



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:12.09.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2018 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 99.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 04.09.2018 tarih ve 181 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kestel Mahallesi 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasına esas 2 No'lu Düzenleme Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 04.09.2018 tarih ve 181 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kestel Mahallesi 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasına esas 2 No'lu Düzenleme Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Sadullah BAYAR
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL
Meclis Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ
Meclis Katibi : MEHMET KULA

Dönemi	Karar Tarihi
2018	04-09-2018
Birleşim	Oturum
1	2
Karar No	Eki
181	1

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No :

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 04.09.2018 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; İlçemiz Kestel Mahallesi 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulamasına esas 2 No'lu Düzenleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi komisyondan geldiği şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu kararın kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
MEHMET KULA


AŞLI GIBİDİR
...../...../20....
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

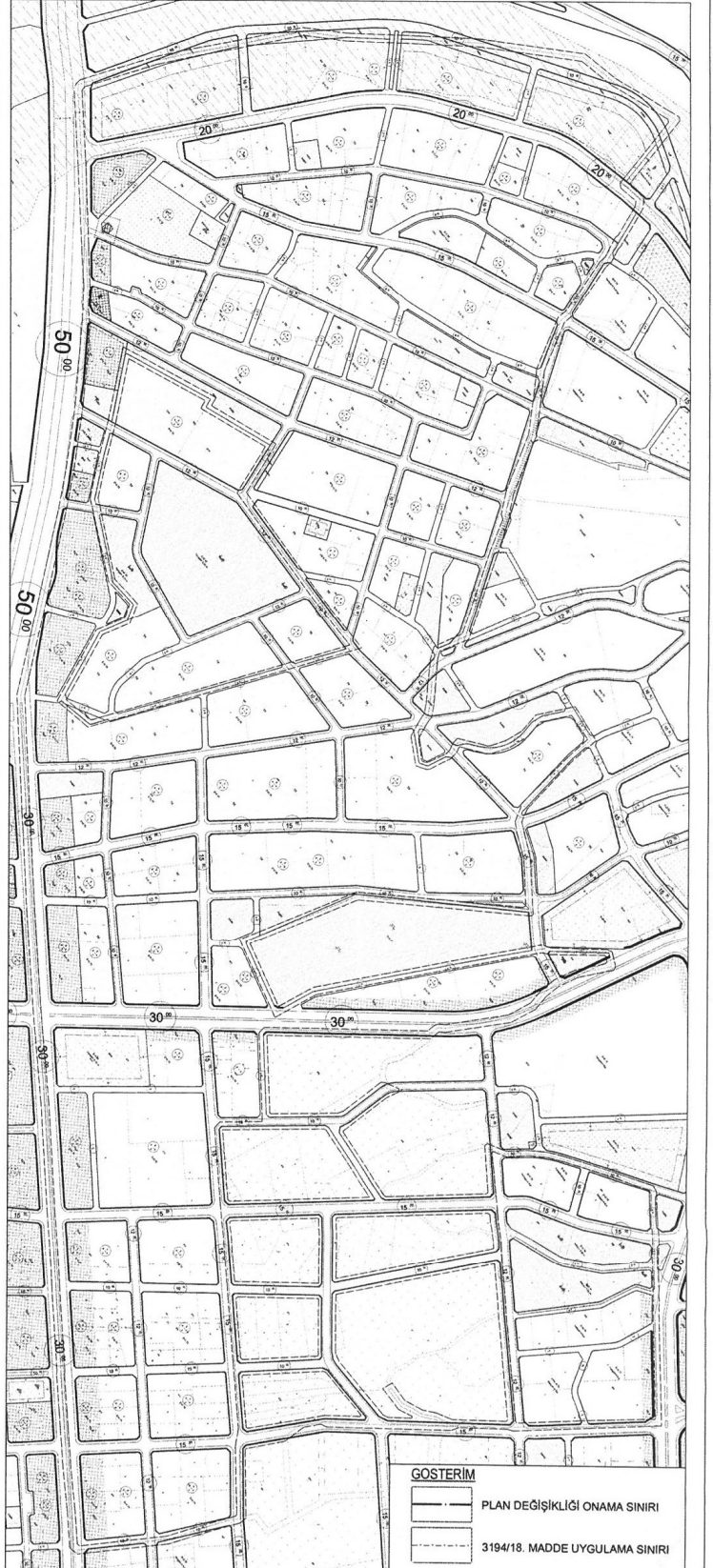
PAFTA NO: O28D22A4C, O28D22D2D, O28D22D1C,
O28D22D1A, O28D22D2C, O28D22C1D, O28D22D2B,
O28D22D2A, O28D22D1B, O28D22D3B

MEVCUT PLAN

KESTEL MAHALLESİ 3194/18. MADDE UYGULAMASI
2 NUMARALI DÜZENLEME BÖLGESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:
ONERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- 3194/18. MADDE UYGULAMA SINIRI

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL MAHALLESİ
3194/18. MADDE UYGULAMASINA ESAS 2 NUMARALI DÜZENLEME BÖLGESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

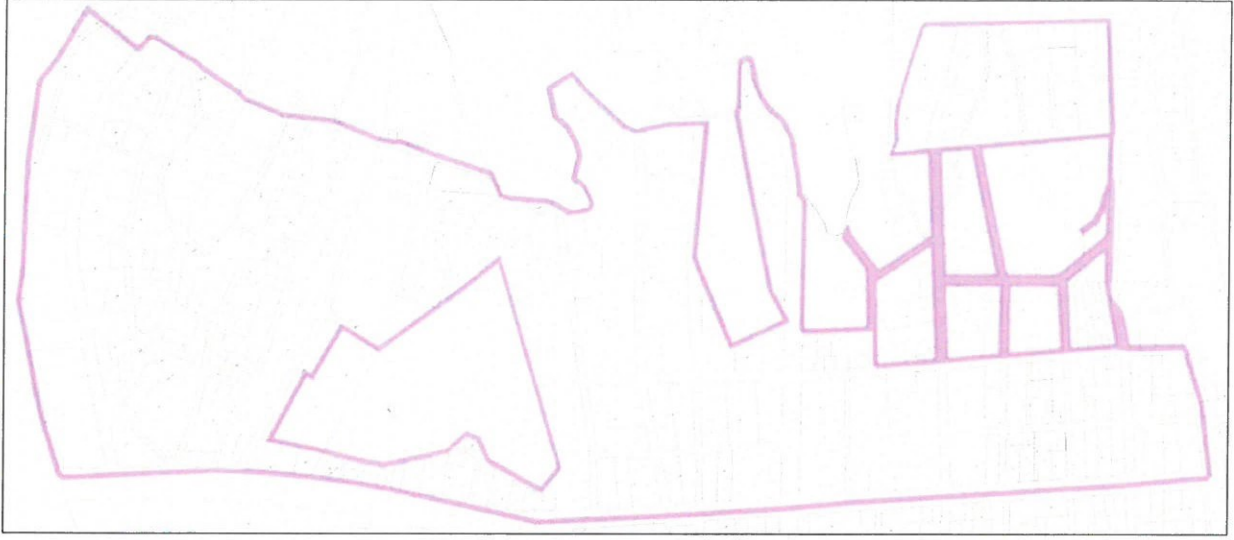
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Kestel Mahallesi, O28-D-22-A-4-C, O28-D-22-D-2-D, O28-D-22-D-1-C, O28-D-22-D-1-A, O28-D-22-D-2-C, O28-D-22-C-1-D, O28-D-22-D-2-B, O28-D-22-D-2-A, O28-D-22-D-1-B ve O28-D-22-D-3-B no'lu 1/1000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 3194/18. Madde uygulamasına esas 2 numaralı düzenleme bölgesi sınırlarını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 12 ha büyüklüğündedir. Plan değişikliği yapılan bölge Alanya Dimçayı D-400 karayolu köprüsü ile İsa Küçülmez Caddesi Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi Kavşağı arasında kalan bölge ile bu alanın kuzeyinde kalan bölgeyi kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

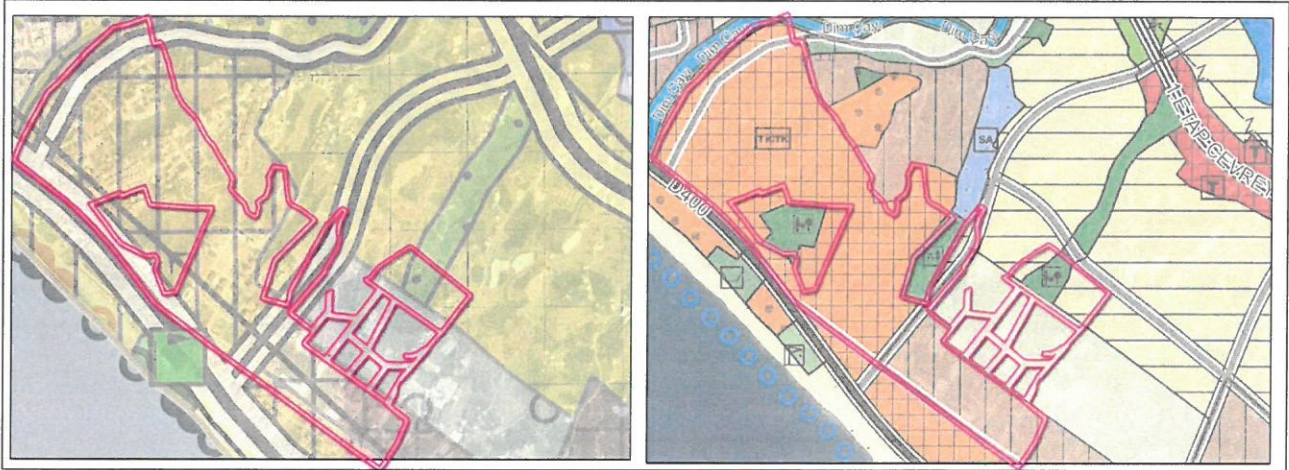
Plan değişikliğine konu 12 ha alanda onaylı uygulama imar planlarına uygun olarak imar uygulaması tamamlanmış ve kesinleşerek bugünkü halini almıştır. Ancak Antalya 3. İdare Mahkemesi Esas No:2015/854, Karar No: 2016/1349 sayılı kararı ile 3194/18. Madde uygulamasını iptal edilmiştir. Bu karar neticesinde plan değişikliğine konu bölgedeki imar uygulaması iptal edilmiştir.



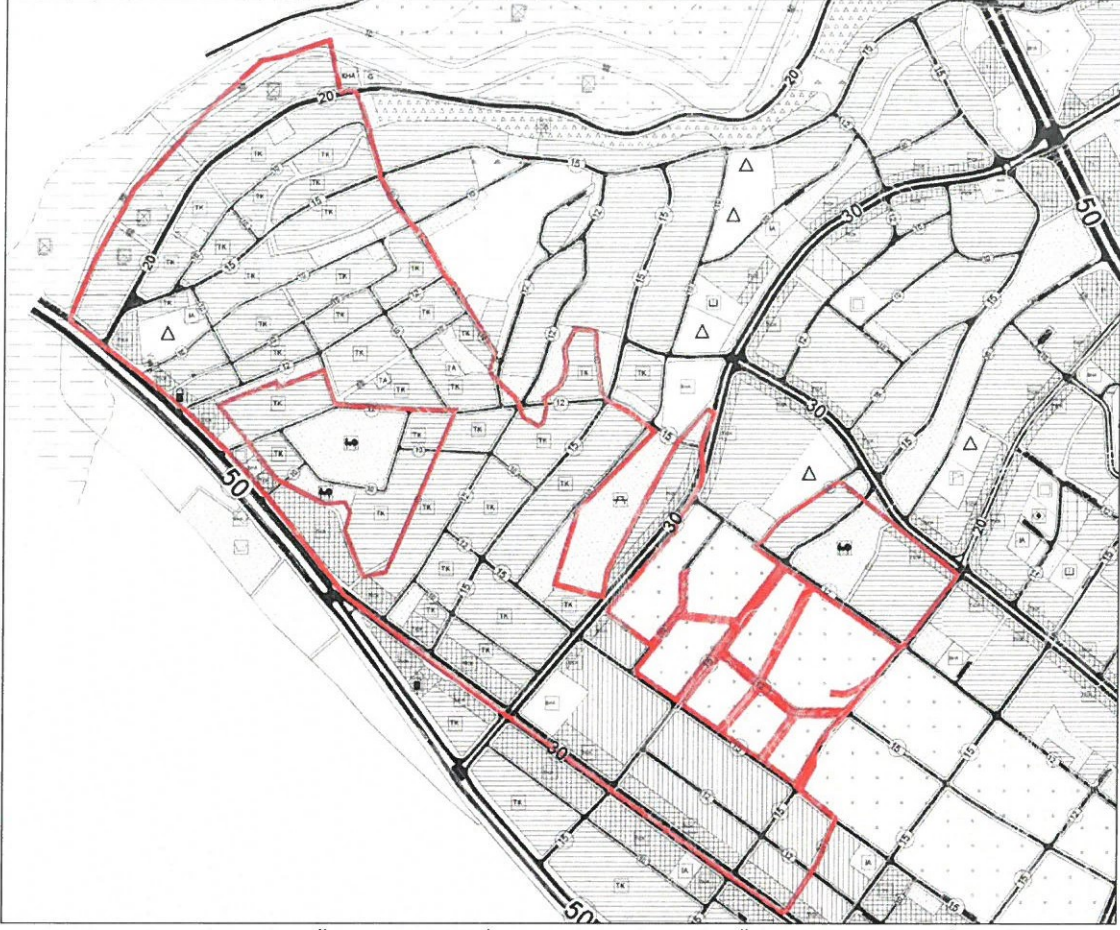
Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

3. ONAYLI ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama alanında halen yürürlükte olan 1/100.000 ölçekli Antalya Burdur Isparta Planlama bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli Alanya Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Kestel Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kestel Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu bölge 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında kentsel yerleşik alan, turizm+ticaret+konut karma kullanım alanı, tarım alanı 1/25000 ölçekli nazım imar planında turizm-ticaret-konut (TİCTK) Karma Kullanım alanı, meskun konut alanı, tarım alanı içerisinde kalmaktadır. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan değişikliğine konu bölge tercihlili kullanım alanı, park alanı, tarım alanı ve meskûn konut alanı olarak planlı bölgeler ile taşıt ve yaya yollarını kapsamaktadır.



Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli ÇDP ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu bölgede Antalya 3. İdare Mahkemesi Esas No:2015/854, Karar No: 2016/1349 sayılı kararı ile 3194/18. Madde uygulaması iptal edilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygulama sınırı işlenmesi ve iptal olan 2 numaralı düzenleme bölgesinde yeniden uygulamanın yapılabilmesi amaçlanmaktadır.

5. PLAN KARARLARI

Planlama bölgesi içerisinde yalnızca uygulama sınırları işlenmiş bunun dışında yapılaşmaya ilişkin ve mekânsal kullanım kararlarına ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan plan değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygulama sınırı işlenmesi ve iptal olan 2 numaralı düzenleme bölgesinde yeniden uygulamanın yapılabilmesi amacıyla plan değişikliği teklif dosyası hazırlanmıştır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

PAFTA NO: O28D22A4C, O28D22D2D, O28D22D1C,
O28D22D1A, O28D22D2C, O28D22C1D, O28D22D2B,
O28D22D2A, O28D22D1B, O28D22D3B

**KESTEL MAHALLESİ 3194/18. MADDE UYGULAMASI
2 NUMARALI DÜZENLEME BÖLGESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



ÖLÇEK:
ONERİ PLAN

MEVCUT PLAN



Şekil 5. Mevcut uygulama imar planı ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

109

ESAS NO : 2015/854
KARAR NO : 2016/1349

DAVACI : EMİNE BARCIN
VEKİLİ : AV. ULAŞ ÖZGEN
Hacet Mah.Canlılar Sk.Avukatlar İş Merk.No:7 D:8
Alanya/ANTALYA
DAVALI : ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. FULYA RAKICIOĞLU TÜRKTAŞ
Belediye Hukuk Servisi Alanya/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Antalya İli, Alanya İlçesi, Kestel Köyü, 261 ada, 2 parsel sayılı davacının maliki olduğu taşınmazı da kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmasına ilişkin 25.11.2010 tarih ve 52 karar sayılı Kestel Belediye Encümeni kararı ile uygun bulunmasına ilişkin 03.02.2011 tarih ve 246 sayılı Alanya Belediyesi Encümeni kararının; Müvekkilinin ilgili taşınmaza tam hisse ile tek başına sahip iken 05.05.2015 tarihinde taşınmaz ile ilgili olarak bir işlem yapmak için tapuya gittiğinde taşınmazın 4 ayrı parçaya ayrıldığını, başkaca kişiler ile hisselendirildiğini öğrendiğini yapılan araştırma neticesinde müvekkilinin taşınmazında ve o bölgede kapanan Kestel Belediye Başkanlığınca imar uygulaması yapıldığı tespit edildiği ve hiçbir şekilde tebliğ yapılmadığı, İmar uygulamasının yapıldığı dönemde taşınmaz Kestel Belediye Başkanlığı sınırlarında kalmakta iken kamuoyunda Büyükşehir Yasası olarak bilinen yasa ile 2014 yerel seçimlerinden itibaren Kestel Belediye Başkanlığının tüzel kişiliği son bulmuş ve taşınmaz davalı Alanya Belediye Başkanlığı sınırları ve sorumluluğu içerisine girdiği, davaya konu idari işlemde kamu yararı, şehircilik ilkeleri gözetilmediği gibi imar uygulaması yapılmasını gerektirir bir durumda olmadığı, taşınmazın imar uygulamasına tabi tutulmadan önceki büyüklüğü 1501 m2 olduğu, İmar uygulaması neticesinde müvekkilinin taşınmazı Alanya Kestel Köyü 803/2, 868/2, 875/2 ve 869/2 parsellerde başkaca kişiler ile hisselendirilmek suretiyle 4 parçaya ayrıldığı, taşınmazı bölünüp parçalanmış ve adeta kullanılamaz hale geldiğini, davaya konu imar uygulamasından sonra müvekkilinin taşınmazı üzerinde tasarrufla bulunması olanaksız hale geldiği iddiasıyla iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davalı tarafından; dava süresinde açılmadığını dava konusu karar ile i Kestel Mahallesi 261 ada 2 nolu parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda mülga Kestel Belediyesi Encümeninin 25.11.2010 tarih ve 52 numaralı kararı ile 2 nolu düzenleme bölgesinde 3194 sayılı yasanın 18. Maddesine göre imar uygulaması yapıldığı, uygulama mutat vasıtalarla ilan edilmiş olup, 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olduğunu, Davacı taraf süresi içinde plana herhangi bir itirazda bulunmadığını, Planın kesinleştiğini, Süresinde açılmayan davanın süreaşımı nedeniyle reddi gerektiği; idare tarafından dava konusu taşınmaza ilişkin ilk imar uygulaması 1998 yılında yapıldığı, Antalya 1. İdare Mahkemesinin 2002/1180 nolu dosyası ile dava konusu taşınmaza ilişkin dava açılmış, dava konusu taşınmazın 1 / 5000 ölçekli Nazım imar planında tarım alanında iken 1/ 1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile konuta açıldığı gerekçesi ile dava konusu işlemin iptal edilmesine karar verildiği. Bu iptal neticesinde Mahkeme kararı doğrultusunda kök tapulara dönüş yapıldığı, Davacı taraf uygulama öncesinde tam hisse ile tek başına mülkiyet sahibi olduğunu iddia etmektedir. Ancak, Parselin kadastral hali hisseli olduğu, dava konusu uygulama ile mahkeme kararı gereğince, dava konusu parsel tarımsal niteliği-korunacak alan olarak planlanmış ve kadastral parselin bulunduğu yerden davacıya hisse verildiği, davacı kök

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/854
KARAR NO : 2016/1349

parseldeki hissedarları ile hisselendirildiği. Dava konusu taşınmaz İmar planında tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlandığı için parselasyon yapılamadığı,. Parselde sadece konut alanlarına ulaşımın sağlanabilmesi için yollar planlanmış, imar planında yolda kalan alanlar için uygulama yapılarak, davacının buralardaki hissesi konut alanı olarak planlanmış olan 803 ada 2 parselden geldiği ileri sürülerek idare tarafından tesis edilen işlemin mevzuata uygun olduğu, davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 3. İdare Mahkemesi'nce gereği görüldü:

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Arazi ve Arsa Düzenlemesi" başlıklı 18.maddesinde özetle; "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 dağıtımı 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 otuzbeşini (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 umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkra söz geçen umumî hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır. Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır. Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez." hükmü yer almıştır.

3194 Sayılı Yasanın 18.maddesi, Uygulama Yönetmeliğinin "İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar" başlıklı 10. maddesinde özetle; "İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

a.Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.

b.Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır.

c.Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde,

"İmar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların" toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir." Denilmektedir. Yönetmeliğin

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/854
KARAR NO : 2016/1349

bu maddesine göre düzenleme işlemi sonucunda düzenlemeye giren parsellere, düzenleme sonunda mümkün mertebe bulunduğu yerden ve olanak varsa müstakil şekilde bir imar parselinin tahsis edilmesi öngörülmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin "Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları" başlıklı 5. Maddesinde; Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tesbit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir. Konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edilir. Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz. Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhid ve ifraz yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18 inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaat elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verilir." denilmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 6. maddesinde "Düzenleme Sınırının Geçirilmesi" başlığı altında;

"Düzenleme Sınırı:

- a. İskan sahasının bittiği yerlerde iskan sınırından,
- b. İskan 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 planlarında 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." denilmektedir.

Diğer taraftan "18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin "Düzenleme Ortaklık Payı Oranlarına Ait Esaslar" başlıklı 11. maddesinde, "Düzenleme ortaklık payı oranı: Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranıdır. Daha önce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785 - 1605 sayılı İmar Kanununun 39. maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 35'e (% 40'a kadar) tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir." denilmektedir. Yani İmar Kanununda göre daha önce "yola terk" işlemi yapılmış olan taşınmazlardan terk oranını %35'e (% 40) tamamlayan fark kadar ilave DOP alınacağı hükme bağlanmıştır.

Dosyanın İncelenmesinden; Antalya İli, Alanya İlçesi, Kestel Köyü, 261 ada, 2 parsel sayılı dosyanın maliki olduğu taşınmazı da kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmasına ilişkin 25.11.2010 tarih ve 52 karar sayılı

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/854

KARAR NO : 2016/1349

Kestel Belediye Encümeni kararı ile uygun bulunmasına ilişkin 03.02.2011 tarih ve 246 sayılı Alanya Belediye Başkanlığı Encümeni kararının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı, olayın teknik bilgi birikimi ve yerinde incelenmesi gerektiğinden gerçekleştirilen keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu mahkememize 20/06/2016 tarihinde bilirkişiler Harita Mühendisi Derviş ÖNEN, Şehir Plancısı Doç. Dr. Tolga ÜNLÜ Şehir Plancısı Öğr. Gör. Dr. Yener BAŞ tarafından sunulan bilirkişi raporunda özetle; "Geri Dönüşüm cetvellerinin hazırlanarak kök (kadastral) parsellere dönülmesi ve imar uygulamasının bu şekilde yeniden yapılmasına yönelik anılan parsellerin bulunduğu bölgede, 02.11.2006 tarih ve 85 sayılı Encümen kararı ve 28.08.2008 tarih ve 35 sayılı Encümen Kararıyla yapılmış ve askıya çıkarılmış yeni bir uygulama yapılmıştır. (2'nci İmar Düzenlemesi)

Alanya Belediye Encümeninin 03.02.2011 tarih ve 246 sayılı kararı ile Kestel Belediye Encümeninin 25.11.2010 tarih ve 52 sayılı kararı ile onaylanan düzenleme işlemi onanmıştır DOPO=0,2797596 olarak belirlenmiştir.

Kapanan Kadastro yolundan dolayı toplam 6300 m2'lik alanın Kestel Belediyesi adına yoldan ihdas edildiği, anılan alandan 1762 m2 DOP kesildikten sonra kalan 4538 m2'lik alanın da;

1210 m2 'si 1932 m2 alanlı 246/1 nolu parselde hisseli olarak;

222 m2 'si 987 m2 alanlı 305/1 nolu parselde hisseli olarak;

3106 m2 'si 3106 m2 alanlı 343/1 nolu parselde müstakil olarak Kestel Belediyesi adına tahsis edildiği görülmüştür. Anılan ihdas alanları kamuya terk edilmemiş, bir başka deyişle DOP Oranının düşürülmesinde kullanılmamıştır.

20830 m2 alanlı 1320 nolu parselde;

19/20 hisse ve 19789 m2 pay ile Durali oğlu Durali Barçın,

1/20 hisse ve 1041 m2 pay ile Durali kızı Havva Tan hissedar durumdadırlar.

Durali Barçın'ın 19789 m2'lik alanından 5536 m2 DOP kesilmiş ve geriye 14253 m2'lik hak edişi kalmıştır. Anılan hak edişin tamamı müstakil olmak üzere; 256/1, 258/2, 259/1, 260/1, 261/2, 262/1, 263/1, 264/1 nolu parsellerde verilmiştir. 261/2 nolu parsel 1501 m2 alanlı olarak belirlenmiştir.

Havva Tan'ın 1041 m2'lik alanından 291 m2 DOP kesilmiş ve geriye 750 m2'lik hak edişi kalmıştır. Anılan hak edişin tamamı müstakil olmak üzere; 259/2 nolu parselde verilmiştir.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı Hesabı:

Kamuya Ayrılan Alan= 889535,68 - 626804,42 = 262731,26

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı= 262731,26 / 889535,68 = 0,2953578

KOPO= 12561,80 / 889535,68 = 0,0141217

Düzenleme sınırı, imar uygulaması işlemlerinde öncelikle belirlenmesi gereken en temel maddedir. Çünkü düzenleme sınırı belirtilmeden kamu kullanımına tahsis edilecek alanların oluşturulmasının da mümkün olmayacağı açıktır. Aynı şekilde, hatalı geçirilen bir düzenleme sınırına göre yapılmış imar uygulamasının da, 3194 Sayılı Yasa ve 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'ne de uymayacağı, dolayısıyla düzenlemeye giren kadastral parsellerden kesilecek olan düzenleme ortaklık payının da genel eşitlik ilkesine uygun olamayacağı açıktır. Düzenleme sınırının Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak belirlenen imar adalarının düzenleme dışında bırakılacak şekilde geçirildiği, bu alanlarda sadece imar yollarının düzenleme işlemine dâhil edildiği, ancak bazı konut ve/veya Rekreasyon alanı olarak belirlenen alanların da yine düzenleme sınırı dışında bırakıldığı, 832 ve 839 nolu imar adalarının içinden sınırın geçirildiği, düzenleme sınırının bu bölümlerde imar yollarından

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/854
KARAR NO : 2016/1349

geçirilmediği, bu yönüyle incelendiğinde; düzenleme sınırının geçirilmesinde yukarıda anılan yönetmeliğin 6.maddesine aykırı davranıldığı anlaşılmaktadır.

Yani yukarıda adı geçen Kamu Tesisleri Alanları için Bir Kamu Ortaklık Payı Oranı (KOPO) hesaplanmalı, DOP kesildikten sonra bu oran düzenlemeye giren bütün parsellere uygulanmalı ve bütün parseller hisseleri oranında bu alana paydaş yapılmalıdır. Zira bu alanlar zamanı gelince ilgili kurum tarafından kamulaştırılacaktır. Bu taşınmaz kamulaştırılınca kadar bu alanda hiçbir tasarruf yapılamayacaktır. Bu ise o parselde paydaş yapılan hissedarların bir anlamda mülkiyet haklarını bir süreliğine kısıtlayıcı bir durum olarak ortaya çıkmaktadır. Yukarıda adı geçen yönetmelik maddesi de bu durumun düzenlemeye giren birkaç parselde oluşmasını engellemek, eşitlik ve adalet ilkesine de uygunluğunu sağlamak için bir oran belirlenmesi istemiş ve bu oranda düzenlemeye giren bütün parsellerden hisseleri oranında bu alanlara (Resmi Kurum Alanlarına) paydaş yapılmasını hükmetmiştir. Sonuç olarak bu alanlara rastlayan yerlere her koşulda tüm parsellerin KOPO oranında paydaş yapılması esastır.

822/4, 837/1, 838/1, 841/5 ve 843/2 nolu parseller yukarıda anılan ve Kamu Ortaklık Payı Oranından karşılanması gereken parsel niteliğindedir. Dava konusu düzenleme işleminde Kamu Ortaklık Payı Oranı 0,0141217 olarak hesaplanmıştır. Dava konusu düzenleme işleminde davacıdan da anılan oranda pay verilmek suretiyle yukarıda anılan parsellerde

Yukarıda anılan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi ve gerekse 2981/3290 sayılı yasanın ilgili maddelerine göre yapılan arsa ve arazi düzenlemesi işinde, yasa koyucu mümkün mertebe aynı yerden müstakil ve/veya ekonomik olarak eşdeğer olan imar parseli ve olanak varsa binaların korunacak şekilde bir parselasyon tekniğinin kullanılmasını hükmetmiştir. Bu durumda hem onaylı imar planında öngörülen işlevlerin yerine getirilmesi hemde mülkiyet sorunu yaratılmadan bir parselasyon tekniği kullanılarak mevzuata uygun bir düzenleme işlemi yapılması gerektiği sonucu ortaya çıkmaktadır.

İmar uygulamalarında her kadastro parselinin bulunduğu yerin kendi konumuna göre ekonomik değerinin farklı olması nedeniyle kadastro parsellerinin kendi bulundukları yerlere göre değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar düzenlemelerinde malikler adına mümkün mertebe kendi bulunduğu yerde ve/veya parselinin bulunduğu yere yakın alandan parsel tahsis edilmesi gerektiği, ancak fiili ve teknik zorunluluktan dolayı (örnek; maliklerin sahip ve/veya hissedarı olduğu kadastro parsellerinin imar yolu, park alanı, karakol vb gibi kamuya ayrılacak alanlara rastlaması veya yapılaşmalardan dolayı vb.) bunun yapılması durumunda ise olabildiğince bu parsellere en yakın bir yerde imar parseli tahsis edilmesi gerektiği, bu parsellerin taşınacağı alanlarda da başka kadastro parsellerinin bulunduğu, fiili ve teknik zorunluluktan dolayı (parselin İmar Yolu ve Park Alanı'na rastlaması ve/veya yapılaşmalardan dolayı) başka alanlardan tahsis yapılması zorunluluğunun öteki kadastro parsellerinin başka alanlara taşınmasını gerektirmediği düşünülmektedir.

Davacının 1501,00 m2 alanlı 261/2 nolu parseldeki payın ilk kadastral alana dönüşümü sonucunda ilk alanı 2083,97 m2 olarak hesaplanmaktadır. Anılan alanın dava konusu düzenlemeye dâhil edilen payı 346,79 m2'dir. Geriye kalan 1737,18 m2'lik kısmın 1517,77 m2'lik ise Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar içinde kalmaktadır. Davacının toplam 219,41 m2'lik kısmı ise her iki düzenleme işlemine de dâhil edilmeyen alan içinde kalmıştır. Davacının TNKA içinde kalan 1517,77 m2'lik payından 189,62 m2 DOP kesilmiş ve geriye 1328,15 m2'lik hak edışı kalmıştır. Davacının bu payından kesilen DOPO= 189,62 / 1517,77

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/854
KARAR NO : 2016/1349

= 0,1249333 olarak hesaplanmaktadır.

Anılan 1328,15 m²'lik hak edişin;

149,44 m²'lik kısmı 1493,77 m² alanlı 868/2 nolu parselde,

189,39 m²'lik kısmı 3788,38 m² alanlı 875/1 nolu parselde

989,32 m²'lik kısmı da 9888,66 m² alanlı 869/2 nolu parselde hisseli olarak verilmiştir.

Davacıya hisseli olarak tahsis edilen parsellerin tamamı 1320 nolu parsel üzerinde oluşturulmuştur.

Davacının dava konusu düzenleme işleminde 1320 nolu parselin düzenlemeye dâhil edilen kısmının tamamının imar yolu içinde kalan kısımlar olması, anılan parselin geri kalan kısımların ise dava konusu düzenleme sahası dışında kalması nedeniyle davacıya ve 1320 nolu parsel maliklerine kendi alanları üzerinde imar parseli olmaması nedeniyle kendi alanlarına imar alanı tahsis edilme olanağı bulunmamaktadır.

Davacının 346,79 m²'lik payından 102,43 m² DOP kesilmiş ve geriye 244,36 m²'lik hak edışı kalmıştır. Anılan hak edişin 4,90 m²'lik kısmı Kamu Ortaklık Payı (KOP) olarak ayrıldıktan sonra kalan 244,36 - 4,90 = 239,46 m²'lik tescile konu edilebilecek payı ise kendi parselinin (1320 nolu parsel) olduğu alanda imar parseli oluşturulamaması nedeniyle teknik zorunluluktan dolayı kendi parselin hemen kuzeydoğusunda oluşturulan 2925,96 m² alanlı 803 ada 2 nolu parselde hisseli olarak verilmiştir. Davacının paydaş edildiği 803 ada 2 nolu parsel imar planında Ayrık Nizam 3 Kat(A - 3) konut alanı olarak belirlenmiştir. Davacıya özellikle kendi alanına en yakın bir yerde imar alanı verilmesi ile yukarıda anılan yönetmeliğin 10.maddesine uygun davranılmıştır.

Tablo- 1 de gözüken parsellerin dava konusu düzenleme öncesinde kapanan kadaastro yolları / parsel terkleri / yeşil alanların Kestel Belediyesi adına tescil edildikten sonra dava konusu düzenleme işlemine de adeta bir kadaastro parseliymiş gibi dâhil edildiği, diğer bir deyişle kapanan kadaastro yolundan dolayı ihdasen oluşan parseller dava konusu düzenleme işleminden önce başka bir encümen kararı ile Kestel Belediyesi adına tescil edildiği, söz konusu düzenleme işleminde ise ihdas parseli niteliğinde değil KADASTRO PARSELİ niteliğinde işleme tabi tutuldukları, nihayet adı geçen parsellerin Kadaastro Parseli olarak gözükmemesinden dolayı DOP hesabında değerlendirilmediği, bilirkişi heyetimizce ise temelde söz konusu parsellerin bir ihdas parseli olmalarından dolayı DOP hesabında kullanılması gerektiği, ancak bu parsellerin dava konusu encümen kararı ile tescil edilmemelerinden dolayı sonuç değerlendirmesinin Sayın Mahkeme tarafından yapılması gerektiği düşünülmektedir. Bilirkişi heyetimizce anılan parsellerin ihdas parselleri olduğu düşünülerek aşağıdaki yorum yapılmıştır.

Bu bağlamda; Dava konusu uygulama işleminde kapanan kadaastro yollarından dolayı toplam 22 adet parsel ve toplam 5930,00 m²'lik alan Kestel Belediyesi adına ihdasen tescil edilmiştir. Ancak bu ihdas parsellerinin alanının tamamı kamuya terk edilmeyerek, bu parsellerden dolayı Kestel Belediyesi adına imar parselleri elde edilmiştir.

Sonuç olarak dava konusu uygulama işleminde Kestel Belediyesi adına ihdasen tescil edilen alanların tamamının kamuya terk edilmediği, bu parsellerden dolayı Kestel Belediyesi adına tahsis yaratıldığı, bu parsellerin tescile konu edildiği, dolayısıyla dava konusu uygulama işleminde davalı idarece ihdas parsellerinin tamamının ortak kullanım alanlarında kullanılmayarak Düzenleme Ortaklık Payı Oranının düşürülmediği, böylece düzenlemeye giren taşınmaz mallara karşılık sahiplerine daha fazla yer verilmesi yoluna gidilmediği bu durumun ise ilgili mevzuata aykırı olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/854
KARAR NO : 2016/1349

Bilirkişi raporuna yapılan itiraz yerinde görülmeyerek rapor hükme esas alınacak nitelikte görülmiştir.

Dava konusu işlemde idare tarafından ihdas parsellerinin tamamının ortak kullanım alanlarında kullanılmayarak sadece özel mülkiyete konu alanların kullanılmak suretiyle düzenleme ortaklık payı oranını düşürülmediği, böylece düzenlemeye giren taşınmaz mallara karşılık sahiplerine daha fazla yer verilmesi gerekirken verilmeyerek parselasyon işlemi yapıldığı, ayrıca düzenleme sınırının geçirilmesinde de mevzuata aykırılık olduğu anlaşıldığından dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 2.873,50-TL yargılama giderinin ve Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 900,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya ödenmesine, artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra yatıran tarafa iadesine, kararın tebliğini izleyen 30 gün içerisinde Konya Bölge İdare Mahkemesine 30 gün içinde istinaf yolu açık olmak üzere 08/12/2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
KAMİL ERGÜN
27485

Üye
ADEM ERARSLAN
191886

Üye
HÜLYA YILDIZTAŞ
192876

YARGILAMA GİDERLERİ

Karar Harcı	27,70 TL
Başvurma Harcı	27,70 TL
Y.D. + YD İtiraz Harcı	121,10 TL
Vekalet Harcı	4,10 TL
Keşif Harcı	206,30 TL
Keşif-Bilirkişi Gideri	2300,00 TL
Posta Gideri	186,60 TL
TOPLAM	2.873,50 TL

B.G.05/01/2017

