

**T.C.**  
**KOCAELİ**  
**1. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO** : 2018,

**KARAR NO** : 2019/

**DAVACI** :

**VEKİLİ** : AV. SADI KAYABAŞI  
Elektronik Tebligat Adresi Mevcuttur.

**DAVALI** : TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**VEKİLİ** :

**DAVANIN ÖZETİ** : Davacı tarafından, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi'nde kain, 6467 ada, 3 parsel sayılı taşınmazını kapsayan alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 04/12/2017 tarih ve 51696 sayılı oluru ile onaylanan Kirazpınar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi 3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulaması ile bu uygulamaya yapılan itirazlar sonrası Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 06/02/2018 tarih ve 16994 sayılı oluru ile onaylanan Kirazpınar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi 3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulamasının; askı süresi içerisinde 05/01/2018 ve 27/02/2018 tarihli dilekçelerle yapılan itirazlara cevap verilmediği, parselinin ana yola cephe olduğu konumdan kaydırılarak, dolgu yapılmış ve cadde arkasında kalan daha değersiz konumdaki parselde tahsis edildiği, değer kaybından ötürü maddi zarara uğradığı, imar mevzuatına ve hukuka aykırı olduğu iddialarıyla iptali istenilmektedir.

**SAVUNMANIN ÖZETİ** : Davacının maliki olduğu dava konusu 6174 sayılı kadastral perseline karşılık, yapılan imar uygulaması ile parselin bastığı yer "özel teknik altyapı alanında" kaldığından parselin fonksiyonuna denk gelen en yakın yer olan 6467 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın tahsil edildiği ve KOP parseli olarak ta 6452 ada, 1 sayılı parselden tahsis sağlandığı, davacının kök parseli olan 2735 ada 2 numaralı parselin olduğu alanın, İmar Planlarında, Gebze Yeni Oto Terminal ve Kamyon Garajı Projesinin bir tamamlayıcısı olarak "özel teknik altyapı" olarak planlandığı, oluşturulan proje bütünlüğü açısından, özel teknik altyapı alanında davacının mevcutta yaptığı iş faaliyetini yapamayacağından, ulaşım açısından hemen yanındaki tem otoyol ve yan kol kavşağından giriş çıkış yapamayacağından bu alanda yer verilmesi hem vatandaşın mağdur olmaması hem de kamu yararı esas alınarak uygun görülmediğinden aynı yerden tahsis yapılmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Kocaeli 1. İdare Mahkemesi'nce işin gereği görüşüldü:

Dava; davacı tarafından, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi'nde kain, 6467 ada, 3 parsel sayılı taşınmazını kapsayan alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 04/12/2017 tarih ve 51696 sayılı oluru ile onaylanan Kirazpınar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi 3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulaması ile bu uygulamaya yapılan itirazlar sonrası Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 06/02/2018 tarih ve 16994 sayılı oluru ile onaylanan Kirazpınar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi 3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulamasının iptali istemiyle açılmıştır.

**3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde** "Nazım imar planı; varsa bölge veya çevre planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır. Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır. Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi

**T.C.**  
**KOCAELİ**  
**1. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO** : 2018/

**KARAR NO** : 2019/

kullanılması kararlarını belirleyen plandır." şeklinde tanımlanmış, alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiş, **18. maddesinde**; "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. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez. 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." hükmüne yer verilmiştir.

**İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 6. maddesinde**; "Düzenleme Sınırı; a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından, b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden, c) Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir. Ancak, imar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır. Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçirilir." düzenlemesine yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; yürürlükteki imar planlarında Gebze Yeni Oto Terminal ve Kamyon Garajı Projesinin bir tamamlayıcısı olarak "özel teknik altyapı" kullanımında bulunan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi'nde kain, davacının maliki olduğu 6467 ada, 3 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 04/12/2017 tarih ve 51696 sayılı oluru ile onaylanan Kirazpınar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi 3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulaması ile bu uygulamaya yapılan itirazlar sonrası Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 06/02/2018 tarih ve 16994 sayılı oluru ile onaylanan Kirazpınar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi 3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulamasının; parselinin ana yola cephe olduğu konumdan kaydırılarak, dolgu yapılmış ve cadde arkasında kalan daha değersiz konumdaki parsel tahsis edildiği, değer kaybından ötürü maddi zarara uğradığı, imar mevzuatına ve hukuka aykırı olduğu iddialarıyla imar uygulaması işleminin davacıya ait parsel yönünden iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümü teknik bilgi ve uzmanlık gerektirdiğinden Mahkememizce 17/07/2018 tarihinde alınan keşif ve bilirkişi incelemesine ilişkin ara kararına istinaden 19/11/2018 tarihinde yerinde yapılan keşif sonucu hazırlanan 03/01/2019 havale tarihli bilirkişi raporunda özetle; a) Davaya konu arsa düzenlemesinde, iptal edilmiş 2016 tarihli imar uygulamasında oluşan parsellerin düzenlemeye girdiği, yani imar uygulamasına giren parsellerin iptal edilen uygulamada tescil edilen parseller olduğu, geri dönüşüm cetvelleri hazırlanarak kök parsellere dönüş yapılmadığı; b) İptal edilmiş 2016 tarihli imar uygulamasında tescil edilen parsellerin arsa düzenlemesine sokulmasının, yaygın görüşler, teamüller ve emsal kararlar ışığında kusurlu bir idari işlem olarak değerlendirildiği; c) Düzenleme sınırının tespiti konusunda yönetmeliğe aykırı herhangi bir durumun tespit edilmediği, sosyal donatı alanlarının imar planda öngörüldüğü şekli ile belirlendiği, imar ada ve parsellerinin plan ve plan notlarına uygun olduğu; d) Davaya konu imar uygulaması işleminde, parselasyon planının imar planı ve plan notları ile yönetmeliklere uygun olduğu; e) Uygulamanın usul yönünden yani düzenlemeye giren parsellerin tescillerinin geçerliliği yönünden irdelenmesi konusundaki değerlendirme saklı kalmakla birlikte, DOP ve KOP hesaplamalarında matematiksel anlamda bir işlem kusuru bulunmadığı; f) Davacının kendi parselinin olduğu yerden tahsis yapılmasını engelleyen durumun imar planı ile getirilen nitelik olduğu ve bunun akabinde davacının uzak olmayan bir parsel tahsisinin sağlandığı, davacıya yapılan tahsisin bir başka malike yapılan tahsisin "yerindeliği"

**T.C.**  
**KOCAELİ**  
**1. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO** : 2018/

**KARAR NO** : 2019/

üzerinden değerlendirilmesinin sağlıklı bir yaklaşım olarak benimsenmemesi gerektiği, söz konusu tahsis işleminin daha özenli, başarılı, malikler açısından ikna edici olması beklenmekle birlikte, arsa düzenlemelerindeki gerçekten çözümü zor dağıtım problemi ve davaya konu imar uygulamasının hacimsel büyüklüğü göz önüne alındığında tahsisin mevzuata aykırı olarak nitelenmesinin doğru bir saptama olmayacağı, ancak; g) 2018 tarihli davaya konu imar uygulamasında, iptal edilmiş 2016 imar uygulamasında zaten ferdileştirilmiş parseller dolaysıyla, hisse çözümlemesinin bu imar uygulamasının icrası değilmiş gibi gösterildiği, müstakilleştirilmiş olan parseller uygulamaya girdiğinden hisse çözümü değerlendirmesinin zahiri duruma sokulduğu; h) 2016 yılı imar uygulamasında yapılan hisse çözümlemesi yeni uygulama ile korunarak bazı tüzel kişiliklere ait hisselerin ferdileştirilmesi üzerinde ısrar edildiği, bu durumun hem mevzuata doğrudan aykırılık teşkil etmekte olduğu hem de bir önceki imar uygulamasının iptali gerekçesinin yerine getirilmemiş olması sonucunu doğurduğu, sonuç olarak, davaya konu arsa düzenlemesinde tüzeyeye aykırı olarak yapılmış hisse çözümlemesinin varlığını sürdürdüğü, bu sebeplerle, yapılan imar uygulamasının mevzuata aykırılık gösterdiği görüş ve kanaatine yer verildiği görülmektedir.

Bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş olup, anılan rapora davacı ve davalı idare tarafından yapılan itirazların yerinde olmadığı ve bilirkişi raporunun dayandığı teknik veriler ışığında Mahkememizce benimsenerek hükme esas alınabilecek nitelikte olduğu sonucuna varılmıştır.

Bu durumda, yukarıda özetlenen bilirkişi raporu ve dava dosyasında mevcut bilgi ve belgelerin değerlendirilmesinden; davaya konu arsa düzenlemesinde, iptal edilmiş 2016 tarihli imar uygulamasında oluşan parsellerin düzenlemeye girdiği, yani imar uygulamasına giren parsellerin iptal edilen uygulamada tescil edilen parseller olduğu, geri dönüşüm cetvelleri hazırlanarak kök parsellere dönüş yapılmadığı, 2016 yılı imar uygulamasında yapılan hisse çözümlemesi yeni uygulama ile korunarak bazı tüzel kişiliklere ait hisselerin ferdileştirilmesi üzerinde ısrar edildiği, bu durumun hem mevzuata doğrudan aykırılık teşkil etmekte olduğu hem de bir önceki imar uygulamasının iptali gerekçesinin yerine getirilmemiş olduğu sonucuna varıldığından, dava konusu imar uygulaması işleminin davacının parseline ilişkin kısmında mevzuata ve hukuka uyarlık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 06/02/2018 tarih ve 16994 sayılı oluru ile onaylanan dava konusu imar uygulaması işleminin 6467 ada, 3 parsel sayılı taşınmaza özgü olarak **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 3.405,60-TL yargılama gideri ile A.A.Ü.T. uyarınca belirlenen 1.362,00-TL avukatlık ücretinin davalı idare tarafından davacıya ödenmesine, 121,30-TL YD itiraz giderinin davalı idare üzerinde bırakılmasına, artan posta ücretinin hükmün kesinleşmesini müteakiben aidiyetine göre taraflara iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 20/06/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkar

Üye

Üve

<b>YARGILAMA GİDERİ (Davacı) :</b>	
Başvurma Harcı	: 35,90 TL
Karar Harcı	: 35,90 TL
YD/YD İtiraz Harcı	: 180,40 TL
Vekalet Harcı	: 5,20 TL
Keşif Harcı	: 253,80 TL
Keşif-Bilirkişi Gid.	: 2.640,00 TL
Posta/Dosya Gideri	: 254,40 TL
<b>Toplam</b>	<b>: 3.405,60 TL</b>