

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 / ANKARA

Vekili : Hukuk Müşaviri Ahmet Küçükler (Aynı yerde)

İstemin Özeti

: 03.07.2017 tarihli, 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle değişen 5.maddesinin 8.fıkrası, 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendi, 22.maddesinin 1.fıkrasının (b), (ç) (e), (ğ), (h), (i), (j), (k) ve (l) bentlerinin; Yönetmelikte 30 Eylül 2017 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle emsale dâhil edilmeyen yeni eklemeler yapıldığı için emsal dışı kalan alanların oranlarının artırıldığı, bu Yönetmelik maddeleriyle sağlanan emsal harici yapılaşma olanaklarının, imar planlarıyla belirlenen yapı yoğunluklarının geçerliliğini ve işlevini ortadan kaldırmakta olduğu, katlar alanı hesabına dâhil edilemeyen kullanımların 3 Temmuz 2017 tarihli Yönetmelikte zaten oldukça geniş bir kapsama sahip iken yapılan değişikliklerle emsal dışı alanların daha da artırıldığı, yapı inşaat alanlarının giderek artan bölümlerinin Yönetmelik değişikliği veya plan notları/hükümleriyle emsal harici bırakılmasının planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu, bir planlama sisteminde en başta, planlarla oluşacak yapı stokunun kentsel altyapı ile ilişkisinin belirsiz hale geldiği, su, kanalizasyon, doğalgaz, yeşil alan, sosyal servisler gibi kentsel altyapıların sunum düzeylerinin, bu altyapıları kullanacak nüfusla ilişkili olarak planlandığı için imar planlarını hazırlayan plancıların 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 ekonomik kullanılması olarak tanımlanabilecek en temel işlevinin ortadan kaldırıldığı, İmar Kanunu'nun 5. maddesinde yapı yoğunluğunun nazım imar planı ve uygulama imar planı ile belirlenmesi öngörülmesi 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 Yönetmelikle ortadan kaldırılması anlamına geleceği, bu uygulamaların kat yüksekliklerinin serbest bırakılmasını gerektireceği, komşu imar adaları ve hatta parsellerde inşa edilecek binaların hacimleri (yükseklikleri başta olmak üzere) önceden tahmin edilemez hale geleceği için komşu binalar arasında kitlelerinden kaynaklanan olumsuz dışsal etkilerin ortaya çıkabileceği, komşu iki parselden birinde daha sonra inşa edilecek binanın kitlesi, diğer parselde daha önce inşa edilmiş bina için manzara, güneş, ışık, gibi etmenler bakımından olumsuzluklar ortaya çıkarabileceği, kentsel tasarım ilkeleri bakımından büyük önemi olan, binaların birbirleriyle ilişkili olarak kütle düzenlerinin önceden planlanmasının olanaksız hale geleceği, uygulama imar planı ile belirlenmesi öngörülmesi karşın, dava konusu edilen Yönetmelik maddeleriyle imar planında belirlenen emsalin çok üzerinde inşaat yapılmasına olanak tanınmasının, yapı inşaat yoğunluğunun tüm gereksinimler dikkate alınarak nazım ve uygulama imar planlarıyla belirlenmesi ilkesine aykırı olduğu ileri sürülerek öncelikle yürütülmesinin durdurulması ve iptali istenilmektedir.

Savunmanın Özeti

: Anılan maddeler 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 birliğinin sağlanmış olduğu, 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



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/7567

harici alanları belirleme imkânı tanınarak yöreye özgü yapılaşma koşullarının oluşturulmasının 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 suiistimale konu edilmesi ve öngörülmeven emsal artışlarına sebebiyet vermesinin engellendiği, bodrum katlarda yapılan zorunlu otopark alanlarının 2 katı ile bütün cepheleri tamamen gömülü olan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bodrum katlarda yapılan ortak alan otoparkların emsal harici tutularak otopark yapımının teşvikinin amaçlandığı, Danıştay Altıncı Dairesinin 2013/6220 esasında açılan davada verilen kararda kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu olan bölümlerin (sığınak, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, kömürlükler, otoparklar, yangın merdiveni ve korunumlu koridor ile yangın güvenlik holü v.b.) varlığının teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirici bir yönünün bulunmadığı, bilakis faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu attırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı, bu itibarla söz konusu alanların emsal harici tutulmasında düzenlemede hukuka aykırılık bulunmadığı belirtilerek davanın ve yürütmenin durdurulması isteminin reddi savunulmuştur.

Danıştay Tetkik Hakımı : Kazım BAL

Düşüncesi : Dava, 03.07.2017 tarihli, 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle değişen 5.maddesinin 8.fıkrası, 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendi, 22.maddesinin 1.fıkrasının (b), (ç) (e), (ğ), (h), (i), (j), (k) ve (l) bentlerinin iptali istemiyle açılmıştır.

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 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 Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle değişen 5.maddesinin 8.fıkrası, 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendi, 22.maddesinin 1.fıkrasının (b), (ç) (e), (ğ), (h), (i), (j), (k) ve (l) bentlerinin öncelikle yürütülmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılmıştır.

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

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

3194 sayılı İmar 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 (l) 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.

03.07.2017 tarihli, 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin dava konusu 5.maddesinin 8.fıkrası, 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendi ve 22.maddesine karşı davacı tarafından açılan davada sözü edilen hükümler Dairemizin E:2017/4840 sayılı dosyasında incelenmiş olup önümüzdeki uyuşmazlıkta bu Yönetmelikte 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle eklenen (ya da çıkarılan) kısımlar münhasıran incelenmiştir.

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 m2'si, konut dışı**



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/7567
yapılarda 200 m²'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 Yönetmeliğin 5.maddesinin 8.fıkrasına aşağıdaki koyu kısımlar eklenmek suretiyle, "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 m² 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,

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 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'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 m²'si,

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir." şeklinde değiştirilmiştir.

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 ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.

(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 bulunmamakta olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir. 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 olduğundan 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 ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmektedir.

"ve korunumlu koridorun ile yangın güvenlik holünün 6 m² si" ibaresine ilişkin olarak;

19.12.2007 tarihli, 26735 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 4.maddesinin (dd) bendinde, korunumlu koridor veya hol, "Bitişik olduğu mekânlardan yangına karşı dayanıklı yapı elemanlarıyla ayrılmak suretiyle yangın etkilerinden korunmuş koridoru veya holü" olarak, (ee) bendinde de, korunumlu merdiven, "Yangına karşı dayanıklı bir malzeme ile çevrili veya yangından etkilenmeyecek şekilde düzenlenen merdiven" olarak tanımlanmıştır.

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

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

"son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar" ibaresine ilişkin olarak;

Yönetmeliğin 4.maddesinin (eeee) bendinde, teras çatı, "Suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen çatı tipi" 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 gerekmektedir. [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üyeler Ekrem Özübek ve Hasan Önal katılmamıştır (X).]

"yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile" ibarelerine ilişkin olarak;

Yönetmeliğin 4.maddesinin (e) bendinde, atrium, "İki 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," 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 hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

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

(b) bendine eklenen **"merdivenler..., yakıt ve... jeneratör ve"** ibareleri yönünden;

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

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

(ç) bendine eklenen **"Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150**



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/7567

m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si" ibaresi yönünden;

Mescit ve müştemilatın teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı, bu alanların belli bir büyüklük ile sınırlandırıldığı anlaşıldığından imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

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

(e) "Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si" hükmünü içeren ibarenin eklenmesi yönünden;

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 (XX).]

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendinde, "Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %10'unu geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu," taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar olarak sayılmış olup 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 3.maddesiyle "%10" ibaresi "%20" olarak değiştirilmiştir.

Yönetmeliğin 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 (kameriye), "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.

Açık yüzme havuzu kısmı dışındaki yapıların kapalı alan kullanımı getirmediğinden taban alanı hesabına dahil edilmemesinde hukuka aykırılık bulunmadığından taban alanına dahil edilmeyen sözü edilen kullanımların % 10'dan % 20'ye çıkarılmasında da imar mevzuatına aykırılık görülmemiştir.

Bu nedenle, açık yüzme havuzu kısmı dışındaki yapılar yönünden yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/7567

Yönetmeliğin 22. maddesinde "(1) 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 m²'si,
- d) Atrium ve galeri boşlukları,
- e) Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 100 m²'si,
- f) Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 200 m²'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 m²'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 m²'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 bürüt alanının % 10'unu aşmayan depo amaçlı eklentiler, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt 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 sahanlıklarının asgari ölçülerdeki kısımları katlar alanına dâhil edilmez." hükümlerine yer verilmiştir.

30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle Yönetmeliğin 22.maddesinin 1.fıkrasının (f) bendi tamamen kaldırılmış; (b) bendinden "teras çatılar ve" ibaresi, (ç) bendinden de "her biri... 75 m²'si" ibareleri, (e) beninden ise "Konutların zemin veya bodrum katlarında,...ın 100 m²'si," ibaresi, (ğ) bendinden, ".... bodrum veya zemin kattaki.... toplam 75 m²'si," ibaresi, (h) bedinden "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, (j) bendinden, "... yola cephesi bulunmayan..." ibaresi, (l) bendinden ise, "..... 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları..... 20 nci maddenin sekizinci fıkrasının (d) bendi haricindekine bu alanın %50'si kadar yapılacak ilave...." ibareleri çıkarılmış; (i) bendine "tesisat alanı, su sarnıcı....gri su toplama havuzu..." ibareleri, (j) bendine, "...100 m²'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini" ibaresi eklenmiş; (k) bendindeki "...konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 10'unu aşmayan depo amaçlı eklentiler, ticari kullanımlı



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/7567

bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler," ibaresi ise **"konut ve ticari kullanımı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler"** şeklinde değiştirilmiştir.

(b) bendi "Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri," ibaresi 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 (XXX).]

(ç) bendi "Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m²'si," iken **"her-biri... 75 m²'si"** ibareleri çıkarılmıştır.

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 ulaşılmıştır.

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

(e) bendi "Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 100 m²'si," iken **"Konutların zemin veya bodrum katlarında,...ın 100 m²'si"** ibareleri çıkarılmıştır.

Mescit ve müştemilatı, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığından konutların zemin veya bodrum katların dışında da herhangi bir büyüklük sınırlamasına tabi olmaksızın inşa edilmesinde imar mevzuatına hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

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

(ğ) bendi "Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 75 m²'si, iken **"..... bodrum veya zemin kattaki..... toplam 75 m²'si,"** ibaresi çıkarılmıştır.

İmar parseli içinde ticari amaç içermese dahi çocuk oyun alanları ile bakım ünitelerinin, kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu bölümlerin, tamamının emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına kısmen veya tamamen dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir. [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üyeler Ekrem Özübek ve Hasan Önal katılmamıştır (XXXX).]

(h) bendinden **"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 çıkarılarak bent "Otopark alanları" olarak yeniden düzenlenmiştir.

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.



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/7567

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

(i) bendi "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," iken **"tesisat alanı, su sarnıcı, gri su toplama havuzu"** ibareleri eklenmiştir.

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 ulaşılmıştır.

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

(j) bendi "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 m²'yi aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar," iken **"yola cephesi bulunmayan...."** ibaresinin çıkarılması ve bende **"500 m²"** ibaresi yerine **"1000 m²'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) bendi "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," iken **"konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler"** ibaresi eklenmiştir.

İmar parseli içinde tek başına bağımsız bölüm oluşturma 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) bendi "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." iken **"2 metre genişliği geçmeyen kısımları....20 nci maddenin sekizinci fıkrasının (d) bendi haricindeki...asgari ölçülerdeki...%50'si kadar yapılacak ilave,"** ibareleri çıkarılmıştır.

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata kapalı alan kullanımı sağlandığı, yapı yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu kullanımların, 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.



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/7567

Açıklanan nedenlerle 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27. maddesinde sayılan koşulların oluşması nedeniyle Yönetmeliğin dava konusu 5.maddesinin 8.fıkrasında yer alan "son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar" kısmının, 5.maddesinin 8.fıkrasının (a) bendindeki "2 katı" ibaresinin, (b) bendindeki "kapıcı daireleri" kısmının, (c) bendinin, (e) bendinin, 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendindeki "Açık yüzme havuzu" kısmının, 22.maddesinin 1.fıkrasının (b) bendinin, (ç) bendinin, (ğ) bendinin, (j) bendinin, (k) bendinin, (l) bendinin yürütülmesinin durdurulmasına, Yönetmeliğin dava konusu 5.maddesinin 8.fıkrasında yer alan "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 m² si ... yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumî yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı" ibaresinin, (a) bendindeki "Zorunlu otopark alanları" kısmının, (b) bendindeki "Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve.... ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları," kısmının, (ç) bendinin, (d) bendindeki "Otopark alanları" kısmının, 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendindeki, "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 ... ve süs havuzu," kısmının, 22.maddesinin 1.fıkrasının (e) bendinin, (h) bendinin ve (i) bendinin 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 itirazda bulunulabileceğinin taraflara duyurulmasına, 12/07/2018 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.

Başkan Vekili
Emin
SINMAZ

Üye
Mehmet
GÖKPINAR

Üye
Ekrem
ÖZÜBEK
(X)
(XX)
(XXX)
(XXXX)
(XXXXX)
(XXXXXXXX)

Üye
Hasan
ÖNAL
(X)
(XX)
(XXX)
(XXXX)
(XXXXX)
(XXXXXX)

Üye
Binnaz
MAHİOĞLU

KARŞI OY (X) :

30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 2.maddesiyle Yönetmeliğin 5.maddesinin 8.fıkrasına "son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar" ibaresi eklenmiştir.

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (eeee) bendinde, teras çatı, "Suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak, iklime uygun bitkilendirilebilen çatı tipi" olarak tanımlanmıştır.

ASLI GIBİDİR



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2017/7567

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 5.maddesinin 8.fıkrasına eklenecek "son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar" ibaresinin yürütmesinin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiği oyuyla aksi yöndeki Dairemiz kararına katılmıyoruz.

Üye Üye
Ekrem Hasan
ÖZÜBEK ÖNAL

KARŞI OY (XX) :

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin dava konusu 5.maddesinin 8.fıkrasının (e) bendinde, "Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si'nin emsal hesabı dışında tutulduğu anlaşılmaktadır.

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata kapalı alan kullanımı getirmiş ise de nüfus yoğunluğuna sebebiyet vermediği açık olan söz konusu kullanımın, ticari amaç içermeyen, 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 bend hükmünün yürütmesinin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiği oyuyla aksi yöndeki Dairemiz kararına katılmıyoruz.

Üye Üye
Ekrem Hasan
ÖZÜBEK ÖNAL

KARŞI OY (XXX) :

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

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.

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



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE
Esas No : 2017/7567
KARŞI OY (XXXX) :

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 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 içermeyen, 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 (XXXXX) :

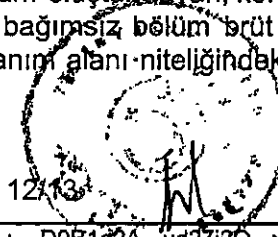
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 22.maddesinin 1.fıkrasının (j) bendinde, "Konut kullanımlı binaların bodrum ve zemin katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 1000 m²'yi 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 içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde ve 1000 m²'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 tutulmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmadığından emsal hesabı dışında değerlendirilmesi gerektiğinden Yönetmeliğin 22.maddesinin 1.fıkrasının (j) bendinin yürütmesinin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiği oyuyla aksi yöndeki Dairemiz kararına katılmıyoruz.

Üye Üye
Ekrem Hasan
ÖZÜBEK ÖNAL

KARŞI OY (XXXXXX) :

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 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 m²'si" emsal hesabına dahil edilmemiştir.



T.C.

DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Eşas No : 2017/7567

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 vermediği 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 Yönetmeliğin 22.maddesinin 1.fıkrasının (k) bendinin yürütmesinin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerektiği oyuyla aksi yöndeki Dairemiz kararına katılmıyoruz.

Üye Üye
Ekrem Hasan
ÖZÜBEK ÖNAL



T.C.

DANIŞTAY

6. Daire Başkanlığı

Dosya No : 2017/7567

Normal

Örnek No:25

TAAHHÜTLÜ

No:



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
1400 Kr
POSTA

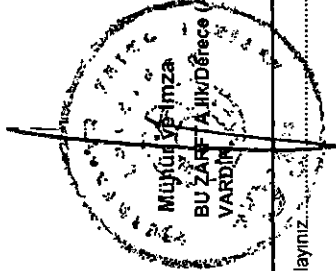
Adı Soyadı : DAVALI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Altındağ/ Ankara

Ihsan ŞAKAR

14 Şubat 2019

Şube Müdürü V.



.....Buradan katlayınız.....

"STANDART ABONE TCKİMLİKNO" yazıp 4060'a gönderip abone olabilirsiniz. Abonelikler hakkında detaylı bilgi için