

**2. İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞINA,
SAKARYA**

(TEKNİK BİLİRKİŞİ RAPORU)

2015/1114 Esas no'lu davanın keşfi için Mahkemenizce re'sen bilirkişi tayin edildik. Dava konusu olan yerde yapılan keşif ve dosya incelemesi sonucu bu rapor tarafımızdan hazırlanarak imzalanmıştır.

1. DAVA HAKKINDA

Esas No : 2015/1114
Davacı : TMMOB Peyzaj Mimarları Odası
Vekili : Av. Emre Batunay ALTINOK, Av. Edip KATAYIFÇI
Davalı : Düzce Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. Yaprak DEMİR

2. DAVA KONUSU YERİN KEŞFİ

07.03.2016 günü, Mahkeme Heyeti ile birlikte davalı parselin bulunduğu yere gidildi. Dava konusu parselin konumu ve bu parselin bulunduğu bölge gezilip görüldü. Gerekli notlar alındı. Dosyasında yer alan imar planına ilişkin bilgi ve belgeler iddialar doğrultusunda gözden geçirildi.

Davanın Konusu: Davacı meslek odası tarafından Düzce İli, Merkez Kültür Mahallesi, 41 ada 2 nolu parselin park alanının ticaret alanı olarak düzenlenmesinin kabulü yönünde tesis edilen Düzce Belediye Meclisinin 09.04.2015 tarih ve 161 sayılı kararının iptali istemi.

Bilirkişilere Yöneltilen Sorular: Davacı meslek odası tarafından Düzce İli, Merkez Kültür Mahallesi, 41 ada 2 nolu parselin park alanının ticaret alanı olarak düzenlenmesinin kabulü yönünde tesis edilen Düzce Belediye Meclisinin 09.04.2015 tarih ve 161 sayılı kararının iptali istemiyle Düzce Belediye Başkanlığına karşı açılan davada;

- Dava konusu imar planı değişikliğinin plan bütünlüğü, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olup olmadığı,
- Dava konusu imar planı değişikliği talebinin üst ölçekli planlara uygun olarak yapılıp yapılmadığı,
- Davacının dava dilekçesindeki iddiaları ve davalı idarenin savunmaları da dikkate alınmak suretiyle, söz konusu plan değişikliğinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olup olmadığı,
- Ayrıca dava konusu uygulamanın şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olup olmadığı hususlarının tespitine yönelik teknik yönden bilimsel gerekçeye dayalı, açık sonuç belirten ayrıntılı bir bilirkişi raporu hazırlanarak, söz konusu bilirkişi raporunun 30 gün içerisinde 4 suret (1 adeti CD olmak üzere) halinde Mahkeme Başkanlığı'na sunulması istenilmiştir.

3. DAVA DOSYASININ İNCELENMESİ

Dava dosyası incelendiğinde, işlemin sonuçlandırılmasında zaman sırasına göre şu süreçlerin geçtiği belirlenmiştir;

1. Düzce Belediye Meclisi 09.04.2015 tarih ve 161 sayılı karar almış ve "...mülkiyeti Düzce Belediyesine ait olan, mevcut imar planında park ve meydan olarak düzenlenen Kültür Mahallesi, 41 ada, 2 parselde mevcutta ticaret fonksiyonlu yapıların bulunduğu bölümün ticaret alanı olarak düzenlenmesi ile yine mülkiyeti Düzce Belediyesine ait olan, mevcut imar planında park alanı olarak düzenlenen Uzunmustafa Mahallesi, 746 nolu parselin Resmi Kurum Alanı olarak düzenlenmesi istemi komisyonca uygun görülmüş olup, komisyon raporunun okunmasından sonra konu ile ilgili söz isteyen meclis üyelerinin görüş ve önerileri doğrultusunda gündem görüşüldü. Kültür Mahallesi 41 ada 2 parselde ticaret fonksiyonlu yapıların bulunduğu bölümün ticaret alanı olarak düzenlenmesi ile yine mülkiyeti Düzce Belediyesine ait olan, mevcut imar planında park alanı olarak düzenlenen Uzunmustafa Mahallesi, 746 nolu parselin Resmi Kurum Alanı olarak düzenlenmesi taleplerin oy çokluğuyla kabulüne..." demiştir.

2. Düzce Belediye Meclisi 09.06.2015 tarih ve 270 sayılı karar almış ve "...mülkiyeti Düzce Belediyesine ait olan, mevcut imar planında park ve meydan olarak düzenlenen Kültür Mahallesi, 41 ada, 2 parselde mevcutta ticaret fonksiyonlu yapıların bulunduğu bölümün ticaret alanı olarak düzenlenmesi ile yine mülkiyeti Düzce Belediyesine ait olan, mevcut imar planında park alanı olarak düzenlenen Kültür Mahallesi, 42 ada 2 nolu parselin ticaret alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 09.04.2015 tarih ve 161 sayılı meclis kararına ilgi dilekçelerin içeriğinde belirtilen gerekçelerle yapılan itiraz oy çokluğu ile reddedildi..." demiştir.

3. Davacı TMMOB Peyzaj Mimarları Odası tarafından İdare Mahkemesine 14.10.2015 tarihli dilekçe ile müracaat etmiş ve özetle "...Düzce İli, Kültür Mahallesi, 42 ada 2 nolu parselin ticaret alanı olarak düzenlenmesine yönelik Düzce Belediye Meclisinin 09.04.2015 gün ve 161 sayılı kararının öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptaline karar verilmesinin istenildiği, daha önce aynı anda iki ayrı parsel için açılan davanın parseller için ayrı ayrı açılması gereği nedeniyle dava dilekçesinin reddedildiği, dilekçelerin düzeltilerek yeniden davanın açıldığı, belediye meclis kararı ile askıya herhangi bir paftanın asılmadığı, herhangi bir eki olmayan karar ile hangi ölçekte işlem tesis edildiğinin anlaşılamadığı, idari yargılama usulüne gere re'sen geniş bir araştırma yetkisinin bulunduğu, buna ilişkin olarak Danıştay 21.02.1997 tarih ve E: 1995/209, K: 1997/124 sayılı kararında ... denildiği, bu karar ile İYUK md. 20/1'in uygulanmasına açıklık getirildiği, Danıştay İdari Davalar Dairelerinin 21.12.1993 tarih, E: 1993/654, K: 1993/279 sayılı kararında ... denilerek bunun aynı zamanda mahkemenin bir görevi olduğunu belirttiği, bu nedenle mahkemece dava konusu işlem ile hangi ölçekte ne tür işlemlerin tesis edildiğinin tespit edilmesi gerektiği, İYUK'un 2. Maddesinde ... denildiği, idari işlemin icra olma özelliğinin olması gerektiği, TC Anayasa'nın 11. Maddesinde ..., 36. Maddesinde ise hak arama hürriyetinden bahsedildiği, 90. Maddesinde ise ... denildiği, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin Adil Yargılama Hakkı'nın düzenlendiği 6. Maddesinin 1. Fıkrasında ... kuralına yer verildiği, bu maddeye ilişkin olarak verdiği çeşitli kararlarında ... resen araştırma yapılmamasının hak ihlali olduğundan bahsettiği, açıklanan nedenlerle davacının iradesinin bu iradesinin dikkate alınması gerektiği, usul açısından; TMMOB Peyzaj Mimarları Odasının kamu niteliğinde meslek örgütü olduğu, TMMOB Ana Yönetmeliğinin Birliğin ve Bağlı Odaların Amaçları başlıklı 3. Maddesinin (b) bendinde ... denildiği, müvekkil odanın mesleğin ve meslektaşların hak ve çıkarlarını koruma, meslek alanı ile ilgili projelerin Anayasa ve ilgili mevzuat ile planlama, şehircilik esaslarına ve kamu yararına uygun yapılmasını kamu adına denetleme bu konudaki eksiklik ve yanlışlıkları ortadan kaldırmak için gerekli çalışmaları ve uyarıları yapmakla yükümlü kamu kurumu niteliğindeki

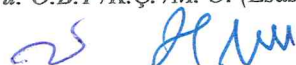
meslek odası olduğu, peyzaj mimarlığının ... olduğu, meslekte görsellik ve fonksiyonelliğin bir arada olduğu, kuruluş amaçları doğrultusunda dava konusu imar planına bağlı fonksiyon değişikliği ile getirilen düzenlemenin meslek odası ile yakından ilgili olduğu, esas açısından; dava konusu işlem ile 42 ada 2 nolu parselde kent meydanı ve parkının bulunduğu, kentsel açıl alan ve yeşil alan niteliğinde olan, Düzce halkı için kentte önemli bir nefes alma alanlarından ikisi konumunda olan bu parkların 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerinde barınma alanı olarak kullanıldığı, kentsel açık ve yeşil alanlarının kentse ekolojik, estetik ve rekreasyonel olmak üzere bir takım özellikler kazandıran sistemler bütünü olduğu, bu sistemlerin kentin fiziksel dengesini sağlar iken, aynı zamanda, ışık, hava, gürültü ve yaya güvenliği açısından da önemli roller üstlendiği, insanlar için trafik güvenliği tesis ettiği, açık alanların gürültüyü yok ettiği, aşırı yapılaşma karşısında mikroklimaların kentin iklimlerini değiştirdiği, açık alanların ise stres atma, nefes aldırma, geometrik yapılar arasındaki monotonluğu giderme, ve kullanıcılara psikolojik destek verme çerçevesinde olumsuz etkileri olduğu, dava konusu işlem ile Düzce İlinin nüfus artışını da dikkate aldığımızda yeşil alanların daha da azalacağı, bu tür açık alanların zararlı gazları da azalttığı, Düzce İlinin nüfus artış hızının %9.01 olduğu, Düzce kent merkezinde 48 olan mahalle sayısının 56'ya ulaştığı, kentte yapılaşmanın bu denli hızla artmasına karşın nüfus yoğunluğu fazla olan Kültür Mahallesi'nin en önemli parkı niteliğindeki Avni Akyol Parkı'nın ticaret alanına dönüştürüldüğü, bu durumda zaten yetersiz olan yeşil alan miktarının yok edilmek istenildiği, mahallede kilometre kareye düşen kişi sayısının kent ortalamasının iki katından fazla olduğu, tabloda belirtilen park alanlarına bakıldığında yaklaşık 10.000 m² büyüklüğündeki Avni Akyol Parkının kentin ikinci en büyük parkı olduğu, bu parkın kaldırılması ile kent merkezinin %12'ye yakın bir kısmının yok olma ile karşı karşıya olduğu, söz konusu parkın aynı zamanda ziyaretçileri de ağırlayan bir yer olduğu, bu parkın sadece yürüyüş mesafesindeki yerleşim alanlarından değil, çevre ilçelerden de günübirlik nedenlerle kent merkezine uğrayan ziyaretçileri de ağırladığı, parkın özellikle kadınların sosyal yaşama katılımı için önem arz ettiği, Avni Akyol Parkının da bulunduğu İstanbul Caddesinin kuzey kısmında yer alan park alanlarının kentin en yoğun kullanımlarının olduğu alanlar olduğu, genel olarak dinlenme ve tören alanı olarak kullanıldığı, şehir parkı içerisinde yer alan çay bahçelerinin tamamen Tilia Tomentosa Moench'nin kapladığı alanların altında kurulduğu, bu bitki parkının genel karakteristiğini de bu şekilde ortaya koyduğu, parkın genel olarak boylu ağaçlardan oluştuğu ve genel karakterinin ihlamur ağaçlarından aldığı, boyları 10 m.yi bulan ihlamur gruplarının özellikle yaz aylarında etkin hizmet sunumu ihdas ettiği, tüm bu açıklamalar karşısında kent merkezinde yetersiz park alanı olmasına karşın artan nüfus ve yapı yoğunluğu karşısında yeşil alanların azaltıldığı, dünyanın en değerli kent merkezlerinde yer alan kent parklarının rant uğruna ödün verilmeden kullanıldığı, hukuki açıdan; yapı yığınları arasında parkların nefes alan koridorlar oluşturduğu, açık alanların ses ve gürültüyü emdiği, mikroklimaları desteklediği, sağlığa zararlı gazları filtrelediği, araç ve yaya trafiğine katkı verdiği ve kolay hareket edilmesine yardımcı olduğu, planlamanın kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını ilgilendiren fiziksel çevreyi sağlıklı yapıya kavuşturmayı hedeflediği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/1. Maddesinde plan değişikliği ... olarak tanımlandığı, 26/3. Maddesinde ise eşdeğer alan ve zorunluluk şartı getirildiği, ülkemizde kentleşmenin hızla artması, nüfusun kentlerde çoğalması karşısında yeşil alanların önemi de giderek arttığı, bu düzenleme ile fonksiyon değişikliğine gidilerek park alanının zamanla park vasfının yitirmesinin önünün açıldığı, planların sosyal donatı dengesinin bozulduğu, planların bütünlüğü etkilendiği, yaşam kalitesi yok edilmeye çalışıldığı, planlama ilkeleri, şehircilik esasları, kamu yararının ihlal edildiği, bu nedenlerle dava konusu işlemin öncelikle yürütmesinin durdurulması, ardından iptaline karar verilmesi... ” demiştir.

4. Davalı idare vekili tarafından 07.12.2015 tarihli savunma içerikli dilekçesi ile İdare Mahkemesine müracaat edilmiş ve “...açılan davanın haksız ve hukuka aykırı olduğu,

TMMOB Peyzaj Mimarları Odasının dava açma ehliyetinin olmadığı, dava konusu işlemin 5393 sayılı Kanununun 18/e maddesi ve 6183 sayılı A.A.T.U.H.K ile ilgili olup taşınmazların bedelleri karşılığında kamu kurum ve kuruluşlarına olan borcundan terkin edilmek üzere devredilmesi işlemi olduğu, herhangi bir ilde bulunan ve tekil işlemler olan genel düzenleyici olmayan işlemlere karşı odaların dava açma ehliyetinin tanınmasının hukuken mümkün olmadığı, odaların bu denli geniş dava açma ehliyetlerinin olduğu kuruluş yasası ve Danıştay kararlarıyla sabit olduğu, bu sebeple öncelikle davanın ehliyet yönünden reddi gerektiği, aynı işleme karşı farklı esaslarda davalar olduğu, bu nedenle derdestlik iddiasının uygun görülmesi ve davaların birleştirilmesi gerektiği, söz konusu işlemin imar komisyonunca oy birliği ile kabul edildiği, ardından belediye meclisince onaylandığı ve askıya çıkartıldığı, işleme karşı davacı oda tarafından yapılan itirazın ise belediye meclisince reddedildiği, Kültür Mahallesi 41 ada 4 parseldeki 1959,03 m², 41 ada 5 parseldeki 2386,40 m² ve Uzunmustafa Mahallesi 746 parseldeki 4892,38 m² yüzölçümlü taşınmazların belediyenin kamu kurum ve kuruluşlarına olan borçlarından terkin edilmek üzere ekli listede bulunan 1-2-3 ve 13 sırada bulunan taşınmazların 5393 sayılı Yasanın 18/e, 6183 sayılı Yasanın geçici 8. Maddesine istinaden devrine kara verildiği, dava konusu meclis kararında eki listede 1. Sırada yer alan Kültür Mahallesi 41 ada 4 nolu parselde kayıtlı 1959,03 m² yüzölçümlü taşınmaz imar planında ticari alan olup üzerinde 3 katlı betonarme bir bina bulunduğu, bu binada Burger King adlı işyerinin faaliyet gösterdiği, ekli listede yer alan 2. Sıradaki Kültür Mahallesi 41 ada 5 nolu 2386,40 m² parselin imar planında ticari alan olup üzerinde iki katlı betonarme bina bulunduğu, bu binanın üst katının belediye sosyal tesisleri alt katları ise kafe ve lokanta yer aldığı, bu işletmenin ise uzun yıllardır bulunduğu, meclis kararı ekinde listede 13. Sırada olan Uzunmustafa Mahallesi, 746 nolu 4892,38 m² lik taşınmaz ise imar planında resmi kurum alanı olup üzerinde 3 katlı betonarme bina bulunduğu, bu binanın üst katının belediye sosyal tesisleri alt katları ise kafe ve lokanta olarak uzun yıllardan beri yer aldığı, sonuç olarak dava konusu taşınmazların imar planında ticari alan ve resmi kurum alanı olarak tahsisli olduğu, bu alanların davacının iddia ettiği aksine park alanı olmadığı, düğün salonu, kafeterya ve lokanta olarak belediye müstercileri tarafından kiralandığı ve uzun yıllardır bu şekilde kullanıldığı, 2577 sayılı Yasanın 38. Maddesinde ... denildiği, bu nedenle davaların birleştirilmesi gerektiği, tüm bu nedenlerle açılan davanın reddine karar verilmesine... ” demiştir.

5. Davacı tarafından İdare Mahkemesine verilen 15.02.2015 tarihli beyan cevap içerikli dilekçesinde “...TMMOB Peyzaj Mimarları Odasının kamu kurumu niteliğinde meslek örgütü olduğu, TMMOB Ana Yönetmeliğinin 3. Maddesinin (b) bendinde ... denildiği, müvekkil odanın mesleğin ve meslektaşların hak ve çıkarlarını koruma, meslek alanı ile ilgili projelerin Anayasa ve ilgili mevzuat ile planlama, şehircilik esaslarına ve kamu yararına uygun yapılmasını kamu adına denetleme bu konudaki eksiklik ve yanlışlıkları ortadan kaldırmak için gerekli çalışmaları ve uyarıları yapmakla yükümlü kamu kurumu niteliğindeki meslek odası olduğu, açılan davanın kamu yararı gerekçesiyle açılmış bir dava olduğu, mahkemenizce alınan ara kararda talep edilen keşif ve bilirkişi avansının Hazineden karşılanmasının talep edildiği, davanın kamu yararı gereğince açılmış olması, kamu yararı gerekçesiyle açılan bir davada özellikle teknik bir konuda keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasının zorunluluğu karşısında ücretin Maliye Hazinesinden istenebilmesinin gerektiği, bu konuda emsal Danıştay kararının bulunduğu, Adalet Bakanlığı Strateji geliştirme Başkanlığının 17.05.2011 tarih ve 08/703/1472 sayılı yazılarında ... denildiği, bu nedenlerle ara karar ile 05.02.2016 tarihli yazıya karşı beyanın kabul edilerek keşif avansının Hazineden karşılanması...” demiştir.

6. Yine davacı tarafından 29.02.2016 tarihli İdare Mahkemesine verilen bilirkişi heyetine itiraz içerikli dilekçe “...açılan davada peyzaj mimarlığı meslek disiplininden bir

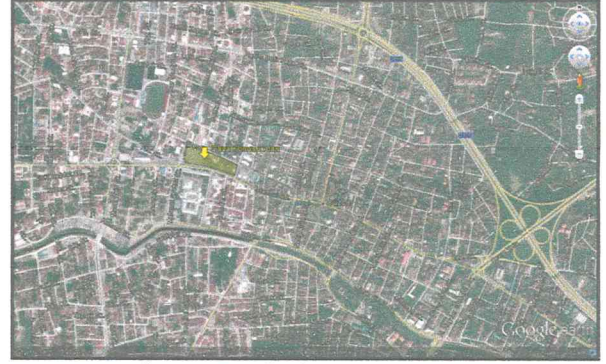
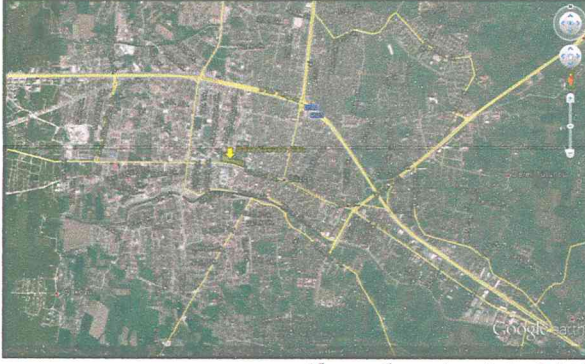


peyzaj mimarının heyet içerisinde yer alıyor olması gerektiği, zira peyzaj mimarlığının ... olduğu, kamusal açık ve yeşil alanların peyzaj mimarlığı mesleğinin çalışma alanı içerisinde yer aldığı, dava konusu sahanın ise Konak Parkı ve kentsel açık alan olması nedeniyle davanın incelenmesinde peyzaj mimarı bulunması gerektiği, bu nedenlerle 10.02.2016 tarihli naip tezkeresine karşı itirazlarının dava dosyasına kabulüyle söz konusu tezkerede belirtilen üç bilirkişiden en az birisinin peyzaj mimarı olarak değiştirilmesi... ” demiştir.

3. MEVZUAT, ŞEHİRCİLİK İLKELERİ ve PLANLAMA ESASLARI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLME

İmar planlaması, bir kentin yerleşim şekli, alanı ve toprak yapısı gibi fiziksel ve coğrafi, nüfus, geçim kaynağı, ulaşım, barınma gibi toplumsal ve ekonomik özelliklerinin kenti çevreleyen tüm şartlarla birlikte belirlenerek, bunların gelecekteki yönelimlerine ilişkin tahminlerde bulunma ve kentsel hizmetleri bu tahminlere göre gerçekleştirme eylemi olarak tarif edilebilir.

İmar planlaması, kentin büyümesinin denetim altına alınması için, idarenin kent sistemine müdahale etmesini sağlayan araçlardan biridir. Bu nedenle, **imar planlamasının amacı**, kentin büyümesini denetim altına alarak **kentsel yaşam kalitesini yükseltmek** olarak tarif edilebilir.



Alanın kent içerisindeki konumu ve uydu görüntüleri

Modern anlamda **imar planlaması**, sadece yerleşim yerlerinin değil tüm yerel ve toplumsal çevrenin tasarlanmasını öngörmektedir. Çünkü plana konu kentsel alan, tüm yaşamın geçtiği ve içerisinde çeşitliliği ile sahnelendiği alandır. Bu sebeple imar planlaması, tüm yerel toplumsal çevrenin sadece fiziksel açıdan değil, bunun yanında sosyal, ekonomik ve siyasal, psikolojik açılardan tasarlanmasını, başka bir deyişle fiziksel belirlemelerle yaşamın kurgulanmasını sağlamaya yönelmektedir. Bu sebeple modern anlayışla ortaya çıkan ve tüm yaşamımızı şekillendiren imar planlaması sürecinin nihai ürünü olan imar planları ile getirilen çizgisel ve yazılı kararların, fiziksel, soysal, ekonomik, mimari ve psikolojik sonuçları planının tatbiki sonrası vücut bulmaktadır.

İmar planları ise çıktı bir ürün olarak yukarıda tarif edilen amacı sağlamaya matuf en önemli kamusal/hukuki evraklardır. Yargı içtihadında yer edinmiş olan diğer bir **imar planı** tarifinde, çeşitli kentsel fonksiyonlar arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan, hizmet ve altyapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantılar göz önüne alınarak hazırlanan ve kamu yararı taşıyan hukuki evraklar olarak izah edilmiştir.

(Handwritten signature)

Bu tariflere ilave olarak **imar planları**, farklı türde araştırma ve analize bağlı olarak vücut bulmakta, bu verileri yerel eğilimleri de dikkate alacak şekilde adeta alanın “**olması gerektiği gibi**” düzenlenmesine yönelik yapılaşma kararı üretmektedir. Bu sebeple tüm yönleri ile verilere bağlı konsensüs ürünü olan imar planları ve kararlarının, teorik olarak kamu yararı taşıdığı rahatlıkla söylenebilir.

Ülke bütününden, bölge ve yerleşme geneline doğru yatırım ve gelişmeler ile kurumların yapmayı düşündükleri yatırım programlarına/projelerine bağlı hazırlanan, mevcut yerleşmenin gelişme temayülleriyle şekillenen ve arazinin rasyonel kullanımını sağlayan araç olan imar planlarının hazırlanmasına ilişkin temel esaslar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Maddesinde ifade edilmiştir.



Alanın kent içerisindeki konumu ve uydu görüntüleri

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 1. maddesinde **Yönetmeliğin amacı** “...fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek...” şeklinde belirlenmiş ve ilgili mevzuatın temel amacı ortaya konulmuştur. Aynı Yönetmeliğin 7. Maddesinde **genel planlama esasları** “...(1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

- a) **Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.**
- b) **Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.**
- c) **Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.**

...
e) **Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.**

...
i) **Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.**

j) **Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır...** şeklinde belirlenmiştir.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bu kadar farklı türde araştırmaları, incelemeleri, kurum görüşleri ve elde edilen veriler ile gelişme eğilimleri ile harmanlayarak hazırlanan imar planlarının bizatihi kendisinin kamu yararı taşıdığı, bu sebeple planların uzun vadeli, güvenilirlik, nesnellik, bilimsel ve teknik incelemelere dayalı vücut bulan kararların değiştirilmemesi, değiştirilmesinin gerektiği durumlarda ise 3194 sayılı İmar Kanununun Mekansal Planlar Yapım Yönetmelik hükümlerine uygunluğun sağlanması gerekmektedir.

Benzer şekilde aynı Yönetmeliğin Araştırma ve Analiz başlıklı 8. Maddesinde; “...Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır...” şeklinde açıklamalar ve zorunluluklar getirilmiş olup, planlama çalışmalarında her düzeyde verilerin plan kararlarının arkasındaki gerekçeleri tesis ettiği ortaya konulmuştur. İmar planları, yukarıda tarif edilen ekonomik, sosyal, kültürel, demografik ve fiziksel veri ve incelemelere bağlı plan kararlarının gerisinde anlamlı ve tatmin edici gerekçelerle birlikte kamusal nitelikler yer almaktadır.

İmar planının hazırlanması esnasında özellikle yapılaşmış bölgelerde, mevcut yapılar, kadastral durum, fiili arazi kullanımları, mevcutta kullanılmakta olan yapı ve tesisler, kadastral yollar, eski imar planı kararları ve sonuçları gibi fiziksel belirlemeler plan kararının vücut bulmasında büyük ölçüde rol oynamaktadır. Bu çerçevede plan yapım süreci esnasında, sağlıklı plan yapımının ilk ve en önemli koşulunun yukarıda tarif edilen yeterli ve nitelikli veri toplanması olduğu unutulmamalıdır. Bu mevcut veriler ışığında yerleşmenin tümünü veya özelde yerel kullanıcılara hizmet verecek şekilde, taşıt ve yaya yolları, meydanlar, parklar, otoparklar, yapılaşma alanları, çalışma, dinlenme ve eğlenme alanları gibi farklı türdeki kullanım sahalarının şekli, biçimi, nizamı gibi uygulamaya yönelik kararlar alınmaktadır. Bu niteliği ile imar planı ile getirilen çizgisel kararlarının gerisinde, yukarıda belirtildiği üzere pek çok araştırma ve inceleme yer almaktadır.

Sağlıklı ve yaşanılabilir fiziki çevreyi ihdas etmeye çalışan hukuki belgeler olan imar planları ve öngörülerinin hayata geçirilmesinin de kamu yararı taşıdığı/taşıyacağı unutulmamalıdır. Bu yaklaşımın tamamlayıcısı olarak plan kararlarının hedeflenen plan projeksiyonu ve hedeflenen nüfusa göre mevzuat gereği asgari ölçüde sağlaması beklenen sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyük ölçüde sağlıklı yaşam koşullarının sağlayıcısı ve vazgeçilmez unsurları olduğu unutulmamalıdır. Bu sebeple özellikle kent merkezinde ve belirli bir mahalle veya yerleşme bütününe yönelik gerçekleştirilen planlama kararlarında, yerleşmenin tümü için belirlenen kamusal sosyal ve teknik donatı alanlarının büyüklüğü, konumu ve işlevsel özellikleri itibarıyla farklı nitelikleri ile karşımıza çıkmaktadır.

Benzer şekilde imar planları ile getirilen ve kamunun kullanımı için mevzuat hükümleri, planlama ve şehircilik ilkeleri çerçevesinde öngörülen taşıt ve yaya yolu, otopark alanları yeşil alan, spor, eğitim ve sağlık tesisleri, dinlenme eğlenme alanları, sosyal ve kültürel tesis ve idari yapılar gibi kamu tesis alanları ile aynı plan kararı ile tasarlanan yapılaşma koşullarının kaldırılması ya da değiştirilmesi, sağlıklı bir fiziki çevreyi meydana getirmeye çalışan ve kamu yararı taşıyan imar planlarının yapılma amaçları ile çelişecektir. Sosyal ve teknik altyapı alanlarına rastlayan imar planı ve kararlarının toplumun tümü için geliştirildiği, öngörülerinin mülkiyet parçaları açısından getirdiği kısıtlamalar karşısında, ifade edilen mağduriyetin imar planından değil, bu alanların kamuya kazandırılmamış olması

ve/veya imar uygulaması gibi plan tatbikatlarının yapılmamasından kaynaklanacağı unutulmamalıdır.

Planların hazırlanmasına ilişkin bu genel planlama yaklaşımlarının yanı sıra mevzuat hükümleri içerisinde yer alan tanımlara baktığımızda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. Maddesinde;

Nazım imar planı "...Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı..." olarak

Uygulama imar planı ise "...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,

Aynı Yönetmeliğin 25. Maddesinde ise imar planı revizyonu ve ilaveleri başlığı altında "...İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır..." şeklinde plan revizyonuna ilişkin açıklama getirilmiştir.

Tarifinden anlaşılacağı üzere nazım imar planları ile bir bölgenin genel alan kullanımı ile bölgeye ilişkin getirilmiş olan ulaşım kararları, konut ve ticaret gibi ana kullanım kararları, eğitim, sağlık, spor gibi kamu kullanımları, küçük ve orta ölçekli sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları ile kent içi açık alan kullanımlarını bir sistem çerçevesinde belirlenmekte iken, bu öngörüler uygulama imar planı ile mülkiyet parçaları üzerine aplike edilerek detaylı belirlemeler ile plan üzerinde gösterilmekte ve nihai şekline bürünmektedir.

İmar planları, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerdeki gelişmesinin geleceğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanılışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yolları bulmak, insan, toplum ve çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak; yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek belde halkına iyi

yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla, kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli planları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanır. Planların bütüncül bir planlama anlayışı içerisinde, alt ölçekli planların bir üst ölçekli plana uygun olarak yapılması gerekmektedir. Dolayısı ile nazım imar planlarının varsa çevre düzeni planlarına, uygulama imar planlarının da nazım imar planlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur. Bu durum planlama ilkeleri arasında planların kademeli birlikteliği ilkesi olarak ifade edilmektedir.



Dava konusu alan ve yakın çevresinin görünümü

İmar planları ile kentsel gelişmenin ihtiyaçları karşılayacak ve doğal ve milli kaynakları koruyacak şekilde yönlendirilmesi ve bu amaçlarla sınırlamalar getirilmesi kamu yararını sağlamaya yöneliktir. İmar planlarının kesinleşmesiyle artık **“toplum yararı”** konusunda karar alınmış sayılmaktadır. Kent planlarını değişmez kabul etmek, ekonomik ve toplumsal yönden ve teknolojik ilerlemeler açısından hızlı bir değişme içerisinde içinde bulunan toplumların yerleşim yerlerinin gerçek yapısına aykırı düşer. İmar planları belli bir süre sonra yetersiz kalabilir veya planın uygulanması beklenmedik sonuçlar verebilir ya da değişen şartlar karşısında planın uygulanması gerçekçi olmayacağı gibi, amaca ve ihtiyaca da uygun düşmeyebilir. Onaylı imar planlarında daha sonra yapılacak değişiklik veya revizyonlarda da kamu yararının aranması temel bir koşul olacaktır.



Dava konusu alan ve yakın çevresinin görünümü

Plan revizyonunu/değişikliğini kamu yararına zorunlu kılan ve plan kararlarının oluşmasına etki eden fiziki, ekonomik, sosyal, hukuki, demografik vb. tüm etkenlerin plan müellifince düzenlenen ve planın ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilen plan açıklama raporları ile ortaya konulması gerektiği gibi imar planlarının Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik çerçevesinde yeterliliği haiz meslek adamlarınca hazırlanması gerekmektedir. Hazırlanan plan tasarıları belediye meclislerinde görüşülerek uygun görülmesi halinde belediye meclis kararı ile onaylanarak yürürlüğe girerler. Onaylanan planlar belediyesince uygun görülen ilan yerlerinde askıya çıkarılmak ve idarenin internet sayfasında yayımlanmak suretiyle bir ay süre ile ilan edilir, askı-ilan

(Handwritten signature)

sürecinde planlara yapılan itirazlar yine belediye meclislerinde görüşülerek değerlendirilir ve belediye meclis kararına bağlanılarak planlar kesinleştirilirler.

Hazırlanan planın türü ve planı hazırlayan idareye göre bazı farklılıklar gösterebilecek ise de, genellik, kamuya açıklık, süreklilik, zorunluluk, bağlayıcılık, kamu yararı amacı, bütüncüllük, geleceğe dönüklük, hizmet gereklerine uygunluk ve işbirliği imar planlarının taşınması gereken temel ilkelerdir.

Dava konusu alanı da içerisine alacak şekilde Düzece Belediyesince Revizyon İmar Planlarının onaylanmasına ilişkin **Belediye Meclisinin 08.02.2013 tarih ve 37 sayılı kararının**;

İller Bankası AŞ.nin 30.01.2013 tarih ve 2278 sayılı yazısı, ATN İmar İnş. Tarafından 07.12.2012 tarih ve 371 sayılı belediye meclis kararı ile bu karara ilişkin banka inceleme raporu doğrultusunda düzenlenen Düzece kentine ait kesin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onaylanması talebi ... uygun bulundu

denilmek suretiyle alındığı,

2013 tarihli revizyon imar planı üzerinde dava konusu alana ilişkin olarak **Düzece Belediye Meclisi 09.04.2015 tarih ve 161 sayılı karar** aldığı kararda;

Mülkiyeti Düzece Belediyesine ait olan, mevcut imar planında park ve meydan olarak düzenlenen Kültür Mahallesi, 41 ada, 2 parselde mevcutta ticaret fonksiyonlu yapıların bulunduğu bölümün ticaret alanı olarak düzenlenmesi ile yine mülkiyeti Düzece Belediyesine ait olan, mevcut imar planında park alanı olarak düzenlenen Uzunmustafa Mahallesi, 746 nolu parselin Resmi Kurum Alanı olarak düzenlenmesi istemi komisyonca uygun görülmüş olup, ... gündem görüşüldü. Kültür Mahallesi 41 ada 2 parselde ticaret fonksiyonlu yapıların bulunduğu bölümün ticaret alanı olarak düzenlenmesi ile yine mülkiyeti Düzece Belediyesine ait olan, mevcut imar planında park alanı olarak düzenlenen Uzunmustafa Mahallesi, 746 nolu parselin Resmi Kurum Alanı olarak düzenlenmesi taleplerin oy çokluğuyla kabulüne

denildiği,

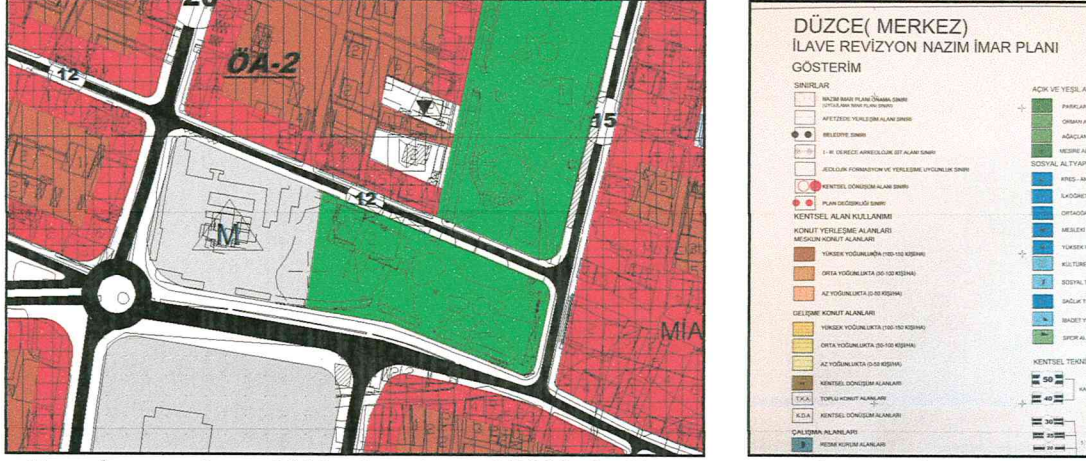
Bu meclis kararına karşı davacı meslek odası tarafından yapılan itirazın belediye meclisine havale edildiği ve **Düzece Belediye Meclisi 09.06.2015 tarih ve 270 sayılı karar** alarak;

mülkiyeti Düzece Belediyesine ait olan, mevcut imar planında park ve meydan olarak düzenlenen Kültür Mahallesi, 41 ada, 2 parselde mevcutta ticaret fonksiyonlu yapıların bulunduğu bölümün ticaret alanı olarak düzenlenmesi ile yine mülkiyeti Düzece Belediyesine ait olan, mevcut imar planında park alanı olarak düzenlenen Uzunmustafa Mahallesi, 746 nolu parselin Resmi Kurum Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 09.04.2015 tarih ve 161 sayılı meclis kararına ilgi dilekçelerin içeriğinde belirtilen gerekçelerle yapılan itiraz oy çokluğu ile reddedildi

denilerek dava konusu işlemin tesis edildiği anlaşılmıştır.

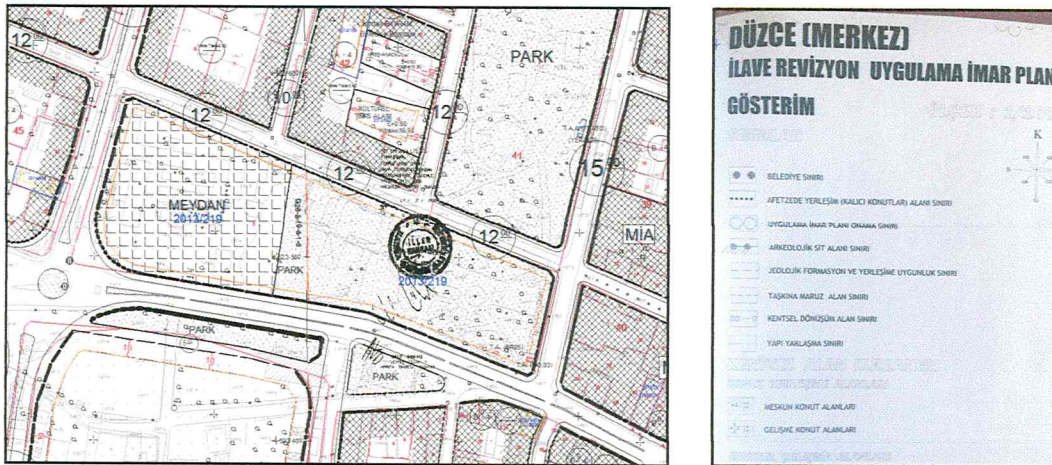
Dava konusu alanın imar planını incelediğimizde 2013 yılı revizyon **1/5000 ölçekli nazım imar planı** ile söz konusu alanın açık ve yeşil alan kullanımları içerisinde ve batısı meydan, doğusu park alanı olarak belirlenen geniş bir açık alan olduğu, alanın kuzeyinden 12 m.lik taşıt yolu geçtiği, kuzey doğuda park alanı, kuzey ve kuzey batısında meskun, yüksek yoğunluklu, yola cepheli kısmı ticari geri kalan kısmı konut kullanımına ayrılmış imar adası,

güneyinde 15 m.lik taşıt yolu, devamında güney batısında kamu tesis (idari) alanı, güney doğusunda ise meskun, yüksek yoğunluklu, bu yola cepheli kısmı ticari geri kalan kısmı konut kullanımına ayrılmış imar adası, doğusunda 15 m.lik taşıt yolu, devamında ticari kullanımlı alan (MİA), batısında ise batısında ise 20 m.lik taşıt yolu, devamında meskun, yüksek yoğunluklu, yola cepheli kısmı ticari, gerisi konut kullanımına ayrılmış imar adaları yer aldığı,



Dava konusu alanın 2013 yılı revizyon 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan gösterimi

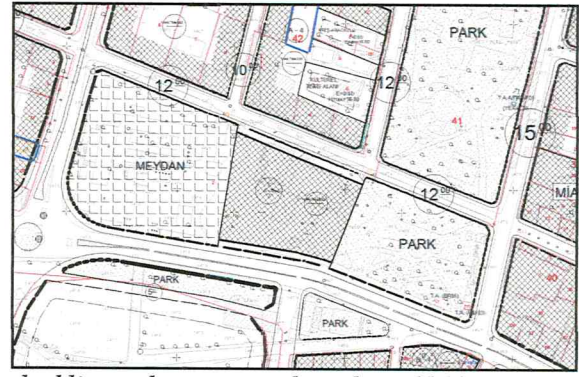
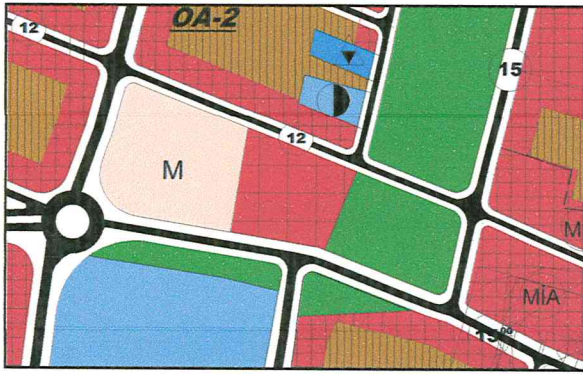
2013 tarihli **1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına** baktığımızda ise; alanın yaklaşık 250 m. uzunluğunda, ortalama 70 m. derinliğinde, doğusu (yaklaşık 2/3'ü) park alanı, batısı ise (yaklaşık 1/3'ü) meydan alanı olarak gösterildiği, alanın kuzeyinde 12 m.lik taşıt yolu (Spor Sokak) yer aldığı, kuzey doğusunda parkın devamında yine geniş bir park alanı (İsmet İnönü Parkı), alanın ortasına göre kuzeyinde 12 m.lik taşıt yolunun devamında bu yola cepheli kısmı ticari kullanımlı, gerisi konut kullanımlı ayrık nizam 4 katlı (A-4) imar adası, bu imar adasının içerisinde ise resmi kurum (Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü) ve Kreş-Anaokulu kullanımları, alanın batıda kalan meydan sahasının kuzeyinde ise 12 m.lik taşıt yolunun devamında yola cepheli kısmı ticari kullanımlı, gerisi konut kullanımlı ayrık nizam 4 katlı (A-4) imar adası, güneyinde 15 m.lik taşıt yolu, devamında yola cepheli park alanları ve gerisinde resmi kurum alanı (Valilik) ile yola cepheli kısmı ticari kullanımlı, gerisi konut kullanımlı bitişik nizam 4 katlı (B-4) imar adası, doğusunda 15 m.lik taşıt yolu (Mansur Bayram Caddesi), devamında bitişik nizam 4 katlı (B-4) yapılaşma koşullu ticari alan (MİA), batısında ise 20 m.lik taşıt yolu (Mehmet Akif Caddesi), devamında taşıt yoluna cepheli kısmı ticari kullanımlı, gerisi konut kullanımlı ayrık nizam 4 katlı (A-4) imar adası yer aldığı,



Dava konusu alanın 2013 yılı revizyon 1/1000 ölçekli nazım imar planı ve plan gösterimi

[Handwritten signature]

Dava konusu edilen Düzce Belediye Meclisinin 09.04.2015 tarih ve 161 sayılı kararı ile gerçekleştirilen **1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine** baktığımızda ise; dava konusu alan olan Kültür Mahallesi, 42 ada 2 nolu parselin sınırları, büyüklüğü ve diğer fiziksel özellikleri değiştirilmeden arazinin ortasında kalan ve içerisinde bir takım ticari yapı ve tesislerin yer aldığı sahanın alan kullanım kararının park alanı iken ticari alan olarak değiştirildiği, bu değişiklik ile ticari alan olarak belirlenmiş kısmın doğusunda park alanı, batısında meydan alanı yer aldığı, bunun dışında arazinin geometrisi, sınırları ve yakın çevresinde herhangi bir değişikliğe gidilmediği, aynı değişikliğe paralel olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da ortalama 75 m. cepheli, 56 m. derinliğindeki bir kısmın (yaklaşık 4200 m²) imar ada kenarları ile ayrılarak ayrı nizam 4 katlı, maksimum TAKS: 0.60 yapılaşma koşullu olacak şekilde ticari alan olarak belirlendiği, park alanının ticaret alanına dönüştürülen kısmının doğusunda park alanı, batısında ise meydan kullanımlarının aynen yer aldığı, bu değişikliğin dışında başka bir düzenleme yapılmadığı anlaşılmıştır.



Dava konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri

Dava konusu alanın 2013 yılı revizyon imar planı ile büyük ölçüde **park alanı** olarak belirlenmiş olması ve dava konusu işlem ile ise park alanının içerisinde yaklaşık 4200 m²lik kısmının **ticaret alanına** dönüştürülmüş olması karşısında park alanları hususunda bir takım açıklamalar yapmakta yarar bulunmaktadır.

İmar planları uzun vadeli gelişme senaryoları bağlı olarak, nüfus büyüklüğüne ve plan tasarısı öngörülerine bağlı olarak bir takım sosyal açık ve yeşil alanlar ayırmaktadır. İmar planlarının hazırlanması esnasında riayet edilen temel mevzuat olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile nüfus başına asgari büyüklükte ayrılması gereken (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri) “**sosyal açık ve yeşil alanlar**” nüfus/kişi başına 10 m² olacak şekilde ayrılmaktadır. Mevzuatımızda sosyal açık ve yeşil alanlar içerisinde yer alan kullanımlar ise çocuk bahçesi, park, botanik parkı, hayvanat bahçesi, mesire yeri, rekreasyon alanı olarak tarif edilmiştir.

Yine alanın niteliğine bağlı olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 5. Maddede **sosyal altyapı alanları** “...Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile **park**, çocuk bahçesi, oyun alanı, **meşdan**, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isim...” olarak tanımlanmış, bu tür alanlar için ise aynı yönetmelikte **kentsel tasarım projesi** olarak tarif edilen düzenlemelerin yapılabileceği ifade edilmiştir. Aynı maddede kentsel tasarım projesi “...Doğal, tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik

özellikler ile arazi yapısı dikkate alınarak, tasarım amacına göre kütle ve yapılanma düzeni veya açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt ulaşımı, otopark ve servis ilişkileri ve yaya dolaşım ilişkilerini kuran; yapı, sokak, doku, açık ve yeşil alanların ilişkisini ve kentsel mobilya detaylarını gösteren; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası olarak ele alan; imge, anlam ve kimlik özelliklerini ifade eden; tasarım ilke ve araçlarını içeren uygun ölçekteki projeyi... ” şeklinde tarif edilmiştir.



Dava konusu alanın uydu görüntüsü içerisinde, plan değişikliği ile ticari alana dönüştürülen kısım/kırmızı renkli

Yukarıda belirtilen tariften de anlaşılacağı üzere, park alanları, geniş açık alanlar, meydanlar, kent merkezleri gibi özellikli alanların kentsel tasarım yöntemleri uygulanarak, bulunduğu yere ve üzerinde ifa edilen/edilmek istenilen işleve bağlı olarak farklı tasarım yöntemleri ile ele alınarak, zemin kaplamaları, tasarım öğeleri, bitki türleri, mobilyalar, aydınlatma elemanları, heykel, sanat eseri, havuz vb. düzenlemeler yapılarak kent yaşamına etkin hizmet verecek şekilde sunulmak üzere tanzim edilmektedir.



Dava konusu alan ve yakın çevresinin görünümü

Yönetmeliğin aynı maddesinin 2. Fıkrasında ise “...(2) Mekânsal planların hazırlanmasında, bu Yönetmelikte belirtilen mekânsal kullanımlara ilişkin tanımlar ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki tanımlarda belirtilen açıklayıcı hükümlere uyulur...” denilerek Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen tanımlara da bakılması gerekliliği ifade edilmiştir. **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin** “tanımlar” başlığı altında düzenlenen 14.2 maddesinde de **sosyal ve kültürel altyapı alanları** olarak;

“...2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları:

a) **Yeşil alanlar:** Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçeğindeki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile **bölgesel parklar** bu alanlar kapsamındadır.

aa) **Çocuk bahçeleri:** Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

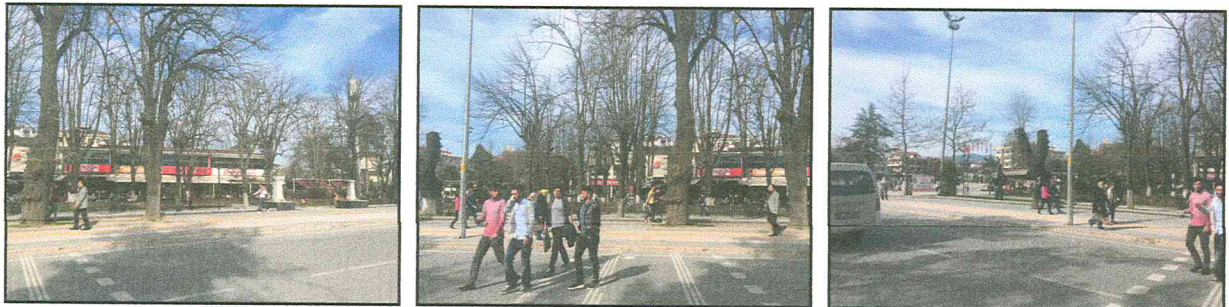
ab) **Parklar:** İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

ac) **Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9.30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez...” şeklinde tanımlamalar getirilmiştir.



Dava konusu alan ve yakın çevresinin görünümü

Yukarıda verilen mevzuat hükümlerinin birlikte değerlendirilmesinden, uyuşmazlık konusu alan üzerinde getirilen “meydan ve park” kullanımına ilişkin imar mevzuatında açık bir tanım, yer seçimi kriteri ve asgari alan büyüklüğüne dair bir belirlemenin bulunmadığı, bununla birlikte özellikle kent merkezlerinde yer alan kent parklarının belirli büyüklükteki kentsel yerleşimlerde, üst ölçek plan kararları ile yer seçimi yapılan, toplumun her türlü dinlenme ve rekreasyonel amaçlı ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak ayrılan yeşil alan kullanım kararlarından olduğu açıktır.



Dava konusu alan ve yakın çevresinin görünümü

Kent parkı ve/veya meydan kullanımına ilişkin kavramsal çerçevenin daha iyi anlaşılabilmesi için planlama yazınında konuya ilişkin olarak ortaya konulmuş hususların irdelenmesinde de yarar görülmektedir. “Türkiye’de Kentsel Dış Mekanların Düzenlenmesi” adı altında 1987 yılında TÜBİTAK tarafından yayımlanan çalışmada, açık ve yeşil alan ölçütleri ve konumları aşağıdaki gibi verilmiştir.

Rekreasyon Alanları	Nüfus Ölçütü da/kişi		Alan Büyüklüğü Ölçütü (da)		Rekreasyon Alanları İçindeki Yeri
	En az	En uygun	En az	En uygun	
Çocuk bahçeleri	2	4	2	6	Tek olarak, oyun alanları mahalle, semt ve kent parkları, özel
Çocuk oyun alanları	4	8	8	20	Mahalle, semt, kent ve yöre parkları ile okul yakın çevresinde
Spor alanları	2	6	40	60	Tek olarak veya semt parkı içinde
Mahalle parkları	6	12	20	40	Tek olarak veya semt parkı içinde
Semt parkları	6	14	20	40	Tek olarak veya semt parkı içinde
Kent parkları	1	2	400	1000	Kent rekreasyon dokusu içinde ana rekreasyon alanı olarak
Yöre parkları ve mesire yerleri	4	8	1000	2000	Kent yakın çevresinde 30 dakikalık araba sürüş mesafesi içinde
Bölge parkları	4	12	3000	4000	Kent uzak çevresinde 1-2 saatlik araba sürüş mesafesinde
Milli parklar ve koruma alanları	30	60	Değişik		

“Kentsel Yeşil Alan Planlaması ve İstanbul Örneği” adlı Doçentlik tezinde, İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü öğretim görevlisi Ahmet Cengiz YILDIZCI ise yeşil alan hiyerarşisini aşağıdaki gibi düzenlemiştir.

Kentsel Yeşil Alanlar	İlköğretim Ünitesi Düzeyindeki Yeşil Alanlar	Çocuk Bahçeleri
		Toplu Konut Bahçeleri
	Mahalle Ünitesi Düzeyindeki Yeşil Alanlar	Mahalle Parkları
		Meydanlar
	Semt Ünitesi Düzeyindeki Yeşil Alanlar	Semt Parkları
		Kent Parkları
Kent Ünitesi Düzeyindeki Yeşil Alanlar	Tema Parkları (Hayvanat Bahçeleri, Kültür Parkları, Fuar ve Festival Alanları, Macera ve Oyun Alanları vb.gibi)	
Doğal Yeşil Alanlar	Koruma Alanları	Refüjler ve Yaya Yolları
		Orman Alanları
		Bölge Parkları
		Milli Parklar
		Tabiat Parkları
		Tabiatı Koruma Alanları
Tabiat Anıtları		
		Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları

Yine konuya ilişkin olarak yapılan akademik çalışmalara baktığımızda yeşil alan kavramı ve türlerine göre; **yeşil alanlar**, kentin içinde ve çevresinde yer alan, rekreasyon, peyzaj ve hidroloji gibi işlevler gören ormanlar, korular, çeşitli işlev ve büyüklükteki parklar, mezarlıklar, refüj alanları ve bina bahçeleri gibi canlı (ağaç, ağaççık, çalı, yer örtücü, çimen

gibi) ve cansız (yollar, su elamanları, kent mobilyaları gibi) elamanlardan oluşan alanlardır (Pamay, 1978).

Kentsel yeşil alanlar, kentlerde insanların dinlenmeleri, gezinmeleri çeşitli rekreasyon faaliyetlerini gerçekleştirmeleri ve doğaya yaklaşımlarının sağlanması amacıyla, kent yönetimlerince düzenlenen, ortak kullanım alanları olarak da tanımlanabilir (Keleş, 1998).

3194 sayılı İmar Kanununda yeşil alanlar, toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanlarının toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar alanları, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamında kalmaktadır (Şakar 1996, Dil 2004).

Kentsel yeşil alanların sınıflandırılmasına baktığımızda ise; yeşil alanlar, yerleşme içi yeşil alanlar ve yerleşme dışı yeşil alanlar olarak ikiye ayrılabilir. **Yerleşme içi yeşil alanlar**, ev bahçeleri, çocuk bahçeleri, oyun yerleri, **mahalle parkı**, spor alanları, şehir parkı, fidanlıklar, mezarlıklar, çeşitli işlev alanları arasında kalan boşluklar yerleşme içi yeşil alanları oluştururlar. **Yerleşme dışı yeşil alanlar**, piknik alanları, koruluklar, nebatat bahçeleri, hayvanat bahçeleri, ormanlar, bölgesel parklar, golf, dağcılık ve okçuluk gibi spor alanlarıdır.

Yeşil alanlar kullanım şekillerine ve fonksiyonlarına göre de sınıflandırılabilirler. **Kullanım alanlarına göre;** dinlenme, spor alanları ve oyun yerleri olarak sınıflandırılabilir. Dinlenme alanları, Büyük ağaçlıklar (Fidanlıklar, Korular, Mezarlıklar, Ormanlar), **Parklar** (Mahalle parkları, **Şehir parkları**, Bölgesel parklar, Milli parklar) olmak üzere ikiye ayrılır. Spor alanları, Stadyumlar, Antrenman sahaları, Açık ve kapalı spor alanları, Su sporları, Yüzme havuzu, Voleybol tesisleri, Kapalı salon, Basketbol tesisleri, Tenis sahaları, Atletizm alanı, Okçuluk, Atış poligonu, Dağcılık, Golf, At yarışı sahaları ve benzeri alanlardır. Oyun yerleri, 0-3 yaş arasındaki çocuklara kum havuzları, 3 -6 yaş arasındaki çocuk oyun yerleri, 7 -12 yaş arasındaki çocuklara aletli oyun yerleri, 13-18 ve 18-24 yaş arasındaki öğrenciler için spor alanlarıdır (basketbol, voleybol, atletizm alanları, koşu pisti vb.).

Fonksiyonlarına göre; yeşil alanlar aktif ve pasif alanlar olarak sınıflandırılabilirler. **Aktif Alanlar;** toza, dumana, sise ve gürültüye karşı koruyucu, erozyona karşı önleyici görev görürler. **Pasif Alanlar;** estetik amaçla süs elemanı olarak kullanılan yeşil elemanlardır (Çetiner, 1991).

Kentlerde insan topluluklarının yaş, kültür, meslek, sosyal ve ekonomik durumlarına göre yeşil alan ihtiyaçlarında da farklılık görülmektedir. Bu durum kentlerde çeşitli tipte yeşil alanların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Kentsel yeşil alanlar, etki alanlarına, işlevlerine göre de bina düzeyinde, ilköğretim ünitesi düzeyinde, mahalle ünitesi düzeyinde ve kent ünitesi düzeyinde olmak üzere 4 grupta sınıflandırılabilir (Yıldızcı, 1982).

A-Bina Düzeyinde Yeşil Alanlar: Binanın ön, arka ve yan bahçelerini kapsamaktadır. Yapı çevresinde açık dinlenme mekanı işlevi gören bina düzeyindeki yeşil alanlar, yapının ve yapı kullanıcılarının gereksinimlerine göre düzenlenirler (Zeren, 1989, Dil, 2004).

Bina düzeyindeki yeşil alanlar, kişilerin yaşam kalitesini yükselten ve belirleyici olan alanlardır. Bu alanlar, sosyal etkinlikler için insanları bir araya getirmesi, kişinin ruhsal ve fiziksel gereksinimlerini karşılaması, yapı alanlarında kitleleri yumuşatarak mekanlar arasında

geçişi sağlaması, insan ve yapılaşmış çevre arasında ara ölçek oluşturması, yaşam konforu sağlaması açısından önemlidir (Karaman, 1989).

Bina düzeyindeki yeşil alanlar ve özel bahçeler, binaya bütünlük kazandırmaktadır. Bina, yeşil elemanlarla yaratılan mekanlar, kontrastlar, biçim ve renk ritimleriyle estetik değer kazanır. Bitkisel elemanların kullanımında, bazı oranlara, bazı boyut, alan, hacim, renk ilişkilerine dikkat edildiği koşulda, estetik açıdan iyi bir sonuca yaklaşılr. Bunun için, kütlelerin, yüzeylerin, formların ve renklerin, dengeli kompozisyonunun, bitkiler arasında ve bitkilerle mimari elemanlar arasında kurulması gereklidir (Yıldızcı, 1982).

B-İlköğretim Ünitesi Düzeyinde Yeşil Alanlar: İlköğretim ünitesi düzeyindeki yeşil alanlar, çocuk bahçeleri ve toplu konut bahçelerinden oluşmaktadır. 5000 kişilik nüfus büyüklüğü için, minimum 15 hektarlık alanı kapsar (Yıldızcı, 1982). İlköğretim düzeyindeki yeşil alanlarda, işletme maliyeti düşük spor tesisleri ve çocukların oynayabileceği oyun alanları, küçük anfiler oluşturulabilir. Su elemanları gibi çeşitli peyzaj öğelerinden yararlanılarak farklı mekan organizasyonları yaratılabilir (Yıldızcı, 1994)

Tek konut ve toplu konut bahçeleri, yol ağaçlandırmaları, refüjler ve konut grupları arasındaki oyun alanları da ilköğretim düzeyindeki alanlara girmektedir.

C-Mahalle Ünitesi Düzeyinde Yeşil Alanlar: Mahalle ünitesi düzeyindeki yeşil alanlar; mahalle parkları, spor alanları ve meydanlardan oluşur. Mahalle ünitesi düzeyindeki yeşil alanlar, 15.000 kişilik nüfus büyüklüğünü ve minimum 45 hektarlık alanı kapsar (Yıldızcı, 1982). Halka açık kentsel yeşil alanların en küçük elemanlarından bir tanesi olan mahalle parkları, daha çok bir geçiş yeri olarak oluşturulan yeşil alanlar olup mahalle birimine hizmet eden parklardır (Yıldızcı, 1982).

Oyun ve spor alanlarının, kentlerde, hava kirliliğinden en az etkilenen bölümlerde ve geniş yeşillikler içinde yer almasına dikkat edilmelidir. Spor tesislerinin geniş yeşillikler içinde kurulması, kullanıcıların, gürültü, toz, duman gibi zararlı etkilerden uzaklaşabilmesi ve gerek duyacakları temiz havanın sağlanması açısından önem kazanmaktadır (Kısar,2004).

Meydanlar, kesişme noktası ya da kesişme yeri gibi bir kaç yolun, birleştiği yerlerde ortaya çıkan ve yaya trafiğinin düzenlenmesini sağlayan açık alanlardır. Bunlar önemli binaların çevresinde veya yakınında, genellikle taşıt gidiş ve gelişine açık olmayan, herkesin oturup dinlenmesine olanak verecek şekilde planlanmalıdır (Keleş, 1984).

D-Kent Ünitesi Düzeyinde Yeşil Alanlar: Kent ünitesi düzeyindeki yeşil alanlar, etki alanı bakımından, bütün bir kent halkına hizmet verecek büyüklükte ve çeşitlilikteki işlevleri kapsayan yeşil alanlardır.

Kent ünitesi düzeyindeki yeşil alanlar kapsamında, kent parkları, hayvanat bahçesi, botanik bahçesi gibi çeşitli tema parkları, kent içi yollar, refüjler, yaya yolları ve mezarlıklar ele alınmaktadır (Yıldızcı, 1982).

Kent parkları, tema parkları (Hayvanat bahçeleri, botanik parkları, kültür parkları, fuar ve festival alanları, macera ve oyun parkları) , kent içi yollar, refüjler, yaya yolları, mezarlıklar gibi alanlar kent ünitesi yeşil alanları içinde kalmaktadır(Kısar,2004).

Kentsel yeşil alanlar içinde doğal yeşil alanlar da yer almaktadır. Doğal yeşil alanların kişiler ve kent dokusu için üstlenmiş olduğu bazı fonksiyonlar vardır. Bu alanlar kentlerde ve kent çevresinde doğal yaşam için rekreatif, peyzaj, koruma ve hidrolojik işlevleri içerir ve üstlenirler (Karataş, 1995).

Doğal yeşil alanlar, bölge parkları ve milli parklar olarak incelenebilir. Bölge parkları, kentin çevresindeki doğal ortamın hakim olduğu kırsal alanlarda ve ormanlarda düzenlenen büyük ölçekteki parklardır. Bölge parkları, kent insanına, doğal ortam içerisinde, gezinti, eğlence ve gözlem olanakları sunarak, fiziksel ve psikolojik dinlenmelerini ve doğayla yakınlaşmalarını sağlar (Yıldızcı, 1982).

Hafta sonu veya akşamüstü gidilebilen, kent ölçeğindeki yerleşim alanlarının gelişip birleşmelerini önlemek üzere oluşturulan belediyeye ait tampon alanlardır (Ayaşılıgil, 1993).

Mili Parklar doğal bir alanı, donatılmış bir toprak parçası haline getiren, başka bir deyişle doğa parçasını kutsallaştıran, onu insanların hoşça vakit geçirmelerine, dinlenmelerine ve kültürüne açan gelecek kuşaklara bunu el değmemiş şekilde teslim etme gerekliliğini hatırlatan, bir işletme şeklini bize göstermektedir(Yıldızcı,1982). Milli Parklar, birer koruma alanıdır (Çetiner, 1991). Milli parklar devlete ait olan çok geniş alanlar olup, sınırları bir kanun tarafından saptanmıştır (Çubuk,1987).

Yukarıda verilen tablolar ve tanımlamalara göre dava konusu alanın tam olarak kent merkezinde ve yerleşme bütününe hizmet eden kent parkı niteliğinde olduğu, kent parklarının ise yoğun kullanımı ile etkin hizmet sunumu ile kent yaşantısında anlamlı yeri olduğu, alanın bitişiğinde yer alan toplanma, gezinme, tören vb. amaçlar için kullanılan meydan sahası için yaşam koşullarını iyileştirici olduğu söylemek mümkündür.

Benzer tanımlamalar 3194 sayılı İmar Kanununa bağlı yürürlükte bulunan Tip İmar Yönetmeliğinin 16. Maddesinde ise aşağıdaki gibi tanımlanmıştır. **Meydan** “...Yol, kavşak, bina, park vs. mimari veya doğal elemanlarla sınırları belirlenmiş ve toplumsal işlevlere sahip olan üstü kapalı olmayan, alanın özelliği bozulmadan altı özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin otopark ve diğer amaçlarla katlı olarak kullanılabilen alanlar...” olarak, **sosyal mekanlar** ise “...milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları ... Bu mekanların tamamlayıcısı olan; ... diğer gerekli mekanların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekanlarla birlikte yer alması zorunludur...” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanımlamalara göre dava konusu alanda yer alan kullanımların meydan ve sosyal mekan (park alanı) olduğu anlaşılmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 23. Maddesinde ise imar planlarının hazırlanmasına ilişkin getirilen temel prensiplere baktığımızda; maddede “...(4) Park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan gibi açık alanların mahalle ve semt ölçeğinde merkezlerle birlikte tasarlanması esastır.

(5) Açık ve yeşil alan ile diğer sosyal ve teknik altyapı alanları bir bütün olarak, erişilebilir şekilde merkezlerle birlikte planlanmalıdır...” denilerek park alanlarının tasarlanmasına dair prensipler peyzaj mimarlığı mesleki içeriğin dışında plan yapımına dair mevzuatın bakışı ortaya konulmuştur.

Dava konusu alanın ise 2013 yılı imar planı ile büyük ölçüde kent parkı ve meydan olarak belirlenmiş olması karşısında yerinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesinde alan üzerinde yer yer yetişmiş ağaçlar yer aldığı, alanın meydan olarak belirlenmiş kısmının valilik

makamı karşısında ve resmi günler ile diğer önemli toplumsal faaliyetler esnasında tören, toplanma, gezinme ve dinlenme amaçlı kullanıldığı, aynı alanın park alanı olarak belirlemiş kısmında ise ortada ticari amaçlı kullanılan 2 katlı yapıların yer aldığı, alanın en doğusunda ise içerisinde süs amaçlı açık havuz ve sert zemin uygulamaları yapılmış, içerisinde yetişmiş ağaçların da yer aldığı park alanı yer aldığı, söz konusu alanın hemen kuzey doğusunda ve bitişiğinde diğer bir park olan İsmet İnönü Parkı bulunduğu, bu iki park alanının birbiri ile birleşik vaziyeti ile kent merkezinde oldukça önemli kamusal hizmet ifa ettiği, Kültür Mahallesi 42 ada 2 parseldeki davacının da savunmasında belirttiği üzere “...içerisinde burger king adlı restoranın yer aldığı 3 katlı betonarme ve içerisinde lokanta ve belediye sosyal tesisi de yer alan 2 katlı betonarme bina bulunduğu, bu kullanımların uzun yıllardan beri yer aldığı, sonuç olarak dava konusu taşınmazların imar planında ticari alan ve resmi kurum alanı olarak tahsisli olduğu, bu alanların davacının iddia ettiğinin aksine park alanı olmadığı, düğün salonu, kafeterya ve lokanta olarak belediye müstercileri tarafından kiralandığı ve uzun yıllardır bu şekilde kullanıldığı...” şeklinde tarif edildiği,

Yine yerinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesinde de benzer kullanımların söz konusu alan içerisinde yer aldığı ve halen faaliyetini sürdürdüğü gözlemlendiği, Avni Akyol parkı içerisinde yer alan 2 ayrı ticari yapı kitlesinin yer aldığı kısmı da içerisinde alacak şekilde imar planı değişikliği yapılarak bu kısmın ticari alana dönüştürülmesi, kalan kısmının park alanı olarak belirlenmesi karşısında, bu plan değişikliği ile mevcut yapılar dışında mevcut yapıların yaklaşık 3 katı kadar ve daha yüksek katlı olacak şekilde ilave yapı yapılabilmesine imkan tanındığı, bu plan kararı ile hayata geçirilmesi öngörülen yapılaşmış çevrenin, söz konusu alan içerisinde zaman içerisinde hayata geçirilen ve kent merkezinde park alanı kullanıcılarına hizmet veren nitelik taşıyan yapıların niteliğini aşan, park alanı içerisinde olması beklenen oturma, dinlenme, vakit geçirme, yemek yeme gibi faaliyetlerinin dışında her türlü ticari işleve imkan veren, park kullanımını değişikliğe konu dilen kısım için ortadan kaldıran ve park alanı kullanımları ile doğrudan bağlantılı olmayan yapılaşma koşullarının tesis ettiği, düzenlemenin mevcut yapı ve tesisleri ile sınırlı kalabileceği, ancak düzenlemenin bu koşulları aşan niteliği ile park alanının kaldırılmasına yol açacağı anlaşıldığı, söz konusu alanın kent merkezinde yer alması ve üzerinde açık alan faaliyetlerine bağlı olarak aktif bir kullanımın da sürdürüldüğü görüldüğünden işlevsel nitelikleri itibariyle tüm kent sakinlerinin kullanımına açık olan park alanının düzenleme ile olumsuz etkileneceği tespit edilmiştir.

Dava konusu işlemi mevzuat hükümleri açısından irdelediğimizde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğe bakmak gerekecektir. Yönetmeliğin 26. Maddesi imar planı değişiklikleri hakkındadır. 26. Maddede;

“...*(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 değiştirecek 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. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır...” denilmektedir.

Bu maddeye göre dava konusu işlem ile park alanının kaldırılarak ticari alanına dönüştürülmesinin, park alanının kent merkezinde olması ve tüm kent sakinlerine hizmet sunumu gerçekleştirilmesi, park alanı ve bitişindeki diğer park alanları ile birlikte tasarlanmasının plan ana kararı olduğu, değişikliğin sosyal ve teknik altyapı alanını olumsuz etkilediği ve kamu yararı taşımadığı görüldüğünden, düzenlemenin mevzuatımızda plan değişikliği için getirilen nitelikleri taşımadığı,

Yine değişiklik ile kişi başına ayrılması gereken asgari yeşil alan miktarı (kişi başına 10 m²) içerisinde yer alıp da kent içerisinde farklı büyüklük ve türde dağılımı sağlanan park alanlarından olan bu kent parkının kaldırılmasının sosyal ve teknik altyapı alanını azaltıcı, kişi başına düşen yeşil alan miktarını da düşürücü olduğu, bu sebeple değişikliğin yukarıdaki maddenin 2. ve 3. fıkralarına aykırı olduğu,

Aynı zamanda halen park alanı olarak kullanılan söz konusu alanın yerine, eşdeğer büyüklükte ve hizmet bölgesi içerisinde yeni bir park alanı ihdas edilmesi gerekirken bunun gerçekleştirilmediği görüldüğünden bu nitelikleri ile dava konusu plan değişikliğinin Yönetmeliğin 26. Maddesi ile getirilen nitelikleri taşımadığı, bu sebeple işlemin mevzuat hükümlerine aykırı olduğu düşünülmektedir.

Dava konusu işlemin öncesinde kent bütünü 2013 yılı revizyon imar planının ve içeriği olan park alanı kararının belirlenmesi, yer seçimine ilişkin plan kararları açısından inceleme yapıldığında; mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. Maddesinde belirtilen araştırma ve analizlere uyarlı olacak şekilde fiilen park alanı olan sahanın plan kararlarına aksettirildiğinin düşünüldüğü,

Heyetimizce dava konusu imar planlarının hazırlanması esnasında planlama ilkeleri çerçevesinde, bir yerleşmede gerçekleştirilen plan revizyonunun, plan kararlarının kısmen ya da tamamının yeniden gözden geçirilmesi esnasında, bir sistem dahilinde (mahalle, semt ve kent parkları ve bu açık alan sistemlerinin kent içerisinde dağılımı) tasarlanan açık alan kullanımlarının mevcut yapılaşmalar ve yerleşmeler içerisinde niteliklerine bağlı olarak tasarlanması esnasında, mülkiyet durumu, arazinin topoğrafyası ve bitki örtüsü, geçmiş plan kararları gibi veriler plan kararlarının şekillendirilmesinde önem arz etmektedir. Bu durumda dava konusu alana ilişkin olarak alınmış olan park kararının, planlama ilkeleri açısından yukarıda belirtilen verilere riayet edilmesi, planların araştırma, inceleme ve analizlere bağlı şekillenme gereği ile de örtüştüğü,

Ancak dava konusu alanda fiilen yer alan 2 ve 3 katlı, park alanları içerisinde yer alması beklenen, büfe, kafeterya vb. yapılara benzer mevcut yapıların geçmişten günümüze

ticari amaçlı olarak kullanılmasının söz konusu olması, yine yukarıda planlama faaliyetleri esnasında mevcut durumun bir veri olarak yeni plan kararlarına aksettirilmesine ilişkin planlama ilkeleri çerçevesinde binanın izi (yapı kitesi) ve sınırlı bir miktarda yakın çevresinin bu fiili kullanımına uygun olarak ticari alan veya olarak tasarlanmasının mümkün olabileceği, bu tür bir planlama kararlarının anlamlı olabileceği, bu tür bir planlama kararının alınmasına ilişkin olarak yapı alanının illa da ticari kullanım şeklinde gösterilmesine gerek olmaksızın, plan hükümlerine ek yapılar kent parklarının içerisinde geniş bir nüfus bölgesine (dava konusu alanda kentin tamamı) hizmet vermesi nedeniyle farklı tür ve nitelikte ticari faaliyetlerin gerçekleştirilmesine imkan verilebileceği, bu sebeple yeni bir planlama çalışması esnasında, mevzuat hükümlerine de uymak kaydıyla dava konusu alanda fiilen tüm kent sakinleri tarafından etkin bir şekilde kullanılmakta olan park alanının mevcut yapılar dışında korunmasının gerektiği heyetimizin hakim görüşünü oluşturmaktadır.

Bütün bu belirlemeler sonucunda, davalı idare tarafından, finansman ihtiyacını karşılama amacıyla, bedeli karşısında kamu kurumlarına devrini amaçlayan ve park alanın resmi kurum alanına dönüştürülmesine ilişkin plan değişikliği işleminin; park alanın mahalle parkı niteliğinde ve belirli bir yerleşme bölgesine hizmet verdiği, söz konusu alan üzerinde yer alan yetişmiş ağaç örtüsü, sert zemin ve havuz uygulamaları ile bu amaca uygun özellikler taşıdığı, içerisinde restoran ve diğer amaçlı kullanılan 2 ve 3 katlı yapıların da yer aldığı kısmın tümüyle park alanından çıkartılarak ticari alana dönüştürülmesinin gerek planlama, gerek şehircilik ilkeleri, gerek mevzuat hükümleri gerekse kamu yararına aykırı olduğu, alan üzerinde park kullanımı ile örtüşmeyen fiziksel özellikleri ile yer alan yapının fiili kullanımların yer alması ve devamlılığının sağlanmasının tercih edilmesi halinde ise mevcut yapı kitleleri ile sınırlı bir çevresinin ve/veya park alanları içerisinde talep edilen ilave yapı kitlelerinin bu amaca uygun düzenlenebileceği, ancak bu düzenlemeler için park alanının ticari alana dönüştürülmesi dışında, kent parklarında türü ve büyüklükleri belirlenecek ticari faaliyetlerin gerçekleştirilebileceğine ilişkin plan hükümlerinin getirilebileceği, bu işlemlerin ise plan ana kararlarını olumsuz etkilemeyecek ölçülerde yapılmasının mevzuat hükümlerine uyarlı olacağı, dava konusu işlem ile bölgede kaldırılan yaklaşık 4.2 dönüm büyüklüğündeki park alanına eşdeğer niteliklerde ve eşdeğer hizmet bölgesinde yeni bir park alanı da tesis edilemediği görüldüğünden dava konusu işlemin planlama ve şehircilik ilkeleri, kamu yararı ve mevzuat hükümlerine uygun olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

4. SONUÇ

Yukarıda yapılan incelemeler ve ilgili mevzuat hükümleri topluca değerlendirildiğinde; Davacı meslek odası tarafından Düzce İli, Merkez Kültür Mahallesi, 41 ada 2 nolu parselin park alanının ticaret alanı olarak düzenlenmesinin kabulü yönünde tesis edilen Düzce Belediye Meclisinin 09.04.2015 tarih ve 161 sayılı kararının iptalinin istenildiği; İmar planlarının yerleşmelerin sağlıklı fiziki bir çevreye kavuşmasına imkân tanıyan en önemli hukuki evraklar olduğu,

Plan yapımı ve hazırlanması aşamasında ekonomik verilerden, sosyal, kültürel ve demografik verilere, fiziksel verilerden kurum görüş ve projelerine kadar birbirinden farklı pek çok veri ve analizin dikkate alındığı, bu yönleri ile geliştirilen imar planı kararlarının kamu yararı taşıdığı,

İmar planları ile uzun vadede öngörülen nüfusa hizmet verecek nitelikte, farklı tür ve büyüklüklerde park alanlarının, mülkiyet durumu, arazinin fiziksel özellikleri, geçmiş plan

~ M. Ö.

kararları, yapılaşmalar vb. niteliklere bağlı olarak yerleşmenin tümüne hizmet verecek bölgelere bağlı olarak tasarlandığı,

· Dava konusu alanda yer alan yetişmiş ağaçlar, meydan sahası üzerinde sert zemin uygulamaları ve açık alan kullanımına ilişkin olarak diğer özellikleri ile park ve meydan amacıyla planlanmasının uygun olduğu,

· Parkların mahalle ölçeğinden başlayarak kent ölçeğine kadar farklı nitelikleri ile kullanıcılara görsel, işlevsel, psikolojik, fiziksel olumlu etkiler verdiği, bu yönleri ile insan yaşantısına pek çok olumlu katkı sunduğu,

· İfa ettiği görev itibarıyla kamu yararı sunduğu açık olan park alanlarının kaldırılmasına ilişkin plan değişikliklerinde de kamu yararı bulunması gerektiği,

· Dava konusu alanı da içerisine alacak şekilde en son onanlı imar planının 2013 yılına ait revizyon imar planı olduğu, bu imar planı ile park alanı olarak belirlenmiş alanın üzerinde bazı ticari yapılar bulunan bir kısmının dava konusu plan değişikliği ile ayrık nizam 4 katlı ticari alana dönüştürüldüğü, davacı meslek odası tarafından plan değişikliği işleminin iptalinin istenildiği ancak bu talebin belediye meclisince reddedildiği,

· İmar planı değişikliklerinde riayet edilmesi gereken mevzuat hükümlerinden olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde plan değişikliği için taşınması gereken niteliklerin belirtildiği, dava konusu plan değişikliğinin ise mevzuatta plan değişikliği için getirilmiş olan nitelikleri taşımadığının anlaşıldığı,

· Yine dava konusu değişikliğin Yönetmeliğin aynı maddesinin 2. ve 3. fıkrasında belirtilen koşulları (zorunluluk, eşdeğer hizmet bölgesinde eşdeğer alan ayrılması) taşımadığı,

· Dava konusu sahanın üzerinde ticari alan olarak öngörülen kısmın park alanı kullanımını ortadan kaldırdığı gibi fiziksel sonuçları itibarıyla 4 katlı yoğun bir yapılaşmaya yol açacağı, bu durumda park ve meydan alanlarının birbirinden koparılmış olacağı,

· Bunun yerine park alanının kullanım kararlarının değiştirilmeden kentte yaşayan nüfusun tümüne hizmet edecek şekilde kent parklarında ticari gereksinimleri, karşılayabilecek yapı ve tesislerin sınırlı ölçülerde yapılmasına imkan verecek plan hükümlerinin geliştirilebileceği,

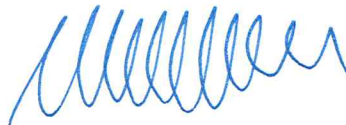
· Arazi üzerinde yer alan 2 ve 3 katlı ticari amaçlı yapıların 4 katlı yapılara dönüştürülmesi halinde park alanlarında yer alması beklenen büfe, kantin, kafeterya vb. yapı tesisleri aşan büyüklüğe kavuşacağı, bu durumun parkın işlevinde, hizmet bölgesinde ve hizmet etkinliğinde olumsuz etkilere yola açacağı, bunun dışında parkın tümüyle belediye borçları karşısında başka bir kamu kurumuna devrinin uygun olmadığı,

· Bu nedenlerle dava konusu plan değişikliğine ilişkin belediye meclis kararının planlama, şehircilik ilkeleri, kamu yararı ve imar mevzuatı açısından uygun olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Gereğini bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz. 22/03/2016



Yrd. Doç. Dr. Kemal ÇELİK
Harita Yüksek Mühendisi



Öğr. Gör. Dr. Murat ÖZYABA
Yüksek Şehir Plancısı



Özgür Bora YAPRAK
Şehir Plancısı

T.C.
SAKARYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1114

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI

İSTEYEN (DAVACI) : TMMOB PEYZAJ MİMARLARI ODASI- ANKARA
VEKİLİ : AV. EMRE BATURAY ALTINOK- AV.EDİP KATAYIFÇI
Büyükelçi Cad. No:18/7 Kavaklıdere Çankaya/ANKARA
KARŞI TARAF (DAVALI) : DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI Merkez/DÜZCE
VEKİLİ : AV. YAPRAK DEMİR - Aynı Yerde

İSTEMİN ÖZETİ : Davacı meslek odası tarafından "Düzce Merkez, Kültür Mahallesi 41 ada, 2 parselde ticaret fonksiyonlu yapıların bulunduğu bölümün ticaret alanı olarak düzenlenmesinin kabulü" yönünde tesis edilen Düzce Belediye Meclisi'nin 09.04.2015 tarih ve 161 sayılı kararının; hukuka aykırı olduğu, kentin dokusunun bozulacağı, şehircilik ilkelerinin ve imar mevzuatının ihlal edildiği, nüfus artışının, yapılaşma koşullarının ve kentin yeşil alan ihtiyacının gözetilmediği iddialarıyla iptali ve yürütmenin durdurulması istenilmektedir.

SAVUNMA ÖZETİ : Usul yönünden, davacının dava açma ehliyetinin olmadığı, esas yönünden ise dava konusu işlemin hukuka uygun olduğu, söz konusu parsel üzerinde 2 katlı betonarme bina bulunduğu ve uzun yıllar belediye ve müstecirleri tarafından kullanıldığı, taşınmazın park alanı olarak kullanılmadığı ileri sürülerek davanın ve yürütmenin durdurulması talebinin reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Sakarya 2. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası incelenerek yürütmenin durdurulması istemi hakkında işin gereği görüldü:

Davalı idarenin usule yönelik itirazları yerinde görülmemekle işin esasına geçildi.

Dava, "Düzce İli, Merkez Kültür Mahallesi 41 ada, 2 parselde ticaret fonksiyonlu yapıların bulunduğu bölümün ticaret alanı olarak düzenlenmesinin kabulü" yönünde tesis edilen Düzce Belediye Meclisi'nin 09.04.2015 tarih ve 161 sayılı kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istenilmektedir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. maddesinin 2. fıkrasında, Danıştay veya idari mahkemeler, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda, davalı idarenin savunması alındıktan veya savunma süresi geçtikten sonra gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebileceği, uygulanmakla etkisi tükenecek olan idari işlemlerin yürütülmesinin, savunma alındıktan sonra yeniden karar verilmek üzere, idarenin savunması alınmaksızın da durdurulabileceği, yürütmenin durdurulması kararlarında idari işlemin hangi gerekçelerle hukuka açıkça aykırı olduğu ve işlemin uygulanması halinde doğacak telafisi güç veya imkânsız zararların

T.C.
SAKARYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1114

neler olduğunun belirtilmesinin zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3. maddesinde; "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz." hükmü, aynı Kanun'un "Planlama Kademeleri" başlıklı 6. maddesinde, planların kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planlarının ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanacağı, belirtilmiş, aynı Kanun'un 8. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde, "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar." hükmüne yer verilmiş, aynı maddede onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de yukarıdaki usullere tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde, çevre düzeni planı; "üke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır." şeklinde, nazım imar planı; "varsa bölge veya çevre düzeni 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 yoğunluklarını, gerektiğinde yapı 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." şeklinde, uygulama imar planı da; "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." şeklinde tanımlanmıştır.

Öte yandan, uyuşmazlık konusu planın onaylanarak yürürlüğe girdiği tarihte yürürlükte olan 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Tanımlar başlığı altında düzenlenen 4. maddesinde; "i) Nazım İmar Planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak

T.C.
SAKARYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1114

üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçeğe, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçeğe, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, k) 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 ölçeğe onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı," ifade ettiği belirtilmiş, anılan Yönetmeliği 6. maddesinin 2. fıkrasında; "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır." hükmü, Genel Planlama Esasları başlığı altında düzenlenen 7. maddesinin i) bendinde; "Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.", Plan Raporu başlığı altında düzenlenen 9 uncu maddesi 4 üncü fıkrasında da; "Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur", İmar Planı İlkeleri başlığı altında düzenlenen 21. maddesinin 8. fıkrasında; "Çevre kirliliği oluşturmayan mevcut veya ilave ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, öncelikle söz konusu hizmetleri yürütmekle yükümlü kurum ve kuruluşların varsa kendi mülkiyeti veya tasarrufundaki alanlar üzerinde planlanması esastır." hükümlerine yer verilmiş, İmar Planı Değişikliği başlığı altında düzenlenen 26. maddesinin 1'nci fıkrasında; "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." düzenlemesi yer almıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden, "Düzce İli, Merkez Kültür Mahallesi 41 ada, 2 parselde ticaret fonksiyonlu yapıların bulunduğu bölümün ticaret alanı olarak düzenlenmesinin kabulü" yönünde tesis edilen Düzce Belediye Meclisi'nin 09.04.2015 tarih ve 161 sayılı kararının 28/04/2015 ile 28/05/2015 tarihleri arasında ilan edildiği, söz konusu meclis kararına yapılan itirazların da 09.06.2015 tarih ve 270 sayılı Belediye Meclis Kararı ile reddedildiği, bunun üzerine davacı meslek odası tarafından 07.09.2015 tarihinde bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

T.C.
SAKARYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1114

Bakılan davada, uyuşmazlığın çözümlenebilmesi teknik ve özel bilgi gerektirdiğinden Mahkememizin 28.01.2016 günlü ara kararı uyarınca mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde resen seçilen bilirkişiler Harita Yüksek Mühendisi Yrd. Doç. Dr. Kemal ÇELİK, Yüksek Şehir Plancısı Dr. Murat ÖZYABA, Şehir Plancısı Özgür Bora YAPRAK marifetiyle hazırlanarak 29.03.2016 tarihinde Mahkememize sunulan bilirkişi raporu'nun sonuç kısmında özetle;"

- İmar planlarının yerleşmelerin sağlıklı fiziki bir çevreye kavuşmasına imkân tanıyan en önemli hukuki evraklar olduğu,

- Plan yapımı ve hazırlanması aşamasında ekonomik verilerden, sosyal, kültürel ve demografik verilere, fiziksel verilerden kurum görüş ve projelerine kadar birbirinden farklı pek çok veri ve analizin dikkate alındığı, bu yönleri ile geliştirilen imar planı kararlarının kamu yararı taşıdığı,

- İmar planları ile uzun vadede öngörülen nüfusa hizmet verecek nitelikte, farklı tür ve büyüklüklerde park alanlarının, mülkiyet durumu, arazinin fiziksel özellikleri, geçmiş plan kararları, yapılaşmalar vb. niteliklere bağlı olarak yerleşmenin tümüne hizmet verecek bölgelere bağlı olarak tasarlandığı,

- Dava konusu alanda yer alan yetişmiş ağaçlar, meydan sahası üzerinde sert zemin uygulamaları ve açık alan kullanımlarına ilişkin olarak diğer özellikleri ile park ve meydan amacıyla planlanmasının uygun olduğu,

- Parkların mahalle ölçeğinden başlayarak kent ölçeğine kadar farklı nitelikleri ile kullanıcılara görsel, işlevsel, psikolojik, fiziksel olumlu etkiler verdiği, bu yönleri ile insan yaşantısına pek çok olumlu katkı sunduğu,

- İfa ettiği görev itibarıyla kamu yararı sunduğu açık olan park alanlarının kaldırılmasına ilişkin plan değişikliklerinde de kamu yararı bulunması gerektiği,

- Dava konusu alanı da içerisine alacak şekilde en son onanlı imar planının 2013 yılına ait revizyon imar planı olduğu, bu imar planı ile park alanı olarak belirlenmiş alanın üzerinde bazı ticari yapılar bulunan bir kısmının dava konusu plan değişikliği ile ayırık nizam 4 katlı ticari alana dönüştürüldüğü, davacı meslek odası tarafından plan değişikliği işleminin iptalinin istenildiği ancak bu talebin belediye meclisince reddedildiği,

- İmar planı değişikliklerinde riayet edilmesi gereken mevzuat hükümlerinden olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde plan değişikliği için taşınması gereken niteliklerin belirtildiği, dava konusu plan değişikliğinin ise mevzuatta plan değişikliği için getirilmiş olan nitelikleri taşımadığının anlaşıldığı,

- Yine dava konusu değişikliğin Yönetmeliğin aynı maddesinin 2. ve 3. fıkrasında belirtilen koşulları (zorunluluk, eşdeğer hizmet bölgesinde eşdeğer alan ayrılması) taşımadığı,

- Dava konusu sahanın üzerinde ticari alan olarak öngörülen kısmın park alanı kullanımını

T.C.
SAKARYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1114

ortadan kaldırdığı gibi fiziksel sonuçları itibariyle 4 katlı yoğun bir yapılaşmaya yol açacağı, bu durumda park ve maydan alanlarının birbirinden koparılmış olacağı,

- Bunun yerine, park alanının kullanım kararlarının değiştirilmeden kentte yeşeyen nüfusun tümüne hizmet edecek şekilde kent parklarında ticari gereksinimleri, karşılayabilecek yapı ve tesislerin sınırlı ölçülerle yapılmasına imkan verecek plan hükümlerinin geliştirilebileceği,

- Arazi üzerinde yer alan 2 ve 3 katlı ticari yapıların 4 katlı yapılara dönüştürülmesi halinde park alanlarında yer alması beklenen büfe, kantin, kafeterya vb. yapı tesisleri aşan büyüklüğe kavuşacağı, bu durumun parkın işlevinde, hizmet bölgesinde ve hizmet etkinliğinde olumsuz etkilere yol açacağı, bunun dışında parkın tümüyle belediye borçları karşısında başka bir kamu kurumuna devrinin uygun olmadığı,

- Bu nedenlerle dava konusu plan değişikliğine ilişkin belediye meclis kararının planlama, şehircilik ilkeleri, kamu yararı ve imar mevzuatı açısından uygun olmadığı" tespitlerine yer verildiği görülmektedir.

Bilirkişi raporunda yer alan tespitlerin Mahkememizce de hükme esas alınabilecek nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.

Bu durumda, dava konusu meclis kararıyla kabul edilen plan değişikliğinin mevzuatta plan değişikliği için getirilmiş olan nitelikleri taşımadığı imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırı olduğu anlaşıldığından dava konusu meclis kararında hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Öte yandan hukuka aykırı olduğu sonucuna varılan planlamanın, imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı yönünden telafisi güç veya imkansız zarar doğuracağı da ortadadır.

Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanununun 27.maddesi uyarınca teminat alınmaksızın **yürütülmesinin durdurulmasına**, kararın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Sakarya Bölge İdare Mahkemesi'ne itiraz yolu açık olmak üzere, 12/04/2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
İLTER EKŞİ
37995

Üye
AZİME KAHRAMAN
165664

Üye
GÜLTEKİN ÇETİN
138957

AŞU GIBİDİR