**Danıştay 6. Daire Başkanlığı         2021/6885 E.  ,  2022/7250 K.**

**"İçtihat Metni"**

**T.C.
D A N I Ş T A Y
ALTINCI DAİRE**

Esas No : 2021/6885
Karar No : 2022/7250

TEMYİZ EDENLER : I- (DAVACILAR)
1- … 2- …
VEKİLİ : Av. …
II- (DAVALILAR)
1- … Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. …
2- … Büyükşehir Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. …
III- (DAVALI YANINDA MÜDAHİL) … Müh. Taah. ve Tic. Ltd. Şti.
VEKİLİ : Av. …

KARŞI TARAF : I- (DAVALILAR) 1-… Büyükşehir Belediye Başkanlığı
2- … Belediye Başkanlığı
II- (DAVALI YANINDA MÜDAHİL)
… Müh. Taah. ve Tic. Ltd. Şti.
III- (DAVACILAR) … ve …

İSTEMİN KONUSU : Danıştay Altıncı Dairesinin 18/06/2019 tarihli, E:2018/6566, K:2019/5915 sayılı bozma kararına uyularak verilen … Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesinin … tarih ve E:…, K:… sayılı kararının temyizen incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ :

Dava konusu istem: Davacı …'nın maliki olduğu Ankara ili, Etimesgut ilçesi, … Mahallesi, … sayılı kadastral parsel (yeni … ada, … sayılı parsel) ile diğer davacı …'ün maliki olduğu aynı yer, … Mahallesi, kadastral … ada, … parsel ve … ada, … parsel sayılı (yeni … ada, … sayılı parsel) taşınmazların yer aldığı bölgede Etimesgut Belediye Encümeninin … tarih ve … sayılı kararı ile kabul edilip Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin … tarih ve … sayılı kararı ile onaylanan … sayılı parselasyon işleminin iptali istenilmiştir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: ... İdare Mahkemesince verilen … tarih ve E:…, K:… sayılı kararda; Mahkemenin … tarih ve E:… K:… sayılı kararıyla parselasyon işleminin dayanağı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 9.1 ve 9.2 sayılı plan notları ile söz konusu planın dayanağı 1/5000 ölçekli nazım imar planının 7.1 ve 7.2 sayılı plan notları yönünden davanın reddine, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 9.4, 9.5, ve 9.7 sayılı plan notları ile 1/5000 ölçekli nazım imar planının 7.4, 7.5 ve 8 sayılı plan notlarının iptaline karar verildiği, dava konusu … sayılı parselasyon işleminin, anılan planların plan notları dayanak alınarak hazırlandığı, bu itibarla planların kademeli birlikteliği ilkesi uyarınca hukuki dayanaktan yoksun kalan dava konusu parselasyon planında şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı yönünden hukuka uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi kararının özeti: Danıştay Altıncı Dairesinin 18/06/2019 tarih ve E:2018/6566, K:2019/5915 sayılı bozma kararına uyulmak suretiyle, parselasyon işleminin onaylanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Encümenin … tarih ve … sayılı kararında; "parselasyon planının parsel maliklerinin %75,55 vekaleti ile … Mühendislik Taahhüt ve Ticaret Ltd Şti. tarafından hazırlandığı, ilgililerince hazırlanan parselasyon planında farklı parsel büyüklüklerinde imar parsellerinin oluşturulduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı gereği bu parsellere farklı emsallerin uygulanacağı ve farklı yol kotu verileceği, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ve hazırlanan parselasyon planında büyük ve küçük alanlı parsellerin kimlerden oluşturulacağı konusunda herhangi bir kriterin bulunmadığının" belirtildiği, parsel büyüklüklerinin, imar planı ve planda hüküm bulunmayan hallerde Yönetmelik hükümlerine göre belirlenmesi gerekirken, dava konusu işlemde açıkça ifade edilen şekilde belirlenmesinin; parselasyonun amacı ve ilkelerine yönelik yukarıda belirtilen Kanun ve Yönetmelikle belirlenmiş ilke ve kurallara uygun olmadığından parselasyon işleminde bu yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılarak dava konusu işlemin iptali yolundaki idare mahkemesi kararında sonucu itibariyle isabetsizlik bulunmadığı gerekçesiyle istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : Davacılar tarafından, gerekçe yönünden temyize konu kararın yetersiz olduğu iddiasıyla bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.
Davalı idareler ve davalı idareler yanında müdahil tarafından, temyize konu kararın esası yönünden usul ve hukuka aykırı olduğu iddiasıyla bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI : Davacılar tarafından, davalı idarelerin iddiaları yönünden temyiz edilen kararda bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından usul ve yasaya uygun olan kararın onanması gerektiği ileri sürülmektedir.

Davalı idareler ve davalı idareler yanında müdahil tarafından, davacıların iddiaları yönünden temyiz edilen kararda bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından usul ve yasaya uygun olan kararın onanması gerektiği ileri sürülmektedir.

DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ …'IN DÜŞÜNCESİ :

Parselasyonun amacı, yapılaşmaya uygun imar parselleri oluşturmaktır. Parselasyon işlemi ile parsel maliklerine, kadastral parsel üzerinde oluşan imar parsellerinden, üzerinde yapılaşmaya uygun imar parselleri tahsis edilmesi gerekmektedir. Davacıların, parselasyon işlemi ile kadastral altlığından yer verilmediği, verilen yerin eş değer olmadığı, 10000 m² ve üzeri büyüklükte oluşturulan parsellerden hisse verilmesi gerektiğine dair iddiaları incelenmediğinden temyiz istemlerinin kabulü ile Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi kararının bozulması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince, Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüşüldü:

İNCELEME VE GEREKÇE:

MADDİ OLAY : Etimesgut Belediye Meclisinin … tarih ve … sayılı kararı ile kabul edilen Etimesgut İlçesi …, … ve … Mahalleleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, “9.1-Konut alanlarında emsal E=0.50- Hmax= serbest olacaktır." "9.2-Konut adalarının parsellenmesi halinde, minimum parsel büyüklüğü 5.000 m2 olacaktır." "9.4- 10.000 m2 nin altındaki parseller için; KOP'a ayrılan parsellerin ilgili belediyesine terk edilmesi halinde daire büyüklükleri konut sayısı sabit kalmak kaydı ile konfora bağlı olarak 125 m2 ye kadar yapılabilir." "9.5- 10.000 m2 yi geçen ada veya parsellerde emsal:1.50, Y.ençok:Serbest olacaktır. Konut sayısı emsal inşaat alanının 100'e bölünmesi ile elde edilen sayıyı aşamaz. Daire büyüklükleri, konut sayısı sabit kalmak kaydı ile konfora bağlı olarak 200 m2'ye kadar Yapılabilir." "9.7- Konut alanları için tevhidler ancak plan tadilatı ile yapılabilir." düzenlemelerini içeren plan notlarına, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin … tarih ve … sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planında, "7.1-Konut alanlarında emsal E=0.50- Hmax= serbest olacaktır." "7.2-Konut adalarının parsellenmesi halinde, minimum parsel büyüklüğü 5.000 m2 olacaktır." "7.4- 10.000 m2 nin altındaki parseller için; KOP'a ayrılan parsellerin ilgili belediyesine terk edilmesi halinde daire büyüklükleri konut sayısı sabit kalmak kaydı ile 125 m2 ye kadar yapılabilir." 7.5-10.000 m2 yi geçen ada veya parsellerde emsal:1.50, Y.ençok:Serbest olacaktır. Konut sayısı emsal inşaat alanının 100'e bölünmesi ile elde edilen sayıyı aşamaz. Daire büyüklükleri, konut sayısı sabit kalmak kaydı ile 200 m2'ye kadar yapılabilir. " "8.- Konut alanları için tevhidler ancak plan tadilatı ile yapılabilir." plan notlarına yer verilmiştir. Anılan imar planlarının iptali istemiyle açılan davanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 9.1 ve 9.2 sayılı plan notları ile söz konusu planın dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planının 7.1 ve 7.2 sayılı plan notları yönünden reddi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 9.4, 9.5, ve 9.7 sayılı plan notları ile dayanağı 1/5000 ölçekli nazım imar planının 7.4, 7.5 ve 8 sayılı plan notlarının iptali yolundaki ... İdare Mahkemesinin … tarih ve E:…, K:… sayılı kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun, Danıştay Altıncı Dairesi'nin 18/06/2019 tarih ve E:2018/6733, K:2019/5914 sayılı bozma kararına uyulmak suretiyle, kabulüne, İdare Mahkemesi kararının kaldırılmasına, davanın reddine dair … Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesince verilen … tarih ve E:…, K:… sayılı karar Danıştay Altıncı Dairesinin 21/06/2022 tarih ve E:2021/8694 K:2022/7249 sayılı kararı ile onanmıştır.
Yukarıda anılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dayalı olarak Etimesgut Belediye Encümeninin … tarih ve … sayılı kararı ile kabul edilip Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin … tarih ve … sayılı kararı ile onaylanan … sayılı parselasyon işleminin iptali istemiyle bakılan dava açılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Arazi ve Arsa Düzenlemesi başlıklı 18. Maddesinin dava konusu işlemin tesis edildiği tarihteki halinde, ''İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır. Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır. Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez. Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz. '' kuralına yer verilmiştir.

Dava konusu işlemlerin tesis edildiği tarihte yürürlükte bulunan 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin, imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımındaki esaslar başlıklı 10. maddesinde, ''İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır: a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır, b) Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır, c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, İmar parselasyon plânları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.'' kuralına yer verilmiştir.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME: Her ne kadar, parselasyon işleminin onaylanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Encümenin … tarih ve … sayılı kararında; " parselasyon planının parsel maliklerinin %75,55 vekaleti ile … Mühendislik Taahhüt ve Ticaret Ltd Şti. tarafından hazırlandığı, ilgililerince hazırlanan parselasyon planında farklı parsel büyüklüklerinde imar parsellerinin oluşturulduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı gereği bu parsellere farklı emsallerin uygulanacağı ve farklı yol kotu verileceği, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ve hazırlanan parselasyon planında büyük ve küçük alanlı parsellerin kimlerden oluşturulacağı konusunda herhangi bir kriterin bulunmadığının" belirtildiği görülmekte ise de, anılan hususların dava konusu parselasyonun dayanağı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında yer aldığı, anılan plan notlarına karşı açılan davanın reddine dair kararın yukarıda yer verilen Danıştay Altıncı Dairesi kararı ile kesin olarak onandığı görüldüğünden bu husus parselasyon işlemi ile kadastral altlığından yer verilmediği, verilen yerin eş değer olmadığı, 10000 m² ve üzeri büyüklükte oluşturulan parsellerden hisse verilmediği iddialarıyla açılan davada dava konusu parselasyon işlemini kusurlandırıcı nitelikte görülmemiştir. Kaldı ki, imar planlarının konusunu oluşturan parsellere farklı emsal ve yol kotu verilmesi yukarıda anılan ve imar planına karşı açılan davada incelenmiş ve bu plana karşı açılan davanın reddine karar verilmiştir.
Yine, temyize konu Bölge İdare Mahkemesi kararında, parsel büyüklüklerinin, imar planı ve planda hüküm bulunmayan hallerde Yönetmelik hükümlerine göre belirlenmesi gerekirken, dava konusu işlemde açıkça ifade edilen şekilde belirlenmesinin; parselasyonun amacı ve ilkelerine yönelik yukarıda belirtilen Kanun ve Yönetmelikle belirlenmiş ilke ve kurallara uygun olmadığı görüldüğünden, dava konusu parselasyon işleminde bu yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmış ise de, gerek mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde gerekse yürürlükte bulunan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde parsel büyüklüklerine dair belirlemenin minimum parsel büyüklüğüne ilişkin olduğu, burada belirlenen parsel büyüklüğünün daha küçük parsel oluşturulmamasına yönelik olduğu, parsel büyüklüğünün imar planında öngörülen koşullara göre parselasyon işlemi ile belirleneceğinden bu gerekçeye de itibar edilmemiştir. Kaldı ki, parsel büyüklüklerinin belirlenmesine dair plan notları içeren imar planına karşı açılan davanın reddine karar verilmiştir.
Bu durumda, Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesince davacının, parselasyon işlemi ile kadastral altlığından yer verilmediği, verilen yerin eş değer olmadığı, 10000 m² ve üzeri büyüklükte oluşturulan parsellerden hisse verilmesi gerektiğine dair iddialarının incelenmesi suretiyle yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir.

Bu itibarla, dava konusu işlemin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararına yapılan istinaf başvurusunun gerekçe eklenmek suretiyle reddine dair temyize konu … Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesi kararında isabet bulunmamaktadır.

Öte yandan, … Yapı Kooperatifince davalı yanında davaya katılma isteminde bulunulduğundan … Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesince bir karar verilmesi gerekmektedir.

KARAR SONUCU:

Açıklanan nedenlerle;

1.Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptaline ilişkin Mahkeme kararına yönelik olarak yapılan istinaf başvurusunun gerekçe eklenmek suretiyle reddi yolundaki temyize konu … Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesinin … tarih ve E:…, K:… sayılı kararının BOZULMASINA,
2. Yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın anılan Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesine gönderilmesine, 21/06/2022 tarihinde, kesin olarak, oybirliğiyle karar verildi.