesine atıf yapılması, bu maddenin tanım maddesi olmasının doğal bir sonucu olarak hukuka aykırılık nedeni olarak görülemez.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu konusu Yönetmelik hükmünün, "**konut kullanımı emsale konu alanın % 20'sini aşamaz.**" kısmı ile "**plan kararı gerekmeden**" ve "**plan değişikliği gerektirmeksizin**" ibareleri hakkında yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir. ["konut kullanımı emsale konu alanın % 20'sini aşamaz." kısmı hakkında ulaşılan sonuca Üye Ekrem Özübek katılmamıştır (XX).].

**11. Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (vvv) bendindeki "Spor ve oyun alanları başlığı altındaki (1) Stadyum: tanımı" ile Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (e) bendi;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (vvv) bendinde, 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 mekân, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtilmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

kompleksler," olarak tanımlanmıştır. Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (e) bendinde ise, "Stadyum: Spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin, mescit, açık ve kapalı otopark, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla idari, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salon, lokanta, pastane, çayhane, alışveriş birimleri, büfe ve benzeri üniteler yapılabilir." hükmüne yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** *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 mekân, yapı veya tesislerin bulunabileceği belirtilmekte olup stadyumlarda spor dışı tesisler inşa ederek gelir elde edilmesi stadyumun spora katkı yapma potansiyelinin spor amacı dışında kullanılmasına yol açacağı, büyük miktarda trafik çeken alışveriş merkezlerinin müsabaka yapıldığı zamanlarda otopark ve trafik sıkışıklığı sorunlarını arttıracığı, Yönetmelikteki "planla açıkça belirtmek 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 anlaşılmakta olduğu, her ne kadar 19. maddenin 1. fıkrasının (e) bendinde spor tesis alanının %20'sini geçmemek koşuluyla denilerek bir oran getirilmeye çalışılmış ise de; "spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra" denilerek bu tesisin ihtiyacının üzerinde ve çevredeki diğer mekânsal kullanımların ihtiyacına yönelik olarak bu tür kullanımlara yer verilmesinde yasaya ve şehircilik ilkelerine uyarlık bulunmadığı ileri sürülerek iptali istenmektedir.*

**Davalı idare savunmasında,** *stadyumlarda kullanıcıların ve sporcuların ihtiyaçlarının giderilmesine yönelik bazı ticari kullanımların hali hazırda mevcut olduğu, Yönetmelik maddesi ile bu ünitelerin spor tesis alanının %20'si ile sınırlandırıldığı, sadece maddede yer verilen idari, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salon, lokanta, pastane, çayhane, alışveriş birimleri, büfe gibi günlük ihtiyaçlara yönelik basit ve asgari ticari ünitelere izin verildiği belirtilerek istemin reddine karar verilmesi istenmektedir.*

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Stadyum alanlarında profesyonel ya da amatör müsabakaların yapılması söz konusu olduğundan, sportif faaliyetlerin icra edileceği saha ve mekânlar, 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 bir 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 düşünülemeyen 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.

Bu durumda, bu tesislerin yol veya meydan altını kapsamaması halinde dahi, ayrı bir tescile tabi olmadığı ve stadyum projesi bütünlüğü içerisinde imar planı kararı ile yapılabileceği Yönetmeliğin amir hükmü ile olup "çarşı, alışveriş birimi gibi ticari mekanları" da kapsayan tesislerin büyüklüğü,spor tesis alanının %20'lik kısmı ile sınırlandırılmış olması nedeniyle uyumsuzluk konusu "stadyum" tanımı ve kapsamında imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu hükme yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**12. Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (zzzz) bendindeki "Yüksek nitelikli konut (rezidans)" tanımı ile Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (a) bendi;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (zzzz) beninde, yüksek nitelikli konut (rezidans), "En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerinin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19'uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binaları" olarak tanımlanmıştır. Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (a) bendinde de "Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hani, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır." hükmüne yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** söz konusu konut kullanımı plan kararları ile oluşturulabilen bir kullanım olup imar planı kararını ortadan kaldırmak amacı ile yönetmeliğe dâhil edilmesinin resmi bir belgede kullanım kararı ile sosyo-ekonomik bir sınıfın tariflenmesine neden olduğu, bunun Anayasa'nın 10. maddesindeki eşitlik ilkesine aykırı olduğu, karma kullanım niteliği yönetim şekli vb. gibi farklılıklar içerirse de aynı nitelikteki yerleşmeler arasında değer tespitinde haksız rekabet oluşturma riski içerdiği, 19. maddede yer alan merkezi iş alanı kullanımlarının içerisinde konut faaliyeti sayılmamış olmakla beraber rezidans alanı ayrılabilmesinin donatı alanları açısından yetersizlik oluşturabileceği, rezidans tanımı ile sosyal ayrıştırmanın mevzuata girdiği, anayasal güvencede olmasına rağmen fiilen sağlanamayan fırsat eşitliğinin yerine fırsat eşitsizliğinin imar mevzuatı aracılığıyla resmen tanındığı ve meşrulaştırıldığı, yüksek nitelikli konut alanları tanımının ilgili kanunda yer almayan bir ifade olduğu, kent bütününde nasıl bir ayrılmaya neden olacağı ve ayrılıkçı bir ifade olması ve en az konut şartlarını sağlayan ifadenin neyi tarifi ettiğinin belli olmaması (fiziki vs.) nedeniyle ilgili mevzuatlara ve eşitlikçi hükümlere aykırı bir hüküm olduğu, hâlbuki plan ve plan lejantları ilgili mevzuatlara göre tüm analizler sonucunda önerilen arazi kullanım kararlarının belirtilmesi gerektiği, merkezi iş alanı tanımında plan değişikliğine gerek kalmadan özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilmesinin önünün açıldığı, bu durumun, bu alanların planlanmasında gereken asgari standartların sağlanmasına engel olacağı, özel sektör tarafından yapılan eğitim ve sağlık tesislerinin kamusal bir nitelik taşıyamaması nedeniyle kamusal hizmet alanlarından ayrı değerlendirilmesi, bir yerleşmenin ihtiyacı olan eğitim ve sağlık hizmetlerinin büyük bir kısmının özel kuruluşlarca sağlanmasına ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca izin verilmesi halinde, ücretsiz devlet eliyle eğitim ve sağlık hizmetlerine ulaşım hakkının ne şekilde karşılanacağına yönelik bir düzenleme bulunmadığı, Anayasada belirlenen eğitim ve sağlık haklarına erişimin engellenmesinin Anayasanın 42 ve 56. maddelerine aykırılık oluşturduğu ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davali idare savunmasında,** yüksek nitelikli konutların, günümüz dünyasında çağımızın gerektirdiği yüksek çalışma temposunda ve kısıtlı zaman imkânında insanların yaşadığı konut alanında günlük temizlik, kuru temizleme, çamaşırhane, spor salonu gibi hizmetlere kolay erişimini sağladığı, şehirlerdeki hızlı nüfus artışı ve teknolojiye bağlı olarak değişen ve gelişen yaşam koşulları ile ortaya çıkan gereklilik için yüksek konforlu, erişilebilir, teknolojik kapsamlı yaşam alanlarının hepsini birden aynı kullanım alanında sunarak insan hayatına pratiklik, hız, dinamiklik, kolaylık getiren ve toplumun gelir düzeyi skalası birbirinden farklı sosyal kesimlerinde ilgi ve rağbet bularak arz/talep gören kaçınılmaz bir gerçek olduğu, eşitlik ilkesine aykırı ve toplumda sosyal ayrılmalara neden olmadığı, İmar Kanununda yer almayan ancak pratik hayatta mekânsal planlama esaslarına uygun olarak belirlenmiş alanlarda inşa edilen birçok mekân kullanımına ilişkin tanım ve açıklamaların, anılan Kanunun yerleşme ve yapılaşmaya ilişkin ikincil mevzuatında mevcut olduğu, "merkezi iş alanlarında" özel ya da kamu sektörü tarafından yapılacak eğitim ve sağlık tesislerine ilişkin saptanacak asgari standartların, doğrudan plan kararı ile belirleneceğinden iptal isteminin reddine karar verilmesi istenmektedir.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde merkezi iş alanları, çalışma alanları kapsamında değerlendirilmiştir.

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



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

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, Yönetmeliğin dava konusu edilmeyen 29. maddesinde "konut" yapılarında bulunması gereken asgari şartlar ihdas edildiğinden, bend hükmünün bu kısmında herhangi bir belirsizlik bulunmamaktadır.

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, her türlü ihtiyacın, kompleks olarak kendi içerisinde karşılaması beklenen rezidansların imar planı kararı ile belirlenmek suretiyle rezidans kullanımını tercih eden kitlenin yaşam tarzı ve beklentileri de incelendiğinde merkezi iş alanlarında yer almasında imar mevzuatına aykırılık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu hükme yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**13. Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (vvvv) bendinde yer alan "Yeşil alanlar: başlığı altındaki (2) Parklar" tanımı ve Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (vvvv) bendinde, parklar, "Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanlar," olarak tanımlanmıştır. Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendinde, "Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla; 1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye, 2) 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo, 3) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark, 4) 10.000 m2 üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir." hükümlerine yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** *bu park tanımı ile 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, park alanlarında izin verilen birçok yapının, parkların doğal alan olmaktan uzaklaşmasına yol açacağı, neredeyse ağaç dikecek alanın kalmayacağı, bu tanımla getirilen yapı yoğunluğunun ve kullanım çeşitliliği ile parkların amacına yönelik kullanım niteliğinin tamamen ortadan kaldırıldığı, park alanları içinde toprak zemin altında kalmak üzere kapalı otopark yapılmasına izin verilmesi halinde parkların üzerinde mevcut ağaç dokusunun korunmasının mümkün olmayacağı, büyük kentlerle kısa süreli yağışlarda yaşanan sel felaketlerinin toprağın üstünün ve altının betonlaştırılması nedeniyle yaşandığı, park, meydan gibi kamusal alanların betonlaştırılmasından kaçınılması gerektiği, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin üçüncü paragrafı uyarınca sosyal altyapı niteliğinde olan bu kullanımların öngörülen hizmetler dışında başka maksatlar için kullanımının amir hükümlerle yasaklandığı, Mekânsal Planlar Yönetmeliği eliyle sosyal ve teknik alt yapı alanları için sayısal standartların planlama alanı içerisinde yer alan bu kullanımların zemine fiilen varlığını koruması gerektiği, "otopark" kullanımının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde teknik alt yapı alanları içerisinde sayıldığı, park kullanımından ayrı bir lejant gösterimine sahip olduğu, herhangi bir ayırımı yer verilmeyerek hem park hem otopark kullanımına aynı alanda yer verilmesinin bu anlamda karmaşaya sebebiyet vereceği, park alanlarında yapılmasına izin verilen trafoların da otopark alanları gibi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde teknik alt yapı alanları içerisinde yer aldığı, ayrı bir lejant gösterimine sahip*



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

olduğu, büyük alan kullanımı gerektiren trafo kullanımlarının nazım ve uygulama imar planı ölçeğinde, küçük alan kullanımı gerektiren trafo kullanımlarının ise uygulama imar planında mekansal kullanımının gösterilmesinin mevzuat gereği zorunlu olduğu, İmar Kanununun 18.maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis" başlıklı 12.maddesi uyarınca trafo alanlarının kamu ortaklık payından karşılanması gerektiği, "trafo" alanlarının, kural olarak düzenleme ortaklık payından karşılanan "park" alanları içerisinde yapılabilmesi hususunun edinim yöntemleri ve mülkiyet hukuku yönünden de hukuka aykırı olduğu, 1000 m2 üzeri park alanlarında "...1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, hafif yapı malzemelerinden yapılmak kaydıyla; çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi..." yapılmasına izin verildiği, bu kullanımların park alanlarının asli fonksiyonundan uzaklaşması sonucunu doğurabileceği ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idare savunmasında,** bu yönetmelik hükümleri ile park alanlarında eğlenme, dinlenme, ibadet, oyun, piknik, güvenlik, olası sağlık sorunlarına karşı ambulans istasyonu gibi toplumun yeşil alanlarda vakit geçirirken gereksinim duyacağı fonksiyonların ve asgari konfor şartlarının sağlanması ve bunlardan yararlanması için yapılmasına izin verilen yapıların tamamının, encümen kararına ve asgari yapılaşma koşullarında (taban alanı, yükseklik, metrekare, gibi değerlerin sınırlı tutulması, yeterli derinlik gibi koşullara bağlı tutulması) birtakım sınırlamalara uyulmak koşuluyla yapılabileceği, yeşil alanların ve parkların, mekânsal planlamaya karşılık gelen kullanım aralığında da yukarıda belirtilen asgari ve temel gereksinim ve konfor koşullarının bu mekânlarda da sağlanmasının gereği ve esası ele alındığından, belli koşullara dayandırılarak madde kapsamında yapılmasına müsaade edilen asgari ve temel kullanımlarla, bahse konu sosyal ve teknik altyapı fonksiyonlarının ilgili mekânsal planlama mevzuatı kapsamında taşınması gereken temel kullanımlarını ve gösterim tekniklerini ortadan kaldırmasının söz konusu olamayacağı, imar planında yeşil alan olarak ayrılan parsellerde halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ve civarın karakterine göre bulunması gereken kullanımların yeşil alanın fonksiyonu ve ölçeği ile kullanıcı niteliğine göre farklılık arz edeceğinden izin verilen yapıların madde hükmünde belirtilen yapılaşma şartlarını sağlamak kaydıyla sayısının ve büyüklüğünün belirlenmesi hususu idarenin takdirine bırakılmışken ve bu sayılan hususların encümen kararı alınması aşamasında hali hazırda göz önüne alınması gerektiği, Yönetmeliğin 5.maddesinin 4.fıkrasına göre Yönetmeliğin alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevlerin imar planlarında daraltılabileceği ancak genişletilemeyeceği ifade edilmiş olup yeşil alanlarda yer alacak kullanımlara ilişkin plan karan alınmasının önünde bir engel bulunmadığı belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca 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.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde, "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz." hükmüne yer verilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5.maddesinin (i) bendinde de, 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 olarak tanımlanmış, (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 alanlarına



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

verilen genel isim olarak tanımlanmıştır.

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.

İmar Kanununun 18.maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis" başlıklı 12.maddesinde, düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parsellerinin, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirileceği hüküm altına alınmıştır.

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"ların da bulunduğu bazı sosyal donatı alanlarının öncelikle parselasyon işlemi sırasında belirlenecek düzenleme ortaklık payı ile kamuya geçmesi hedeflenmiş, diğer taraftan sosyal altyapı niteliğinde olan bu kullanımların öngörülen hizmetler dışında başka maksatlar için kullanımı amir hükümlerle yasaklanmıştır. Elbette söz konusu yasak, 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 Yapım 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.

Başka bir ifadeyle, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tabloda belirtilen asgari alan büyüklüklerinin azaltılması hukuken mümkün değildir. Bu nedenle, aktif sosyal donatı alanlarının (park, yeşil alan vd) metrekaresiz büyüklüklerinin azalmasına sebebiyet verecek herhangi bir kullanıma (açık/süs havuzu, çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi vd) izin verilemez. Bu kapsamda, 10.000 m<sup>2</sup>'den küçük park alanlarında metrekaresiz büyüklüklerinin azalmasına sebebiyet verecek herhangi bir kullanıma izin verilemeyeceğinden Yönetmeliğin uyuşmazlığa konu 19.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendin 1. ve 2.alt bentlerinde imar mevzuatına uyarlık görülmemiştir.

Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendinin 3.alt bendinde, tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark yapılabileceği belirtilmiş ise de, ticari olmayan kamu kullanımına açık otopark yapılmasında bir sakınca bulunmamakla beraber düzenleme ortaklık payından karşılanan park alanlarının ayrılmaz bir parçası olan zemin altının ticari olarak faaliyet gösterilebilecek otopark kullanımına izin veren işbu düzenlemede imar mevzuatına uyarlık görülmemiştir.

Diğer taraftan, hitap ettiği kitle tarafından sorunsuz kullanımı için, kimi tesis ve yan kullanımları barındırması faydalı olabileceği gibi zorunlu da olabilmektedir. Ancak, 10.000 m<sup>2</sup>'den büyük park alanlarında, söz konusu tesis ve yan kullanımların, sosyal alt yapı alanı ile öncelikle bütünleşebilecek nitelikte olması, plan kararı ile belirlenen sosyal alt yapı alanının kendisinden beklenen temel kullanımının akamete uğratılmaması gerekmektedir.

Öte yandan, "trafo" alanları 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





T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

mekansal kullanımının gösterilmesi mevzuat gereği zorunludur. Bu sebeple, 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.

Her ne kadar, uyumsuzluğa konu hükümde trafonun, oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla yapılabileceği belirtilmiş ise de, trafo merkezlerinin her yaşta 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 Arazi ve 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 aykırıdır.

Dava konusu maddenin 4.alt bendinde, 10.000 m<sup>2</sup> üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabileceği belirtilmiş olup yukarıda yapılan açıklamalar ışığında park alanlarının park amacına halel getirmeyecek ölçüde (% 3) mescit ve trafik güvenliği sağlanmak suretiyle 112 acil ambulans istasyonu yapılmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmamıştır.

Açıklanan nedenlerle, Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (c) bendinin 1, 2 ve 3.alt bentleri yönünden yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne, 4.alt bendi yönünden yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

Öte yandan, davacı tarafından park alanı tanımını içeren ve Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (c) bendine atıf yapan 4.maddesinin 1.fikrasının (vvvv) bendinin iptali istenilmiş ise de, 4.maddesinin 1.fikrasının (vvvv) bendindeki park alanına yönelik tanımda hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Diğer taraftan, 4.maddenin 1.fikrasının (vvvv) bendine yönelik ileri sürülen hukuka aykırılık nedenleri Dairemizce Yönetmeliğin 19.maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinde değerlendirilerek park alanında yapılmasına olanak tanınan kullanımlara yönelik yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla, artık park alanlarında yürütülmesi durdurulan kısımların yapılaşmasına hukuken olanak bulunmamaktadır. Bu itibarla, 4.maddenin 1.fikrasının (vvvv) bendinde park alanlarında yer alacak kullanımları belirleyen Yönetmeliğin 19. maddesine atıf yapılması, bu maddenin tanım maddesi olmasının doğal bir sonucu olarak hukuka aykırılık nedeni olarak görülemez.

**14. Yönetmeliğin 5.maddesinin 1.fikrası ile Yönetmeliğin 55.maddesinin 16.fikrası;**

Yönetmeliğin 5.maddesinin 1.fikrasında, "Uygulama imar planı olmayan veya **mülkiyeti sorunlu olan alanlarda** yapı ruhsatı düzenlenemez " hükmüne yer verilmiş, Yönetmeliğin 55.maddesinin 16.fikrasında da, "yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan veya **mülkiyeti sorunlu olan alanlarda** ruhsat düzenlenmeyeceği, işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamaların İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında İçişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda yapılacağı" hüküm altına alınmıştır.

Uyumsuzluğa konu hükümlerdeki "mülkiyeti sorunlu alanlar" ibaresinin iptali istenilmektedir.

**Davacı tarafından, dava konusu hükümlerde mülkiyeti sorunlu olan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenmeyeceğinin belirtildiği, ruhsat başvurusunda mülkiyeti gösteren belgelerin ibraz edilmesinin talep edildiği, "mülkiyeti sorunlu" ifadesinin hukuken belirsiz bir ifade olduğu, bu gibi muğlak ifadelerin, mülkiyet hakkının kullanımının kısıtlanması sonucunu doğuracağı ileri sürülerek iptali istenmektedir.**

**Davalı idare savunmasında, Yönetmeliğin iptali istenen maddeleri ile 3194 sayılı İmar**



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

*Kanununda yer alan yapı ruhsatının, tapu veya tapu yerine geçen belgelerin ibrazı suretiyle mülkiyetin belgelenmesi sonrası düzenlenmesi gerektiği hükmünü açıklayıcı ve uygulanmasına yön verici esasların belirlendiği, kuruluş veya kişilerce kendisine ait olduğu kesinleşmeyen taşınmazlarda yapı yapılması ve ileride telafisi mümkün olmayan uygulamaların önüne geçilmesinin amaçlandığı, mülkiyetin kesinleşmesinden kastın Kanunda ifade edilen yapı ruhsatının alınmasına esas tapunun verilmesi olduğu, mülkiyeti sorunlu ifadesinin muğlak bir ifade olmadığı belirtilerek iptal isteminin reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.*

**Dairemizde yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

3194 sayılı İmar Kanununun 22.maddesinde, yapı ruhsatı almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edileceği, 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 hüküm altına alınmıştır.

Yapı ruhsatı almak için tapu belgesinin ibrazı zorunludur. Ancak yapı ruhsatı alınmak istenen parselin mülkiyeti sorunlu ise ileride doğabilecek sorunların önüne geçmek amacıyla yapı ruhsatı düzenlenemez. İmar Kanununun 22.maddesinde, istisnai hallerde tapu senedi yerine geçen belgelerden bahsedilmiş olup bu belgelerin parselin mülkiyeti konusunda sorun taşınması halinde bu parsel üzerinde yapı yapılması için yapı ruhsatı düzenlenmemesinde bir belirsizlik bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenle, yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir. [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üye Hasan Önal katılmamıştır (XXX).].

**15. Yönetmeliğin 5.maddesinin 8.fıkrası, 20.maddesinin 8.fıkrası ile 22.maddesinin;**

Yönetmeliğin 5.maddesinin 8.fıkrasında, "22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin asgari ölçülerdeki alanı, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat merkezi, su deposu, enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm net alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda **100 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 200 m<sup>2</sup>'si,**

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir." hükmüne yer verilmişken 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 2.maddesiyle değişik 5.maddesinin 8.fıkrasında, "22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m<sup>2</sup> si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda **150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'si,**

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m<sup>2</sup>'si,

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir." hükmüne yer verilmiştir.

Yönetmeliğin 22.maddesinde de, "5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

b) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar ve çatı bahçeleri,

c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,

ç) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m<sup>2</sup>'si,

d) Atrium ve galeri boşlukları,

e) Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 100 m<sup>2</sup>'si,

f) Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 200 m<sup>2</sup>'si,

g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,

ğ) Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 75 m<sup>2</sup>'si,

h) Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan otopark alanları,

ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

i) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

j) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 500 m<sup>2</sup>'yi aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,

k) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu aşmayan depo amaçlı eklentiler, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

l) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, 20 nci maddenin sekizinci fıkrasının (d) bendi haricindeki kat ve ara sahanlıkları dâhil asgari ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evine bu alanın %50'si kadar yapılacak ilave, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,

katlar alanına dâhil edilmez." kuralları yer almışken 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle değişik 22.maddesinde, " 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında



T.C.

**DANIŞTAY**  
**ALTINCI DAİRE**

Esas No : 2017/4840

belirtilen esaslar dâhilinde;

- a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,
- b) Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri,
- c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,
- ç) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,
- d) Atrium ve galeri boşlukları,
- e) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilat,
- f) (tamamen kaldırıldı)
- g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,
- ğ) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,
- h) Otopark alanları,
- ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,
- i) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,
- j) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 1000 m<sup>2</sup>'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,
- k) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,
- l) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,

katlar alanına dâhil edilmez." hükümlerine yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** *imar planların hazırlığı ve onanması sürecinde, emsal değerleri brüt yapı yoğunluğu üzerinden esas alındığı, bu fıkra da yer verilen emsal dışı alanların toplamda yaklaşık olarak emsal alanının %50 artışına sebep olabileceği düşünülürse, bu düzenlemenin kentlerimizin genel sorunlarından biri olan açık alan yoksunluğunun ve yapılar arasındaki yetersiz boşluğun arkasındaki en önemli nedenlerden birinin artarak devamı anlamına geldiği, imar planları ile emsal hesaplarının uyarılığının sağlanması ve emsal dışı alanların ciddi anlamda düşürülmesi gerektiği, emsal harici alanların, emsale dâhil alanların %30'u ile sınırlandırılmış gibi görünmekle birlikte, hemen ardından bodrum katlarda yapılacak otopark, mescit vb alanlardan emsale dâhil edilmeyecek bölümlerin yeniden tariflenerek emsal dışı alanlarda artış sağlandığı, katlar alanı hesabına dâhil edilemeyen kullanımların oldukça geniş tutulduğu, yapı inşaat alanlarının giderek artan bölümlerinin Yönetmelik hükmü veya plan notları/hükümleriyle emsal harici bırakılmasının planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu, planlarla oluşacak yapı stokunun kentsel altyapı ile ilişkisinin belirsiz hale geleceği, su, kanalizasyon, doğalgaz, yeşil alan, sosyal servisler gibi kentsel altyapıların sunum düzeyleri, bu altyapıları kullanacak nüfusla ilişkili olarak planlandığı için imar planlarını hazırlayan plancılarının ve onaylayan kurumların plana 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 işlevi ortadan kalkmış olacağı, İmar Kanunu'nun 5. maddesine göre yapı yoğunluğunun nazım imar planı ve*

T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

uygulama imar planı ile belirlenmesine karşın dava konusu edilen Yönetmelik maddesiyle, imar planında belirlenen emsalin çok üzerinde inşaat yapılmasına olanak tanınmasının nazım ve uygulama imar planlarının yapı yoğunluğunu belirleme işlevlerinin ortadan kaldırılması anlamına geleceği ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idare savunmasında,** uyuşmazlık konusu hüküm ile ülke genelinde uygulanmak ve idarelerce değiştirilmemek üzere ortak bir oran getirilerek, yaygın bir uygulama olarak karşımıza çıkan imar planıyla ya da idare yönetmelikleriyle inşaat emsallerinin örtülü bir şekilde artırılmasına son verilerek ülke genelinde uygulama birlikteliği sağlandığı, idarelere %30 sınırı içinde kalmak kaydıyla balkon, kat bahçesi, çatı terası vb. ihtiyaç farklılıklarına göre o yörenin mimari proje ihtiyaçları göz önünde bulundurularak kentsel standartlara uygun emsal harici alanları belirleme imkânı tanınarak yöreye özgü yapılaşma koşullarının oluşturulması amaçlandığı, bodrum katlarda yapılan ortak alan niteliğindeki sığınak, mescit ve diğer zorunlu müstemilatların yalnızca asgari alanlarının % 30 hesabına dâhil olmaksızın emsal harici tutulması öngörülerek uygulamada sıklıkla karşılaşılan bu alanların sulistimale konu edilmesi ve öngörülmeyen emsal artışlarına sebebiyet vermesinin engellendiği, bütün cepheleri tamamen gömülü olan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bodrum katlarda yapılan ortak alan otoparkların emsal harici tutularak otopark yapımının teşviki amaçlandığı, bu nedenlerle iptal talebinin reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Emsal harici alanların, kural olarak, parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağına dair sınırlandırmanın olumlu bir yaklaşım olduğu sonucuna varılmıştır.

Uyuşmazlığa konu Yönetmeliğin 5.maddesinin 8.fıkrasının (a) bendindeki "2 katı," (b) bendindeki "kapıcı daireleri" kısımları ile (c) bendindeki "Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler," ifadesi yönünden;

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 hükümlerinde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

(d) bendindeki, "Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22'nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar" yönünden;

Otopark alanlarının, kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu olan bu alanların teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığından emsal hesabı dışında tutulmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır. Ancak Yönetmeliğin 22'nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanların emsal hesabı dışında tutulmasına ilişkin olarak 22'nci maddenin hukuki değerlendirilmesi aşamasında aşağıda münhasıran incelenmiştir.

"Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin asgari ölçülerdeki alanı, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar" kısmı yönünden ise;

İptali istenen bu kullanımların kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu olduğu, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı anlaşıldığından imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, 5.maddesinin 8.fıkrasının (a) bendindeki "2 katı," (b) bendindeki "kapıcı daireleri" kısımları ile (c) bendindeki "Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler," ifadesi yönünden yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne, diğer kısımlarına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiştir.

**Yönetmeliğin 20.maddesine yönelik olarak;**

T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

**Davacı iddiaları Yönetmeliğin 20.maddesinin 8.fıkrasına yönelik olduğundan uyuşmazlık bu çerçevede incelenmiştir.**

Yönetmeliğin 20.maddesinin 8.fıkrasında "a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler, b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %10'unu geçmeyen; kamerye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu, c) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %20'sini (daha önce %10'unu) aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri, d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holü, e) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar, f) Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi, g) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, ğ) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları, h) Açık otoparklar, ı) Giriş saçakları (markizler), i) Tamamen toprağın altında kalan; su sarnıcı, gri su toplama havuzu, otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt ve su depoları." taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar olarak sayılmıştır.

**Davacı tarafından, taban alanı hesabına kanopi, kamerye, pergola gibi kullanımlar dâhil edilmeyerek kullanımlar ve/veya limitleri artırılmış, dolayısıyla TAKS-KAKS miktarlarının görünmez biçimde yükseltildiği ileri sürülerek iptali istenmektedir.**

**Davali idare savunmasında, yapılan düzenleme ile kamerye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu kullanımlarının taban alanına dâhil edilmeyecek kısmı bahçe alanının %20'si ile sınırlandırıldığı, bahçe alanının sosyal ihtiyaçlar doğrultusunda kullanılabilmesine imkân tanındığı belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.**

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4.maddesinin (bbbb) bendinde taban alanı, "Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan," 4.maddesinin (ö) bendinde çardak (kamerye), "Rekreasyon alanlarında, parklarda, bina bahçelerinin azami % 5 'inde, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla ahşap ve benzeri hafif malzemeden yapılan, yanları açık, üstü kapalı yapı," 4. maddesinin (zzz) bendinde ise sundurma, "Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla, binaya bitişik olarak hafif malzemeden yapılan bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüler," 4.maddesinin (mmm) bendinde de pergola, "Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılar," olarak tanımlanmıştır.

**"Açık yüzme havuzu" ibaresine yönelik olarak;**

Yüzme havuzları niteliği gereği, hem taban alanı hem de Katlar Alanı Kat Sayısı (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 uyuşmazlık incelendiğinde, taban alanı hesabından ayırık tutulan açık yüzme havuz yapısının, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirdiği gibi yapı yoğunluğunu arttırdığı anlaşıldığından emsal ve taban alanı hesabında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu durumda, dava konusu bendin bu kısmında imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.

"Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %10'unu

T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

geçmeyen; kamerye, pergola, sundurma, ... ve süs havuzu," ibaresine yönelik olarak;

Kapalı alan kullanımı getirmedığı anlaşılan bu kullanımların taban alanı hesabına dahil edilmemesinde imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**Yönetmeliğin 22. maddesine ilişkin olarak;**

**"a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,"**

Taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar Yönetmeliğin 20.maddesinin 8.fıkrasında sayılmıştır. Bunlar, "Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler, bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kamerye, pergola, sundurma, **açık yüzme ve süs havuzu**, c) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülür **zemin terasları**, ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri, d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi, e) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar; f) Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi; g) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar; ğ) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları; h) Açık otoparklar, ı) Giriş saçakları (markizler), i) Tamamen toprağın altında kalan; su sarnıcı, gri su toplama havuzu, otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt ve su depoları"dır.

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata olmasa da, yapı bütünlüğü içinde ortak alan kullanımı olarak yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet veren **açık yüzme havuzu ve zemin teraslarının** emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünün bu kısmında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne, diğer kısımlarında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşıldığından yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**"b) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar ve çatı bahçeleri,"** ibaresinden 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle **"teras çatılar"** ibaresi çıkarıldığından bu ibare yönünden konusuz kalan yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**"Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri yönünden;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin (p) bendinde, çatı bahçesi, "Teras çatılarda, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen, yapının görünüşlerini ve bulunduğu çevrenin silüetini bozmayacak ve çatı sınırlarını aşmayacak şekilde oluşturulan bahçeler," olarak tanımlanmıştır.

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu kullanımın, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir. [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üyeler Ekrem Özübek ve Hasan Önal katılmamıştır (XXXX).]

**"c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri," ibaresi yönünden;**

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 imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**"ç) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m<sup>2</sup>'si"** ibaresinden 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar

T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle "her biri.....75 m<sup>2</sup>'si" ibaresi çıkarıldığından bu ibare yönünden konusuz kalan yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**"Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi" ibaresine ilişkin olarak;**

Kapıcı daireleri 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 kullanımın, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, tamamının ya da bir kısmının alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.

**"d) Atrium ve galeri boşlukları,"**

Yönetmeliğin 4.maddesinin (e) bendinde, atrium, "iki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimler," 4.maddesinin (cc) bendinde ise, galeri boşluğu, "Bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşluklar," olarak tanımlanmışlardır.

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 imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

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

**"e) Konutların zemin veya bodrum katlarında ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın 100 m<sup>2</sup>'si" ibaresinden 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle "Konutların zemin veya bodrum katlarında.....100 m<sup>2</sup>'si" ibaresi çıkarıldığından bu ibare yönünden konusuz kalan yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.**

**"Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilat" ibaresine ilişkin olarak;**

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 imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

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

**"f) Konut dışı kullanımlarda ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın 200 m<sup>2</sup>'si" ibaresi 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle tümünden kaldırıldığından bu bend yönünden konusuz kalan yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.**

**"g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,"**

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 imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

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

**"ğ) Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin 75 m<sup>2</sup>'si" ibaresinden 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle "bodrum veya zemin kattaki.....75 m<sup>2</sup>'si" ibaresi**





T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

çıkarıldığından bu ibare yönünden konusuz kalan yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**"Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri" ibaresine yönelik olarak;**

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 imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir. [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üyeler Ekrem Özübek ve Hasan Önal katılmamıştır (XXXXX).]

**"h) Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan otopark alanları," ibaresinden 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle "Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan" ibaresi çıkarıldığından bu ibare yönünden konusuz kalan yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.**

**"Otopark alanları," ibaresine ilişkin olarak;**

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 imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyumsuzluğun bu kısma yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**"ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,"**

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 imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**"i) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri," ibaresine 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle "tesisat alanı, su sarnıcı, gri su toplama havuzu" ibareleri eklenmiştir.**

**"silolar," kısmına ilişkin olarak;**

Uyumsuzluk 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 yönelik 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 anlaşılamadığı, bu haliyle hangi amaca hizmet edeceği muğlak bırakılan siloların, mekansal alanlara getireceği yapı ve/veya nüfus yoğunluğu değerlendirilememektedir.

Bu durumda eksik düzenleme nedeniyle uygulamaya elverişsiz olduğu anlaşılan Yönetmelik hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**"trafolar," kısmına ilişkin olarak;**

Uyumsuzluk konusu yönetmelikte, emsal hesabına dahil edilmeyeceği öngörülen



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

trafoların, niceliği ve niteliğine yönelik herhangi bir ayrıntıya yer verilmediği, bu haliyle hangi amaca hizmet edeceği muğlak bırakılan trafoaların, mekansal alanlara getireceği yapı ve nüfus yoğunluğu değerlendirilememektedir.

Bu durumda, ancak yapının kendi ihtiyacına hizmet etmek üzere tesis edilen trafoaların emsal hesabına dahil edilmeyeceği yönünde kısıtlama getirilmesi gerekirken, eksik düzenleme nedeniyle uygulamaya elverişsiz olduğu anlaşılan Yönetmelik hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyumsuzluğun bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmektedir.

**"Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, ..., ..., jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri," ibareleri yönünden;**

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 işlevine nazaran önemsiz kaldığı anlaşıldığından imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**"j) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 500 m<sup>2</sup>'yi aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar," ibaresinden 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle "yola cephesi bulunmayan..." ibaresi çıkarılmış, " 500 m<sup>2</sup>" ibaresi yerine "1000 m<sup>2</sup>'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini" ibaresi eklenmiştir.**

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 imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir. [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üyeler Ekrem Özübek ve Hasan Önal katılmamıştır (XXXXXX)].

**"k) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 10'unu aşmayan depo amaçlı eklentiler, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler," hükmüne 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle "konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler" ibaresi eklenmiştir.**

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 imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üyeler Ekrem Özübek ve Hasan Önal katılmamıştır (XXXXXX)].

**"l) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçe ve**



teraslari, iç bahçeler, 20 nci maddenin sekizinci fıkrasının (d) bendi haricindeki kat ve ara sahanlıkları dâhil asgari ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evine bu alanın %50'si kadar yapılacak ilave, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları," ibaresinden 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle "2 metre genişliği geçmeyen kısımları....20 nci maddenin sekizinci fıkrasının (d) bendi haricindeki...asgari ölçülerdeki...%50'si kadar yapılacak ilave," ibareleri çıkarıldığından bu ibareler yönünden konusuz kalan yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**"Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve teraslari, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları," ibareleri yönünden;**

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu alanların, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.

#### **16. Yönetmeliğin 5.maddesinin 16.fıkrası;**

Yönetmeliğin 5.maddesinin 16.fıkrasında, "Kanunun 4.maddesi kapsamındaki alanlarda aksine hüküm yoksa bu Yönetmelik uygulanır." kuralına yer verilmiştir.

**Davacı tarafından, iptali istenen hükmün, Yönetmelik/Kanun hiyerarşisini aşan bir ifade içerdiği, bu ve benzeri ifadelerin eşit düzenlemeler için kullanılabilmesi, bu yönetmeliğin dayanağı olan İmar Kanunu'nun uygulamasını göstermek üzere hazırlandığı, diğer kanunların düzenleme alanına giren bir hüküm içermeyeceği, içerse bile uygulanabilirliği bulunmadığı, genel hukuk ilkelerine aykırı bir düzenleme olduğu ileri sürülerek iptali istenmektedir.**

**Davalı idare savunmasında, Yönetmelik maddesinin Kanunun 4. maddesini açıklayıcı nitelikte olup diğer kanunların düzenleme alanına giren hüküm içermemekle birlikte Kanunda tanımlanan kapsamın dışına da çıkılmadığı, özel kanunlara tabi alanlardaki uygulamalar için öncelikle tabi olunan özel kanun hükümleri uyarınca uygulama yapılması gerektiği açıklanarak Kanunun 4. maddesinin uygulama kabiliyetinin artırıldığı, dayanağını Kanundan aldığı belirtilerek iptal isteminin reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.**

#### **Dairemizde yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

3194 sayılı İmar Kanununun 4.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 uygulanır" hükmüne yer verilmiştir.

Planlama sisteminde ve yapılaşma haklarında eşitlik ilkesinden söz edilerek dava konusu Yönetmelik hükmü ile bu ilkenin ihlal edildiği iddia edilmekte 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 Yönetmeliğe 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 imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

#### **17. Yönetmeliğin 7.maddesinin 3.fıkrası;**

Yönetmeliğin 7.maddesinin 3.fıkrasında, "Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan



parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir." hükmü yer almaktadır.

**Davacı tarafından,** 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca yapılacak tevhit ve ifraz işlemlerinde, müşterek mülkiyete konu bir taşınmaz söz konusu olduğunda, paydaşların birlikte hareket etmesinin yasal zorunluluk olduğu, İmar Kanunu'nun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesine İlişkin Esaslar Hakkında Yönetmeliğin, "İfraz ve Tevhit İşlemleri" başlıklı 5.01. maddesinde, "Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, meskun alanlardaki kadastro parsellerinde, maliklerin müracaatı üzerine, imar planı ve mevzuatına uygun olmak şartıyla ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir." kuralı uyarınca maliklerin birlikte başvurması gerektiği, resen tevhit ve ifrazın mülkiyet hakkının ihlali sayılacağı ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davali idarenin savunmasında,** maliklerin kendi aralarında anlaşamaması durumunda idarenin resen tevhit yapmasının yeni bir uygulama olmadığı, bu hüküm kapsamında, ilgili idarenin, öncelikle mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerin maliklerine kendi aralarında anlaşmasına ilişkin tebligat yapması gerektiği, tebliğ tarihinden itibaren 3 ay sonunda malikler arasında anlaşma sağlanamaması durumunda parsellere ilişkin muvafakat aranmaksızın resen tevhit ve ifraz işlemini yapmaya ilgili idarenin yetkili olduğu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin amacının yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak olduğu, bu amacın yerine getirilmesine yönelik hükümlerden birinin de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan ifraz sonucu elde edilen parsellerin asgari büyüklükleri olduğu, Yönetmelikte verilen bu ölçülerin bir parselde fen sanat sağlık kurallarına uygun yapılaşma için gerekli asgari ölçüler olduğundan yönetmeliğin iptali istenen maddesi ile bu ölçülerin altındaki parsellerin resen tevhit edilerek yapılaşmaya uygun parsel büyüklüklerini sağlamak olduğu, söz konusu madde ile ayrıca mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan bir parselin komşu parselde tevhit talep edildiğinde çok yüksek bir satın alma bedeli veya tevhit sonrası hak edilenden fazla bağımsız bölüm taleplerine ve 3 ay süre konulmak suretiyle yürütülen işlemlerin sürüncemede kalmasına engel olunmasının amaçlandığı, dava konusu madde ile parsellerin tevhit öncesi malikleri ile tevhit sonrası malikleri arasında bir değişiklik öngörülmediği, yalnızca paylı mülkiyet durumu olduğu dikkate alındığında dava dilekçesinde iddia edildiği üzere mülkiyet hakkının ihlali gibi bir durumun oluşmayacağı belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizde yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

3194 sayılı İmar Kanununun 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. Aynı Kanununun 17.maddesinde de, "Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasil olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şuyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder." hükmü yer almakta olup 18.maddesinde ise, "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır." hükümleri yer almaktadır.

T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. maddesinin 13. fıkrasında, koruma amaçlı imar planlarında parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar hariç olmak üzere, imar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamayacağı, İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 15. maddesinde ise, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, meskun alanlardaki kadastro parsellerinde, maliklerin müracaat üzerine imar planı ve mevzuatına uygun olmak şartıyla ifraz ve tevhit işlemleri yapılabileceği öngörülmüştür.

Yukarıda yer verilen mevzuattan anlaşılacağı üzere, arsa ve arazilerin, öncelikle malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın yapılan parselasyon işlemiyle ya da parselasyon işlemi yapılamaması durumunda istisna olarak imar planında hüküm varsa re'sen, yoksa müracaat üzerine yapılan ifraz ve tevhit işlemleri ile imar planına uygun parsel haline getirilmesi gerekmektedir. Bu işlemler yoluyla, öznel ve somut nitelikte arsa ve arazi düzenlemesi gerçekleştirilerek imar planıyla getirilen kullanım amaçlarına uygun şekilde ve yapılaşmaya elverişli imar parsellerinin oluşumu sağlanmaktadır. Başka bir ifadeyle, istisnalar hariç olmak üzere bir alanda ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılabilmesi için uygulama imar planının ve bu plan uyarınca parselasyon işlemlerinin tamamlanmış olması ve imar planında ifraz veya tevhit şartının bulunmaması halinde taşınmaz maliklerinin muvafakatının da alınması gerekmektedir.

Uyuşmazlığa konu düzenleme ile mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkili kılınmak suretiyle mevcut haliyle yapılaşma imkanı olmayan parsellerin tevhit ve ifraz edilmeleri ile imar planına uygun hale getirilerek yapılaşma imkanı verilmektedir. Aksi halde bu parsellerin yapılaşma imkanı bulunmamaktadır. Kaldı ki, ifraz ve tevhit işlemi neticesinde parselin mülkiyeti parsel malikinden alınmamakta sadece parselin hisse oranı korunmak suretiyle müşterek mülkiyet tesis edilmekte olup davacının mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına itibar edilmemiştir.

Bu durumda, dava konusu düzenleme ile imar planına uygun olarak düzgün imar parsellerinin oluşturulması ve mülkiyet sahiplerine yapılaşabilecekleri imar parsellerinin tahsis edilmesi amaçlandığından yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**18. Yönetmeliğin 9.maddesinin 1.fıkrası;**

Yönetmeliğin 9.maddesinde, "(1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına göre Yol genişliği (metre)

Konut, ticaret ve kombinasyonları bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç) Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)

Yol ≤ 7.00	2 1
7.00 < Yol ≤ 10.00	3 2
10.00 < Yol ≤ 12.00	4 2
12.00 < Yol ≤ 15.00	5 2
15.00 < Yol ≤ 20.00	6 2
20.00 < Yol ≤ 25.00	8 3
25.00 < Yol ≤ 35.00	10 3
35.00 < Yol ≤ 50.00	14 4
50.00 ≤ Yol >	14 4

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır.

c) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat

T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

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 bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.2 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır." hükümlerine yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** yol genişlikleri ile kat yüksekliklerinin belirlenmesi ve yapı yüksekliklerine limit getirilmesi konusunda tek başına yeterli olmadığı, bunun yanı sıra silüetin korunması açısından, maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınarak, mutlak suretle azami yapı yüksekliğinin de belirtilmesi gerektiği, böylece aynı kat yüksekliği limitleri içerisinde farklı yapı yüksekliklerinin çıkmasına engel olunacağı, yeterli miktarda sosyal donatı ve teknik altyapının planlanabilmesi ve kentlilere daha iyi hizmet sunulabilmesi açısından, salt araç trafiği kapasitesi ile korelasyon kurulmaması gerektiği, kat adetleri yol genişliklerine bağlı olarak azaltılmış gibi görünmekle birlikte maksimum yükseklik sınırı verilmediğinden bina yüksekliklerini artıracak bir düzenleme getirildiği, yapı yüksekliğinin metre cinsinden, yol genişliğine göre belirlenmesi gerektiği, yapılar için dikey limitlerinin belirlenmesi adına yalnız kat adedi sınırlanmasına 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 ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idare savunmasında,** 12/08/1987 tarihli, 19542 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan mülga 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği) başta olmak üzere, mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin gerek 01/06/2013 tarihli ve gerekse 08/09/2013 tarihli tadilatında, planla kat adedinin belirlenmediği durumlarda yol genişliklerine göre bina kat adetlerini belirleyen hükümlere yer verildiği, iptal talebine konu Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 9/1 hükmünde yer alan düzenlemenin yalnızca Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde kat adedinin belirlenmesi amacıyla korunduğu, yeni hazırlanarak onaylanacak imar planlarının, değişiklikleri ve revizyonlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulmasının zorunlu olduğu, anılan maddenin iptali halinde mevcut imar planlarında kat adetleri veya bina yüksekliklerinin belirtilmemiş parsellerde kat adedinin belirlenmesinin mümkün olmayacağı, yapılaşmaya ilişkin problemler yaşanacağı, bu nedenle plan değişikliği veya revizyonu yapılarak planlarla kat adedi belirleninceye kadar kat adetlerinin yol genişliklere göre belirlenmesi ve iptal talebinin reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizde yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin kabul edildiği 1985 tarihinden 01.06.2013 tarihinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yapılan değişikliğe kadar, uyumsuzluk konusu hükümde 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 ancak yeni düzenlemede dahi metre cinsinden bina yüksekliklerinin tanımlanmamıştır.

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 Yönetmeliğin sözü edilen değişiklik öncesi halinde mevcuttur. Yapı yüksekliğinin metre cinsinden, yol genişliğine göre belirlenmesine ilişkin kuralın kaldırılmasına ilişkin yönetmelik değişikliği uyumsuzluk konusu yönetmelik hükmünü hukuka aykırı hale getirmiştir.

T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

Bu haliyle, 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, Yönetmeliğin dava konusu edilen 1.fikrasının (a) bendi hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir. [Bu kısma yönelik olarak ulaşılan sonuca üye Ekrem Özübek katılmamıştır (XXXXXXXXXX).]

Yönetmeliğin 1.fikrasının (b) ve (c) bentlerine ilişkin olarak davacı tarafından ileri sürülen bir iddia bulunmadığı gibi, yapılan değerlendirme sonucu imar mevzuatına aykırılık da bulunmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

**19. Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (d) bendi;**

Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fikrasının (d) bendinde, "Spor ve oyun alanları: Bu alanlarda;

1) Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar,

2) Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yapılabilir." hükümleri yer almaktadır.

**Davacı tarafından, küçük kantin ve büfenin dışında lokanta ve pastane inşa edilmesinin spor için kullanılacak alanların spor dışında kullanılmasına, kentsel yerleşmelerde yeşil alan ve spor alanlarının yeterli olmadığı bilindiğinden, var olan alanların bir bölümünün spor dışında kullanılmasının zaten yeterli olmayan kapasitenin daha da daraltılmasına yol açacağı ileri sürülerek iptali istenmektedir.**

**Davali idarenin savunmasında, amacı dışında kullanılabilceği ve suiistimale açık olduğu gerekçesi ile iptali istenilen düzenlemelerde tam tersine söz konusu kullanımlarını suiistimal edilmemesi adına Yönetmeliğinin 19/d-2 ve 19/e maddeleri ile sınırlama getirildiği, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve amacı dışında kullanılabilceği ve suiistimale açık olduğu gerekçesi ile iptali istenilen düzenlemelerde tam tersine söz konusu kullanımlarını suiistimal edilmemesi adına Yönetmeliğinin 19/d-2 ve 19/e maddeleri ile sınırlama getirildiği, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanının spor tesisi alanının % 20 sini geçmemek koşuluyla ticari ünite yapılabileceği düzenlemesi ve bu alanların kullanımının onay merciiinin tasarrufunda bulunması göz önüne alındığında amacı dışında kullanımının ortaya çıkacağına kaçınılmaz olduğu şeklindeki iddianın ise şartları ve kuralları belirlenmiş söz konusu düzenleme için varsayım olarak kaldığı, yersiz ve dayanaksız bir iddia olduğu belirtilerek istemin reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.**

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Dairemizin 26.09.2016 tarihli, E:2013/6220 sayılı kararında, dava konusu uyuşmazlığa ilişkin olarak "Plan kararı ile belirlenen spor ve oyun alanları kullanımının konumu ve büyüklüğüne bağlı olarak, yukarıda sayılan tüm kullanımların sözü edilen kullanım ile bütünleşebileceği hususunda Dairemizin çekincesi bulunmamaktadır. Ancak fıkra metni incelendiğinde, ne spor ve oyun alanı kullanımının büyüklüğü ne de hitap 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 yüz ölçüme sahip "spor ve oyun" alanlarının, orantısız bir şekilde daralması ve asli fonksiyonundan uzaklaşması sonucunu doğurabileceği açıktır.

Bu durumda, fıkra metnindeki bu karmaşanın çözümü için, öncelikle söz konusu 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 en 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 bulunmadığı" gerekçesiyle yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmiştir.

Önümüzdeki uyuşmazlıkta ise davalı idarece ticari kullanıma ilişkin ünitelerinin Dairemiz kararında belirtilen gerekçeler doğrultusunda spor tesis alanının, somut bir kriter olarak % 20'si ile sınırlandırılarak spor amacı taşıyan baskın kullanımını bertaraf etmeyecek şekilde ticari üniteler yapımına imkan tanındığından dava konusu Yönetmelik hükmünde imar mevzuatına aykırılık bulunmamakta olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**20. Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (ç) bendinin 2. alt bendi;**

Yönetmeliğin 4.maddesinin (vvvv) bendinde, yeşil alanlar, "Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreatif alanları toplamını (Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.), 19 uncu maddede yer alan işlevleri ve yapılaşma koşullarını içeren yeşil alanlar" olarak (3) alt bendinde de piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları, "Kentın açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri" olarak tanımlanmıştır.

19.maddesinin 1.fıkrasının (ç) bendinin 2. alt bendinde, "Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark," yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

**Davacı tarafından, piknik alanlarının altında kapalı otopark yapılmasının, yukarıda park alanları için açıklanan nedenlerle hukuka uygun olmadığı ileri sürülerek iptali istenmektedir.**

**Davalı idarenin savunmasında ise, imar planında yeşil alan olarak ayrılan parsellerde halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ve civarın karakterine göre bulunması gereken kullanımların yeşil alanın fonksiyonu ve ölçeği ile kullanıcı niteliğine göre farklılık arz edeceğinden izin verilen yapıların madde hükmünde belirtilen yapılaşma şartlarını sağlamak kaydıyla sayısının ve büyüklüğünün belirlenmesi hususunun idarenin takdirine bırakıldığı, Yönetmeliğin 5/(4) hükmünde, alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevlerin imar planlarında daraltılabileceği ancak genişletilemeyeceğinin ifade edildiği, yeşil alanlarda yer alacak kullanımlara ilişkin plan kararı alınmasının önünde bir engel bulunmadığı belirtilerek istemin reddine karar verilmesi istenmiştir.**

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Yönetmeliğin dava konusu bendinde, tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlamak koşullarına yer verilmiş olup ticari olmayan kamu kullanımına açık otopark yapılmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmamakta olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**21. Yönetmeliğin 28.maddesinin 1.fıkrası;**

Yönetmeliğin 28.maddesinin 1.fıkrasında, "Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.5 metre, diğer katlarda 3.60 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir." hükmüne yer verilmiştir.

**Davacı tarafından, konutlarda kat yüksekliğini 2.60 metreden 3.60 metreye, ofis ve turizm yapılarında 3 metreden 4.00 metreye çıkaran Yönetmelik, 8 katlı yapıların yüksekliklerini 10 metre, 5 katlı binaların yüksekliklerini ise 5 metre arttırdığı, İmar Kanunu eki yönetmeliklerde yapı yüksekliklerinin yol genişlikleri ile doğrudan bir ilişkisi olduğu, cadde, sokak vb. yol genişliklerini Mekansal Plan Yapım Yönetmeliğine uygun olarak artırmadan yapı**





yüksekliklerinin artırılması ve imar planlarının öngördüğü yapı yüksekliklerinin yönetmelikle değiştirilmesinin İmar Kanunu'na açıkça aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idarenin savunmasında ise,** düzenleme ile mülga Yönetmeliğin (08/09/2013 tarihli değişikliğinde) yer alan ticaret bölgelerinde ve zemin katı ticaret olarak belirlenen yerlerde normal katların 3.80 metre, konut bölgelerinde normal katların 3.50 metre kabul edilerek uygulama yapılabileceği hususunda değişiklik yapılarak ticaret bölgelerinde normal katların 4,00 metre, konut bölgelerinde zemin ve normal katların 3.60 metre olarak uygulama yapılmasına imkan tanındığı, dava dilekçesinde yer alan kat yüksekliklerinin ciddi oranlarda arttırıldığı iddiasının gerçeği yansıtmadığı, mevcut kat yüksekliklerinin ihtiyacı karşılamaması nedeniyle yapılan bu düzenleme ile günün ihtiyaçları ve teknolojik gelişmelerin dikkate alınarak çağın gereklerine uygun mekânlar oluşturulmasının amaçlandığı, kaldı ki dava konusu Yönetmelik maddesi planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilebilir nitelikte olduğu, idarelerin bu konuda yol genişliklerine uygun düzenleme getirebilme yetkisine de sahip oldukları belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizde yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

3194 sayılı İmar Kanununun 5.maddesinde, uygulama imar planı, "Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." şeklinde tanımlanmıştır.

Mekansal Plan Yapım Yönetmeliğinin 4.maddesinin 1.fıkrasının (k) bendinde de, uygulama imar planı "Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, **bina yüksekliği**, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı," olduğu ifade edilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4.maddesinin 1.fıkrasının (rr) bendinde, kat yüksekliği, "Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesi" olarak tanımlanmıştır.

Dava konusu Yönetmelik hükmünde, kat yüksekliklerinin uygulama imar planlarında gösterileceği, Yönetmelik hükmünde kat yüksekliği eğer uygulama imar planında daha fazla gösterilmemiş ise en fazla ne kadar olacağını belirtildiği, bina yüksekliğinin uygulama imar planında gösterileceğinden davacı tarafından iddia edildiği gibi kat yüksekliğinin artırılmasının bina yüksekliğini artırmayacağından dava konusu Yönetmelik hükmünde imar mevzuatına aykırılık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu hükme yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**22. Yönetmeliğin 54.maddesinin 7.fıkrası;**

Yönetmeliğin 54.maddesinin 7.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." hükmüne yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** uyuşmazlığa konu hüküm ile ruhsatı hükümsüz hale gelen



yapılarda, ruhsat alınan zamandaki mevzuata uygun olduğu tespit edilmesi halinde, yeniden ruhsat almaksızın, denetimden sorumlu kişilerin raporuyla yapı kullanma izni alınabilmesine olanak sağlandığı, yapı kullanma izni alınmadan kullanılmakta olan yapıların yasallaştırılmasının amaçlandığı, oysa ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların yeniden ruhsat almaları gerektiği, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesinde mimar meslek mensuplarının sürecin dışında bırakıldığı, Yönetmeliğin genel hükümlerinde tanımlanmayan, madde metninden de içeriği ve kapsamı anlaşılamayan "mevcut yapı" tabirine yer verilerek, bu yapılar hakkında plan değişikliğinde özel bir hüküm getirilmemesine bağlı olarak, hukuki sonuç doğuracak şekilde bir hükme yer verildiği, ifadenin muğlak olduğu ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idarenin savunmasında,** anılan Yönetmelik maddesi ile ruhsat ve eklerine süresi içerisinde uygun olarak tamamlanan ancak süresi içinde yalnızca yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara ilişkin istisna getirildiği, söz konusu madde ile ruhsat süresi içerisinde ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanan binaların, ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığının tespit edilmek suretiyle yapı kullanma izni düzenlenerek süresi içerisinde ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmış bir yapıya yeniden ruhsat alınmasının ardından yapı kullanma izin belgesi verileceği şeklinde bir hükme yer verilmesi durumunda bürokratik işlemlerin uzayacağı ve uygulamanın mağduriyet yaratacağı, %100 bitmiş ve yapı denetim kuruluşlarınca iş bitirme belgesi imzalanmış olan yapılarda, gerek sözleşmeden kaynaklı anlaşmazlıklar gerekse ilgili idarelerdeki bürokratik işlemlerin gecikmesinden dolayı yapı kullanma izin belgesi alınamamasından kaynaklı mağduriyetin giderilmesinin açıklandığı belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizde yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54. maddesinin 7.fıkrası bir bütün olarak değerlendirildiğinde, 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, anılan Kanunun 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 çevre şartlarına ve hükümsüz (süresi geçmekle) hale gelen ruhsat ve eki mimari ve statik projelere uygunluğunun saptanması öngörülmüş, diğer yandan davacı odaya kayıtlı meslek mensuplarının sürece aktif katılımı sağlanmıştır.

Bu durumda, ülkede uzun zamandan bu yana yaygın olan bir sorunun çözülmesinin 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 tartışmalara da bu değişiklikte son verilerek, yapı denetim birimleri ile ilgili idarelere bu konuda yükümlülük getirildiği, bu yönüyle anılan hükümde imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**23. Yönetmeliğin 54.maddesinin 8.fıkrası;**

Yönetmeliğin 54.maddesinin 8.fıkrasında, "Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan ruhsatlı 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 uygulama imar planı değişikliği ile kamulaştırmaya konu diğer alanlarda



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgisine tebliğ edilir. Kamulaştırma kararı alınıncaya kadar ilgisinin talebi ve seviye tespitinin üzerindeki imalatlar için kamulaştırma bedeli istenmeyeceğine dair taahhütname alınarak, tapuya şerh düşülmesi kaydıyla 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 uygulama imar planı değişikliği yapıldığı tarihten sonra hiçbir surette kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu yapılardan ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelenlerde de bu fıkra hükmü uygulanır." hükümlerine yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** mevcut bir kamulaştırma kararı bulunmadığı halde sadece "seviye tespiti"ne hukuki bir değer atfedilerek, tespitten sonra yapılacak imalatlara kamulaştırma bedelinin ödenmeyeceğinin belirtildiği, oysa ki, icrai, bireysel ve zorlayıcı bir işlemle desteklenmediği sürece seviye tespitinin, tek başına ilgililer hakkında hak ve mükellefiyet doğurmasının beklenemeyeceği, imar planı değişikliği ile sonradan kamusal kullanıma ayrılmasına karşın, sonuçta taşınmaz üzerinde önceki imar planı kararları doğrultusunda ve usulüne uygun olarak alınan ruhsat ve eki projelere göre bütünüyle yasal olarak inşa edilmiş arza tabi bir yapı bulunduğu, 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, mülkiyet hakkının açıkça ihlali niteliğindeki düzenlemenin bu kısmında hukuka uyarlık bulunmadığı, 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 (aleniyyetin sağlanamadığı) üçüncü kişiler yönünden mülkiyet hakkının ne şekilde korunacağına da fıkra hükmünde cevapsız kaldığı, 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, halbuki birden fazla bağımsız bölüm ihtiva eden yapılar için kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması imkanının 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 1.maddesi ile sağlandığı ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idarenin savunmasında ise,** imar planları ya da imar planı değişikliklerinin düzenleyici idari işlemler olduğu, kesinleşip yürürlüğe girdikleri anda hukuki sonuç doğurdıkları, bir parseldeki ruhsat alınmış inşaatı devam eden bir yapıda plan değişikliği yapılarak parselin kullanım kararının umumi hizmetlere ait bir alana dönüştürülmesi halinde bu parselin nihai olarak umumi hizmete yönelik bir işleve dönüştürüleceği açık olduğundan yapının yapıldığı kadarı ile müktesep hakkının olduğu, yapılmayan kısmı için sırf ruhsat alınmış olması nedeniyle müktesep hak oluşturmayacağı, Yönetmelik maddesi ile bu durumdaki yapıların kamulaştırma yapılıncaya kadar ruhsat eki projelerine göre tamamlanıp kullanılmasına izin verilmiş olmakla birlikte, plan değişikliğinden sonra fiili olarak gerçekleşmemiş olsa bile hukuki olarak maliki olmadığı bir parsel üzerinde tasarrufta bulunmaya yönelik mülkiyet hakkından bahsedilemeyeceği düşünüldüğünde yapı sahibince yapılmaya devam olunan yapıda plan değişikliğinden sonra yapılan kısım için kamulaştırma bedeli ödenmesinin hukuka uygun olmadığı, bu durumun da ancak seviye tespiti ile belirlenebileceği, kamu eline geçecek bir parselin kamulaştırma yapılıncaya kadar kullanılmasına izin verilmesinin hukuki olarak parsel maliki yapmayacağından bu yapılarda mülkiyete konu bir işlem olan kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamasının mülkiyet hakkını ortadan kaldırdığı iddiasının da mesnetsiz olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

**"Yol ve teknik altyapı alanı"na ilişkin olarak;**

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



**DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE**

Esas No : 2017/4840

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 ve kamulaştırma kararı alınan mekansal alanlarda, yapılaşması tamamlanmayan, inşaa 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 anlaşılacakla, uyuşmazlık konusu fıkranın ilk iki cümlesinde imar mevzuatına uyarlı bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**"Diğer kamusal alanlar"a ilişkin olarak;**

Uyuşmazlık konusu hükümde, mevcut bir kamulaştırma kararı bulunmadığı halde bizatihi "seviye tespiti"ne hukuki bir değer atfedilerek, tespitten sonra yapılacak imalatlara 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 ve 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 imar mevzuatına uyarlı 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 (aleniyetin sağlanamadığı) üçüncü kişiler yönünden mülkiyet hakkının ne şekilde korunacağı da fıkra hükmünde cevapsız kalmaktadır.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu fıkranın 1, 2. ve son cümlesinde imar mevzuatına aykırılık görülmediğinden yürütmenin durdurulması isteminin reddine, 3, 4, 5 ve 6. cümlelerinde ise imar mevzuatına uyarlı bulunmadığı anlaşıldığından yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.

**24. Yönetmeliğin 56.maddesinin 8.fıkrası;**

Yönetmeliğin 56.maddesinin 8.fıkrasında, "Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondular 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 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondular 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." hükmüne yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** *gecekondular alanları, kıyıları, ormanlar, meralar dahil kentsel ve kırsal yerleşmelerdeki tesisler ve ne kastedildiği belli olmayan şehirlerin marka değerini arttırmaya yönelik projeler ve özel proje alanları gibi oldukça geniş bir yetki alanı tanınarak, yerel yönetimlerin yetkisinde olan yapı ruhsatı işlemlerinde, yetkinin Bakanlığa verilmesinin yerinden yönetim ilkesine aykırı olduğu, İmar Kanunu ile ve ilgili diğer kanunlarla belediyelere verilen bir*



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

yetkinin yönetmelikle merkezi idarenin taşra teşkilatına verilmesinin hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idarenin savunmasında,** 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin (KHK) 2. maddesinin (ğ) bendinde Bakanlığın görevleri arasında sayılan uygulamalara ilişkin, Yönetmelikte açıklayıcı hükümlere yer verilmiş olup, zaten KHK'da bulunan bir hükmün Yönetmelikte yer alması konusuna itiraz edilmesi hususunun anlaşılacağı, kanunlarla belediyelere verilen yetkilerin yönetmelikle merkezi idareye verildiği iddiasının gerçeği yansıtmadığı belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

644 sayılı KHK'nin 2. maddesinin (ğ) bendinde, gecekondular, 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 Gecekondular 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.

Dava konusu edilen Yönetmelik hükmünden 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 planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile öngörülen genel uygulama anlayışından, üstün kamu yararının bulunduğu sınırlı uygulamalar kapsamında istisnai olarak uzaklaşılmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu hükme yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**25. Yönetmeliğin 57.maddesinin 18, 19, 20 ve 21.fıkraları;**

Yönetmeliğin 57.maddesinde, "(18) 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 yaptırmaları gerekir.

(19) İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda ve yazı ile merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir.

(20) İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin Ek-1 ve Ek-8'de yer alan sicil durum taahhünamesini ister. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında suç duyurusunda bulunulur.

(21) Etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dâhil 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 taahhüname talep edilemez." hükümlerine yer verilmiştir.



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

18.fıkra yönünden;

**Davacı tarafından,** mimar ve mühendislerin meslek odasına kayıtlı olmaları gerektiğine dair 6235 sayılı Kanunun amir hükmü anılırken, meslek odalarının üyelerinin serbest meslek icrasına yetkili olduklarını gösteren ve her yıl yenilenmesi gereken büro tescil belgesinin yenilenmesi şartına yer verilmemiş olmasının eksiklik olduğu, uygulamada büro tescil belgesi yenilenmemiş olan mimar ve mühendislerin ruhsata imza attıkları tespit edildiğinde, bu husus ilgili idarelere bildirilmekte ise de düzenlemedeki bu eksikliğin doğurduğu olumsuz sonuçların giderilemediği, bu nedenle mimar ve mühendislerin büro tescillerinin o yıla ait olması gerektiği hususuna yer verilmesinin uygulamada görülen usulsüzlüklerin önüne geçeceği ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idare savunmasında,** üyelerin denetimini ve büro tescil belgesi uygulamasını yürürlükten kaldırmayan, yalnızca yeni bir yöntem olarak meslek mensubunun sicillerine ilişkin olarak hem süreçlerin kısaltılması hem de evrakta sahteciliğin önüne geçilmesi adına meslek odası ile yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili idare arasındaki bağı kuvvetlendirmeye yönelik yayımlanan yönetmelik değişikliği ile yürürlüğe giren, uygulama ve öncesi ile denetim sürecinde bir aksaklığa neden olmayan ve telafisi imkânsız herhangi bir zarara yol açmayan uygulamada, mevzuata aykırılık olmadığı belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

3194 sayılı Kanunun "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8. maddesinin (1) 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 getirmedikleri 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 ilgiliodalara 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



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

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 İmar Yönetmeliğinde belirtilmesinin ileride bu sürenin TMMOB tarafından artırılması 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 hükmünde yukarıda yer verilen açıklamalar ışığında imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**19, 20 ve 21. fıkralar yönünden;**

**Davacı tarafından,** Mimar ve Mühendis Odalarının en temel işlevinin, mimar ve mühendislerin üyelik, sicil denetimi ve belgelendirmelerini sağlamak olduğu, dava konusu Yönetmelik hükmü ile mimar ve mühendislerle meslek odaları arasındaki ilişkiye müdahale edildiği, meslek odalarının işlevsiz ve etkisiz kılındığı, zorunlu olan üyeliğe dair meslek odası belgesi yerine ilgililerin taahhünamesinin istenmesinin Odaların Anayasal ve yasal yetkisini ortadan kaldırdığı, Oda ile üyesi arasındaki bağı koparan bir düzenleme olduğu, işlevsizliği ve biçimsel örgütlenmeyi aşmanın yolunun mesleğin tüm alanlarında ve meslekle ilgili işlemlerde, ilgili meslek kuruluşuyla organik bağlantının, meslek kuruluşunun kimlik ya da belgesinin esas alınması olduğu, meslekle ilgili faaliyetlerle meslek kuruluşu arasındaki olgusal bağı koparılmaması gerektiği, dava konusu kuralların, meslekte bağlantılı kimi alanlarda meslek kuruluşu tarafından verilen belgenin kullanılmasını sınırlandırdığı ve böylece mesleğin en önemli organının oluşumunu işlevsiz hale getirdiği, bu nedenlerle, dava konusu kuralların Anayasa'nın 2. ve 135. maddelerine aykırı olduğu, mimar ve mühendislerin mesleği icra edebilmeleri için Odalara üye olmaları ve üyelik vasıflarını korumaları gerektiği Anayasa ve 6235 sayılı Yasa ile hüküm altına alınmış olmasına karşın, bu durumun ilgililerin taahhüdüne bağlı kılınmasının hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idarenin savunmasında ise,** sicil durum belgesi yerine meslek mensubundan taahhütname istenmesinin, oda ile üyesi arasındaki bağı koparmadığı, 6235 sayılı Kanunla mimar ve mühendislerin odaya kayıt ve üyeliği koruma mecburiyetlerinin ve denetiminin önüne geçilmediği, sadece sicil durum belgesi düzenlenmesinin ön koşulu olarak meslek odalarınca proje üzerinde yapılan içerik denetimi uygulamasını ortadan kaldırma amacı taşıdığı, gerek mülga 6785 sayılı Kanunun yürürlüğe girişi ve sonrasında gerekse yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında, meslek mensuplarınca hazırlanan projeler üzerinde meslek odasının içerik denetimi yapma yetkisi bulunmadığı, üye ve faaliyetinin denetimi ile üyenin hazırladığı ürünün denetimi birbiri ile karıştırılmaması gerektiği, Odaların varlık sebebinin üyelerine sicil durum belgesi vermek olmadığı, meslek odalarınca sicil durum belgesi düzenleme yöntemi ile yapıldığı iddia edilen denetimin, ancak meslek mensubunun mesleği uygulamada başvurusu üzerine bir evrak tanzim edilmesi ile ilgili anlık bir işlem olduğu, bu evrak ile inşaat alanına ilişkin kayıt tutulmasının mümkün olmadığı, bu belgenin alınmasının, inşaatın başladığı veya başlayacağı anlamına gelmeyeceği, oysa meslek mensubunun denetiminin mesleği uygulamayı kayıt altına alan yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgelerinin incelenerek sınırlamasının tetkik edilmesi ve kayıt altına alınması suretiyle sağlanmasının daha doğru bir yaklaşım olduğu, ruhsat işlemi tamamlanarak yapı inşasına başlandıktan sonra



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

*taahhüdün gerçek olmadığına tespiti ve yapım işine başlanmış olması halinde taahhütte bulunan şahıs hakkında yasal cezaların uygulanmakta ve doğabilecek zararın tazmin edilebildiği, sonuç olarak, odalara üyeliğin, üyelerin denetiminin ve büro tescil belgesi uygulamasının yürürlükten kaldırılmadığı, yalnızca yeni bir yöntem olarak meslek mensubunun sicillerine ilişkin olarak hem süreçlerin kısaltılması hem de evrakta sahteciliğin önüne geçilmesi adına meslek odası ile yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili idare arasındaki bağı kuvvetlendirmeye yönelik yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile yürürlüğe giren, uygulama ve öncesi ile denetim sürecinde bir aksaklığa neden olmayan ve telafisi imkânsız herhangi bir zarara yol açmayan uygulamada mevzuata aykırılık bulunmadığı belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.*

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

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 (KHK) 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 Yönetmelik hükümleri 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. fıkrasında fenni 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 hükümlerinin 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.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 68.maddesinin 9.fıkrasında, "İlgili meslek odaları, 6235 sayılı Kanununun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı





T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

Kanunun 27 nci maddesi uyarınca Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yüksek Haysiyet Divanı tarafından on beş 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 tescilli 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." hükmüne yer verilmiştir.

Bu durumda, Yönetmeliğin 68.maddesinin 9.fıkrası uyarınca, meslek odalarının serbest sanat icrasından men'i veya Odadan ihraç kararı alınan veya istifa ederek üyeliğini veya büro tescilini sona erdiren veya adına büro tescilli bulunup vefat eden üyelerini derhal merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara elektronik ortamda bildirmek zorunda oldukları, bu bilgilerin aynı zamanda Bakanlığa yazılı olarak gönderilmesinin zorunlu olduğu, ilgili idarelerin, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu Bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenleyecekleri açık olup gerçeğe aykırı belge verenler ya da beyanda bulunanlar hakkında yasal işlem yapılacağı hususunda başvuru sahiplerinin bilgilendirilmesi amacıyla sicil durum taahhütname istenmesinde mevzuata aykırılık görülmemiştir.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu hükümlerde imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmektedir.

**26. Yönetmeliğin 57.maddesinin 23.fıkrası;**

Yönetmeliğin 57.maddesinin 23. fıkrasında, "Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının proje hazırlamaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır." hükmü yer almaktadır.

**Davacı tarafından, uyuşmazlığa konu hükmün dayanağı İmar Kanununun 38. maddesi gösterilmiş ise de, ardından Kanun'a aykırı olarak, fen adamlarına proje hazırlama ve uygulama yapmaya ilişkin yetki verildiği, bu fıkranın 3458 sayılı Mühendislik Mimarlık Hakkında Kanun ve 6235 Sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu'na aykırı bir uygulama olduğu, İmar Kanununun 28. maddesinin 1. fıkrasında, proje hazırlama ve uygulama yetkisi açıkça ve yalnızca meslek mensuplarına verilmiş olup mimarlık ve mühendislik mesleklerinin yapılabilmesi için, bu mesleklere ilişkin ruhsatname alınması gerektiği de 3458 sayılı Mühendislik Mimarlık Hakkında Kanun'da belirtilmiş olmasına karşın fen adamlarına bu yetkilerin verilmesinin ilgili yasal düzenlemelere aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenmektedir.**

**Davalı idare savunmasında, Yönetmelikle fen adamlarına proje hazırlama ve uygulama yetkisi verildiği iddiasının doğru olmadığı, İmar Kanunu'nda evvelce var olan ve fen adamlarına Yönetmelikle (Elektrik ile İlgili Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik, İmar Kanununun 38 inci maddesinde Sayılan Mühendisler, Mimarlar ve Şehir Plancıları Dışında Kalan Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik) belirlenen sınırlar çerçevesinde proje hazırlama yetkisi veren hükme dava konusu Yönetmelik maddesinde atıfta bulunduğu, Kanun ile Yönetmelik arasında dil birliğinin sağlanmasının amaçlandığı, Yönetmelikte ruhsat eki projelerin tek tek açıklandığı, bu projelerin ilgili mimar veya mühendislik disiplinlerine mensup kişiler tarafından hazırlanacağına hükme bağlandığı belirtilerek istemin reddi istenmektedir.**

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

İmar Kanununun 28.maddesinde, "Bu Kanun kapsamındaki mimarlık, mühendislik ve planlama hizmetine ilişkin harita, plan, etüt, proje ve eklerinin düzenlenmesi ve bunların yerine getirilmesinin; uygulamada bulunulacak alanın, yerleşme merkezinin ve yapının sınıfına, özelliğine ve büyüklük derecesine göre, uzmanlık alanlarına uygun olarak 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir. ", 38.maddesinde de, "Halihazır harita ve imar planlarının hazırlanması ve bunların uygulanmasının fenni mesuliyetini; uzmanlık, çalışma konuları ve ilgili kanunlarına göre, mühendisler, mimarlar, şehir plancıları deruhte ederler. Yapıların, mimari, statik ve hertürlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların uygulanmasıyla ilgili fenni mesuliyetleri, uzmanlık konularına ve ilgili kanunlarına göre mühendisler, mimarlar ile görev, yetki ve sorumlulukları yönetmelikle düzenlenecek olan



fen adamları deruhte ederler." hükümlerine yer verilmiştir.

Elektrik ile ilgili Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmeliğin 4.maddesinde, elektrik ile ilgili fen adamlarının görev, yetki ve sorumlulukları sayılmıştır. İmar Kanununun 38 inci maddesinde Sayılan Mühendisler, Mimarlar ve Şehir Plancıları Dışında Kalan Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmeliğin 4.maddesinde de, fen adamlarının, "Yapı, Elektrik Tesisatçılığı, Sıhhi Tesisat ve Isıtma, Makina, Yapı Ressamlığı, Harita Kadastro, Tapu Kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğretim veren okullardan diploma ve kurs belgesi alarak, yapıların mimari, statik ve tesisat planlarının, projelerinin, resim ve hesaplarının hazırlanması ve uygulanmasında ve halihazır harita ve kadastro işlerinde görev alan elemanlar." oldukları hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinden, mühendisler, mimarlar ve şehir plancılarının hazırlayacakları projeler ile bu meslek dışında kalan fen adamlarının hazırlayacakları projelerin hangileri olduğu belirtilmiş olup İmar Kanunu ve buna göre çıkarılan Yönetmeliğe uygun dava konusu hükümde imar mevzuatına aykırılık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu hükme yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

#### **27. Yönetmeliğin 63.maddesi;**

Yönetmeliğin 63.maddesinde, "Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere tabi değildir. Şantiye binaları, yapı ruhsatı alınan parsellerde yapılır. Şantiye binası için ayrıca yapı ruhsat aranmaz. Ancak şantiye binasının inşaat tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi için, şantiye binasına plan ve mevzuat kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi şarttır. Aksi halde şantiye binası yıktırılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemez." hükmüne yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** şantiye binalarının inşaat tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi öngörülmekle beraber, bu binaların ruhsata tabi olmamasının imar mevzuatına uymayan bir uygulama olduğu, inşaat tamamlandıktan sonra yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesinin denetim mantığına aykırı olduğu, ayrıca bu yapıların, sonradan ruhsatlandırılması sebebiyle emsal dışında kalacağı, geçici yapı olan şantiye binalarının kalıcılaştırılmasının öngörüldüğü, yapı ruhsatı alınmadan mesleki faaliyeti ve inşaatı normalleştiren bu düzenlemenin emsal dışı alanları yasal hale getirdiği, bu düzenleme ile 23.maddede katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar arasında gösterilen müstemilata çevrilebilecek olan şantiye binaları yoluyla; konut alanlarında her bir şantiye binası için 100m2, konut dışı kullanımlarda ise her bir şantiye binası için 200m2 emsal dışı alan olarak ruhsatlandırılabilen ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idarenin savunmasında,** Yönetmeliğin 63. maddesine göre şantiye binalarının belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gerektiğinden bahsedilerek, sonradan kullanılması halinde plan ve mevzuat kapsamında ruhsata tabi olduğu ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesinin şart olduğu, bu binalara ruhsat düzenlenmesi koşulunun "plan ve mevzuat kapsamında" olarak belirtildiği, inşaat sahasında yapılan şantiye binasına ruhsat düzenlenirken, parselde yapılmakta olan bina haricinde planın öngördüğü toplam emsal değerinin aşılması gerektiği, Yönetmelikte emsal harici alanlar detaylı olarak açıklandığı, şantiye binasına ruhsat düzenlenirken iddia edildiği gibi emsal harici tutulmasının mümkün olmadığı gibi uygulama imar planı ve ilgili mevzuat kapsamında yapıların ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alırken hangi işlemlere tabi olacağına, şantiye binası da inşaat tamamlanması sonrası yıkılmayıp kullanımına devam edilmesi halinde aynı süreçlere tabii tutulacağı belirtilerek istemin reddine karar verilmesi istenmektedir.

#### **Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

3194 sayılı İmar Kanununun 22.maddesinde, yapı ruhsatı almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edileceği, 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 hüküm altına alınmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4.maddesinin 1.fikrasının (k) bendinde,



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

uygulama imar planının, yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı gibi hususları içerecek şekilde hazırlanan plan olduğu kuralına yer verilmiştir.

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (aaaa) bendinde ise, şantiye binası, "Şantiyede çalışanların ve ziyaretçilerin; barınma, çalışma, yeme içme ve benzeri günlük ihtiyaçlarını karşılamak ve şantiye ve proje hakkında bilgi vermek amacıyla yapılan ve yapı kullanma izni müracaatında yıkılarak tasfiye edilen muvakkat yapılar," olarak tanımlanmıştır.

Yönetmeliğin iptali istenen hükmünde, şantiye binalarının lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gerektiği, yapı ruhsatı alınan parsellerde yapılacağı, şantiye binası yıktırılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemeyeceği koşullarına yer verilmiş olup bu koşullar sağlanmadığı takdirde şantiye binasının ruhsatsız hale geleceği açıktır. Şantiye binasının inşaat tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi için şantiye binasına imar planı ve mevzuat kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesinin şart olduğu belirtilerek mevcut bina ile birlikte şantiye binasının da uygulama imar planına göre parselde bu iki yapının da yapılabilir olması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle, şantiye binasının mevcut yapı ile birlikte yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı gibi hususları ihlal etmemesi gerekmektedir. Aksi halde, şantiye binası ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapı haline gelecektir.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu Yönetmelik hükmüne yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**28. Yönetmeliğin 64.maddesinin 12.fıkrası;**

Yönetmeliğin 64.maddesinin 12.fıkrasında, "Yapının ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yasal süresi içinde tamamlandığı ilgili idare tarafından fenni mesuller ve yapı sahibi ile birlikte belgelenmiş ise, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden önce yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin vefat etmesi, mahkûmiyet ve benzeri nedenlerle kendisine ulaşılamadığı veya yapının yapı kullanma izni almasına engel haklı bir gerekçe göstermeksizin imzadan imtina ettiği durumlarda; yapı kullanma izin belgesinde ilgili bölümlere yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin bilgileri kaydedilerek imzaları olmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenir ve bu kişiler, haklarında işlem yapılmak üzere ilgili meslek odasına bildirilir. Bu durumda daha önce ilgili idare tarafından verilmiş iskâna uygunluk raporu, süresi içinde yapılan yapı kullanma izin belgesi başvurusuna ilişkin belgeler, ilgililere ulaşılamadığına dair belgeler ve bunlarla yapılan sözleşmeler ruhsat dosyasında bulunmak zorundadır. Yapı kullanma izin belgesinde müteahhidin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin imzasının bulunmaması, sorumluluklarını ortadan kaldırmaz." hükümlerine yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** yapı kullanma izin belgesinde müteahhit, şantiye şefi ve mimarın imzasının alınması şartının korunması gerektiği, vefat ve mahkumiyet dışındaki hallerde mimarın imzasının alınması gerektiği, "ve benzeri nedenlerle ulaşılamadığı durumlar" gibi belirsiz ifadeyle mimarın imzasının alınmadan yapı kullanma izninin düzenlenmesine olanak tanınması gerektiği, bunun istisnayı yaygın bir uygulamaya dönüştüreceği ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idare savunmasında,** dava konusu madde ile ruhsat ve eki projelerine uygun olarak tamamlandığı idaresi tarafından fenni mesuller ve yapı sahibi ile birlikte belgelenen yapılarda İmar Kanununun öngördüğü yapımdan kaynaklanmayan sırf yapı müteahhidinin, şantiye şefinin veya mimari proje müellifinin imza atmaması nedeniyle hem yapı kullanma izin belgesi düzenlenemeyen yapı sahiplerinin mağduriyetinin ortadan kaldırılması hem de imzacılık sektörü ve bu suretle istenilen haksız taleplerin ortadan kaldırılmasının amaçlandığı, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin veya mimari proje müellifinin sözleşmeden kaynaklı anlaşmazlıkları dolayısıyla veya çekilen ihtarlara rağmen imzadan imtina etmesi gibi sebeplerle yaşanan mağduriyetlerin yalnızca "vefat, mahkûmiyet" olmadığı, öngörülemeyen başka nedenlerin de olabileceği göz önünde bulundurularak, "vefat, mahkûmiyet" genişletilerek belli şartların sağlanması kaydı ile yapı sahibinin dışında gelişen bu hususların asgariye indirilerek yapı kullanma izin belgesinin daha kolay düzenlenebilmesinin amaçlandığı, istisna hükmünün yaygınlaştırılmadığı, istisna getirilen durumlar haricinde yapı kullanma izin belgesinde belirtilen



bölgümlere imza mecburiyetinin ortadan kaldırılmadığı belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizde yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

3194 sayılı İmar Kanununun 28.maddesinde, fenni mesulün istifası veya ölümü halinde, başka bir meslek mensubu fenni mesuliyeti üstlenmedikçe yapının devamına izin verilmeyeceği; fenni mesullerin, uzmanlık alanlarına göre yapım işlerinin denetimine ilişkin ayrıntılı bütün belgeler ile mimarlık ve mühendislik hizmetleri raporunu idareye vermek ve yapı kullanma izin belgesini imzalamak mecburiyetinde oldukları hüküm altına alınmıştır.

Her ne kadar davacı tarafından dava konusu Yönetmelik hükmünde "ve benzeri nedenlerle ulaşılmadığı durumlar" gibi belirsiz ifadeye yer verildiği ifade edilmiş ise de, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin kaybolması veya uzun süre kendisinden haber alınamaması gibi madde metninde sayılamayacak ya da öngörülemez bir çok sebeple kendisine ulaşılmadığı veya yapının yapı kullanma izni almasına engel haklı bir gerekçe göstermeksizin imzadan imtina ettiği durumları ifade ettiğinden dava konusu Yönetmelik hükmünde bir belirsizlik ve imar mevzuatına aykırılık bulunmamakta olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

Kaldı ki, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin haklı bir sebeple imzadan imtina etmesi halinde bu hükmün uygulanmayacağı tabiidir.

**29. Yönetmeliğin 68.maddesi;**

Yönetmeliğin 68.maddesinde, "(1) Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

(2) Fenni mesuller, 57 nci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenir ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.

(3) 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.

(4) Proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri Ek-2, Ek-4, Ek-5, Ek-6 ve Ek-7'de yer alan formlar kullanılarak kayıt altına alınır. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

(5) Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plana, ilgili yönetmeliklere ve diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, TSE standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılip yapılmadığını denetleyeceğine dair Ek-1'de yer alan taahhütnameyi ilgili idareye vermek zorundadır.

(6) Taahhütnamede fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir.

(7) Ayrıca, noter tasdikli imza sirküleri, sosyal güvenlik numarası ve vergi kimlik numarası da idareye verilir.

(8) 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 taahhütnamesini ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m2) belirtir belgeyi ister.

(9) İlgili meslek odaları, 6235 sayılı Kanunun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanunun 27 nci maddesi uyarınca Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yüksek Haysiyet Divanı tarafından on beş 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.

(10) Fenni mesul mimar ve mühendislerce denetim görevi üstlenilen yapıların alanına ilişkin kayıtlar, bu kişilerin büro tescillerinin yapıldığı ilde yer alan Bakanlık taşra teşkilatı



**DANIŞTAY**  
**ALTINCI DAİRE**

Esas No : 2017/4840

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.

(11) 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 gerçekleştirirler. Bakanlık denetime yönelik fenni mesuliyetin izlenmesine ilişkin olarak elektronik ortamda denetim sistemi kurar.

(12) 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.

(13) Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi 30.000 m<sup>2</sup>'den, makina mühendisi 60.000 m<sup>2</sup>'den, elektrik mühendisi 120.000 m<sup>2</sup>'den fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

(14) Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3.000 m<sup>2</sup>'den fazla olan inşaatlarda yapı denetiminde fenni mesullere yardımcı olmak üzere uzmanlık konusuna göre birer fen adamı görevlendirilir. Bu fen adamlarından, aynı anda ve il sınırları içinde kalmak kaydıyla inşaatla ilgili fen adamı 15.000 m<sup>2</sup>'den, tesisatla ilgili fen adamı 30.000 m<sup>2</sup>'den, elektrikle ilgili fen adamı 60.000 m<sup>2</sup>'den fazla inşaatda görevlendirilemez.

(15) İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve yardımcısı fen adamları yapı ruhsat formunda belirlenenler ile aşağıda belirtilen yapım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları Ek 3'te yer alan yapı denetim defterine işlemek zorundadır. Bu işler;

- a) Aplikasyon,
- b) Hafriyat ve zemin hazırlama, zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- c) Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- ç) Temel ve çatı dâhil her katın kalıp, demir, beton dökümü ve tesisat donanımı ile bunlara ilişkin tutanakların tanzimi,
- d) Su ve ısı yalıtım vizesi,
- e) Malzemenin kullanımından önce TSE standartlarına uygunluğunun denetimi,
- f) Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleridir.

(16) Fenni mesullerin sicilleri, ilgili meslek odalarınca, ilgili idareden alınacak iş bitirme belgeleri de dikkate alınarak tutulur ve yeni bir fenni mesuliyet üstlenilmesinde bu siciller dikkate alınır.

(17) Fen adamlarının sicilleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, belediyelerin ilgili birimlerince tutulur ve bu sicillerin birer kopyaları her yılsonunda Müdürlüğe gönderilir.

(18) Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yerlerde görev yapacak fen adamlarının sicillerinin tutulması Müdürlüğe aittir.

(19) Sicil fişleri yapının inşaat ruhsatı alınmasından yapı kullanma izninin alınmasına dek geçecek süreyi, bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Fen adamlarının sicillerinin tutulmasında fenni mesullerin bildireceği görüş ve kanaatler esas alınır.

(20) Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler.

(21) Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının uygulama yapmaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

(22) Bu maddeye göre istihdam edilen fen adamlarının bu görevi kabul ettiklerine dair taahhütnamenin ilgili idareye verilmesi zorunludur." hükümlerine yer verilmiştir.

**Davacı tarafından,** yapılan düzenleme ile fenni mesuliyet hizmetleri ve siciller hakkında meslek odalarının büro tescil belgelerini her yıl yenileme yetkisini ortadan kaldırmaya yönelik olduğu, bu tür bilgilerin Bakanlığa bildirilerek, ilgili idarelerin Bakanlıktan edinmesinin de meslek odalarının yok sayılması, ilgili idarelerle tüm ilişkilerinin kesilmesi anlamını taşıdığı, TMMOB ve bağlı odalar bir idari kuruluş olarak tüm idare organlarıyla yazışmak, bilgi alışverişinde bulunmak yetkisine sahip olduğu, 6235 sayılı TMMOB Yasası'nın 28. Maddesine göre Onur



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

Kurulundan meslekten men cezası alan üyelerin "bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara" duyurulmak zorunda olduğu, uygulamanın da bu şekilde yapıldığı, Yönetmelik düzenlemesi ile bu işlemin Bakanlığa yapılacağı ve ilgili idarelerin Bakanlık sisteminden kontrol ederek işlem yapacağı şeklindeki düzenlemenin uygulamada sorunlara neden olacağı, fenni mesuliyet hizmetleri ve siciller hakkında ilgili idarelerin fenni mesuliyet üstlenen meslek mensuplarının faaliyetlerine ilişkin bilgileri meslek odalarına bildirmelerine ilişkin düzenlemenin değiştirilerek fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlaması kontrolünün meslek odaları tarafından yapılacağı düzenlemesinin yürürlükten kaldırıldığı, bu görevin Bakanlığın taşra teşkilatına verildiği, fenni mesullerin TMMOB'ye bağlı meslek odalarının üyesi bulunan mimar ve mühendislerin sicillerinin de yine ilgili odalar tarafından tutulmakta olduğu, bu siciller çerçevesinde üzerlerine almış oldukları mühendislik, mimarlık hizmetlerinin takip edildiği, meslek odaları tarafından öteden beri yerine getirilen ve tüm mimarlık ve 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 geleceği ileri sürülerek iptali istenmektedir.

**Davalı idarenin savunmasında ise,** 6235 sayılı Kanunda "büro tescil belgesi" ifadesi yer almamakta olup, bu belgenin yenilenmesi hususunda 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (ı) bendinde yer alan "Harita, plan, etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dâhil 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 taahhüname talep edilemez." hükmü ile uygulama alanı oluşturulduğundan Yönetmelik maddesinde büro tescil belgesinin yenilenmesi hususunun belirtilmesine gerek olmadığı belirtilerek istemin reddi gerektiği savunulmaktadır.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Dava konusu Yönetmelik maddesi çok kapsamlı olup inceleme, davacı iddiaları kapsamında yapılacaktır.

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 (KHK) 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



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

yeterlikleri ile kuruluş yeterliklerini değerlendirerek bunlara belge verilmesini ve kayıtlarının tutulmasını sağlamak." Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü görevli kılınmıştır.

Dava konusu Yönetmelik maddesi bir bütün halinde incelendiğinde, uyuşmazlığın fenni mesul olan mimar ve mühendislerle ilişkin kayıtların kim tarafından tutulacağı noktasında düğümlendiği, önceki Yönetmelik maddesinde fenni mesuliyet üstlenen mimar ve mühendislerin bir önceki ayda yaptıkları işlemlere ilişkin bilgilerin ilgili idarelerce meslek odalarına gönderilmesi doğrultusunda zorunluluk öngörülürken, Yönetmeliğin dava konusu hükümleri ile 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 hükümlerinin 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 bulunmadığı, yalnızca yasa gereği bu sorumluluğun elektronik ortamda denetim sistemi üzerinden merkezi idare tarafından üstlenilmesinin sağlandığı açıktır.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu Yönetmelik hükümlerinde imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

**30. Yönetmeliğin 69.maddesinin 2.fıkrası;**

Yönetmeliğin 69.maddesinin 2.fıkrasında, "Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz." hükmüne yer verilmiştir.

Davacı tarafından, idarelerce; ifraz ve tevhit, parsellerde uygulanacak nizamlar, binalara kot verilmesi, taban alanı hesaplanması, emsale dâhil olmayan alanlar, kat yüksekliklerinin hesaplanması gibi alanlarda farklı şekillerde uygulama yapılabilecek olmalarının yerel ve yöresel özelliklerin korunarak eşit standartlarda yapılaşmanın sağlanması yerine kentsel alanların ülke genelinde farklı yoğunluklarda yapılaşması sonucunu doğuracağı, ikili bir yapılaşma ve planlama düzeni ortaya çıkacağından hem eşitlik ilkesine aykırı hem de standartsız yapılaşmayı doğuracağından şehircilik ilkelerine uygun olmadığı ileri sürülerek iptali istenmektedir.

Davalı idare savunmasında, arsa ve yapılaşmaya ilişkin hükümler Yönetmeliğin planlarla veya ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilebileceği bölümlerinde yer almakta olup, böylelikle belediyelerin yöreye özgü coğrafi ve kültürel koşullarının gerektirdiği özelliklere göre uygulama yapılabilmesinin sağlandığı, bu maddelerin her ilde farklı uygulanabiliyor olması ile yörenin ihtiyacı ve civarın karakterine uygun olarak yöresel mimariye, bilim, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun inşaatların yapılmasına olanak tanımakta olduğu, geleneksel mimarinin sürdürülmesinin hedeflendiği, mülga Planlı Alanlar Tip Yönetmeliklerinin 2. maddesinde de benzer hükmün yer aldığı, anılan madde ile ülke genelinde imar uygulamalarında dil birliğinin sağlanması, ancak yöresel farklılıklar nedeniyle bazı maddelerin idarelerin imar yönetmelikleri ve planla değiştirebilmelerine imkân tanınmasının amaçlandığı belirtilerek istemin reddine karar verilmesi istenmektedir.

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Anayasanın 127.maddesinde, mahalli idarelerin; il, belediye veya köy halkının mahalli müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları, gene kanunda gösterilen, seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzelkişileri olduğu, mahalli idarelerin kuruluş ve görevleri ile yetkilerinin, yerinden yönetim ilkesine uygun olarak kanunla düzenleneceği, 124.maddesinde de, kamu tüzelkişilerin, kendi görev alanlarını ilgilendiren kanunların ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinin uygulanmasını sağlamak üzere ve bunlara aykırı olmamak şartıyla, yönetmelikler çıkarabilecekleri hüküm altına alınmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanununun 15/b maddesinde, kanunların belediyeye verdiği yetki

**DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE**

Esas No : 2017/4840

çerçevesinde yönetmelik çıkarmak belediyelerin yetkileri arasında sayılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun Ek 5. maddesinde, "3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ve bu Kanuna göre çıkarılacak yönetmeliklerden imar uygulamalarına ilişkin olanlar, bu Kanun ile bu Kanun uyarınca yürürlüğe konulan yönetmelikler ve beldenin şartları da gözetilerek, **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra** Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girer." hükmüne yer verilmiştir.

Yönetmeliğin 69.maddesinin 1.fıkrasında, büyükşehir belediyeleri ile il belediyelerinin, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla **Bakanlık onayına sunulmak üzere** imar yönetmeliği hazırlayabilecekleri hüküm altına alınmıştır.

Her ne kadar, davacı tarafından yerel ve yöresel özelliklerin korunarak eşit standartlarda yapılaşmanın sağlanması yerine kentsel alanların ülke genelinde farklı yoğunluklarda standartsız yapılaşması sonucunu doğuracağı ve ikili bir yapılaşma ve planlama düzeni ortaya çıkacağı ifade edilmekte ise de, Yönetmelik hükmündeki amacın yöreye özgü coğrafi ve kültürel koşullarının gerektirdiği özelliklere göre uygulama yapabilme imkanı sağlamak olduğundan davacının sui misali emsal alarak yaptığı değerlendirmeye itibar edilmemiştir. Ayrıca, belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinin Bakanlık onayına tabi olduğu da kuşkusuzdur. Kaldı ki, uyuşmazlığa konu Yönetmelik hükmünün kötüye kullanılması ya da belediyelerce çıkarılacak yönetmelik hükümlerinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırı olması halinde, bunun yargı denetimine tabi olduğu da açıktır.

Bu durumda, dava konusu Yönetmelik hükmünde imar mevzuatına aykırılık bulunmamakta olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmektedir.

**31. Yönetmeliğin 69.maddesinin 5.fıkrası;**

Yönetmeliğin 69.maddesinin 5.fıkrasında, "Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarda ve bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımlarında bu Yönetmeliğin tanımlar bölümü hariç öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur." hükmüne yer verilmiştir.

**Davacı tarafından, 6306 sayılı Kanun ve 644 sayılı KHK kapsamında yapılacak yenileme ve dönüşüm uygulamaları, Bakanlar Kurulu kararı alınan yatırımlar, turizm yatırımları, finans merkezleri, özel proje alanları, Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen ve belirlenen alanlardaki dönüşüm ve uygulamalarda öncelik imar planlarına verilerek Yönetmeliğin devre dışı bırakıldığı, bu maddenin ikili bir planlama ve yapılaşmayı tanımladığı, ikili bir yapılaşma ve planlama düzeni ortaya çıkacağından hem eşitlik ilkesine aykırı hem de standartsız yapılaşmayı doğuracağından şehircilik ilkelerine uygun olmadığı ileri sürülerek iptali istenmektedir.**

**Davalı idarenin savunmasında, maddede belirtilen alanların özel bir statüye sahip olduğu, belirli bir amacı gerçekleştirmek üzere (yenileme, dönüşüm) ilan edildikleri dikkate alındığında tüm ülkede uygulanan Yönetmelik hükümlerinin bu alanlara da uygulanması amacı ile çelişeceği, kaldı ki bu alanlarda amaçlananın ayrı bir yapılaşma olduğu öngörüldüğünde farklı bir yapılaşma koşullarının oluşturulmasının tabi olduğu belirtilerek istemin reddine karar verilmesi istenmektedir.**

**Dairemizce yapılan değerlendirmede aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:**

Dava konusu edilen 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 planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde öngörülen genel uygulama anlayışından, üstün kamu yararının bulunduğu sınırlı uygulamalar kapsamında istisnai olarak uzaklaşılmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmektedir.

Açıklanan nedenlerle, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27. maddesinde sayılan koşulların oluşması nedeniyle 03.07.2017 tarihli, 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4.maddesinin 1.fıkrasının (uu) bendinde geçen





T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

"özellik arz eden yapılar" ifadesinin, 19.maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinin (1) alt bendinde yer alan "anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir." hükmünün, 19.maddesinin 1. fıkrasının (g) bendinin, Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (ğ) bendinde yer alan "konut kullanımı emsale konu alanın % 20'sini aşamaz." kısmı ile "plan kararı gerekmeden" ve "plan değişikliği gerektirmeksizin" ibarelerinin, Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendinin 1, 2 ve 3.alt bentlerinin; 5.maddesinin 8.fıkrasının (a) bendindeki "2 katı," (b) bendindeki "kapıcı daireleri" kısımları ile (c) bendindeki "Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler," ifadesinin (kalan kısımların yürütmesinin durdurulması isteminin reddine); 20.maddesinin 8.fıkrasında yer alan "Açık yüzme havuzu" ibaresinin; 22.maddesinin (a) bendindeki "açık yüzme havuzu" ve "zemin terasları" ibarelerinin, (b) bendinin, (ç) bendinin, (ğ) bendinin, (i) bendinde yer alan "silolar, trafolar" ibaresinin, (j) bendinin, (k) bendinin, (l) bendinin; 9.maddesinin 1.fıkrasının, 54.maddesinin 8.fıkrasında yer alan "Yol ve teknik altyapı alanı"na ilişkin kısmının **yürütülmesinin durdurulmasına**, Yönetmeliğin 22.maddesinin (b) bendindeki "teras çatılar" ibaresi, (ç) bendindeki "her biri....75 m<sup>2</sup>'si" ibareleri, (e) bendinde yer alan "Konutların zemin veya bodrum katlarında....100 m<sup>2</sup>'si" ibaresi, (f) bendi, (ğ) bendinde yer alan "bodrum veya zemin kattaki....75 m<sup>2</sup>'si" ibaresi, (h) bendinde yer alan "Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan" ibaresi, (l) bendinde yer alan "2 metre genişliği geçmeyen kısımları...20 nci maddenin sekizinci fıkrasının (d) bendi haricindeki...asgari ölçülerdeki...%50'si kadar yapılacak ilave," ibareleri yönünden **konusuz kalan istem hakkında yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmesine yer olmadığına**, Yönetmeliğin 4.maddesinin (ıııı) bendinde yer alan Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları tanımının, 4.maddesinin (yy) bendindeki "konut alanı" tanımının, 4.maddesinin (hhhh) bendindeki "ticaret alanı" tanımının, 4.maddesinin 1.fıkrasının (vvvv) bendinde yer alan "Yeşil alanlar: başlığı altındaki (2) Parklar" tanımının, 4. maddesinin (ü) bendindeki "eğitim tesis alanı" tanımındaki "özel" ibaresinin, (rrr) bendindeki "sağlık tesis alanı" tanımındaki "özel" ibaresinin, (aa) bendindeki "fenni mesul" tanımının, (uu) bendindeki "kazı izni" tanımının, (ddd) bendindeki "meydan" tanımının, (şşş) bendindeki "sicil durum taahhütnamesi" tanımının, (fff) bendindeki "Mimari estetik komisyonu" tanımı ile Yönetmeliğin 66.maddesinin 1, 2, 5 ve 8.fıkralarının, 4.maddesinin 1.fıkrasının (vvv) bendindeki "Spor ve oyun alanları başlığı altındaki (1) Stadyum: tanımı" ile Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (e) bendinin, 4.maddesinin 1.fıkrasının (zzzz) bendindeki "Yüksek nitelikli konut (rezidans)" tanımı ile Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (a) bendinin, Yönetmeliğin 19.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendinin 4.alt bendinin, 5.maddesinin 1.fıkrası ile 55.maddesinin 16.fıkrasının; 22.maddesinin (i) bendinin yukarıda yürütmesi durdurulan kısımları dışında kalan kısımlarının, 19.maddesinin 1.fıkrasının (f) bendinin 1.alt bendinin yukarıda yürütmesi durdurulan kısımları dışında kalan kısımlarının, 5.maddesinin 8.fıkrasının yukarıda yürütmesi durdurulan kısımları dışında kalan kısımlarının, 20.maddesinin 8.fıkrasının yukarıda yürütmesi durdurulan kısımları dışında kalan kısımlarının, 22.maddesinin (c) bendinin, (d) bendinin, (e) bendinin, (g) bendinin, (h) bendinin, (i) bendinin; 5.maddesinin 16.fıkrasının, 7.maddesinin 3.fıkrasının, 19.maddesinin 1.fıkrasının (d) bendinin, 19.maddesinin 1.fıkrasının (ç) bendinin 2. alt bendinin, 28.maddesinin 1.fıkrasının, 54.maddesinin 7.fıkrasının, 54.maddesinin 8.fıkrasında yer alan "Diğer kamusal alanlar"a ilişkin kısmının, 56.maddesinin 8.fıkrasının, 57.maddesinin 18, 19, 20 ve 21.fıkralarının, 57.maddesinin 23.fıkrasının, 63.maddesinin, 64.maddesinin 12.fıkrasının, 68.maddesinin, 69.maddesinin 2.fıkrasının, 69.maddesinin 5.fıkrasının 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27. maddesinde sayılan koşulların oluşmaması nedeniyle **yürütülmesinin durdurulması isteminin reddine**, bu kararın tebliğini izleyen 7 (yedi) gün içerisinde Danıştay İdari Dava Daireleri Kuruluna



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/4840

İtirazda bulunulabileceğinin taraflara duyurulmasına, 12/07/2018 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.

Başkan Vekili	Üye	Üye	Üye	Üye
Emin SINMAZ	Mehmet GÖKPINAR (X)	Ekrem ÖZÜBEK (XX) (XXXX) (XXXXX) (XXXXXX) (XXXXXXXX) (XXXXXXXXX)	Hasan ÖNAL (XXX) (XXXX) (XXXXX) (XXXXXX) (XXXXXXX)	Binnaz MAHİOĞLU

**KARŞI OY (X):**

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.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde, "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz." hükmüne yer verilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5.maddesinin (i) bendinde de, 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 olarak tanımlanmış, (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.

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (ddd) bendi uyarınca, meydan altlarının otopark olarak kullanılmasına imkan tanındığı ancak şehrin merkezlerinde yer alan ve gerektiğinde araç trafiğine kapalı meydanların altında otopark yapılmasına imkan tanınması halinde şehrin trafik sorunlarının çözümü bir tarafa trafik yoğunluğu yaratacağından yayaların rahat hareket edemeyecekleri, ayrıca meydanların betonlaştırılmasına, üzerindeki toprak ve bitki örtüsünün yok olmasına ve böylece meydan özelliğinin bozulmasına neden olacağından meydanların alt kısımlarının otopark yapılmasına imkan veren düzenleme yönünden yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerektiği görüşüyle aksi yöndeki çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

Üye  
Mehmet  
GÖKPINAR

**KARŞI OY (XX):**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki %30 hükmünün; "imar planlarında karma kullanımlarda önerilebilecek maksimum konut yapılaşma alanının veya emsalin" ne olacağına yönelik bir hüküm olmadığı; "imar planı hazırlığında" plan bölgesinde, nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklüklerinin hesaplanmasında esas alınan bir kabule karşılık geldiği ve bu çerçevede planlama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının belirtilen bu oran dâhilinde mevcut plan kararları ile karşılanıp karşılanmadığının ortaya konulabilmesi için bir değerlendirme ölçütü olduğu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ndeki %20 hükmünün ise karma kullanımlı parsellerde "planların uygulanmasında" konut alanı için esas alınacak "emsal değerinin" belirlenmesine yönelik bir hüküm olduğu, farklı durumlara karşılık geldikleri, karma kullanımlar için oran belirtilmemiş imar planlarında "konut kullanım oranının en fazla % 30 olacağı varsayımı ile uygulama yapılması durumunda; parseldeki nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının, planda "konut kullanım oranının, parselin yüzölçümü olarak en fazla % 30 unun varsayıldığı" durum için karşılanmış olduğunun ortaya konulması kaydıyla, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen "emsal oranının" esas alınabilecektir.

Ticaret-konut-turizm karma kullanımlarının birlikte bulunabileceği karma kullanım türlerinin niteliği gözetildiğinde, bu alanlarda imar planı kararı ve imar planı değişikliği gerektirmeden yapılabilecek olan yurt, kurs, katlı ticari otopark ve sosyal ve kültürel tesislerin karma kullanımda sayılan kullanım türlerinin birarada bulunabilecek tesisler olduğu sayılan kullanımlarla bağdaşmayacak bir kullanım türü olmadığı anlaşıldığından yönetmeliğin anılan kısmında imar mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığa konu yönetmelik hükmüne ilişkin olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği görüşüyle aksi yöndeki Dairemiz kararına katılmıyorum.

Üye  
Ekrem  
ÖZÜBEK

**KARŞI OY (XXX):**

Uyuşmazlığa konu Yönetmeliğin 5.maddesinin 1.fıkrası ile 55.maddesinin 16.fıkrasında yer alan "mülkiyeti sorunlu alanlar" ibaresinin muğlak olduğu, bu alanları tanımlayan herhangi bir yönetmelik hükmü bulunmadığı, ruhsat başvurusunda 3194 sayılı İmar Kanununun 22.maddesi uyarınca tapu ya da tapu senedi yerine geçecek belge ibraz edilmesi gerektiği, tapu ya da tapu yerine geçen belgenin ibrazında mülkiyetin kanıtlanması ilişkin olarak bu ibare ile idarelere keyfi davranabilme imkanı verildiğinden sözü edilen ibareler yönünden yürütmenin durdurulmasına karar verilmesi gerektiği oyuyla aksi yöndeki Dairemiz görüşüne katılmıyorum.

Üye  
Hasan  
ÖNAL



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE  
Esas No : 2017/4840  
**KARŞI OY (XXXX):**

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (p) bendinde, çatı bahçesi, "Teras çatılarda, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen, yapının görünüşlerini ve bulunduğu çevrenin silüetini bozmayacak ve çatı sınırlarını aşmayacak şekilde oluşturulan bahçeler," olarak tanımlanmıştır.

Yönetmeliğin 22.maddesinin 1.fıkrasının (b) bendinde de, "Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri," emsal hesabına dahil edilmemiştir.

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata kapalı alan kullanımı sağlamadığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna da sebebiyet vermediği açık olan söz konusu kullanımın, emsal hesabı dışında değerlendirilmesi gerektiğinden Yönetmeliğin 22.maddesinin 1.fıkrasının (b) bendinin yürütmesinin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiği oyuyla aksi yöndeki Dairemiz kararına katılmıyoruz.

Üye Üye  
Ekrem Hasan  
ÖZÜBEK ÖNAL

**KARŞI OY (XXXXX):**

Yönetmeliğin 22.maddesinin 1.fıkrasının (ğ) bendinde, "Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri," emsal hesabı dışında tutulmuştur.

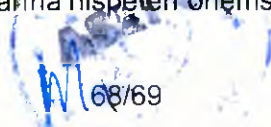
İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata kapalı alan kullanımı getirmiş ise de, nüfus yoğunluğuna sebebiyet vermediği açık olan söz konusu kullanımın, ticari amaç içermediği, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığından emsal hesabı dışında tutulmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmadığından emsal hesabı dışında değerlendirilmesi gerektiğinden Yönetmeliğin 22.maddesinin 1.fıkrasının (ğ) bendinin yürütmesinin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiği oyuyla aksi yöndeki Dairemiz kararına katılmıyoruz.

Üye Üye  
Ekrem Hasan  
ÖZÜBEK ÖNAL

**KARŞI OY (XXXXXX):**

Yönetmeliğin 22.maddesinin 1.fıkrasının (j) bendinde, "Konut kullanımlı binaların bodrum ve zemin katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 1000 m<sup>2</sup>'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ile müstemilatı" emsal hesabına dahil edilmemiştir.

İmar parseli içinde tek başına bağımsız bölüm oluşturmadığı, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmadığı, ticari amaç içermediği, yapı yaklaşma sınırı içinde ve 1000 m<sup>2</sup>'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayacak şekilde düzenlendiği, nüfus yoğunluğuna sebebiyet vermediği açık olan söz konusu kullanımların, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığından emsal hesabı dışında



T.C.

**DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE**

**Esas No : 2017/4840**

tutulmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmadığından emsal hesabı dışında değerlendirilmesi gerektiğinden Yönetmeliğın 22.maddesinin 1.fıkrasının (j) bendinin yürütmesinin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiğı oyuyla aksi yöndeki Dairemiz kararına katılmıyoruz.

**Üye Üye**  
**Ekrem Hasan**  
**ÖZÜBEK ÖNAL**

**KARŞI OY (XXXXXXXX):**

Yönetmeliğın 22.maddesinin 1.fıkrasının (k) bendinde, "Bodrum katlarında yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu ve ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler ile binanın ortak kullanım alanı niteliğindeki depoların 100 m<sup>2</sup>'si" emsal hesabına dahil edilmemiştir.

İmar parseli içinde tek başına bağımsız bölüm oluşturmadığı, konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu ve ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmadığı, nüfus yoğunluğuna sebebiyet vermediğı açık olan söz konusu kullanımın, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığından emsal hesabı dışında tutulmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmadığından emsal hesabı dışında değerlendirilmesi gerektiğinden Yönetmeliğın 22.maddesinin 1.fıkrasının (k) bendinin yürütmesinin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiğı oyuyla aksi yöndeki Dairemiz kararına katılmıyoruz.

**Üye Üye**  
**Ekrem Hasan**  
**ÖZÜBEK ÖNAL**

**KARŞI OY (XXXXXXXX):**

Uyuşmazlığa konu Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğının 9.maddesinin 1.fıkrasındaki düzenlemenin yalnızca Yönetmeliğın yürürlüğe girdiğı tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde kat adedinin belirlenmesi amacı taşıdığı, bu Yönetmeliğın yürürlüğe girdiğı tarihten sonra onaylanacak imar planlarının, değışiklikleri ve revizyonlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulmasının zorunlu olduğundan yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiğı görüşüyle aksi yöndeki Dairemiz kararına katılmıyorum.

**Üye**  
**Ekrem**  
**ÖZÜBEK**



T.C.  
DANIŞTAY  
6. Daire Başkanlığı

Dosya No : 2017/4840  
Normal

TAAHHÜTLÜ

No:



Adı Soyadı : DAVALI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı.... Altındağ/ Ankara

**İhsan ŞAKAR**

12 Şubat 2019

Şube Müdürü V.



Mühür ve İmza

BU ZARFTA İlk Defeye (Yd Kararı) - 30/01/2019 VARDIR.