

T.C.
SAMSUN

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/240

KARAR NO : 2023/158

DAVACI : TMMOB MİMARLAR ODASI SAMSUN ŞUBESİ

VEKİLLERİ : AV. FATİH AKDENİZ
AV. BARIŞ ULAŞ TIĞLI (e-tebligat)

DAVALI : 1- İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLLERİ : AV. ŞEYMA AKAR
AV. HALİT AKTAŞ (Aynı yerde)

2- SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. ÇAĞATAY TUNCER (Aynı yerde)

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Liman Mahallesi, 11781 ada ve 2 nolu parselde kayıtlı taşınmaz yapı ruhsatı verilmesine ilişkin 13.01.2014 tarih ve 16 sayılı İlkadım Belediye Başkanlığı işlemi ile dayanağı Samsun Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2013 tarih ve 380 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği kararının; plan değişikliğine konu alanda 2009 tarihinde tespit edilen kıyı-kenar çizgisi esas alındığında, yapılan tadilat ve kıyı kenar çizgisinden 10 metre çekme mesafesi uygulanarak inşaat yapılmasına izin verildiği, bu durumun Anayasa'nın 43. maddesi ile Kıyı Kanunu'na aykırı olduğu, alanda bulunan mevcut yapıların liman kullanımına hizmet eden yapılar olduğu, 2009 tarihinde Samsun Valiliği Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonu'nca 1976 tarih ve 11 sayılı kıyı kenar çizgisi iptal edilerek belirlenen yeni kıyı kenar çizgisine karşı Samsun 1. İdare Mahkemesi'nin E:2013/112 sayılı dosyasında açılan davanın devam ettiği, plan değişikliğinin kamu yararına aykırı olduğu, bölgenin güneyinde 1. derece sit alanı bulunduğu, sit alanı yüksekliği 70-80 metre iken bina yüksekliğinin 150 metre olarak belirlendiği, bu şekilde sit alanı öngörününün etkilendiği, kentin silüetinin bozulduğu, trafik yoğunluğunun arttırıldığı, şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu iddialarıyla iptali istenilmektedir.

İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : İlkadım Belediye Başkanlığı tarafından aynı yere ilişkin verilen 17.04.2012 tarih ve 136 sayılı inşaat ruhsatı ile Samsun Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2012 tarih ve 264 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kararının iptali için davacı tarafından Samsun 1. İdare Mahkemesinin E:2013/16 sayılı dosyasında açılan davada, mahallinde yaptırılan keşfin ardından hazırlanan bilirkişi raporunda; otel inşaatının estetik ve modern mimarisi ile kente ayrı bir değer katacağı, turizm açısından gereksinim duyulan anıtsal ve referans değerine sahip bir yapı olduğu yönünde görüş belirtildiği, inşaat yapımının kıyı kenar mevzuatına aykırı olmadığı, civarda bulunan ve sit alanı özelliğine sahip Amisos tepesine de fiziksel yakınlığının bulunmaması sebebiyle sit alanını olumsuz etkilemediğinin tespit edildiği, buna karşılık bilirkişi raporunda inşaatın yapımı, yüksekliği, çekme mesafesi, inşaat kullanım alanı gibi hususların değil, sadece plan yapma amacını aşar şekilde ayrıcalıklı hükümler getiren plan notlarının varlığının doğru bulunmadığı, bunun üzerine bahsi geçen bilirkişi raporunda eleştirilen ve hukuka aykırılığı tespit edilen plan not ve hükümleri kaldırılarak 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinin onaylandığı, plan değişikliği işlemi ile daha önce bilirkişi tarafından hukuka uygun bulunan hususların korunduğu, bu alanda emsal değer 2,5 olmasına karşın yapılan plan değişikliği ile emsal değer 1,80 olarak belirlendiği, yapının ise fiilen yaklaşık E:1,13 şeklinde inşa edildiğinden bahisle davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.



T.C.
SAMSUN
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2022/240
KARAR NO : 2023/158

SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : İlkadım ilçesi, belediye sınırlarında, uygulama imar planı F36b.17c.2d ve F36b.17c.1c paftalarında, 11781 ada 2 nolu parselin bulunduğu alanda, daha önce Samsun Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2012 tarih ve 264 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali için davacı tarafından Samsun 1. İdare Mahkemesinin E:2013/16 sayılı dosyasında açılan davada, Mahkemece verilen 05.09.2013 tarihli yürütmenin durdurulması kararı sonrasında Mahkeme kararı dikkate alınarak plan nollerinin ve yapılaşma haklarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile emsal değerinin düşürüldüğü, anılan karara dayanak alınan bilirkişi raporundaki gerekçelere uygun düzenleme yapıldığından yoğunluk artışına neden olunmadığı gibi, binanın yapımının büyük ölçüde ruhsatına uygun olarak tamamlandığı dikkate alındığında plan değişikliğinin iptalinde kamu yararı bulunmadığı, kıyı kenar çizgisi, sit alanı, kent silueti ve bina yüksekliği ile ilgili itirazların gerek Samsun 1. İdare Mahkemesi'nin E:2013/16 sayılı dosyasında gerekse aynı parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli plan değişikliği yapılmasına dair Samsun Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2011 tarih ve 230 sayılı kararının iptali için Samsun 2. İdare Mahkemesinin E:2012/489 sayılı dosyasında açılan davalarda yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporlarında değerlendirilerek plan değişikliğinin bu yönlerden herhangi bir olumsuzluk taşımadığının belirlendiğinden bahisle davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Samsun 2. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyası incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava; davacı tarafından, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Liman Mahallesi, 11781 ada ve 2 nolu parselde kayıtlı taşınmaz yapı ruhsatı verilmesine ilişkin 13.01.2014 tarih ve 16 sayılı İlkadım Belediye Başkanlığı işlemi ile dayanağı Samsun Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2013 tarih ve 380 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği kararının iptaline karar verilmesi istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 5. maddesinde; **Nazım İmar 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 plan, **Uygulama İmar Planı**; 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 plan şeklinde tanımlanmış, 7. maddesinin c) bendinde de; mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda veya yeni yerleşme alanlarının acilen kullanmaya açılmasını temin için; belediyeler veya valiliklerce mevzi imar planı yapılabileceği" hükmü getirilmiştir.

Aynı Kanununun 20. maddesinde; kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde, kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile imar planı, yönetmelik, ruhsat



T.C.
SAMSUN

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/240

KARAR NO : 2023/158

ve eklerine uygun olarak yapı yapılabileceği ifade edildikten sonra 21. maddesinde Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26. maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi alınması mecburi olduğu düzenlemesine yer verilmiştir.

3621 sayılı Kıyı Kanununun Geçici Maddesinde, "Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuat hükümlerine uygun olarak onanmış ve kısmen veya tamamen yapılaşmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının sahil şeritleri ile ilgili hükümleri geçerlidir. Ancak, 8 inci maddenin ikinci fıkraya hükümleri saklıdır." kuralı düzenlenmiştir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin Sahil Şeridinde Yapılanma başlıklı 18. maddesinde "Sahil şeridinde inşaat ruhsatı verilebilmesi için, onaylı uygulama imar planı hükümlerine uygun olarak 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmeliklerine göre işlem yapılarak imar parsellerinin oluşturulması ve kamuya açık alanların, kamu eline geçmesi şarttır." kuralı yer almaktadır.

3621 sayılı Kıyı Kanununun geçici maddesi uyarınca düzenlenen Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. maddesinin kısmi yapılaşma ile ilgili fıkrasında:

"a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında; 11 Temmuz 1992 tarihinden önce belirli bir kullanım amacına dayalı olarak onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisindeki imar adalarında; üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam alanın yüzde ellisinden fazla olması durumudur. Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parseller, en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış olmak kaydı ile taban alanı veya yapı sayısı itibarıyla bu kapsamda değerlendirilir.

b) Kentsel ve kırsal yerleşmelerde; meskun ve gelişme alanlarını kapsamak yerleşmenin mevcut ve projeksiyon nüfusuna dayalı gerekli tüm kullanım ve fonksiyonları içermek üzere hazırlanmış ve 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik bandı içerisinde kalan kesiminde yer alan imar adalarının sayısının yüzde ellisinden fazlasında, (a) bendindeki tanıma uygun yapılaşma olması durumudur. Aksi halde (a) bendi hükümleri geçerlidir.

c) Turizm alan ve merkezlerinde; Turizm Bakanlığınca 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış turizm amaçlı uygulama imar planlarının, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik bandı içerisinde kalan kesimindeki imar adalarının yüzde ellisinden fazlasında, (a) bendindeki tanıma uygun yapılaşma olması durumudur. Aksi halde (a) bendi hükümleri geçerlidir.

d) Turizm alan ve merkezlerinde, turizm dışı kullanımlara yönelik olarak hazırlanmış ve 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının ilgi ve kapsamına göre (a) veya (b) bentlerindeki tanımlara uygun yapılaşmış olması durumudur." kuralları yer almıştır.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümleri uyarınca kıyılarda ve 100 metrelik sahil şeridinde kamu yararının gözetileceği, sahil şeridinin ilk 50 metrelik kısmının hiçbir şekilde yapılaşmaya açılmayacağı ve bu alanlarda sadece kamu yararına uygun düzenlemelerin yapılabileceği açıktır.

Kanuna, Kıyı Kanunundan önce oluşmuş hakların nasıl ve hangi ölçüler içinde korunabileceğini belirlemek için geçici madde eklenmiş ve buna uygun olarak Yönetmelikle kısmi yapılaşma tanımlanmış ve mevcut hakların sınırları belirlenmiştir.

Yönetmelik maddelerinde yer alan bu düzenleme göz önüne alındığında, daha önce kanunla



T.C.

SAMSUN

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/240

KARAR NO : 2023/158

belirlenmiş hakların korunması ve kişilerin mağdur edilmemesinin amaçlandığı anlaşılmaktadır. Ancak imar hukukunda, kazanılmış hak kavramı ile ilgili olarak belli bir ölçütlün, Kıyı Kanununun amacına uygun olarak belirlenmesi zorunludur. Kanun ve Yönetmelik hükmüne göre kısmi yapılaşma olması durumunda kazanılmış hak; anılan yapıların mevcut haliyle korunmasına ilişkin olup, daha sonra yapılacak imar planlarında 100 metrelik sahil şeridinin Kıyı Kanununa uygun olarak planlanması ve yeni yapılaşmaların Kıyı Kanununa uygun olması gerektiği kuşkusuzdur.

Bu durumda Kanunla, önceden var olan haklar sınırsız olarak korunmadığından, Kıyı Kanununun çıktığı tarih itibarıyla oluşan hakkın daha sonra yapılan imar planlarında da aynen korunması mümkün olmadığı gibi, söz konusu 100 metrelik sahil şeridinin Kanunda belirtildiği şekilde imar planıyla kamunun yararlanmasına açılması zorunluluk arz etmektedir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Samsun ili, İlkadım ilçesi, Liman Mahallesinde, 11781 ada, 2 parselde kayıtlı taşınmazın resmi kurum alanı olan kullanım şeklinin 15.07.2011 tarih ve 230 sayılı Meclis kararı ile E:2,50 yapılaşma koşullu turizm tesis alanına dönüştürüldüğü, bu değişiklikten sonra İlkadım Belediye Başkanlığı tarafından söz konusu alanda yapımı planlanan 40 katlı ve 495 yatak kapasiteli turizm konaklama tesisi için 27.01.2012 tarih ve 17 sayılı yapı ruhsatının düzenlendiği, davacı tarafından bu yapı ruhsatı ve dayanağı 15.07.2011 tarih ve 230 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali istemiyle Samsun 2. İdare Mahkemesinin E:2012/489 sayılı davanın açıldığı, dava devam ederken yapımcı şirket tarafından İlkadım Belediye Başkanlığı'na yapılan müracaat ile projenin revize edildiği belirtilerek yeni projeye uygun olarak 25 katlı olacak şekilde yapı ruhsatında tadilat talep edildiği, talep doğrultusunda 17.04.2012 tarih ve 136 yapı ruhsatının düzenlendiği, bu yapı ruhsatı ve dayanağı 13.07.2012 tarih ve 264 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine yönelik olarak da Samsun 1. İdare Mahkemesinin E:2013/16 sayılı davanın açıldığı, Samsun 2. İdare Mahkemesinin E:2012/489 sayılı dosyasında uyuşmazlık konusu taşınmazın resmi kurum alanı olan kullanımının turizm tesis alanına dönüştürülmesine ilişkin 15.07.2011 tarih ve 230 sayılı Meclis kararı ve İlkadım Belediye Başkanlığı tarafından söz konusu alanda yapımı planlanan turizm konaklama tesisi için 27.01.2012 tarih ve 17 sayılı yapı ruhsatı düzenlenmesine ilişkin işlemlerin iptali istemiyle açılan davada; "*Dava konusu sahada yapılacak yapıya özel, mevzuata aykırı ayrıcalıklar getirici, mevzuattaki emsal tanımı ve hesabına aykırı ve plan kararları ile getirilen 2,50 emsal oranını aşmaya yönelik ve bu emsal ile getirilen kapalı alan miktarını geçecek emsal hesabı ve çekme mesafelerine ilişkin mevzuat hükümlerine aykırı düzenlemeler içeren imar planı değişikliğinde ve bu imar planı değişikliği uyarınca taşınmaza 40 kat ve 150 metre yüksekliğinde yapı yapılmasına izin veren yapı ruhsatında hukuka uyarlık bulunmadığı*" gerekçesiyle iptal kararı verildiği, 17.04.2012 tarih ve 136 yapı ruhsatı ve dayanağı 13.07.2012 tarih ve 264 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine yönelik olarak da Samsun 1. İdare Mahkemesinin E:2013/16 sayılı dosyasında açılan davada; "*Dava konusu değişiklik ile yapılan düzenleme cüz'i bazı düzeltmeleri içermekle birlikte söz konusu parsel için getirilen plan notları ile bu sahada yapılacak yapıya özel mevzuata aykırı ayrıcalıklar getirici, mevzuattaki emsal tanımı ve hesabına aykırı ve plan kararları ile getirilen 2,50 emsal oranını aşmaya yönelik ve bu emsal ile getirilen kapalı alan miktarını geçecek emsal hesabı ve çekme mesafelerine ilişkin mevzuat hükümlerine aykırı düzenlemeler içeren imar planı değişikliğinde ve bu imar planı değişikliği uyarınca düzenlenen yapı ruhsatında hukuka uyarlık bulunmadığı*" gerekçesiyle iptal kararı verildiği, söz konusu iptal kararları üzerine, Samsun Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2013 tarih ve 380 sayılı kararıyla uygulama imar plan değişikliğinin yapıldığı ve bu değişikliğe dayalı olarak dava konusu taşınmaz adına İlkadım



T.C.

SAMSUN

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/240

KARAR NO : 2023/158

Belediye Başkanlığı tarafından 13.01.2014 tarih ve 16 sayılı yapı ruhsatının düzenlendiği, bu işlemlerin iptali istemiyle de görülmekte olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Söz konusu uyuşmazlıkta; 13.01.2014 tarih ve 16 sayılı yapı ruhsatı ile dayanağı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin iptali istemiyle açılan davada ilk olarak Mahkememizin E:2014/209 sayılı dava dosyasında keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verildiği, anılan karar uyarınca 29.05.2014 tarihinde mahallinde gerçekleştirilen keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde bilirkişi heyetince tanzim edilen bilirkişi raporunda özetle; "Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin 1/100.000 ölçekli Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına, 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planına uygun olduğu, otel inşaatının bulunduğu alanda yapılan plan değişikliğinin mevzi imar planı kapsamında olmadığı, 1988 tarihinde onaylanan uygulama imar planı kapsamında kaldığından kısmi yapılaşma değerlendirmesinin imar adası bazında değil, sahil şeridindeki tüm imar adaları bazında yapılması gerektiği, bu doğrultuda kıyı kenar çizgisinden itibaren 100 metrelik sahil şeridinde kalan kesimde yer alan imar adalarının sayısının %50'sinden fazlasında yapılaşmanın gerçekleşmiş olması karşısında plan değişikliğinde ilgili mevzuat açısından kısmi yapılaşmanın gerçekleştiği, yapılan araştırmalar neticesinde de 1935, 1972, 2006, 2010 ve 2014 tarihli hava fotoğrafları, ortofoto ve uydu görüntüleri temin edilerek 1988 tarihinde onaylı imar planında kısmi yapılaşmaya konu edilen dava konusu alanın kısmi yapılaşmaya uygun olduğu, 1935 yılında ağaçlıklı alan, 1973 yılında ise yapılaşmış alan olarak değerlendirilebileceği, yapının mimari projesine göre, üzerine inşa edildiği 11781 ada, 2 parselin yüzölçümü (21.154 m²) ve imar planındaki emsal (E:1,80) dikkate alındığında, (21.154X1,80) = 38.077,00 m²'lik maksimum inşaat yapma hakkına sahip olduğu, buna karşılık mimari projeden hesaplanan emsale dahil olan inşaat alanının ise 28.015,70 m² olduğu, bu durumda imar planında verilen 1,80 emsal değerinin aşılmadığı, hesaplanan emsal değerinin 1.32 olduğu, 1/1000 ölçekli imar plan kararı ile getirilen 10 metre yapı yaklaşma mesafelerine uyulduğu, Mahkeme kararı ile iptal edilen plan notlarının kaldırıldığı ancak 11781 ada, 2 parselin deniz yönündeki parsel sınırının 05.01.2010 tarihli onaylı kıyı kenar çizgisinin içerisinde kaldığı, kıyıda kalan 196,65m²'lik bu kısmının da Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 10. maddesi uyarınca kamuya terklerinin yapılması gerektiği halde yapılmadığı, kıyıda kalan kısmın kamuya terki sonrasında yeniden belirlenmesi gereken parsel sınırının esas alınması gerektiği bu nedenle ilgili Yönetmeliğin 18. maddesinde belirtilen inşaat ruhsatı verilebilmesi ile ilgili hususlara uyulmadığından ruhsatın ve ruhsata esas teşkil eden imar planının geçersiz olması gerektiği" şeklinde tespit ve değerlendirmelerde bulunulduğu, Mahkememizin E:2012/489 sayılı dava dosyası ile Samsun 1. İdare Mahkemesi'nin E:2013/16 sayılı dava dosyalarında yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemeleri sonucu hazırlanan bilirkişi raporlarında ise özetle; (dava konusu edilen ve iptaline karar verilen plan değişikliklerinin) parsel özelinde mevzuatın öngördüğü bodrum alanlardaki kullanımların emsal içerisinde kalan kısımlarının dışında bu alanların yarısının dahil edilebileceği şeklindeki emsal tanımı getirilmesi, emsal hesabının imar parseli üzerinden yapılması gerekirken brüt parsel üzerinden yapılabileceğinin hükme bağlanması gibi söz konusu yapıyı ve parseli kent bütününde ayrıcalıklı kılan, kamu düzenini rahatsız edici, sonuçları itibarıyla oldukça yüksek bir yapı yapılmasına imkan verici nitelik taşıdığı şeklinde olumsuz görüşlerin yanı sıra yaklaşık 25 kat ve 100 metre yüksekliğinde öngörülen yapının; kent içerisinde yeterli alt yapı ve ulaşım bağlantılarının tesis edilmesi, yakın çevresinde yoğunluk hissi oluşturmaması ve yakın çevresi ile kent silüetini olumsuz etkilememesi kaydıyla yüksek yapı yapılabilmesine imkan verilmesinin olumlu değerlendirildiği, uygun yer seçimi ile belirlenmiş noktalarda modern veya yöresel mimari ile



T.C.
SAMSUN
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2022/240
KARAR NO : 2023/158

tasarlanmış yüksek katlı yapıların, kentin marka değerine olumlu katkılarının olacağı, işlevsel özellikleri ile bir takım gereksinimleri sağlayacağı, nirengi ve anıtsal özellikleri ile referans bir nokta olabileceği, dava konusu yapının kıyı bölgesinde olması turizm amaçlı kullanım talebi, bu işlevin kentin bir gereksinimi olması, uygun oranlarda nitelikli bir mimari ile kentsel değer katacağı, buna uygun olarak yüklenici firmanın kat yüksekliğinin azaltılması için müracaatta bulunarak söz konusu yapısının yol üstünde 25 kata düşürülmesini talep ettiği, buna uygun proje değişikliği yapıldığı ve ruhsat değişikliğine gidildiği, söz konusu yapının tarihi Amisos Kenti ile fiziksel bağının tespit edilmediği, bu yönleri ile yapının sit alanı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmadığı kanaatine varıldığı, dava konusu yapının kıyı bölgesinde olması nedenleri gerekli inşaa teknikler ve emniyet tedbirleri alınmak kaydıyla alanda dava konusu yapının yapılmasında sakınca bulunmadığı, kıyı mevzuatı açısından kısmi yapılaşma imkanının bulunduğu ve 110 nolu genelge çerçevesinde alanda dava konusu yapının yapılabileceği görüşünün paylaşıldığı, dava konusu plan değişikliğinin esasına ilişkin olarak kentin yerel veya modern mimari ile iyi tasarlanmış, turizm yapısı gereksinimini karşılayan diğer mevzuat koşullarına da riayet edilerek ezici, kent silüetini bozucu boyutlarda olmayan yapı yapıldığı" şeklinde görüşlere yer verildiği görülmektedir.

Somut olayda; yukarıda bahsi geçen bilirkişi raporları bir bütün halinde değerlendirilmek suretiyle Mahkememizin 27/03/2015 tarih ve E:2014/209, K:2015/363 sayılı kararı uyarınca "davanın reddine" hükmedildiği, bu kararın "her iki Mahkeme kararında da yer alan iptal gerekçelerinin ortadan kaldırılarak hukuka aykırılığın giderildiği, yapının 1/1000 ölçekli imar plan kararı ile getirilen 10 metre yapı yaklaşma mesafesine de uygun olarak inşa edildiği" şeklinde yapılan değerlendirmeler uyarınca verildiği, bu karara karşı yapılan temyiz başvurusu neticesinde Danıştay 6. Dairesi'nin 19/12/2017 tarih ve E:2015/7430, K:2017/11000 sayılı kararı uyarınca Mahkememizin 27/03/2015 tarih ve E:2014/209, K:2015/363 sayılı kararının bozulmasına karar verildiği, Mahkememizce bozma kararına uyularak ve bozma kararında yer verilen gerekçeler esas alınmak suretiyle 13/04/2022 ve 09/06/2022 tarihli ara kararlar ile davalı idarelerden birtakım bilgi ve belge talebinde bulunulduğu, söz konusu ara kararlarına cevaben gerekli belgelerin dava dosyasına sunulmasının akabinde uyuşmazlığın çözümü teknik ve bilimsel incelemeyi gerektirdiğinden ötürü "dosya üzerinden bilirkişi incelemesi yaptırılmasına" karar verildiği görülmektedir.

Bakılan davada; Mahkememizin 09/06/2022 tarihli ara kararı uyarınca dosya üzerinden yaptırılan bilirkişi incelemesi neticesinde bilirkişi heyeti tarafından tanzim edilen bilirkişi raporunun 06/02/2023 tarihinde dava dosyasına sunulduğu, anılan raporun içeriğinde özetle; "Samsun büyükşehir belediyesinin 27.05.2022 tarihli yazısında; davaya konu parseli kapsayan alanda, 1992 tarihinden önce 03.06.1988 tarihinde İller Bankası tarafından onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Samsun İmar Planları bulunduğu, söz konusu parselin Resmi Kurum kullanımında kaldığı ve bu tarihte yapılaşmaların bulunduğu, 110 nolu genelge çerçevesinde davaya konu parselde yapılaşma belirlendiği, kısmi yapılaşma koşullarının mevcudiyetine ilişkin bilgi ve belge olarak, 1988 onaylı imar planının varlığının gösterildiği, İlkadım Belediyesinin 06.05.2022 tarihli yazısında ise davaya konu parselde davaya konu yapıdan başka önceki tarihlerde ruhsatlı bir yapı bulunmadığının belirtildiği,

- Samsun Büyükşehir Belediyesinin 27.05.2022 tarihli yazısında belirtildiği üzere bir alanda kısmi yapılaşma kararı alınmasında 1988 onaylı imar planının varlığının yeterli olamayacağı, İlkadım Belediyesinin 06.05.2022 tarihli yazısından ise davaya konu parselde davaya konu yapıdan başka önceki tarihlerde ruhsatlı bir yapı bulunmadığının anlaşıldığı, kıyı mevzuatı uyarınca kısmi yapılaşma tespitinin söz konusu alandaki tüm kıyı hattı boyunca 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış planların,



T.C.
SAMSUN

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/240

KARAR NO : 2023/158

halihazır haritaların ve tüm yapı ruhsatların incelemesi yapılarak boşluk doluluk oranının hesaplanarak alınması gerektiği, buna göre davaya konu alanda kısmi yapılaşma kararı alınabilmesi için gerekli tespitlerin yapılmadığı, bu tespitler yapıldıktan sonra söz konusu alanda sahil şeridi için bir karar alınması gerektiği kanaatine varılmıştır.

- Davaya konu uygulama imar planı değişikliğindeki turizm tesis alanının kuzeydeki sınırının kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında (kıyıda) kaldığı, bu cephede 10 metrelik çekme mesafesinin kıyı kenar çizgisinden itibaren 10 metre olarak başlamadığı, yaklaşık olarak 3 metre genişliğindeki kıyı bandının turizm tesis alanı olarak planlandığı,

Davaya konu alanda yer alan turizm tesis alanı sınırının kuzeyde kalan bir bölümünün kıyıda yer aldığı, turizm tesis alanlarının kıyıda imar planı kararı ile yapılabilecek tesisler sınıfında olmadığı, kıyının özel mülkiyete konu olmayacağı ve davaya konu parselin kıyıda kalan bölümünün davaya konu plan değişikliğinde imar uygulamasına konu edilmeyecek alan olarak belirlendiği, ancak Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 10. maddesi uyarınca bu alanın kamuya terkisinin yapılması gerektiği, kıyıda kalan kısmın kamuya terki sonrasında yeniden belirlenmesi gereken parsel sınırının esas alınması gerektiği, söz konusu taşınmazın uygulama imar planı lejantında "imar uygulamasına dahil edilmeyecek alan" olarak tanımlanmasının ve turizm tesis alanı olarak planlanmasının şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olmadığı" şeklinde tespit ve değerlendirmelerde bulunduğu görülmektedir.

Yukarıda özetine yer verilen ve bilirkişi heyeti tarafından tanzim edilerek 06/02/2023 tarihinde Mahkememize sunulan bilirkişi raporuna davalı idarelerce itiraz edilmiş ise de, yapılan itirazların raporu kusurlandırabilecek mahiyette bulunmadığı, dolayısıyla bilirkişi raporunu hükme esas alınabilecek yeterlilikte olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Bu durumda; yukarıda özetine yer verilen bilirkişi raporunda yer alan tespitler Danıştay 6. Dairesi'nin 19/12/2017 tarih ve E:2015/7430, K:2017/11000 sayılı bozma kararında yer verdiği gerekçeler ile birlikte değerlendirildiğinde, davalı idarece dava konusu imar planı değişikliğinin yapımı aşamasında kısmi yapılaşma koşullarının araştırılmadığı, 1988 yılında onaylanan imar planının tek başına kısmi yapılaşma koşullarının mevcudiyetine karine oluşturmayacağı, dava konusu taşınmazın bulunduğu alandaki turizm tesis alanı sınırının kuzeyindeki bölümünün kıyıda yer aldığı, turizm tesis alanlarının kıyıda imar planı kararı ile yapılabilecek tesisler sınıfında olmadığı, kıyının özel mülkiyete konu olmayacağı ve davaya konu parselin kıyıda kalan bölümünün davaya konu plan değişikliğinde imar uygulamasına konu edilmeyecek alan olarak belirlendiği, söz konusu taşınmazın uygulama imar planı lejantında "imar uygulamasına dahil edilmeyecek alan" olarak tanımlanmasının ve turizm tesis alanı olarak planlanmasının şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olmadığı anlaşıldığından, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde ve bu işlem esas alınmak suretiyle dava konusu taşınmaz hakkında düzenlenen yapı ruhsatında hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemlerin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan ve davacı tarafından karşılanan 6.148,05-TL yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 5.500,00-TL vekalet ücretinin davalı idarelerden alınarak davacıya ödenmesine, davalı idarelerce karşılanan ve aşağıda dökümü yapılan yargılama giderlerinin ise ayrı ayrı davalı idarelerin uhdesinde bırakılmasına, Harçlar Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca belirlenen 179,90-TL karar harcından dava açılırken yatırılan 25,20-TL harcın mahsubu sonucu kalan 154,70-TL



T.C.
SAMSUN

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/240

KARAR NO : 2023/158

bakiye karar harcının davacı tarafından yatırılan ve dosyada bulunan **posta avansından mahsup edilmesine**, artan bilirkişi ve posta avansının talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra re'sen davacıya iadesine, kararın tebliğinden itibaren **30 (otuz) gün** içerisinde **Danıştay'a temyiz** yolu açık olmak üzere, tarihinde **23/02/2023** tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan

Üye

Üye

YARGILAMA GİDERLERİ (DAVACI) :

Başvurma Harcı	:	25,20 TL
Karar Harcı	:	179,90 TL
Y.D. Harcı	:	41,50 TL
Y.D. İtiraz Harcı	:	68,60 TL
Vekalet Harcı	:	3,80 TL
Keşif Harcı	:	177,50 TL
Temyiz Başvuru Harcı	:	136,00 TL
Temyiz Y.D. Harcı	:	45,60 TL
Temyiz Karar Harcı	:	57,60 TL
Bilirkişi Ücreti	:	4.800,00 TL
Keşif Yol Gideri	:	20,00 TL
Posta Gideri	:	592,35 TL
TOPLAM	:	6.148,05 TL

YARGILAMA GİDERLERİ (SAMSUN B.Ş.B.):

Vekalet Harcı	:	29,40 TL
K.D. Harcı	:	74,80 TL
Posta Gideri	:	100,00 TL
TOPLAM	:	204,20 TL

YARGILAMA GİDERLERİ (İLKADIM B.B.):

Vekalet Harcı	:	9,00 TL
K.D. Harcı	:	74,80 TL
Posta Gideri	:	120,00 TL
TOPLAM	:	203,80 TL

