-YAPILAN PARSELASYONUN İADESİ VE %45 ORANINDA PARSELASYON YAPILMASI (FARKLI EMSAL UYGULAMA İMKANI/İMAR UYGULAMALARININ KARIŞIKLIĞI) 2
-GECEKONDU KANUNU İLE İMAR KANUNUNDAKİ PARSELASYONLARIN FARKI 6
-KOMŞU SAHALARDA YAPILAN PARSELASYON İŞLEMLERİ VE YARGILAMAYA ETKİSİ 10
-PARSELASYONA GİRDİĞİ GİBİ ÇIKMASI GEREKEN PARSELLER 14
-KOP VE PARSELASYON İLİŞKİSİ / ÖLÇÜLÜ PARSELASYON 17
- AYNI ALANDA İKİNCİ KEZ PARSELASYON YAPILABİLMESİNİN ŞARTLARI 23

-Yapılan parselasyonun iadesi ve %45 oranında parselasyon yapılması (farklı emsal uygulama imkanı/imar uygulamalarının karışıklığı)

T.C.

D A N I Ş T A Y

ALTINCI DAİRE

Esas No : 2024/6605

Karar No : 2025/2485

TEMYİZ EDEN (DAVACI) : ... Yapı Kooperatifi

VEKİLİ : Av. ...

KARŞI TARAF (DAVALILAR): 1- ... Başkanlığı-...

VEKİLİ : Av....

2-... Bakanlığı-...

VEKİLİ : Av. ...

3- ... Belediye Başkanlığı-...

VEKİLİ : Av. ...

İSTEMİN KONUSU: ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesinin... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının temyizen incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ :

Dava konusu istem: İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... sayılı parseli de kapsayan alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 21/09/2021 tarihinde onaylanan ve Başakşehir Belediye Başkanlığı tarafından 12/11/2021 tarihinde askıya çıkarılan Doğu Resneli Çiftliği Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısmına İlişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile parselasyon işleminin davacıya ait taşınmaza ilişkin kısmının iptali istenilmiştir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti:...İdare Mahkemesince verilen ... tarih ve E:..., K... sayılı kararda; dosyadaki bilgi ve belgeler ile yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu

düzenlenen raporun birlikte değerlendirilmesinden, parselasyon işleminin dayanağı 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının üst ölçekli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planına ve planların kademeli birliktelik ilkesine uygun olduğu, düzenleme sınırının mevzuata uygun olarak belirlendiği, düzenleme ortaklık payının (DOP) mevzuat ile belirlenen sınırlar içerisinde kaldığı, tahsis edilen alanın davacıya tam hisseye karşılık müstakil şekilde tahsis edildiği, imar planlarının ve parselasyonun yürürlükte bulunan imar planı hükümlerine, dağıtım ilke ve esasları ile şehircilik ilkesine uygun olduğu sonucuna varıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi kararının özeti: Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesince; istinaf başvurusuna konu ... İdare Mahkemesi kararının hukuka ve usule uygun olduğu ve istinaf dilekçelerinde ileri sürülen iddiaların söz konusu kararın kaldırılmasını sağlayacak nitelikte görülmediği gerekçesiyle 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 45. maddesinin 3. fıkrası uyarınca istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : Temyize konu kararın usul ve hukuka aykırı olduğu iddiasıyla bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMALARI: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından; temyiz edilen kararda bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, usul ve kanuna uygun olan kararın onanması gerektiği savunulmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından; savunma verilmemiştir.

Başakşehir Belediye Başkanlığı tarafından; temyiz edilen kararda bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, usul ve kanuna uygun olan kararın onanması gerektiği savunulmaktadır.

DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ ...'IN DÜŞÜNCESİ: Temyiz isteminin kabulü ile Bölge İdare Mahkemesi kararının bozulması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

İNCELEME VE GEREKÇE:

MADDİ OLAY:

Davacının maliki olduğu İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, ... Mahallesi, ... (2.545.640 m²) sayılı kök parselin bulunduğu alanda 20/06/1991 tarihinde parselasyon yapıldığı, parselin hissedarı...'in hissesinin düzenlemeye alınıp % 26,67 oranında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılarak ... ada, ... sayılı parselin (3050,80 m²) tam hisse olarak anılan şahsa tahsis edildiği, dava konusu

parselin 15/06/2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında “gelişme alanı' fonksiyonunda kaldığı, 13/02/2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı Revizyon Nazım İmar Planında “185 k/ha yoğunlukta konut alanında”, 13.02.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planında ise: “E:1.00 H:Serbest yapılaşma şartlarında konut alanında”, 21/09/2021 onay tarihli 1/5000 ölçekli Doğu Resneli Çiftliği Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısmına İlişkin Nazım İmar Planında “130 K/HA Orta Yoğunluklu “K2” rumuzlu gelişme konut alanı” fonksiyonunda kaldığı, 21/09/2021 onay tarihli 1/1000 ölçekli Doğu Resneli Çiftliği Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısmına İlişkin Uygulama İmar Planında “E:0.75 Yençok:5 kat yapılaşma şartlarında K2 rumuzlu gelişme konut alanı" fonksiyonunda, parselin Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ... tarih ve ... sayılı kararı ile onaylanan parselasyon işlemi kapsamında kaldığı, parselin 20/06/1996 tarihinde davacıya satıldığı, parselin Toplu Konut İdaresi Başkanlığının... tarih ve ... sayılı kararı ile onaylanan parselasyon işlemi ile düzenleme sınırına alındığı, **önceki parselasyon işlemindeki düzenleme ortaklık payı kesintisi (1109,83 m²) iade edilerek ve % 45 oranında (1872,28 m²) düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılarak** 2288,35 m² yüzölçümlü ... ada, ... sayılı parselin tam hisse olarak davacıya tahsis edildiği, davacı tarafından anılan parselasyon işlemi ile Doğu Resneli Çiftliği Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısmına İlişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

İLGİLİ MEVZUAT:

3194 sayılı İmar Kanununun, 4/7/2019 tarih ve 7181 sayılı Kanunun 9. maddesi ile değişik 18. maddesinin 7. fıkrasında, "Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, **daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45’e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.**" hükmüne yer verilmiştir.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

Davacıya ait parselin 21/09/2021 onay tarihli 1/1000 ölçekli Doğu Resneli Çiftliği Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısmına İlişkin Uygulama İmar Planında “E:0.75 Yençok:5 kat yapılaşma şartlarında K2 rumuzlu gelişme konut alanı" fonksiyonunda kaldığı görülmektedir. Ancak, Doğu Resneli Çiftliği Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısmına İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 1.1.2. K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı başlıklı plan notunda "K2 rumuzlu gelişme konut alanlarında E=0.75 ve Yençok=5 kat olacak şekilde uygulama yapılacaktır.

02.10.1990 tarihinde, Küçükçekmece Belediyesi ile bir kısım taşınmaz maliki arasında imzalanan hibe protokolü çerçevesinden, daha önce Belediyeye hibe yapan maliklerden hibelerin iadesi iddiası ile Belediye aleyhine dava açmış olup, iş bu davadan vazgeçenler dava feragat evrakını Belediyeye ibraz etmek şartı ile bu plana göre yapılacak imar uygulaması sonucu elde edeceği tahsis alanlarının emsal alanı hesabı aşağıdaki gibi yapılır; Uygulamadan Önceki Mülkiyet (KOP hariç)+Brüt HibeX(1-(0,26676+0,081774))/1,25

Uygulama öncesi mülkiyetlerden KOP parselleri çıkartıldıktan sonra kalan alan ile geçmişte yapılan ve iade iddiasından vazgeçilen brüt hibe miktarından (geri alınan hibe miktarı hariç olmak üzere), 20.06.1991 tarihinde tapu tescili tamamlanan imar uygulamasına göre, 0,26676 DOPO+0,081774 KOPO = 0,348534 kesinti oranı düşülerek hesaplanacak net alanı toplanır ve 1,25'e bölünür.

02.10.1990 tarihli protokol kapsamında Belediyeye hibe vermiş olup, sonradan hibe iadesi talebi ile dava açmış olanlardan, davasından feragat edenler için, yukarıda izah edilen şekilde hesaplanan emsal alanı iş bu umar planına göre yapılacak imar uygulamasından sonra, ilgilileri adına oluşacak yeni imar parsellerinin parsellerinin toplam emsal alanı hakkıdır. Ancak bu hesap sonucu belirlenen emsal alanının kullanıldığı parsellerde emsal oranı hiçbir şekilde 1,25'i geçemez. Bu kapsamda yapılacak hesaplama üzerinden yapılacak inşaat uygulamalarında Yençok=Z+5 kat şeklinde uygulama yapılabilir.

Başakşehir Belediye Meclisinin ... tarih ve ... sayılı kararı kapsamında Başakşehir Belediyesi tarafından ilgililerine devredilecek parsellerde yapılaşma hakları hesaplanırken devredilen parsellerin uygulama öncesi mülkiyet durumu yukarıda tarif edilen hesapta yeni maliklerin lehine dikkate alınacaktır." hükümlerine yer verilmiştir.

Dava konusu alanda yukarıdaki plan notu ile farklı emsal uygulandığı ancak aynı alandaki parsellere farklı emsal uygulanabilmesi için zemin farklılığı gibi teknik bir gerekçenin bulunması gerektiği ancak yukarıda yer alan plan notunda yer alan gerekçenin bu kapsamda olmadığından iptaline karar verilmesi gerekmektedir.

Dosya içeriğinde dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planına ait plan paftası ile plan notu yer almadığından, bu belgeler temin edilerek 1/5000 ölçekli nazım imar planı hakkında yeniden karar verilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, davacıya ait parselin 13/02/2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı Revizyon Nazım İmar Planında “185 k/ha yoğunlukta konut alanında”, 13.02.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planında ise: “E:1.00 H:Serbest yapılaşma şartlarında konut alanında” kaldığı, 21/09/2021 onay tarihli 1/5000 ölçekli Doğu Resneli Çiftliği Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısmına İlişkin Nazım İmar Planında “130 K/HA Orta Yoğunluklu “K2” rumuzlu gelişme konut alanı” fonksiyonunda kaldığı, 21/09/2021 onay tarihli 1/1000 ölçekli Doğu Resneli Çiftliği

Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısmına İlişkin Uygulama İmar Planında "E:0.75 Yençok:5 kat yapılaşma şartlarında K2 rumuzlu gelişme konut alanı" fonksiyonunda kaldığı açık olup dava konusu imar planı ile hem nüfus hem de yapılaşma koşullarında artış değil azalış olduğundan 3194 sayılı İmar Kanununun, ... tarih ve ... sayılı Kanunun 9. maddesi ile değişik 18. maddesinin 7. fıkrası uyarınca düzenleme ortaklık payının % 45e kadar tamamlanmasına hukuken olanak bulunmadığından Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ..... tarih ve ... sayılı kararı ile onaylanan parselasyon işleminde de mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.

Bu itibarla, davanın reddi yönündeki ... İdare Mahkemesi kararına yönelik istinaf isteminin reddine ilişkin temyize konu Bölge İdare Mahkemesi kararında isabet bulunmamaktadır.

KARAR SONUCU:

Açıklanan nedenlerle;

1. 2577 sayılı Kanunun 49. maddesine uygun bulunan davacının temyiz isteminin kabulüne,

2. Davanın yukarıda özetlenen gerekçeyle reddine ilişkin Mahkeme kararına yönelik olarak yapılan istinaf başvurusunun reddi yolundaki temyize konu ... Bölge İdare Mahkemesi .... İdari Dava Dairesinin... tarih ve E:..., K:...sayılı kararının BOZULMASINA,

3. Yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın Bölge İdare Mahkemesi... İdari Dava Dairesine gönderilmesine, 05/05/2025 tarihinde kesin olarak oybirliğiyle karar verildi.

-Gecekondu Kanunu ile İmar Kanunundaki Parselasyonların Farkı

T.C.

D A N I Ş T A Y

ALTINCI DAİRE

Esas No : 2024/3798

Karar No : 2025/2109

TEMYİZ EDEN (DAVALI) : ... Belediye Başkanlığı/...

VEKİLİ : Av. ...

KARŞI TARAF (DAVACI) : ...

VEKİLİ : Av. ...

İSTEMİN KONUSU: Danıştay Altıncı Dairesinin 09/03/2020 tarihli, E:2018/1861, K:2020/3354 sayılı bozma kararına uyularak, dava konusu işlemin iptali yolunda verilen ... İdare Mahkemesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının temyizen incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ:

Dava konusu istem: İstanbul ili, Çatalca ilçesi, ... Bucağı, ... Köyü, ... Mevkii, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 2981 sayılı Kanunun 10/c maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin Mülga Gürpınar Belediye Encümeninin ... tarihli, ... sayılı işleminin ve dayanağı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali istenilmiştir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: Temyize konu kararda; ... İdare Mahkemesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararı ile, uyuşmazlıkta; söz konusu parselasyonun dayanağı olan uygulama imar planına ait planlama sürecinin irdelenmesini mümkün kılan bilgi ve belgelerin bulunmadığı, gerek parselin bulunduğu alanın ilçe sınırlarının değiştirilmesi ve farklı bir ilçeye bağlanmış olması, gerekse planın eski tarihli olması nedenleri ile idarelerde söz konusu planla ilgili yeterli bilgi ve belge sunamadıklarının ara kararı cevaplarında belirtildiği, yine uygulama imar planı ve bu planın dayanağı 1/5000 ölçekli nazım imar planınına ilişkin bilgi ve belgelerin talep edilmesine rağmen söz konusu planların veri arşivinde bulunmadığının bildirildiği, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili olarak planlanan yörenin tümünün çevre, ulaşım, trafik gibi ilişkileri kapsamlı bir biçimde ele alınarak, plan değişikliğinde kamu yararına uyarlık bulunup bulunmadığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının üst ölçekli planlara uygunluğu, üst ölçekli planda değişiklik yapılıp yapılmadığı ve dava konusu alanda imar planı değişikliğini zorunlu kılacak nitelikte ihtiyacının bulunup bulunmadığı hususlarının incelenemediği, bu durumun idarenin kusurundan kaynaklandığı ve davacıya bu hususla ilgili külfet yüklenemeyeceği dikkate alınarak, dava konusu uygulama imar planında ve bu plana dayanarak yapılan parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Belirtilen gerekçelerle dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : Temyize konu kararın usul ve hukuka aykırı olduğu iddiasıyla bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI: Savunma verilmemiştir.

DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ ...'İN DÜŞÜNCESİ:Temyiz isteminin 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 gereği görüşüldü:

İNCELEME VE GEREKÇE:

MADDİ OLAY :

Dava, İstanbul ili, Çatalca ilçesi, ... Bucağı, ... Köyü, ... Mevkii, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 2981 sayılı Kanunun 10/c maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin Mülga Gürpınar Belediye Encümeninin ... tarihli, ... sayılı işleminin ve dayanağı Mülga Gürpınar Belediye Başkanlığı tarafından 19/11/1991 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali istemiyle açılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT:

Uyuşmazlık tarihinde yürürlükteki haliyle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Arazi ve arsa düzenlemesi" başlıklı 18. maddesinde: "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." hükmüne yer verilmiştir.

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un 10. maddesinin (c)

fıkrasında; “İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden ada veya parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tesbit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni İpotek tesis edilerek Tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye ve valiliklerin re'sen yetkili oldukları hükme bağlanmıştır.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin amacı, işlevi ve teknik uygulama şekli ile 2981 sayılı Kanun'un 10/c maddesinin amacı, işlevi ve teknik uygulama şekli çok farklıdır. 18. madde uygulamasında imar planlarına uygun yapılaşmaya elverişli arsa üretmek amaçlanırken 2981 sayılı Kanun'un 10/c maddesinde amaçlanan düzensiz ve hisseli oluşan taşınmazlar üzerindeki yapılaşmaları mümkün olduğu kadar düzene sokmak ve müstakil parseller oluşturarak maliklerine tahsis etmektir. Bu sebeple, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan parselasyon işleminin uygulama imar planına dayanması gerekmekte iken 2981 sayılı Kanun'un 10/c maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminde ise düzenlemenin ıslah imar planına dayanması gerekmektedir.

Başka bir anlatımla, 3194 sayılı Yasa kurallarına göre hazırlanmış uygulama imar planına dayalı olarak, 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca parselasyon işlemi gerçekleştirilmesine, 2981 sayılı Yasa kapsamında bulunan ve ıslah uygulama imar planına konu edilen alanda ise 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin uygulanmasına hukuken olanak bulunmamaktadır.

Uyuşmazlıkta, İdare Mahkemesince yerinde yapılan keşif, bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi ve ek bilirkişi raporunda, dava konusu ... tarihli, ... sayılı Gürpınar Belediye Encümeninin kararı ile onaylanan parselasyon işleminin 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca yapıldığı, bu parselasyon işleminin dayanağının 19/11/1991 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olduğu, bu plana ilişkin yalnızca plan paftasının bulunduğu, bu imar planının dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin herhangi bir bilgi, belgenin dosya kapsamında bulunmadığının davalı idarece ara karara cevaben bildirildiği, Mahkeme tarafından, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının incelenemediği, bu durumun idarenin kusurundan kaynaklandığı ve davacıya bu hususla ilgili külfet yüklenemeyeceğinden dava konusu uygulama imar planında ve bu plana dayanarak yapılan parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş ise de öncelikle dava konusu parselasyon işleminin hangi imar planı dayanak alınarak yapıldığının açık, tutarlı ve kesin olarak tespit edilerek söz konusu planın incelemesi, parselasyon işleminin dayanağı plana uygun olup olmadığı, yukarıda aktarılan mevzuat kapsamında işlemlerin hukuka

uygun olarak tesis edilip edilmediğinin incelenmesi suretiyle yeniden karar verilmesi gerekmektedir.

Yapılacak inceleme sonucunda, dava konusu parselasyon işleminin 2981 sayılı Kanunun 10/c maddesi uyarınca yapıldığı, dayanak olarak gösterilen planın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olduğunun anlaşılması halinde, yukarıda aktarılan yasa hükümlerinden ve yapılan açıklamadan anlaşılacağı üzere 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon işlemi yapılması gerektiği, 2981 sayılı Yasa'nın 10/c maddesi uyarınca parselasyon yapılmasının mümkün olmadığı hususunun göz önünde bulundurulacağı tabiidir.

KARAR SONUCU :

Açıklanan nedenlerle;

1.2577 sayılı Kanunun 49. maddesine uygun bulunan davalının temyiz isteminin kabulüne,

2.Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptaline ilişkin temyize konu ... İdare Mahkemesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının BOZULMASINA,

3. Dosyanın anılan Mahkemeye gönderilmesine,

4. 2577 sayılı Kanunun (Geçici 8. maddesi uyarınca uygulanmasına devam edilen) 54. maddesinin 1. fıkrası uyarınca bu kararın tebliğ tarihini izleyen 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere 17/04/2025 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

-Komşu sahalarda yapılan parselasyon işlemleri ve yargılamaya etkisi

T.C.

D A N I Ş T A Y

ALTINCI DAİRE

Esas No : 2022/965

Karar No : 2025/2025

TEMYİZ EDEN (DAVALI) : ... Büyükşehir Belediye Başkanlığı

VEKİLİ : Av. ...

KARŞI TARAF (DAVACI) : ... Valiliği

VEKİLİ : Av. ...

İSTEMİN KONUSU : ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının temyizen incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ :

Dava konusu istem: Muğla ili, Ula ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca Muğla Büyükşehir Belediye Encümeninin ... tarih ve ... sayılı kararıyla kabul edilen parselasyon işlemi ile parselasyon işlemine yapılan itirazın reddine dair Muğla Büyükşehir Belediye Encümeninin ... tarih ve ... sayılı kararının iptali istenilmiştir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: ... İdare Mahkemesince verilen ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararda; dosyadaki bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunun bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu, dava konusu ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın planda konut kullanımında kaldığı ve yerinden tahsis yapılmasına teknik olarak bir engel bulunmamasına rağmen kendi yerinden tahsis yapılmadığı, bu sebeple yapılan dağıtımın usulüne uygun olmadığı, parselasyon işleminin mevzuata, şehircilik ilkelerine, dağıtım-tahsis, parselasyon ve planlama esaslarına uygun olmadığı, dağıtım cetvelleri değerlendirilmek suretiyle yapılan dağıtımda diğer parsel sahipleri ile davacı arasında eşitlik ve hakkaniyetin korunmadığı, alınması gereken düzenleme ortaklık payı (DOP) miktarın yasal sınırlar içerisinde kaldığı anlaşılsa da bu hususun tek başına dava konusu parselasyon işlemini, planlama esasları ve kamu yararı kriterlerine uygun hale getirilmediği, zaten idarece dengeli ve hakkaniyetli bir düzenleme ortaklık payı oranının da belirlenmediği ve yeniden hesaplanması gerektiği anlaşılmış olup, dava konusu işlemlerde hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi kararının özeti: İstinaf başvurusuna konu İdare Mahkemesi kararının hukuka ve usule uygun olduğu ve istinaf dilekçelerinde ileri sürülen iddiaların söz konusu kararın kaldırılmasını sağlayacak nitelikte görülmediği gerekçesiyle 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 45. maddesinin 3. fıkrası uyarınca istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : Temyize konu kararın usul ve hukuka aykırı olduğu iddiasıyla bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI : Savunma verilmemiştir.

DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ ...'İN DÜŞÜNCESİ : Temyiz isteminin reddi ile dava konusu işlemin iptali yolunda verilen İdare Mahkemesi Kararından "DOP oranının etaplar arasında dengeli dağıtılmadığı ve bu yönüyle işlemin hukuka aykırı olduğu" yönündeki gerekçenin

çıkarılması suretiyle anılan karara karşı yapılan istinaf başvurusunun reddine dair Bölge İdare Mahkemesi Kararının sonucu itibarıyla onanması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

İNCELEME VE GEREKÇE:

MADDİ OLAY :

Muğla ili, Ula ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca Muğla Büyükşehir Belediye Encümeninin ... tarih ve ... sayılı kararıyla kabul edilen parselasyon işlemi ile parselasyon işlemine yapılan itirazın reddine dair Muğla Büyükşehir Belediye Encümeninin ... tarih ve ... sayılı kararının iptali istemiyle bakılan dava açılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT:

3194 sayılı İmar Kanununun işlem tarihinde yürürlükte bulunan 18. maddesinin 1. fıkrasında; "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.", 2'nci fıkrasında; "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 otuzbeşini (kırkını) geçemez." hükmüne yer verilmiştir.

İşlem tarihine yürürlükte bulunan İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğinin 5'inci maddesinde; "Belediye ve mücavir alan sınırı içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tesbit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir... Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz." hükmü, 6'ncı maddesinde; "Düzenleme Sınırı: a. İskan sahasının bittiği yerlerde iskan sınırından, b. İskan sahası içindeki yollarda yol ekseninden, c. Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının

düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel geçirilir. Ancak, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır. Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde, sınıf bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçirilir." hükmü; 8'inci maddesinde; "İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı bir imar parseli içinde bırakılabilir. Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek, düzenleme ortaklık payı olarak alınır. Alınacak miktar düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir" hükmü ile 10'uncu 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. Plan 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 planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar iddiaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir...." hükmü yer almaktadır.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

İdare Mahkemesince, mahalinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporunda yapılan tespit ve değerlendirmeler hükme esas alınarak dava konusu işlemlerin iptaline dair verilen kararın gerekçeleri arasında;" **düzenleme sahası içinde bulunan parsellerden en fazla %38,8 DOP alındığı ve bu oranın Yönetmelik hükümlerinde belirtilen yasal sınıra uygun olduğu ancak** dava konusu 44 numaralı düzenleme sahasının DOP oranının **%19,5** olduğu, bu oranın yasal sınırlar içinde kaldığı görülse de; 44 numaralı düzenleme sahasının çevresindeki parselasyon planları incelendiğinde, planlamanın aynı bölümde etap etap uygulanan düzenleme sahalarında Köprübaşı Mahallesi 37 numaralı sahada **%23,3**, Ayazkıyı Mahallesi 56 numaralı sahada **%38,8**, 57 numaralı sahada **ise %22,5** olduğu ve düzenleme sahalarının DOP oranlarının birbiri ile uyuşmadığı, bu bölgedeki en yüksek DOP oranının dava dışı olan 56 numaralı düzenleme sahasında uygulandığının tespit edildiği, davacının taşınmazlarının da içinde bulunduğu 44 numaralı parselasyon etabında ise uygulanan DOP oranının, 56 numaralı etapta uygulanan DOP oranının hemen hemen yarısı olduğu, bu nedenle dengeli ve hakkaniyetli bir düzenleme ortaklık payı oranın belirlenmediği işlemde bu yönüyle de hukuka uyarlık bulunmadığı" hususlarına da yer verildiği görülmüştür.

Dava konusu olayda, Muğla ili, Ula İlçesinde kent içi taşıt yolunun düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun onaylanması sonrasında, dava konusu taşınmazı da kapsayan alan ve çevresinde farklı tarihlerde düzenleme sınırları belirlenerek etaplar halinde parselasyon yapıldığı, hükme esas alınan bilirkişi raporundaki, davacıya ait taşınmazın

bulunduğu etapta düzenleme sınırının belirlenmesine ve düzenleme ortaklık payı oranının hesaplanmasına ilişkin işlemlerin mevzuata uygun şekilde yapıldığı, yasal sınırlar içinde düzenleme ortaklık payı alındığı ve komşuluğunda bulunan düzenleme sahalarına göre en düşük oranda düzenleme ortaklık payı hesaplandığı yönündeki tespitler de dikkate alındığında karardan yukarıda belirtilen gerekçenin çıkarılması gerektiği sonucuna ulaşılmış olup kararda yer alan diğer gerekçeler (tahsise ilişkin) usul ve yasaya uygun bulunduğundan, dava konusu işlemin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun reddi yolunda Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesince verilen kararda sonucu itibarıyla isabetsizlik bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

KARAR SONUCU:

Açıklanan nedenlerle;

1. Davalının temyiz isteminin reddine,

2. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptaline ilişkin Mahkeme kararına yönelik olarak yapılan istinaf başvurusunun reddi yolundaki temyize konu ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının yukarıda belirtilen gerekçeyle ONANMASINA,

3. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 50. maddesi uyarınca, bu onama kararının taraflara tebliğini ve bir örneğinin de anılan Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesine gönderilmesini teminen dosyanın kararı veren ilk derece Mahkemesine gönderilmesine, 15/04/2025 tarihinde, kesin olarak, oybirliğiyle karar verildi.

-Parselasyona girdiği gibi çıkması gereken parseller

T.C.

D A N I Ş T A Y

ALTINCI DAİRE

Esas No : 2021/6943

Karar No : 2025/2608

TEMYİZ EDEN (DAVALI) : ... Büyükşehir Belediye Başkanlığı

VEKİLİ : Av. ...

KARŞI TARAF (DAVACI) : ... Kaymakamlığı

VEKİLİ : Av. ...

İSTEMİN KONUSU : ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının temyizen incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ :

Dava konusu istem: Bursa ili, Gemlik ilçesi, ... Mahallesi, ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... ve ... sayılı parselleri kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. ve 2981 sayılı Kanunun EK-1 maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin ... tarih ve ... sayılı büyükşehir belediye encümeni kararının iptali istenilmiştir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: ... İdare Mahkemesince verilen ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararda; yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen rapor ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu parsellerin bulunduğu alanın uygulama imar planında teknik altyapı alanında kaldığı, bu alanın kamu ortaklık payı oranında hisselendirmeyle oluşturulması gerektiği, öncelikle parsellerden kamu ortaklık pay kesintisi yapıldıktan sonra düzenleme ortaklık payı (DOP) kesilmesi gerektiğinden, bu hususa uyulmaksızın hesaplanan DOP oranının da uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.

Belirtilen gerekçelerle dava konusu işlem hukuka aykırı bulunarak iptaline karar verilmiştir.

Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi kararının özeti: ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesince; istinaf başvurusuna konu ... İdare Mahkemesi kararının hukuka ve usule uygun olduğu ve istinaf dilekçelerinde ileri sürülen iddiaların söz konusu kararın kaldırılmasını sağlayacak nitelikte görülmediği gerekçesiyle 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 45. maddesinin 3. fıkrası uyarınca istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : Mahkemenin iptal kararı üzerine geri dönüşüm işlemi yapılarak su deposu alanının uygulama dışı bırakıldığı, davanın konusuz kaldığı, temyize konu kararın usul ve hukuka aykırı olduğu iddiasıyla bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI : Savunma verilmemiştir.

DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ ...'İN DÜŞÜNCESİ : Temyiz isteminin reddi ile usul ve yasaya uygun olan Bölge İdare Mahkemesi kararının onanması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra, 10/07/2018 tarihli, 30474 sayılı Resmî Gazetede

yayımlanarak yürürlüğe giren 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101. maddesi uyarınca, Hazine malları konusunda genel yetkili kuruluş Milli Emlak Genel Müdürlüğü olup anılan Genel Müdürlük aynı Kararnamenin 99. maddesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının hizmet birimleri arasında sayıldığından ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Geçici 1. maddesinin 19. fıkrası uyarınca, Hazineye ait taşınmazlara ilişkin olarak Gemlik Malmüdürlüğü yerine, Gemlik Kaymakamlığı davacı olarak alınarak işin gereği görüşüldü:

İNCELEME VE GEREKÇE:

MADDİ OLAY : Bursa ili, Gemlik ilçesi, ... Mahallesi, ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... ve ... sayılı parselleri kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. ve 2981 sayılı Kanunun EK-1 maddesi uyarınca ... tarih ve ... sayılı büyükşehir belediye encümeni kararıyla parselasyon işlemi onaylanmıştır.

Dava konusu parsellerden düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra, imar planında teknik altyapı alanında kalan parselden imar parseli tahsisi yapıldığı, davacı tarafından BUSKİ'ye ait su deposunun bulunduğu alandan tahsis yapılmasının dağıtım ilkelerine aykırı olduğu, bu alanın kamu ortaklık payı oranında hisselendirme yapılmak suretiyle oluşturulması gerektiği ileri sürülerek bakılan dava açılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT:

İşlem tarihi itibarıyla yürürlükte olan şekliyle 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde; "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." hükmü yer almaktadır.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

Dosyanın incelenmesinden, Bursa ili, Gemlik ilçesi, ... Mahallesi, ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... ve ... sayılı parsellerin parselasyon işleminin dayanağı olan uygulama imar planında teknik altyapı (su deposu) alanında kaldığı, dava konusu parselasyon işlemi ile bu taşınmazlardan %0,0996047 oranında düzenleme ortaklık payı kesildikten sonra imar planında teknik altyapı alanında kalan ve üzerinde fiilen su deposu bulunan kadastral parsel üzerinde oluşturulan ... sayılı parselden Hazineye imar parseli tahsisi yapıldığı anlaşılmaktadır. Uyuşmazlıkta, davacıya tahsis yapılan ... sayılı parselin **geldisi** olan kadastral parsellerin imar planında teknik altyapı fonksiyonu devam ettiğinden ve parselasyon işlemi yapılırken üzerinde fiilen kullanılan su deposu bulunduğundan,

bu parsellerin, herhangi bir düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmadan parselasyon işlemine girdiği gibi çıkması gerektiği, teknik altyapı alanının oluşturulması için kamu ortaklık payı hisselendirilmesinin söz konusu olmayacağı anlaşılmıştır.

Bu durumda, parselasyon işlemine girdiği gibi çıkması gereken dava konusu parsellerden düzenleme ortaklık payı kesilmesi suretiyle tahsis yapılmasına ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varıldığından, dava konusu işlemin iptaline ilişkin mahkeme kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun reddine dair temyize konu Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi kararında sonucu itibarıyla isabetsizlik bulunmamaktadır.

KARAR SONUCU:

Açıklanan nedenlerle;

1. Davacının temyiz isteminin reddine

2. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptaline ilişkin Mahkeme kararına yönelik olarak yapılan istinaf başvurusunun reddi yolundaki temyize konu ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının yukarıda belirtilen gerekçe ile ONANMASINA,

3. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 50. maddesi uyarınca, bu kararın taraflara tebliğini ve bir örneğinin de anılan Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesine gönderilmesini teminen dosyanın kararı veren ilk derece Mahkemesine gönderilmesine, 07/05/2025 tarihinde kesin olarak oybirliğiyle karar verildi.

-KOP ve Parselasyon İlişkisi / Ölçülü Parselasyon

T.C.

D A N I Ş T A Y

ALTINCI DAİRE

Esas No : 2019/18970

Karar No : 2021/4127

TEMYİZ EDEN (DAVACILAR) : 1- ... 2- ... 3- ...

VEKİLİ : Av. ...

KARŞI TARAF(DAVALILAR) : 1- ... Büyükşehir Belediye Başkanlığı

VEKİLİ : Av. ...

2- ... Belediye Başkanlığı

VEKİLİ : Av. ...

İSTEMİN ÖZETİ : ... İdare Mahkemesinin ... tarih ve E: ..., K: ... sayılı kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun kabulüne, İdare Mahkemesi kararının kaldırılmasına ve davanın reddine dair ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesince verilen ... tarih ve E: ... K: ... sayılı kararın, usul ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Savunma verilmemiştir.

DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ ...'İN DÜŞÜNCESİ : Uyuşmazlıkta, %30 DOP oranından daha yüksek miktarda %44 KOP oranı belirlenerek davacının kamu tesis alanında hisselendirildiği anlaşılmaktadır. Yönetmelikte yer alan düzenlemelerde, KOP oranı açısından herhangi bir sınır öngörülmemişse de dava konusu işlemde KOP oranının DOP oranını da aşacak şekilde %44 olarak belirlenmesinin ve DOP kesildikten sonra kamu tesis alanında hisselendirme yapılarak toplamda %74 oranında davacının kullanamayacağı alan yaratılmasının, ölçülülük ve orantılılık ilkesine uygun olmadığı sonucuna varıldığından, temyiz isteminin kabulü ile davanın reddi yolundaki kararın bozulması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

Dava; Antalya ili, Alanya ilçesi, ... Mahallesi, ... sayılı parseli kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin ... tarih ve... sayılı büyükşehir belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen raporun ve dosyanın birlikte değerlendirilmesinden, davacının kadastral parselinden düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra kamu ortaklık payı oranında su deposu vasfında bulunan ... ada ... sayılı parselden tahsis yapılmasının eşdeğerlilik ilkesine uygun olmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karara karşı yapılan istinaf başvurusu Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesince, kamu tesislerine yapılacak tahsislerde eşdeğerlilik aranmadığı, bu yönüyle işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı, ayrıca bilirkişi raporuna göre davacıya ticari alanda oluşturulan ... ada, ... sayılı parselden tahsis yapılmasının uygun olduğu yönünde görüş

bildirildiği, öte yandan düzenleme sahasında yer alan terminal alanının kamu ortaklık payından karşılanmasının mevzuata uygun olduğu, DOP oranının yasal sınırlar altında olduğu, düzenleme sahasının yakın çevresinde imar uygulaması görmemiş başka bir alan bulunmaması nedeniyle alanın geniş tutularak KOP oranının düşürülmesine fiilen imkan bulunmadığı, davacıya DOP ve KOP oranı kesintileri sonrası en yakın imar parselinden tahsis yapıldığı hususu da dikkate alındığında dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle istinaf isteminin kabulüne, mahkeme kararının kaldırılmasına ve davanın reddine karar verilmiş, bu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının; "Temel hak ve hürriyetlerin sınırlanması" başlıklı 13. maddesinde; “Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.” hükmüne, 35. maddesinde; "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." kuralına yer verilmiştir.

Keza Anayasanın 90. maddesi uyarınca uygun bulunan ve iç hukukun bir parçası halini alan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 nolu Ek Protokolünün "Mülkiyetin korunması" başlıklı 1. maddesinde de; "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir." hükmü yer almıştır.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi tarafından çeşitli kararlarda Sözleşme Eki 1 Nolu Protokolün 1. maddesi değerlendirilmiştir. N.A. ve Diğerleri Türkiye Davasında (Başvuru No:374451/97): "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, içtihadına göre özü itibariyle mülkiyet hakkını güvence altına alan Ek 1 Nolu Protokolün 1. maddesinin üç farklı kural içerdiğini hatırlatmaktadır. (Bkz. Özellikle 21 Şubat 1986 tarihli James ve diğerleri- Birleşik Krallıklar Kararı, A serisi no:98-B, s.29-30, 37). Birinci paragrafın birinci bendinde açıklanan ve genel bir niteliği olan birinci kural, mülkiyet hakkına riayet edilmesi ilkesini belirtmektedir. Aynı bendin ikinci cümlesinde yer alan ikinci kural mülkiyet hakkının kısıtlanmasını düzenlemeyi amaçlamakta ve bu kısıtlamayı da bazı koşullara bağlamaktadır. İkinci bentte yer alan üçüncüsü ise, Sözleşmeci Devletlere diğerlerinin yanısıra genel menfaate uygun olarak malların kullanımını düzenleme yetkisini tanımaktadır. Mülkiyet hakkına ihlallerin özel örneklerini oluşturan ikinci ve üçüncü kurallar, birincisi tarafından yer verilen ilke ışığında değerlendirilmelidir (Bkz. Bruncrona- Finlandiya, No:41673/98, 65-69, 16 Kasım 2004 ve Broniowski- Polonya, No:31443/96, 134, 22 Haziran 2004).

Anılan Mahkeme bu kapsamda, kamu yararının gerektirdikleri ile kişisel hakların korunması arasında hüküm sürmesi gereken adil bir dengeyi bozacak nitelikte olmaması gerektiğini belirtmekte (Karaman Türkiye Davası Başvuru No:6489/03), mülkiyetten mahrum edilme

durumunda, ihtilaflı müdahalenin istenilen doğru dengeyi sağlayıp sağlamadığı ve özellikle başvuran üzerinde orantısız bir yük oluşturup oluşturmadığı yönlerinden yaklaşım göstermektedir (Temel Conta San. ve Tic. A. Ş.Türkiye Davası Başvuru No:46651/04).

09/05/1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ilk şekliyle 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde; "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 otuzbeşini geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz." hükmü yer almaktadır.

17/12/2003 tarih ve 25319 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5006 sayılı Kanunun 1. maddesinde; "03/05/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "otuzbeşini" ibaresi "kırkını" olarak ve aynı maddenin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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." hükmü getirilmiştir.

10/07/2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanunun 9. maddesi ile yeniden düzenlenen İmar Kanununun 18. maddesinde ise; "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyonalanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu

hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkrada belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkrada belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkrada belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

" hükmüne yer verilmiştir.

İşlem tarihinde yürürlükte olan İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 12. maddesinde; düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir düzenlemesine yer verilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun "Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları" başlıklı 7. maddesinin (c) bendinde, "Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20/07/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak." hükmüne; (l) bendinde, " Yolcu ve yük terminalleri, kapalı ve açık otoparklar yapmak, yaptırmak, işletmek, işlettirmek veya ruhsat vermek" hükmüne yer verilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, ... tarih ve ... sayılı büyükşehir belediye encümeni kararıyla onaylanan dava konusu parselasyon işleminde düzenleme ortaklık payı oranının (DOP) %30, düzenleme sahasında bulunan kamu tesis alanları için de %44 oranında kamu ortaklı payı (KOP) oranı belirlendiği ve davacının kalan hak edişinin imar parselinde hisselendirildiği, davacı tarafından KOP oranının çok yüksek olduğu ileri sürülerek bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Dava konusu işlemin yetki yönünden incelenmesi;

Yukarıda yer verilen 5216 sayılı Kanun hükümlerinde, yolcu ve yük terminallerini yapma görevinin büyükşehir belediyelerine ait olduğu ve büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği her ölçekteki imar plânlarının ve parselasyon işlemlerinin büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacağı düzenlenmiştir.

Bu durumda, dava konusu parselasyon işleminin yapıldığı düzenleme sahasında büyükşehir belediyesinin görev alanına giren "terminal alanının" bulunması nedeniyle büyükşehir belediyesi tarafından yapılan parselasyon işleminde yetki yönünden hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Dava konusu işlemin KOP oranı yönünden incelenmesi;

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri açısından bakıldığında, özel mülkiyet hakkının korunması gereken temel insan hakları arasında öngörüldüğü, Anayasa ve uluslararası sözleşmelerde mülkiyet hakkını korumaya yönelik düzenlemelere yer verildiği, bu düzenlemelerde mülkiyet hakkına müdahalelerin olabileceğinin öngörüldüğü, ancak bu müdahalelerde kamu yararı gerekçesi, kanuni düzenleme gereği ve ölçülülük ya da orantılılık gibi uluslararası hukukun genel ilkelerinin varlığının dikkate alınmasının gerektiği, aksi durumda müdahalenin mülkiyet hakkı ihlaline neden olacağı kabul edilmiştir. Nitekim Anayasa Mahkemesi kararları ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi içtihatlarıyla da bu hususların açık bir şekilde ortaya konulduğu görülmektedir.

Demokratik bir toplumda temel hak ve özgürlüklere getirilen sınırlamanın, bu sınırlamayla güdülen amacın gerektirdiğinden fazla olması düşünülemez.

Demokratik hukuk devletinde güdülen amaç ne olursa olsun, kısıtlamaların, bu rejimlere özgü olmayan yöntemlerle yapılmaması ve belli bir özgürlüğün kullanılmasını önemli ölçüde zorlaştıracak ya da ortadan kaldıracak düzeye vardırılmaması gerekir.

Yukarıda yer verilen düzenlemelerde İmar Kanununda %35 olarak belirlenen düzenleme ortaklık payı oranı 17/12/2003 tarih ve 25319 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5006 sayılı Kanunla %40'a yükseltilmiştir. 7181 sayılı Kanunla yapılan son düzenleme ile daha önce ilgili Yönetmelikte yer verilen kamu ortaklık payından oluşturulan alanlar da düzenleme ortaklık payından karşılanacak alanlara dahil edilerek parselasyon işlemlerinde taşınmazlardan en fazla %45 oranında kesinti yapılacağı düzenlenmiştir.

Uyuşmazlıkta, işlem tarihindeki mevzuata göre KOP oranı belirlenerek hisselendirme yapılması mümkün olmakla birlikte %30 DOP oranından daha yüksek miktarda %44 oranında KOP belirlenerek kamu tesis alanında hisselendirme yapıldığı anlaşılmaktadır. İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelikte, KOP oranı açısından herhangi bir sınır öngörülmemiş olmakla birlikte dava konusu işlemde KOP oranının DOP oranını da aşacak şekilde %44 olarak belirlenmesi ve DOP kesintisi ile KOP hisselendirmesi nedeniyle kadastral taşınmazın toplamda %74'ünün mülkiyetinin davacının elinden alınması ve mülkiyetinin kısıtlanması durumunun oluştuğu açıktır.

Bu durum ve 7181 sayılı Kanunla getirilen son düzenleme ile parselasyon işlemlerinde taşınmazlardan en fazla %45 oranında DOP kesinti yapılabileceği ve ayrıca KOP hisselendirmesi

yapılamayacağı da dikkate alındığında, dava konusu parselasyon işleminin ölçülülük ve orantılılık ilkesine uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesince verilen ... tarih ve E: ... K: ... sayılı kararın BOZULMASINA, dosyanın adı geçen İdari Dava Dairesine gönderilmesine, 18/03/2021 tarihinde oybirliğiyle kesin olarak karar verildi.

- Aynı alanda ikinci kez parselasyon yapılabilmesinin şartları

T.C.

D A N I Ş T A Y

ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/596

Karar No : 2025/2495

TEMYİZ EDEN (DAVACI) : ...

VEKİLİ : Av. ...

KARŞI TARAF (DAVALI) :... Başkanlığı

VEKİLİ : Av....

DAVALI YANINDA MÜDAHİL: ... Belediye Başkanlığı/...

VEKİLİ : Av. ...

İSTEMİN KONUSU: ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesince verilen ... tarih ve E:....., K:... sayılı kararının temyizen incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ :

Dava konusu istem: İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, ... Mahallesi, ..., ..., ... ve ... sayılı parselleri kapsayan alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ... tarih ve ... sayılı kararı ile onaylanıp Başakşehir Tapu Müdürlüğünce ... tarih ve ... yevmiye numarası ile tescil edilen parselasyon işleminin iptali istenilmiştir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti:... İdare Mahkemesince verilen ...tarih ve E:..., K:... sayılı kararda; dosyadaki bilgi ve belgelerin yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelenmesi sonucu düzenlenen raporun birlikte değerlendirilmesinden, davacıya ait ilk kadastral parsellerden gelen ve net tahsis miktarlarından adına konut parsellerinde tahsis ve tescil edilen hisselerinin yine ... ada ... ve ... ada ... sayılı parselde hisseli olarak değerlendirildiği, kamu ortaklık payı (KOP) parsellerindeki hisselerinin de ... ve ... sayılı parsellerde hisse olarak değerlendirildiği, davaya konu uygulamada yasal sınırlar içinde % 35.198022 oranında düzenleme ortaklık payı (DOP) kesildiği, ..., ..., ... ve ... sayılı parsellerden 08.02.2016 tarihli parselasyon işleminden % 35,19 oranında DOP kesintisi yapıldığı, % 20,81 oranında ise KOP payı ayrılarak, ... ada ... sayılı parsel ve ... ada ... sayılı parselde davacı adına KOP payı olarak tescil edildiği, 17.02.2020 tarihli parselasyon işleminde davacı adına yüzölçümünde değişikliği yapılmaksızın ... ada... sayılı parsel ve ... ada ... sayılı parselde davacı adına KOP payı tescil edildiği, davacının 4 adet kadastral parselde hissedar konumunda olduğu, ağaçlandırılacak alan fonksiyonunda olan ... ada ... sayılı parselde ve rekreasyon alanı fonksiyonunda kalan..... ada ... sayılı parselde hisseli olarak davacı adına tescil edildiği, davacının kadastral parsellerden gelen hisselerinin dava konusu parselasyonda ticaret konut fonksiyonunda olan ... ada ... sayılı parselde ve ... ada ... sayılı parselde hisseli olarak değerlendirilmesinin mevzuata uyun olduğu, fazla DOP kesintisi yapılmadığı, eşdeğerlilik konusunda tüm taşınmazların bir birine yakın, önceki fonksiyonları ile aynı olup mevcut verilere göre eşdeğerlilik ilkesine uyulduğu, parselasyonun davacı parselleri yönünden 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesi ve Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğine, kamu yararına uygun gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi kararının özeti: Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesince; istinaf başvurusuna konu ... İdare Mahkemesi kararının hukuka ve usule uygun olduğu ve istinaf dilekçelerinde ileri sürülen iddiaların söz konusu kararın kaldırılmasını sağlayacak nitelikte görülmediği gerekçesiyle 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 45. maddesinin 3. fıkrası uyarınca istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : Temyize konu kararın usul ve hukuka aykırı olduğu iddiasıyla bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMALARI: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından, temyiz edilen kararda bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, usul ve kanuna uygun olan kararın onanması gerektiği savunulmaktadır.

Davalı yanında müdahil tarafından, savunma verilmemiştir.

DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ ...'IN DÜŞÜNCESİ: Temyiz isteminin kabulü ile Bölge İdare Mahkemesi kararının bozulması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

İNCELEME VE GEREKÇE:

MADDİ OLAY: İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, ... Mahallesi, ..., ..., ... ve ... sayılı parselleri kapsayan alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ... tarih ve ... sayılı kararı ile onaylanıp Başakşehir Tapu Müdürlüğünce ... tarih ve ... yevmiye numarası ile tescil edilen parselasyon işleminin iptali istemiyle bakılan dava açılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Arazi ve arsa düzenlemesi" başlıklı, dava konusu işlemin tesis edildiği tarihteki 18. maddesinde; "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." hükümlerine yer verilmiştir.

Dava konusu işlemin tesis edildiği tarihte yürürlükte bulunan İmar Kanununun 18 inci maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İmar 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."düzenlemelerine; "Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis" başlıklı 12. maddesinde ise, "Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir." düzenlemelerine yer verilmiştir.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, ... (...) Mahallesi, ... sayılı parselin hisseli maliki olan davacı tarafından, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ...tarih ve ... sayılı kararı ile kabul edilen parselasyon işleminin geri alınması istemiyle yapılan 08.06.2023 tarihli başvurunun zımnen reddine ilişkin işlem ile anılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan davada, "yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden; davaya konu sahada 2017 tarihinde tescil edilmiş bir imar uygulaması bulunduğu ve düzenlemenin ikinci imar uygulaması niteliğinde olduğu, bununla birlikte imar uygulamaları için sebep koşulu olan "yeniden imar uygulaması gerektirecek" bir imar plan değişikliğine rastlanmadığı, dolayısıyla sebep ve amaç yönlerinden yeterlik şartını sağlamadığı, parselasyon açıklama raporunun hazırlanmamış olduğu anlaşılmış olup; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, ... (...) Mahallesi, ... Çiftliği mevkii eski ... parselin ifrazından oluşmuş çok sayıda parsele ilişkin 3194 sayılı İmar kanunu'nun 18. maddesi kapsamında planlama sahasına yönelik arsa ve arazı düzenlemesine (imar uygulamasına) tabi tutulmasına ilişkin işlemin geri alınmasına yönelik başvurunun zımnen reddine ilişkin işlem ile bu işlemin dayanağı olan imar uygulamasına ilişkin işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır." gerekçesiyle dava konusu işlemin iptali yolundaki ... İdare Mahkemesinin ...tarih ve E:..., K:... sayılı kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun reddine dair ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesince verilen ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararı Danıştay Altıncı Dairesinin 05/05/2025 tarih ve E:2024/5221, K:2025/2491 sayılı kararı ile onanmıştır.

Dava konusu parsellerin bulunduğu alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ... tarih ve ... sayılı kararı ile parselasyon işleminin onaylandığı, dava konusu davalı idarenin ... tarih ve ... sayılı kararı ile onaylanan parselasyonun ikinci kez aynı alanda yapılan parselasyon işlemi olduğu, aynı alanda ikinci kez parselasyon yapılması için sebep koşulu olan mevcut parselasyonun iptali ya da alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması koşullarının bulunmadığı, ayrıca parselasyon açıklama raporunun hazırlanmadığından dava konu işlemde davacının parselleri yönünden hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Bu itibarla, davanın reddi yönündeki ... İdare Mahkemesi kararına yönelik istinaf isteminin reddine ilişkin temyize konu Bölge İdare Mahkemesi kararında isabet bulunmamaktadır.

KARAR SONUCU:

Açıklanan nedenlerle;

1. 2577 sayılı Kanunun 49. maddesine uygun bulunan davacının temyiz isteminin kabulüne,

2. Davanın yukarıda özetlenen gerekçeyle reddine ilişkin Mahkeme kararına yönelik olarak yapılan istinaf başvurusunun reddi yolundaki temyize konu ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesince verilen ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının BOZULMASINA,

3. Yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesine gönderilmesine, 05/05/2025 tarihinde kesin olarak oybirliğiyle karar verildi.