

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	03/06/2024	Dönem	2024	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	165	Toplantı	Haziran	Oturum	2	Mahkeme kararının yerine getirilmesi
Meclis Başkanı: Mehmet GÜREL						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mesut TUTUĞ, Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra Patil DİNCER, Melike TOMRİS ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Meryem ATAÇ, Murat TİRYAKİ, Cihan İsmet YILDIRIM, Cem İNCİ, Cem KARADAĞ, Cem SARAÇ, Kubilay TORUN, Filiz DEMİR, Sefer KESKİN, Tarık Burak EVİN, Tülay ÖZÇELİK, Mehmet Bican ÇUHADAR, Fatih ŞAHİN, Selihan Dicle Şimşek BATTAL, Arif Oktay TUNÇ, Muaz CEYLAN, Bahaddin ERBAY, Hasan Yaşar GENCER, Filiz Aydın ÖNÜR, İsmail DEMİR, Bülend TANIR, Mutlu ORUÇLU, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZI						

17.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 1: Davacı Yalova Valiliği tarafından açılan Bursa 1. İdare Mahkemesi 2019/298 E. sayılı dosyanın, istinaf incelemesinde dava konusu işlemin iptaline yani aleyhimize karar verilmiş olduğundan bahisle, gereğinin yapılmasına ilişkin Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün talebi (02.01.2024 tarih ve 141248 sayılı yazısı ve eki mahkeme kararı).

Komisyon Kararı: Komisyonumuz; Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 02.01.2024 tarih ve 141248 sayılı yazısı ve eki mahkeme kararı ile ilgili diğer mahkeme kararlarını incelemiştir.

Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 06.10.2020 tarihli ve E: 2019/298, K: 2020/638 sayılı kararı ile "...imar planlarında donatı alanı olarak ayrılan alanların kamu yararına yönelik ve kamu mülkleri üzerinde planlanmasının olağan bir planlama tekniğinin olduğunun anlaşılması karşısında, davacı tarafça ileri sürülen "park alanının sadece hazine parsellerinden oluşturulduğu" yönündeki iddiaya itibar edilemeyecek olup, davaya konu parseller yönünden 04.10.2016 tarih ve 147 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan nazım ve uygulama imar planı ilave ve revizyonları ile yapılan düzeltme talebinin reddine ilişkin 25.11.2016 tarih ve 218 sayılı kararın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırılık taşımadığı..." gerekçesiyle davanın reddine karar verildiği görülmüştür.

Sonraki süreçte; sözkonusu karar davacı tarafından istinaf edilmiş ve Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi'nin E: 2021/933, K:2023/4119 sayılı kararı ile; "Yalova İli, Merkez, Bağlarbaşı Mahallesi adresinde ve tapuda 294 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ve 26 nolu parsellerde kayıtlı, mülkiyeti hazineye ait taşınmazların da bulunduğu alana ilişkin hazırlanan 04.10.2016 tarih ve 147 sayılı Yalova Belediye Meclisi Kararı ile onanan Yalova İli, Merkez İlçesi, 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu ile 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonunun ve plan açıklama raporları ile plan notlarının, sözkonusu plana yapılan itirazın reddine ilişkin 25.11.2016 tarih ve 218 sayılı Belediye Meclis kararının iptali" istemiyle açılan davada davacının istinaf başvurusunun kabulüne, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 06.10.2020 tarihli ve E: 2019/298, K: 2020/638 sayılı kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Dava konusu Bağlarbaşı Mahallesi, 294 adanın, mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçelerine uygun olarak yeniden planlanması kapsamında Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi'nin E: 2021/933, K:2023/4119 sayılı kararı incelenmiş ve sözkonusu kararda, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından açılan farklı bir karar (plan bütününe ilişkin dava) ilgi gösterilerek, "1. Etap 1/5000 ölçekli Revizyon+İlave Nazım İmar Planı ile 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planının tamamının iptaline karar verilmesi nedeniyle dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmesi gerektiğinden, davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmediği" belirtilmiştir. Öncelikle belirtmek gerekir ki, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından açılan davaya ilişkin iptal kararı Belediye Meclisi'nde görüşülmüş ve Belediye Meclisi'nin 08.01.2019 tarih ve 17 sayılı kararı ile davada bahse konu parsellerin (sözkonusu davada bahse konu parseller arasında Bağlarbaşı Mahallesi, 294 ada bulunmamaktadır) imar planları yapılanaya kadar plansız bırakılmasının ve imar planlarının diğer kısımlarının aynen yürürlükte kalmasının kabulüne karar verilmiştir. Dolayısıyla TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından açılan davanın gereği yerine getirilmiştir.

Yine, Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi'nin E: 2021/933, K:2023/4119 sayılı kararında (Bağlarbaşı Mahallesi, 294 adaya ilişkin karar) "...bu kararın uyumsuzluğa konu taşınmaza getirilen kullanım kararının şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı olduğu anlamına gelmediği, planın bütününe ilişkin iptal kararı üzerine yeniden planlama yapılırken taşınmaza şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun bir fonksiyon verileceği açıktır." şeklinde ifade edilmiştir. Bu kapsamda, dava konusu 294 adanın "Park Alanı" kararının, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı olmadığı belirtilmiştir.

Diğer taraftan, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 16.01.2024 tarih ve 8522918 sayılı yazısında İlimiz deprem bölgesi içerisinde yer aldığından 7269 sayılı Kanun kapsamında kamulaştırılan sözkonusu taşınmazların bu amaç doğrultusunda imar planında ayrılması talep edilmiştir. Ancak konu "mahkeme kararında da belirtildiği üzere" şehircilik ilkeleri ve planlarda bütünlük esasları kapsamında ele alındığında; Bağlarbaşı Mahallesi, 294 adanın; bölgenin nadir yeşil alanlarından olduğu ve halihazırda da açık alan olarak kullanıldığı görülmekte olup, sözkonusu alanın "Konut Alanı" olarak planlamasına ilişkin talep şehircilik ilke ve esaslarına aykırı olduğu gibi; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde belirtilen

"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu geçicek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu

tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir...

(4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlendiği özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.

(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır..."

şeklindeki hükümlere de uygun değildir. Dolayısıyla, "Park Alanı" olarak planlı bir alanın "Konut Alanı" olarak plan değişikliğinin yapılması, ilgili mevzuat hükümlerine aykırıdır.

Diğer taraftan, İlimizin deprem bölgesinde yer alması, önemli ölçüde açık alan ihtiyacını da beraberinde getirmektedir. Özellikle kent merkezindeki alanların tamamına yakının yapılaşmış olduğu gözönünde bulundurulduğunda, Bağlarbaşı Mahallesi, 294 adanın, bölgenin en önemli açık alanlarından olduğu ve açık alan olarak plan kararının sürdürülmesinin, olası afet durumunda da elzem olduğu açıktır. Bu kapsamda, mahkeme kararının gereği kapsamında "yeniden planlama yapılırken taşınmaza şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun bir fonksiyon verilmesi", mevzuata uygun olarak sosyal ve teknik altyapı alanlarının iyileştirilmesi ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü yazısında belirtilen "İlimizin deprem bölgesinde" yer almasından ötürü ilgili alanın olası afet durumunda da kullanılması amacıyla;

- Bağlarbaşı Mahallesi, 294 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ve 26 parsellerin "Park Alanı (Toplanma Alanı)" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını,
- 04.10.2016 tarih ve 147 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli 1. Etap Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu ile 1/1000 ölçekli 1. Etap Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'nun diğer kısımlarının aynen yürürlükte kalmasını,
- Bağlarbaşı Mahallesi, 294 ada ile ilgili imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesini,
- ayrıca "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" in "Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler" başlıklı 7. Maddesinde "(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan, ... değer artış payı alınmaz." şeklinde hüküm bulunmakta olup; sözkonusu parsel kamu mülkiyetinde olduğundan ve kamu yatırıma ilişkin olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını;

oybirliği ile uygun bulmuştur.

MECLİS BAŞKANI: İmar Komisyon Kararını oylarınıza sunuyorum kabul edenler etmeyenler.

KARAR:

İmar Komisyon Kararı'nda açıklandığı şekliyle;

- Bağlarbaşı Mahallesi, 294 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ve 26 parsellerin "Park Alanı (Toplanma Alanı)" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması,
- 04.10.2016 tarih ve 147 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli 1. Etap Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu ile 1/1000 ölçekli 1. Etap Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'nun diğer kısımlarının aynen yürürlükte kalması,
- Bağlarbaşı Mahallesi, 294 ada ile ilgili imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesi,
- ayrıca "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" in "Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler" başlıklı 7. Maddesinde "(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan, ... değer artış payı alınmaz." şeklinde hüküm bulunmakta olup; sözkonusu parsel kamu mülkiyetinde olduğundan ve kamu yatırıma ilişkin olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığı;

oy birliğiyle kabul edilmiştir.

Mehmet GÜREL
Belediye Başkanı
(Meclis Başkanı)

Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye

Cem İNCİ
Katip Üye