

108



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-90852262-105.03-69726

02.09.2021

Konu : Muratpaşa, Gençlik Mah. 12621 ada 2 parsel ve 5221 ada 1 parsel batısı 1/1000 UİP değ.
İtiraz.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.07.2021 tarih ve 186 sayılı kararı ile reddedilen, Gençlik Mahallesi, 12621 ada 2 parsel ve 5221 ada 1 parsel batısına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazın incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek:
- İlçe Belediye Meclis Kararı.
- İtiraz dilekçesi.
- İtiraza konu 1/1000 ölç. UİP. değ.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: bOnXhr-W8HIeD-/Jvbmd-CfAhbt-S7UZuYGe Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
02.07.2021 TARİH VE 186 SAYILI KARARI

Gündemin 10. Maddesi
Karar No. 186

Özü : Belediyemiz Meclisinin 05.11.2020 tarihli ve 267 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarih 115 sayılı kararı ile onaylanan 12621 ada 2 parsel ve 5221 ada 1 parsel batısına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazın Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 10.Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Gençlik Mahallesi 19L-1d, 19L-4a nolu imar paftalarında yer alan 12621 ada 2 parsel ve 5221 ada 1 parsel batısında Belediyemiz Meclisinin 05.11.2020 tarihli ve 267 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarih 115 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde yapılan itiraz Belediyemiz Meclisi'nin 02.06.2021 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 21.06.2021 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 24.06.2021 tarih ve 2197 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu;** Belediyemiz Meclisinin 05.11.2020 tarihli ve 267 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarih 115 sayılı kararı ile onaylanan 12621 ada 2 parsel ile ilişkili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itiraz incelenmiş; **itirazın uygun olmadığı** görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.21.06.2021 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Vekili Ufuk Çiftçi, Üye Hüseyin Öztaş, Ali Can Menekşe, Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Belediyemiz Meclisinin 05.11.2020 tarihli ve 267 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarih 115 sayılı kararı ile onaylanan 12621 ada 2 parsel ve 5221 ada 1 parsel batısına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazın Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildi.

Ömit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Nuran UĞUR
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

İTİRAZ EDEN: Filiz Kavasoglu

12621 ada

İTİRAZ KONUSU: Muratpaşa Belediyesinin, halen askıda bulunan ve Gençlik Mahallesi 12536 ada 2 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli plan kararı.

1) **HUKUKİ DÜZENLEMELER:**

Hukuki vakıalar,ilişikte sunulan (ek:1) **ANTALYA 4.İDARE MAHKEMESİNİN 22.0.2017 TARİH 2017/72 ESES, 2017/836 SAYILI KARARI**'nda açıklanmaktadır.

İmar planlarının yargı yerince iptalinin, plana dayalı olarak verilen yapı ruhsatlarına ve yapının hukuki durumuna nasıl etki edeceği; İdare'nin yapı ruhsatlarını geri alıp alamayacağı; imar planının yanında yapı ruhsatının da iptal davasına konu edilmesi durumunda yargı yerinin ne yönde karar vermesi gerektiği; yargı kararlarının nasıl uygulanacağı ve bütün bunlara bağlı olarak inşasına başlanmış veya tamamlanmış yapıların korunup korunamayacağı hususunda gerek idari yargı kararlarında gerekse doktrinde istikrar kazanan ilkeler;

"kazanılmış haklar ve bireyler lehine oluşmuş (müesses) durumların korunması",

ile **"imar düzenin sağlanması ve yargı kararlarının gereklerinin yerine getirilmesi"** dir.

***(İTİRAZ KONUSU PLAN ,BU İLKELERE AYKIRIDIR)

İtiraz konusu olayda soru şudur; Dayanağı olan imar planı yargı kararı ile iptal edilene dek **ruhsata uygun bir şekilde inşa edilip tamamlanmış bir yapının** ruhsatının da iptaline karar verilmiş ise, İdare hangi işlemi yaparsa hukuka uygunluk ve yukarıda belirtilen ilkeler gerçekleşecektir?

Bu sorulara cevap bulma arayışında, öncelikle idari işlemlerin kaldırılması ya da geri alınmasında, **"İdareye güven"** ve **"idari işlemlerde istikrar"** ilkelerinin, anlam, işlev ve kapsamlarının ilgili yargısal içtihatlarla birlikte "genel" bir biçimde değerlendirilmesi gerekmektedir.

***(İTİRAZ KONUSU PLAN,BU İLKELERE DE AYKIRIDIR)

"İdareye Güven" ve "İdari İşlemlerde İstikrar" İlkelerine Yönelik "Genel" Değerlendirme:

"Hukuk Devleti" ilkesinin unsurları içerisinde yer alan **"İdare'ye güven"** ve **"İdare'de istikrar ve süreklilik"** ilkeleri, İdare'nin hukuka bağlılığının, bireylerin de İdare'nin keyfi nitelikli tutum ve davranışları karşısında korunmasının güvencesini teşkil etmektedir. Anayasa Mahkemesi birçok kararında **"hukuki güvenlik ilkesi"**nin "Hukuk Devleti"nin unsurlarından biri olduğunu kabul etmiş (1), "Hukuk Devleti"nde hukuk güvenliğini sağlayan bir düzenin kurulmasının zorunlu olduğunu sıklıkla vurgulamıştır (2)

"Hukuk Devleti" ilkesine dayalı olarak kurulmuş bir hukuksal düzende, bireylerin öngörülebilir bir hukuk ortamına sahip olması hukuk güvenliğinin tesis edilebilmesi için zorunludur. Bu nedenle, "idari istikrar ilkesi", hukuk güvenliğinin sağlanmasında temel ve vazgeçilmez bir ilkedir. Gerek doktrin gerekse idari yargı içtihatları

uyarınca, "idari istikrar" ilkesi, "kazanılmış hak" ve "müesses durum"ların korunmalarını gerekli kılar. Sözü edilen "hak" veya "durum"lar, düzenleyici işlemlerle öngörülen durumların kişiselleşmesi ile, yani objektif bir hukuk kuralının uygulanması ve genel durumun şahıslanmış bir duruma dönüşmesi neticesinde varlık kazanabilir.

Anayasa Mahkemesi 03.04.2001 tarih ve E. 1999/50, K.2001/67 sayılı kararında kazanılmış hakkı "...kişinin bulunduğu statüden doğan, tahakkuk etmiş ve kendisi yönünden kesinleşmiş ve kişisel alacak niteliğine dönüşmüş hak" olarak tanımlamıştır. Yüksek Mahkemenin, kamu hukukuna özel hukuktaki görüntüsünü değiştirmeden aktardığı "kazanılmış hak" müessesesini, "korunmaya değer hak" kavramı ile genellikle tek bir potada eriten Danıştay da, İdare organı tarafından tesis edilen düzenleyici işlemlerin uygulanması suretiyle elde edilen hukuksal kazanımları, "bir yandan zaman içinde bu yolla idarede sağlanmış olan istikrarın ve kamu düzeninin bozulmaması amacı ile, öte yandan, belli bir süre kesintisiz uygulanmak suretiyle ilgili kişinin statüsünün ayrılmaz bir parçası haline dönüşmüş oldu(klarını) göz önüne al(a)arak" korumaktadır(3)

1 AYMK, E. 2006/61, K. 2007/91, 30.11.2007.

2 AYMK, E. 1989/11, K. 1989/48, T. 12.12.1989.

3 DİDDK, E. 1996/509, K. 1998/562, T. 13.11.1998.

İdare'nin önceki tutum, davranış ve işlemleri ile yarattığı hukuki durumları makul bir süre geçtikten sonra, ilgililerin aleyhine değiştirmesi "Hukuk Devleti"nden beklenen güven ve istikrar ilkelerini zedelemektedir. Bu sebeple İdare Hukuku doktrininde, "toplumun ve bireylerin yaşamında hukuki güvenlik ve kararlılık sağlanması gerekli olduğundan hukuka aykırı işlem ve kararların da fiilen bazı birel ve özgül durumlar yarattığı ve bunların bir süre geçtikten sonra korunması gerektiği kabul edilmektedir".(4)

Bu bağlamda, "İdareye güven" ve "idari işlemlerde istikrar" ilkeleri yalnızca hukuka uygun birel işlemler vasıtası ile kazanılan hakların değil, belirli şartlar dahilinde, hukuka aykırı işlemler neticesinde oluşmuş, "müesses durum"ların –da- korunmasını gerektirmektedir (5).

"İdari istikrar"a yönelik ilkeler uyarınca, "kural olarak" İdare'nin geçmişe etkili bir işlem tesis edebilmesi mümkün değildir. Bu doğrultuda, İdare'nin hukuka uygun düzenleyici ve birel işlemlerinin geri alınması, "işlem ve kararların geriye yürütmezliği" ve "kazanılmış hakların korunması" prensiplerine aykırı bir ameliyedir(6)

Bireyler için müesses durumlar oluşturan hukuka aykırı birel işlemler ise şayet ilgilinin hilesi, idareyi yanıltması veya açık bir hata söz konusu değilse, "idari istikrar" ve "idari işlemlere güven" ilkeleri çerçevesinde ancak "makul bir süre"de geri alınabilir. Bireyler lehine oluşmuş hukuksal durum veya kazanımların sonradan yapılan işlemlerle ortadan kaldırılması halinde, sözü edilen ilke ve prensiplerin zedeleneceği kabul edilmektedir. Nitekim, bu durum, aşağıda bazı örneklerinin aktarıldığı Danıştay kararlarının birçoğunda vurgulanmaktadır.

Örneğin, Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu'nun E. 1987/1,2,4, K. 1897/2 sayılı ve 6.7.1987 tarihli kararında yokluk ve mutlak butlan halleri ile kişinin gerçek dışı beyan ve hilesinin yanlış işlem tesisine neden olduğu haller haricinde, "yanlış işlemlerden dolayı kişi yararına hak veya korunması gereken yerleşmiş (müesses) bir durum doğmuş ise, idari işlemlerin ancak iptal davası süresi içinde geri alınabileceği; bu sürenin geçmiş olması halinde idare için de işlemin kesinleşmiş olacağı yabancı ve yerli doktrin ve içtihatlarda kabul edilmekte" olduğu belirtilmiştir(7)

4 Lütfi Duran, İdare Hukuku Ders Notları, İstanbul Üniversitesi Yayınları, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982, s. 424.

5 Lütfi Duran, İdare Hukuku Meseleleri, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1964, s. 371-372.

6 Turgut Tan, İdari İşlemlerin Geri Alınması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, No: 298, Ankara,

1970, s. 39; Kemal Gözler/Gürsel Kaplan, İdare Hukuku, Ekin Yayınevi, Bursa, 2016, s. 410-411; Duran, Ders Notları, s. 422-423.

7 Karar 19.03.1988 tarih ve 19759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

Bu yöndeki kararların kökeninde Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulunun oldukça eski tarihli kararı yatmaktadır.(26.9.1952 tarih ve 1952/244 sayılı karar)

İdari işlemleri geri almanın zamansal sınırını teşkil eden “makul süre” genellikle Doktrinde (8) ve yargısal içtihatların bir kısmında “dava açma süresi” olarak kabul Edilmektedir (9) ve (10).

Ş.Örneğin 142. Saldık, Sami Ömer. İdare Hukukunun Umumi Esasları, Akgün Matbaası, İstanbul, 1966, s. 551; Duran, Ders Notları, s. 424. Güler/Kaplan, s. 410-411.

9. “Nasıl ki dava açma süresini geçiren ilgili, sabit idari karara katılmak zorunda kalıyorsa idare de aynı süre dolduktan sonra işlemi, - hakkında iptal hükmü verilmediği gibi- geri alamamalıdır.” Duran, İdare Hukuku, s. 424.

10. Danıştay’ın 12. Dairesi, E. 1995/2951, K. 1995/1071 sayılı ve 26.04.1995 tarihli kararında, “İlgisiz bir hüsnü ve sadat beyanı dışında akıncı yapıları hata ve usulsüzlüklerin düzeltilmesinin işlemi tesis edildiği tarihten itibaren dava açma süresi için- geri alınması suretiyle mümkün olduğu, bu süre geçtikten sonra geri alınmasını idari eylemler ve yargısal eylemlerle de ilave imkan içermelerine açıklık teşkil edeceği”ni belirterek, geri almaya konu işlemlerde herhangi bir ayırımı gitmeyerek, dava açma süresini esas almıştır.

*****İTİRAZ KONUSU PLANIN KAPSADIĞI 12536 ADA 2 PARSELDEKİ BİNALAR 1996 YILINDAN BU YANA, YANİ 24 YILDIR MÜVEKKİLENİN VE DİĞER KAT MALİKLERİNİN İKAMETGAHI OLARAK KULLANILMAKTADIR.BU SÜRE İÇERİSİNDE BELEDİYE TARAFINDAN YIKIM İŞLEMİ DE DAHİL OLMAK ÜZERE HİÇ BİR İDARİ İŞLEM YAPILMAMIŞTIR**

Öte yandan, Danıştay, genelde, hukuka aykırı işlemler neticesinde oluşan müesses durumların, kamu düzeni ve kamu yararını ihlal eden bir sonuca ulaşmadıkça korunması gerektiği gerekçesi ile bu nitelikteki işlemlerin makul süre geçtikten sonra kaldırılmasının mümkün olmadığını (13) kabul etmektedir.

2)İTİRAZ KONUSU OLAYDA, ANTALYA 4.İDARE MAHKEMESİNİN 22.0.2017 TARİH 2017/72 ESES, 2017/836 SAYILI KARARI:

Yukarıda belirttiğimiz hukuksal düzenlemeler ve Danıştay kararlarına esas ilkeler (“**kazanılmış haklar ve bireyler lehine oluşmuş (müesses) durumların korunması**”) çerçevesinde “...mülga 12536 ada 2 sayılı parselde “**KÜTLE İNŞAAT DURUMU VERİLEREK**” “Konut” kullanımı olarak **planlanması talebinin** Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.06.2015 tarih ve 647 sayılı kararı ile reddedilmesi üzerine...”(karar sahife 3) açılan davada Mahkemece,anılan meclis kararı **İPTAL EDİLEREK**, “...1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanırken taşınmazın kullanım kararı,arazinin mevcut yapısı,**HALİ HAZİR DURUMU**,sosyal ve teknik alt yapı alanlarının yeterliliği gibi hususlar göz önüne alınarak şehircilik ilkeleri,planlama esasları ve **KAMU YARARI ÇERÇEVESİNDE** yeniden belirlenmesi” ne karar verilmiş,karar Danıştay tarafından onanarak kesinleşmiştir.

Yargının iptal kararının konusu; Belediye Meclisinin “**KÜTLE İNŞAAT DURUMU VERİLEREK**” **plan yapılması** talebinin reddine ilişkin kararıdır.

Bir diğer deyişle,kesinleşen bu Mahkeme kararı; **KÜTLE İNŞAAT DURUMU VERİLEREK planlama yapılmasına hükmetmiş bulunmaktadır.**

Nitekim, Mahkeme hükmünde, **planlamanın HALİ HAZİR DURUM esas alınarak yapılması AÇIKÇA BELİRTİLMEKTEDİR.**

*****(İtiraz konusu plan, HALİ HAZİR DURUMA uygun değildir ve Mahkeme kararına açıkça aykırı bir planlama yapılmıştır.)**

2) KAZANILMIŞ HAK/KAMU YARARI:

Üstelik ,itiraz konusu plan **KAMU YARARI**’na ve tekrar etmek gerekirse **KAZANILMIŞ HAK** ilkesine de aykırıdır.

“Plan değişikliğinin iptalinin inşaat ruhsatının kendiliğinden iptali sonucunu

Doğurmayacağı” (11)ya, “(imar planının) iptal hükmünün verildiği tarihe kadar ilgilinin hatası hilesi ya da kusuru olmadan yapıya devam edilmesi durumunda bu aşamaya kadar gelmiş yapının fiili durumunun da kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gerek(tiğini)” belirten Danıştay 6. Dairesi, bu doğrultuda, imar planı iptal edilinceye kadar söz konusu plana dayalı olarak verilen ruhsata uygun bir şekilde yapımına başlanmış ve **tamamlanmış yapının ruhsatının İdarece iptal edilemeyeceğine** hükmetmiştir: *Bu durumda, verilen inşaat ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin yapı bittikten sonra, söz konusu taşınmazın bulunduğu yeri konut alanı olarak belirleyen imar planı değişikliğinin ... günlü mahkeme kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle iptal edilmesinde hukuka ayarlık bulunmamaktadır (12)*

Bu kararın, mevcut ve itiraz konusu plana ilişkin karşılığı ise; YAPI BİTTİKTEN SONRA artık fiili duruma uygun planlama yapılmasıdır.

6. Dairenin aynı yönde yorum ve değerlendirme yaparak, “(Y)apılan imar planı değişikliğine göre verilen inşaat ruhsatına dayanılarak inşaatın yapımına başlanıldığı, ancak imar planı değişikliğinin mahkemece iptali üzerine davalı idarece iptal kararının gereğinin yerine getirilmesi için herhangi bir işlem tesis edilmediği, yeni planın yapılmasından yaklaşık 2 yıl sonra inşaat ruhsatının iptal edildiği ve yapının mühürlenerek yıkılmasına ilişkin işlemin tesis edildiği anlaşıldığından, inşaat ruhsatının iptaline kadar geçen sürede yapımına devam edilen inşaatın, bu tarihe kadar **tamamlanan kısmının korunması gerektiği**”ne hükmettiği (13) kararı (14) yapının tamamlanması neticesinde oluşan müesses durumun korunabilmesi için, İdare’nin tesis ettiği ruhsatın ne geri alınmasının ne de ileriye dönük olarak kaldırılmasının mümkün olduğu yönündeki içtihadına istikrar kazandırdığını göstermektedir.

11 Öm. İktz. D. 6. D., E. 2001/4142, K. 2002/5462, T. 21.11.2002.

12. D. 6. D., E. 1997/6294, K. 1998/5931, T. 03.12.1998.

13. D. 6. D., E. 2003/6430, K. 2004/948, T. 20.02.2004.

14. * * * Söz konusu kararın önem arz eden bir başka noktası da Danıştay’ın, yapının korunması gereken kısmının imar planının iptal edildiği tarihe göre değil, imar planı ve ona dayalı olarak verilen ruhsatın iptal edildiğinin malike bildiriği tarihe göre belirlenmesi gereğiği kabul etmiş olmasıdır.***

***** (Müvekkileme ve diğer kat maliklerine de imar planı ve ona dayalı olarak verilen ruhsatın iptal edildiği BİLDİRİLMEMİŞTİR)**

“... ilgilinin hatası, hilesi veya kendisine isnat edilebilecek bir kusurunun bulunmaması halinde yürürlükteki imar planı ile ruhsatına uygun olarak yapılan inşaatın kazanılmış hak kapsamına girdiğinin kabulü gerektiği hususu Dairemizin istikrar kazanmış içtihatlarındandır. Hıyusmazlık konusu bizzatın da da uygulama yapı ruhsatına uygun yapıldığıın görülmesi karşısında ilgilinin kazanılmış hakkının doğduğu...” (15)
15. D. 6. D., E. 2014/6095, K. 2014/9235, T. 23.12.2014.

Özetle; Danıştay 6. Dairesi ile İdari Dava Daireleri Kurulu’nun yukarıda yer verilen kararlarından, imar planına ve bu plana dayalı olarak verilen ruhsata uygun inşa edilen ve tamamen bitirilen bir yapının, “idari istikrar” ilkesi gereği korunması gerektiği, bu nedenle yapı ruhsat ve yapı kullanma izinlerinin İdare tarafından iptal edilemeyeceği, yapının bu tarihe kadar tamamlanan kısmının müesses durum (Danıştay’ın ifadesi ile kazanılmış hak) teşkil ettiği ve korunması gerektiği yönünde içtihat oluşturduğu anlaşılmaktadır

Değerlendirme;

Danıştay’ın yukarıda yer verilen kararlarında vurguladığı üzere, **imar planının yargı yerince iptal edilmiş olması, söz konusu plana dayalı olarak verilmiş yapı ruhsatını kendiliğinden hükümsüz kılmaz; İdare’ye de, müesses durumların var olup olmadığına bakmaksızın, söz konusu ruhsatı, dava açma süresi (ya da Danıştay’ın bazı içtihatlarında işaret edilen - “makul süre”) geçtikten sonra, geçmişe etkili olarak, yani geri alma sonucunu doğuracak şekilde iptal etme imkânını vermez (16) “İdareye güven” ve “idari işlemlerde istikrar” ilkeleri buna engeldir. Yukarıda, en başta belirtildiği üzere, sözü edilen ilkeler yalnızca hukuka uygun hiral işlemler vasıtası ile kazanılan hakların değil, belirli şartlar dahilinde,**

hukuka aykırı işlemler neticesinde oluşmuş, "müesses durum"ların da korunmasını gerektirmektedir

Söz konusu ruhsatın tesisi tarihinden itibaren dava açma süresi geçmiş ve plan iptal edilene kadar, yapı ruhsata uygun bir biçimde inşa edilmiş ise, idari istikrar ilkesi uyarınca müesses durum teşkil eden söz konusu yapı kısımlarının - imar düzeni bakımından "tahammül edilemeyecek" bir durum oluşturmadıkça - korunması gerekir. (17) Dolayısıyla yapı; iptal edilen imar planının yerine yapılan (yeni) imar planına uyumlu olmasa bile, kural olarak, İdarenin ve üçüncü kişilerin bu aykırılığa katılmaması ve yapının muhafazası icap eder (18)Nasıl ki, İdarece kamu yararının zararlı kıldığı hallerde yapılan imar planı değişikliği neticesinde, (önceki plana göre yapılan ancak) yeni yapılan plana aykırı hale gelen yapıların korunması gerekiyor ise...

16. " ... bu Durum'a göre, ... İdarenin ruhsatname gibi şart tasarrufları da, ilgilileri tehliye -müesses durum değilse-ferdi hukukî durumlar ümitsiz eder ve idari tasarrufların geri alınması hakkındaki esaslara göre ancak hukuka aykırı olduğu takdirde, ... dava açma müddeti içinde, aynı şekil ve usul dairesinde yetkili makam tarafından hükümsüz, telakki ve edilebilir. Şu halde İdare, hukuka uygun olan ve müstesna hak teşkil eden tasarrufları ile hukuka muvafık de olsa müesses duruma doğuran ve dava açma müddeti geçmiş bulunan muamelelerini bütülsüz ve düzeltmez. Çünkü İdare kendince mahallile genel karar almaz ve hukukun genel olan istikrar prensibini bozamaz. İdarenin evvelce yaptığı işbu-şey veya şart-tasarrufları istediği vakit ve herhangi bir sebep ve müddetle ile iptal veya tükül etmeğe yetkili olduğum tabii olarak ferdi durumları ve istikrarı hüce sayılmak demektir. Bu itibarla (yapı selubü), ... işbu muamelelerin neticesinde, ... muhafaza etmelidir." Duran, İdare Hukuku Mesceleleri, s. 371-372.

17. " ... ne kadar, geçitçe etkili olması ve işlenmiş yapılmamışcasına sonuç doğurması bakımından yargı yerine verilen iptal kararı ile İdare kararının geri alınması doğuran iptal kararları arasında, bir fark bulunmaması da, müesses durumların korunması bakımından, her iki iptal kararının verilmesinin aynı şart ve kapsamda değerlendirilmesi mümkün değildir. Gerçekten, bir sonraki bölümde açıklanacağı üzere- müesses durumlar, yargı yerinin, önüne gelen davada hukuka aykırı bir işlemin sonucu değilken bir istikrar arz etmese de, "İdare'ye güven", "İdare'de istikrar ve süreklilik" ilkeleri uyarınca, İdare, bu tür hukukî durumlar meydana getirmiş olan hukuka aykırı işlemler - hile ve açık hata halleri olmadıkça - ancak dava açma süresi içinde geri alınabilir ve bu durum, imar ruhsatları bakımından da geçerli olmalıdır.

18. *** Örneğin ilgili iptale konu plan yerine yeni yapılan planla getirilen yapılaşma şartlarına; bu kapsamda, "Taban Alan Katsayısı" ("TAKS"), "Kat Alanı Katsayısı" ("KAKS"), "yapı yaklaşma mesafeleri"ne, "kullanım kararları"na uygun olmasa bile, yapının muhafazası ve söz konusu kural ve şartlara aykırı kullanımlara katılmaması gerekmektedir. (Bkz. Yayımları, s. 222, 262.)***

D. 6. D. E. 2013/276, K. 2013/1030, T. 20.02.2013; Aktaran: Seyfettin Kara, Danıştay Kararları Işığında İmar Planı Değişikliği, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 132-133.

*Karardan Danıştay 6. Dairesinin, ruhsata uygun olarak yapılan ve tamamlanan yapıların müesses durum/kazanılmış hak teşkil ettiği gerekçesi ile; İdarece ruhsatlarının geri alınmamasını,

*söz konusu yapıların korunması gerektiği sonucuna vardığı, ulaşılmaktadır.

Bu bağlamda, imar planı ve ruhsatın;

taşınmazın tahsis ettiği statünün, iptal kararından sonra yapılacak yeni planlar ve bu plana göre verilecek ruhsatlarla korunmasının mümkün olup olmadığı meselesi önem kazanmaktadır. İptal gerekçeleri, yapının planın iptalinden sonra yapılacak yeni planda aynı kullanıma özgülenmesine, planla uyumlu hale getirilmesine, nihayet yeniden bir ruhsat düzenlenmesine engel olmuyor ise, yapının bu yeni plana uygun ve ruhsata bağlanabilecek kısımlarının (tamamı uygun hale gelecek ise tamamının) korunması gerekecektir.

İlgili ruhsatın tesisi tarihinden itibaren dava açma süresi geçmiş ve yapı, ruhsata uygun bir biçimde inşa edilmiş ise;

"İdari işlemlere güven" ve "İdarede istikrar" ilkeleri uyarınca "müesses durum" teşkil eden söz konusu yapının, korunması gerekir.

İMAR PLANLARI KAMU DÜZENİNDENDİR.

*****(İTİRAZ KONUSU PLAN BU NEDENLE KAMU YARARINI DA GÖZETMEMEKTEDİR)**

4)İTİRAZ KONUSU OLAYDA VAKIALAR VE HUKUKİ DURUM:

- A) 12536 ada 2 parseldeki inşaatın 1997 yılında ruhsatına uygun biçimde bitirildiği,İNŞAATIN BELEDİYE TARAFINDAN HİÇ BİR AŞAMADA MÜHÜRLENMEDİĞİ,imar planının ve

ruhsatın iptali davalarında kat maliklerinin taraf olmadığı, kendilerine bir tebligat yapılmadığı, kat maliklerinin elektrik ve su bağlanmasına ilişkin taleplerinin ilgili kurumlar tarafından yerine getirilmemesi nedeniyle de konunun yargıya taşındığı belgelidir.

- B) Bu davalarda ise, Antalya Sulh Hukuk Mahkemeleri, keşif yaparak ve bilirkişi raporu olarak YAPININ TAMAMLANDIĞINI tesbit etmek suretiyle, binaların 12. ve son katlarındaki kat maliklerinin de aralarında bulunduğu davacıların taleplerini kabul ederek "elektrik ve su aboneli yapılmasına" karar vermiştir. (Ek:2). Söz konusu mahkeme kararlarından anlaşılacağı üzere Bilirkişiler raporlarında; "...İNŞAATI BİTMİŞ OLAN DAİRELERİN elektrik ve su sayaçlarının tamamlandığını, tesisatın yönetmelik şartlarına uygun olduğunu" belirtmektedirler.
- C) Yukarıda 1.2 ve 3. Maddelerde açıklanan yargı kararları (ve doktrin) çerçevesinde binaların hukuksal durumu değerlendirildiğinde;

1- "Kazanılmış haklar" söz konusudur ve "bireyler lehine oluşmuş (müesses) durumların korunması" Anayasa Mahkemesinin ve istikrar kazanmış Danıştay kararlarının zorunlu gereğidir.

2- "İdari işlemlere güven" ve "İdarede istikrar" ilkeleri uyarınca "müesses" (kazanılmış hak) teşkil eden yapının KORUNMASI gerekir.

3- İlgililerin (kat maliklerinin) hatası, hilesi veya kendilerine isnat edilebilecek bir kusurları bulunmamaktadır. Danıştay kararlarına göre Ruhsatına uygun olarak yapılan inşaat kazanılmış hak kapsamındadır.

4- Yapılacak plan nedeniyle açılan davada, Antalya 4. İdare Mahkemesi Muratpaşa Belediyesinin de savunmalarını değerlendirdikten sonra, "1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanırken taşınmazın kullanım kararı, arazinin mevcut yapısı, HALİ HAZİR DURUMU, sosyal ve teknik alt yapı alanlarının yeterliliği gibi hususlar göz önüne alınarak şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve KAMU YARARI ÇERÇEVESİNDE yeniden belirlenmesi"ne karar vermiştir.

İtirazımıza konu plan, 4 maddede ifade ettiğimiz YARGISAL İLKELERE, ANAYASA VE DANIŞTAY KARARLARINA, KONUYA İLİŞKİN OLARAK ANTALYA 4. İDARE MAHKEMESİNCE VERİLEN KARARA, KAZANILMIŞ HAKLARA (HUKUKA) AYKIRIDIR.

SONUÇ VE TALEP: İtirazımızın kapsamı değerlendirilerek, 1/1000 ölçekli planda kazanılmış haklar ve hali hazır durumun gözetilerek düzenleme yapılmasını, bu nedenle öncelikle planın 1/5000 ölçekli plan yapmaya yetkili Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilerek, 1/5000 ölçekli planda revizyon yapılmasının sağlanmasını arz ve talep ederiz. .04.2021

EKİ: (1) (2) Mahkeme kararları
3- Tapu senedi fotokopisi

26.04.2021

FİLİZ KAYASOĞLU

Cep Tel = 0.532.574 21 31

BELEDİYE
HİZMET ALANI

2,3. bodrum
yapılabilir.

5
A-3
3

0.27
0.81

5
A-7
3

5
A-5
5

10/20
1/00

Yençok=7 kat
E=1.00

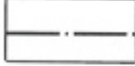
ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ
12621 ADA 2 PARSEL VE
5221 ADA 1 PARSEL BATISI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI/DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000

LEJAND



PLAN ONAMA SINIRI



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



Yençok=7 kat
E=1.00
YÜKSEK ZEMİN KAT TİCARET VE KONUT ALANI



AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

30.00

P
Kem GÜMÜSTEKİN
Muratpaşa Belediyesi
Şehirci Uzmanı
A. Güneş

SEÇİLDİ
Şehir ve Bölge Planlama
A Grubu Yürütme Kurulu
Kulaklı YD 2023 1016 332

BU YAPI ANCAK
BAŞIT ONARIM
YAPILMAK
KOSULU İLE
GÜNÜBİRLEK
KULLANIMA
AÇILABİLİR

0.80

P

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ
12621 ADA 2 PARSEL VE 5221 ADA 1 PARSEL BATISI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Gençlik Mahallesi sınırları içerisinde, 19L-Id ve 19L-IVa nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında kalmaktadır. (Şekil 1)



Şekil 1. Hava Fotoğrafı.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

12621 Ada 2 parselin bulunduğu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 1.00 emsalli "Konut" alanı olarak planlanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise söz konusu alan 1981 tarihinden itibaren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine konu edilmiş, 10.11.1981 tarihinde Oyun Alanı olarak planlanmıştır. Ancak daha sonraki yıllarda yapılan imar uygulamasında ise uygulamaya dâhil edilmeyerek imar hakkı verilmemiştir. Söz konusu parselde yerinden imar hakkı verilmesi amacıyla 1981-1995 tarihleri arasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ise farklı gerekçelerle mahkemelerce iptal edilmiş, anılan bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plansız kalmıştır. Son olarak ise alanın plansız kalamayacağı hususunda dava açılmış, Antalya 4. İdare Mahkemesi'nin 22.06.2017 tarihli 2017/72 E. 2017/836 K. sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olan alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Belediyesince yapılması hususu karara bağlanmıştır.

Bu doğrultuda ilk olarak, farklı gerekçelerle uygulama imar planı iptal edilen ve Nazım İmar Planında Konut kullanımlı olan 12621 ada 2 parselin, iptal gerekçelerinden biri olan uygulama imar planı değişiklikleriyle kaldırılan "Oyun Alanı"na eşdeğer alan oluşturabilmek amacıyla, imar uygulaması tamamlanmış olan bölgeye yakın konumdaki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Parklar ve Dinlenme Alanları"nda kalan, 5221 Ada 1 parsel batısının DOP dengelerini bozmayacak şekilde

İ S

Spor Alanı (Oyun Alanı) olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği tarafımızca hazırlanmış, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.10.2019 tarihli ve 580 sayılı kararıyla onanmıştır.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; anılan mahkeme kararı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları doğrultusunda; 12621 Ada 2 parsel ve 5221 ada 1 parsel batısına ilişkin hazırlanmıştır.

Bu bağlamda 1/1000 Uygulama İmar Planına gerekçe oluşturan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve imar uygulaması süreci incelendiğinde;

- 12536 ada 2 parselin (eski 704 ada 22 parsel) bulunduğu bölgeyi de kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ilk olarak Mülga İmar ve İskan Bakanlığı tarafından 10.11.1981 tarihinde onanan planlar olup, parselin bir kısmı "Oyun Alanı" kullanımı, bir kısmı "Park" kullanımı bir kısmı ise imar yolu olarak planlanmıştır.
- Daha sonra Mülga Antalya Belediye Meclisinin 18.11.1987 tarih ve 366 sayılı meclis kararıyla onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile söz konusu parselin bir kısmı yine "Park" kullanımı ve imar yolu, bir kısmı ise her yönden 5'er m yapı yaklaşma mesafeli, h=17.50 m. yapılaşma koşullu "Konut" kullanımı olarak ayrılmıştır.
- Yine Mülga Antalya Belediye Meclisinin 19.10.1990 tarih 359 sayılı kararıyla 704 ada 22 parselin "Konut" ve "Park" planlı kısmı "Semt Spor Sahası"na, parselin güneyinde yer alan "Park" planlı kısmı ise her yönden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli E=1.00 yapılaşma koşullu "Konut" kullanımına dönüştürülmüştür. Anılan plan değişikliği Antalya İdare Mahkemesinin 03.06.1992 tarihli 1991/978 E. 1992/715 K. sayılı kararıyla eşdeğer alan ayrılmadığı ve plan değişikliğinin kanuni ehliyeti haiz bir plancı tarafından yapılmadığı gerekçeleriyle iptal edilmiştir.
- Alanın plansız kalması sonucu mülga Antalya Meclisinin 27.10.1992 tarih 447 sayılı kararıyla 704 ada 22 parselin güneyinde planlanan, iptal edilen "Konut" kullanımında bir değişiklik yapılmamış, kuzeyindeki "Semt Spor Sahası" "Park" alanına dönüştürülmüş; bu değişiklik ile kaldırılan semt spor sahası kullanımına eşdeğer alan olarak aynı mecliste alınan 27.10.1992 tarih 443 sayılı kararıyla da parselin hemen kuzeyinde "Park" planlı alanın bir kısmı "Oyun Alanı" olarak ayrılmıştır. Antalya İdare Mahkemesi'nin 06.07.1993 tarihli E:1992/1575, K:1993/854 sayılı kararıyla yine aynı gerekçelerle iptal edilmiş ve Danıştay Altıncı Dairesi'nin 26.09.1994 tarihli E:1993/3844, K:1994/3210 sayılı kararıyla da plan değişikliğinin iptaline yönelik alınan mahkeme kararını onanmıştır.
- Parsele ilişkin ilk uygulama ise 29.04.1993 tarihli 2425 sayılı Encümen Kararı ile mülga 10796 ada 1 parsel oluşmuştur. Anılan encümen kararı da Antalya İdare Mahkemesinin 17.05.1994 tarihli 1993/1332 E. 1994/595 K. sayılı kararla iptal edilmiştir. Muratpaşa Tapu Müdürlüğünden alınan bahse konu parselin tapu kütük sayfasının beyanlarda "imar tescili iptal edilerek, kadastro parseline dönüştürülmekle kapatıldı. 16.06.1995 tarih 6840 yevmiye" şeklinde belirtildiğinden parsellerin kadastro parsellerine döndüğü anlaşılmaktadır.
- Hukuk İşleri Müdürlüğümüzün 02.02.1995 tarihli 51 sayılı yazısı ile 19.10.1990 tarihli 359 sayılı Belediye Meclis kararı ile yapılan tadilatın yeni bir karar verilinceye kadar geçerli hale geldiğine dair yazısının üzerine 16.11.1995 tarihli 1630 sayılı Encümen Kararına göre mülga 12535 ada 1 parsel ve mülga 12536 ada 1 ve 2 parseller oluşmuştur. Anılan encümen kararı da Antalya 2. İdare Mahkemesinin 26.11.1996 tarihli 1995/283 Esas, 1996/730 K. sayılı kararıyla iptal edilmiştir.
- Konut planlı 12536 ada 2 parsel için 24.11.1995 tarihli 8252 sayılı imar çapı düzenlenmiştir.
- Mülga İmar İşleri Müdürlüğünün 07.12.1995 tarih 16/38 ruhsat numarasıyla ruhsat düzenlenmiş olup mevcutta yerinde bina bulunmaktadır.

- Daha sonra 703 ada 27 ve mülga 12536 ada 1 ve 2 parsellerde 06.02.1997 tarihli 179 sayılı Encümen Kararı ile 12621 ada 1 ve 2 parseller oluşmuştur. Bu uygulamada Antalya 2. İdare Mahkemesinin 29.04.1998 gün E:1997/623 K:1998/391 sayılı kararıyla iptal edilmiştir.
- Ayrıca parselin çevresine ilişkin 12535, 12621, 893 ve 704 adalarda "Belediye Hizmet Alanı" planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisinin 03.11.1998 tarihli 115 sayılı meclis kararı ile uygun bulunmuş, Antalya Büyükşehir Belediye Başkanınca 11.12.1998 tarihinde onanmıştır.
- Son olarak ilgisince, plansız kalan 12536 ada 2 parsel (eski 704 ada 22 parsel) kütle inşaat durumu verilerek "Konut" kullanımı olarak planlanmasına ilişkin plan Belediyemiz Meclisinin 03.06.2015 tarih 346 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10.07.2015 tarih 647 sayılı kararları ile reddedilmiştir.
- 21.09.2016 tarihli 31500 sayılı dilekçeyle söz konusu planı, parselasyonu ve ruhsatı iptalli alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması istenilmiştir. 06.10.2016 tarihli E.25050 sayılı yazımızla da; söz konusu parsel maliklerinin tümü tarafından Müdürlüğümüze Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddelerine uygun olarak hazırlanan bir plan başvurusu sunulduğu takdirde plan talebinin Meclisimizce değerlendirilebileceği bildirilmiştir.
- Ancak söz konusu dilekçenin zımnen reddedilmesi gerekçesiyle Antalya 4. İdare Mahkemesinde 2017/72 E. no ile dava açılmış, Belediyemizce yazı ile verilen cevabi işlem, 22.06.2017 tarih ve 2017/836 K. nolu kararla iptal edilmiştir. Mahkeme kararı doğrultusunda dilekçe Belediye Meclisimizin 03.08.2017 günlü toplantısında görüşülerek alınan 307 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş, Belediyemiz Meclisinin 05.09.2017 tarihli 326 sayılı kararı ile de 12621 ada 2 parsel ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması kararı alınmıştır.
- Antalya 4. İdare Mahkemesi'nin 22.06.2017 tarihli 2017/72 E. 2017/836 K. sayılı kararı ve yukarıda açıklanan süreç doğrultusunda; mahkeme kararı sonucu plansız kalan 12621 Ada 2 parselde, 1981 tarihinde gelen Oyun Alanı tanımı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun şekilde, iptal gerekçelerinde bahsedilen eşdeğer alan ayrılmadığı ve kanuni ehliyeti haiz bir planı tarafından yapılmadığı hususlarının çözülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, uygulaması tamamlanan alanda DOP dengelerini bozmayacak şekilde hazırlanmış olup Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 08.10.2019 tarihli ve 580 sayılı kararıyla onanmıştır.

Antalya 4. İdare Mahkemesi'nin 22.06.2017 tarihli 2017/72 E. 2017/836 K. sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 08.10.2019 tarihli ve 580 sayılı kararı doğrultusunda; 12621 Ada 2 parsel ilişkin iptal kararları gerekçeleri de çözülerek, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup Antalya İli Muratpaşa İlçesi Gençlik Mahallesi 12621 Ada 2 parsel E=1.00 Yençok=7 kat yapılaşma koşullu "Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut" kullanımlı olarak, 5221 parsel 1 parsel batısı ise "Açık Spor Tesisi Alanı" kullanımlı olarak planlanmıştır.

İ

S.F.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM



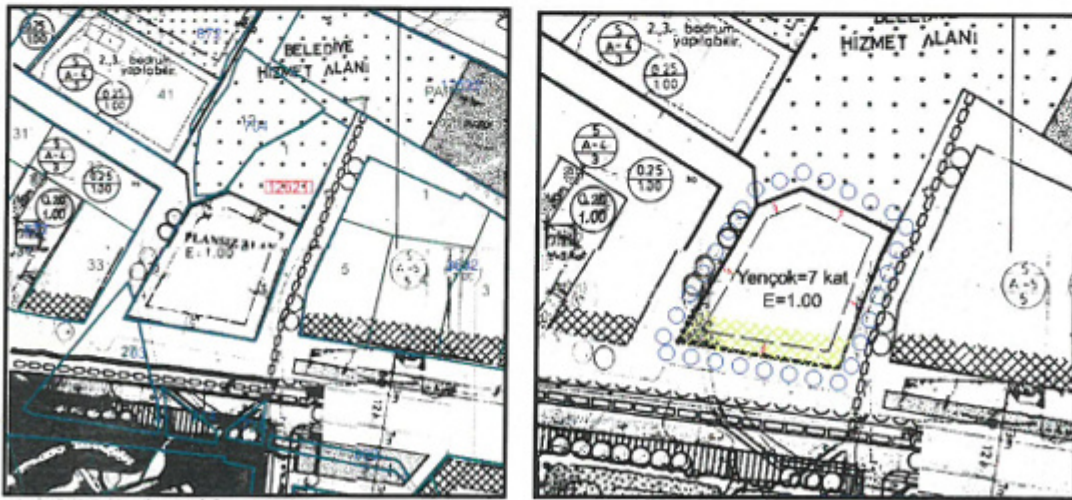
Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

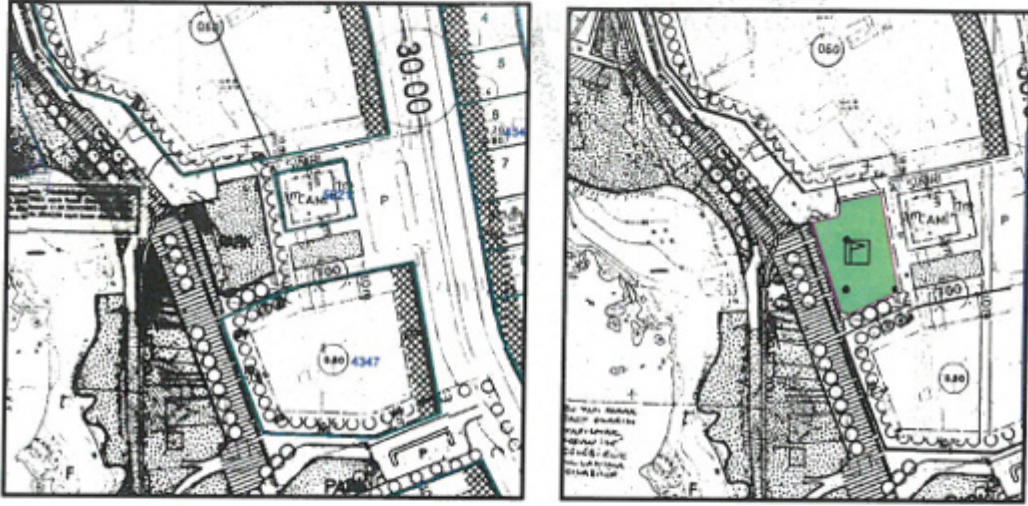
Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- 1-Antalya 4. İdare Mahkemesi'nin 22.06.2017 tarihli 2017/72 E. 2017/836 K. sayılı kararı.
- 2-Antalya İdare Mahkemesi'nin 03.06.1992 tarih 1991/978 E. 1992/715 K. sayılı kararı.
- 3-Antalya İdare Mahkemesi'nin 06.07.1993 tarih 1992/1575 E. 1993/854 K. sayılı kararı.
- 4-Danıştay 6. Dairesi'nin 26.09.1994 tarih 1993/3844 E. 1994/3210 K. sayılı kararı.

Bahse konu kararlar doğrultusunda mahkeme kararları sonucu plansız kalan 12621 ada 2 parsel E=1.00 Yençok=7 kat yapılaşma koşullu "Yüksek Zemin Kat Ticaret ve Konut" kullanımlı olarak, "Park" kullanımlı 5221 ada 1 parsel batısı "Açık Spor Tesisi" kullanımlı olarak planlanmıştır.



Şekil 3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (12621 Ada 2 parsel Mevcut-Öneri)



Şekil 4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği (5221 Ada batısı Mevcut-Öneri)

İlker GÜMÜŞTEKİN
Muratpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı
h. Gümüştekin

SEÇİL GÖL
Şehir ve Bölge Plancısı
A Grubu Yeterlilik Belgesi
Kalekapı M.D. 1269 1618 532