

T.C.
ÇANAKKALE
DARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/695

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI

STEYEN (DAVACILAR) : 1- Mimarlar Odası Başkanlığı
VEKİL : Av. Berna ÇELİK
-UETS[16668-66184-89302]
2- Ziraat Mühendisleri Odası Başkanlığı
Av. Zühal S RKEC ÖZLU DÖNMEZ
-UETS[16001-00858-92394]

KARŞI TARAF (DAVALI) : Çanakkale 1 Özel dairesi
VEKİL : Av. Derya SUNAR
-UETS[16267-62864-70720]

STEMİN ÖZETİ : Davacılar tarafından, Çanakkale 1 Özel dairesi 1 Genel Meclisinin 06/01/2021 tarih ve 1 sayılı kararıyla onaylanan Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Köylü köyü, 132 parsel sayılı taşınmazın "Eko Turizm" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının; hukuka aykırı olduğu, planlar hiyerarşisine aykırı olarak planlama yapıldığı, planlama ilke ve esaslarına, ehircilik mevzuatına aykırı hükümler içerdiği, eko-turizm alanlarının belirlenmesinde bilimsel-nesnel ölçütlere dayanılmadığı ileri sürülerek yürütmesinin durdurulması ve iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davanın süresinde açılmadığı, davacıların dava açmada menfaatlerinin bulunmadığı, dava konusu planın deprem riskini azaltma ve çevre düzeni planı hükümlerine uygun olduğu, dava konusu planın deprem riskini azaltma ilkelere ve planlama esaslarına uygun olduğu ileri sürülerek yürütmeyi durdurma talebinin ve davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Çanakkale Daire Mahkemesince, davalı idarenin dava açma ehliyetine ve dava açma süresine ilişkin itirazları yerinde görülmemesi nedeniyle görülmüştür:

Uyu mazlık; Çanakkale 1 Özel dairesi 1 Genel Meclisinin 06/01/2021 tarih ve 1 sayılı kararıyla onaylanan Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Köylü köyü, 132 parsel sayılı taşınmazın "Eko Turizm" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı deprem riskini azaltma ilkelere dayanmaktadır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. maddesinde; Danıştay veya idari mahkemelerin, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararlar doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebilecekleri ve yürütmenin durdurulması kararlarında idari işlemin hangi gerekçelerle hukuka açıkça aykırı olduğu ve işlemin uygulanması halinde doğacak telafisi güç veya imkansız zararların neler olduğu belirtilmesinin zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun "Amaç" başlıklı 1.maddesinde; "Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapıların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun tekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir." hükmüne, aynı Kanun'un "Genel esas" başlıklı 3.maddesinde; "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz." hükmüne, yine "Tanımlar" başlıklı 5.maddesinde; "Nazım İmar

T.C.
ÇANAKKALE
DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2021/695

Planı; varsa bölge planlarının mekâna ili kin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu i lenmi olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanı biçimlerini, yerle me alanlarının geli me yön ve büyüklüklerini, nüfus yo unlukları ve e iklerini, ula ım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plan, Uygulama mar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu i lenmi olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çe itli bölgelerin yapı adalarını, bunların yo unluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve di er bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." ekinde tanımlanmı tır.

"Mekânsal planlama kademeleri" ba lıklı 6.maddesinde; "Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve " mar Planları" kademelerinden olu ur. mar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." hükmüne, "Planların hazırlanması ve yürürlü e konulması" ba lıklı 8.maddesinde; "Planların hazırlanmasında ve yürürlü e konulmasında a ıda belirtilen esaslara uyulur.

a) Bölge planları; sosyo -ekonomik geli me e ilimlerini, yerle melerin geli me potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların da ılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördü ü hallerde Devlet Planlama Te kilatı yapar veya yaptırır.

b) mar Planları; Nazım mar Planı ve Uygulama mar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunlu u sa lanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır.

Belediye meclisince onaylanarak yürürlü e girer.(...)Arazi kullanımı ve yapıla mada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. Alt kademe planların, üst kademe planların kesinle ti i tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kurulu lar alt kademe planları en geç altı ay içinde uygun hale getirir ve resen onaylar.(...)" hükmüne yer verilmi tir.

14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeli i'nin "Mekânsal planlama kademeleri ve ili kileri" ba lıklı 6.maddesinde; "Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve mar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen alt kademeye do ru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım mar Planı ve Uygulama mar Planından olu ur.

Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün olu turmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

Arazi kullanım ve yapıla mada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.(...)" düzenlemesine yer verilmi tir.

Günümüzde plansız ve a ırı kentle me olgusu sa lıklı kentle menin önündeki en ciddi engel oldu undan kentsel geli menin yönlendirilmesinde imar planlaması ile yön, ekil ve büyüklükle ilgili belirlemeler yapılması zorunludur. Kentsel planlama sürecinde zorlayıcı, kısıtlayıcı ve yönlendirici kararların tümü birden rol oynar. Ça da bir kentin olu turulması ve ya atılması için a ırı yapıla manın etkisinden korunmu kent esteti i ve kentle me kalitesini yükseltici alanların olu turulması zorunludur.

mar planlarının, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki geli mesinin gerçe e en yakın ekilde saptanabilmesi için co rafi veriler, beldenin kullanılı ı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak ara tırma ve anket çalı maları sonucu elde edilecek bilgiler ı ı nda, çe itli kentsel i levler arasında var olan ya da sa lanabilecek olanaklar ölçüsünde en

T.C.
ÇANAKKALE
DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2021/695

iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi ya ama düzeni ve ko ulları sa lamak amacıyla kentin kendine özgü ya ayı biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ili kileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çe itli alanları arasında olan ba lantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sa lı ı ile ilgili konular gözönüne alınarak hazırlanması gerekmektedir.

Anılan ölçütlere göre hazırlanan imar planları zamanla planlanan alandaki ko ulların zorunlu kıldı ı biçimde ve kanunlarda öngörülen yöntemlere uygun olarak de i tirilir. Yapılan plan de i ikliklerinin amaç yönünden yargısal denetimi bu de i ikli i zorunlu kılan nedenlerin irdelenmesi yoluyla yapılır. Bu irdelemeden sonra, sadece plan kapsamına alınan belirli bir yerin plan içindeki durumu incelenerek sonuca varılamayaca ı, planlanan alanın özel niteliklerinin yanı sıra planın bütünlü ü içinde planlanan yörenin çevre, ula ım, trafik gibi ili kilerinin kapsamlı bir biçimde ele alınarak kamu yararına uyarlık bulunup bulunmadı ının ara tırılması gerekece i açıktır.

imar planlarının yargısal denetimi sırasında ehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı kriterleri ile birlikte özelli i itibariyle imar planının bütünlü ü, genel yapısı, kapsamı alanın nitelikleri ve çevrenin korunması gibi olguların gözetilmesi zorunludur.

Kentsel planlamanın en temel unsurlarından birisi olan imar planların kademeli birlikteli i ilkesine göre, alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunlulu u getirilmi tir. Bu do rultuda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının uygun olması gereken üst ölçekli plan kademeli olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planıdır. Söz konusu plan da, bulunması halinde daha üst ölçekli 1/25.000 ölçekli nazım imar planına ve 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına uygunluk göstermelidir.

"Plan kademelerinin üst basamaklarında yer alan imar planları, alt basamaklara göre daha soyut, daha genel ve daha kapsamlı olan ve ana ilkelerin, stratejilerin ve bunların biçimlendirdi i ana planlama kararlarının vurgulandı ı belgelerdir. Bu nedenle üst ölçeklerde çok genel çizgileriyle belirlenen farklı arazi kullanımlarının konum ve büyüklüklerinin bir alt ölçe e aynen aktarılması yeterli ve anlamlı de ildir. Di er bir deyi le, aynı bir bölge için, alt ölçekli planlarda, üst ölçekte belirlenen kullanımlardan daha fazlasına yer vermek kaçınılmazdır. Sorun, bu farklıla manın sınırlarının belirlenmesinde göz önünde tutulması gereken temel ölçütün ne olması gerekti idir. Bu ölçüt ise, üst ölçekte belirlenen arazi kullanımının hakim arazi kullanımı olarak alt ölçeklere aktarılması biçiminde özetlenebilir. Di er bir anlatımla, aynı bölge için üst ölçekte öngörülen arazi kullanımı alt ölçeklerde de -yine aynı bölge için- hakim kullanım türü olacak, ancak alt ölçe in gerektirdi i farklı kullanım türlerine de yer verilecektir." (mar Planlarının Kademelenmesi ve Farklı Ölçeklerdeki Planlar Arasındaki li ki Prof. Dr. Melih Ersoy)

Öte yandan Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının Plan hükümlerinin "**8.23. Orman Alanları**" madde ba lıklı kısmında; "8.23.1 Bu planda "orman alanı" olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi ahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar, muhafaza ormanları olup 6831 sayılı "orman kanunu" hükümlerine tabi alanlar ile buldukları yörenin do al bitki örtüsüne uygun olarak orman genel müdürlü ünce a açlandırılması projelendirilen alanlardır.

8.23.2 Planlama bölgesi içindeki orman alanları, orman genel müdürlü ü'nden alınan orman amenajman planı esas alınarak bu plana i lenmi tir.

8.23.3 Orman sınırları konusunda tereddüt olu ması durumunda veya imar planlarının yapımı sırasında orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görü ünün alınması arttır.

8.23.4 Bu planda hangi kullanımda kaldı ına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve orman genel müdürlü ü'nce tahsisi yapılan alanlar, T.C. Orman ve Su leri Bakanlı ı'nın görü ünün alınması kaydı ile bu planda de i ikli e gerek kalmaksızın tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.

8.23.5 Bu planda orman alanı olarak belirlenmi , ancak özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinle mi ve tapuya tescil edilmi orman vasfında olmayan parsellerde, kadastral bir yola cephesi

T.C.
ÇANAKKALE
DARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/695

olmak artıyla, bu planın "tarım alanları" başlığı altında yer alan plan hükümleri geçerlidir. Ancak, dört tarafı orman alanı ile çevrili olan parsellerde kadastral bir yola cephesi olmak artıyla, sadece, tarımsal amaçlı yapılar ile çiftçinin barınması amaçlı yapılar ve müteminatları yer alabilir. çiftçinin barınması amaçlı yapılar ve müteminatlar emsale dahildir. Bu alanlar için yapılaşma koşulları: min. parsel=5000 m² emsal=0.05 maks.=2 kat maks. inaat alanı= 250 m²'dir." hükmüne, "**8.16.Eko Turizm**" madde başlıklı kısmında ise; "8.16.1 Planlama bölgesinin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro (çiftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, da bisikleti etkinliği, da cılık etkinliği, do ada serbest yürüyüş, kamping/çadır kamp, kayak, ku gözlemciliği, ma aracılık, trekking, yamaç paraütü etkinlikleri için **uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması** için gerekli çalışmalar yapılacaktır. Bu alanlarda aile letmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, da evleri vb. konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. Geleneksel mimarinin ve do al yapının korunması esastır. yerel kaynakların kullanımını sa lanacaktır. Bu kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

8.16.2 Bu alanlarda yapılaşma koşulları: maks. emsal=0,10 maks. bina yüksekliği=7,50 m. (2 kat) yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü=5.000 m²'dir." hükmüne yer verilmiş olup, "8.20. Tarım Alanları" madde başlıklı kısımda ise tarım alanlarına yönelik hükümlere yer verilmiş olup, söz konusu hükümler içerisinde eko turizm alanlarına ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

Dava dosyasının incelenmesinden; dava konusu Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Köylü köyü, 132 parsel sayılı taşınmazın, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile "turizm alanı" olarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise "eko turizm/ kırsal turizm tesis alanı" olarak planlanmasına ilişkin Çanakkale 1. Özel dairesi 1. Genel Meclisinin 06/01/2021 tarih ve 1 sayılı kararının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı, dava konusu taşınmazın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında "orman alanı" kullanımında kaldığı, dava konusu taşınmazı kapsayan alanda dava konusu imar planları öncesinde yürürlükte bulunan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı anlaşılmıştır.

Uyu mazlıkta; dava konusu taşınmazı kapsayan alanda yürürlükte bulunan Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında dava konusu taşınmazın "orman alanı" kullanımında kaldığı, dava konusu taşınmazı kapsayan alanda dava konusu imar planları öncesinde yürürlükte bulunan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı, dava konusu meclis kararı ile dava konusu taşınmazın 1/5000 ölçekli nazım imar planında "turizm alanı", 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise "eko turizm/kırsal turizm tesis alanı" olarak düzenlendiği, eko turizm alanlarının ise 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı lejantında orman alanlarından **ayrı bir gösterim olarak çalıştırılan alanları başlığı altında düzenlendiği**, bunun yanı sıra planlama sürecinde Çanakkale Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından talebe konu taşınmazın bulunduğu bölgede eko turizm potansiyelinin bulunup bulunmadığına dair Kültür ve Turizm 1. Müdürlüğünden ve Tarım ve Orman 1. Müdürlüğünden görüş sorulduğu ancak verilen cevaplarda bu konuda herhangi bir çalışma yapılmadığı ve görüş bildiremeyeceklerinin belirtildiği, dava konusu plan açıklama raporlarında da bu konuda herhangi bir değerlendirme yapılmadığı görülmektedir.

Bu durumda; dava konusu taşınmazın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında "orman alanı" vasfında olmasına rağmen dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planında "turizm alanı", 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise "eko turizm/ kırsal turizm tesis alanı" olarak planlanmak suretiyle planlar hiyerarşisi ilkesine aykırı olarak düzenlendiği, başka bir deyişle dava konusu planların üst ölçekli çevre düzeni planına uygun olmadığı, bunun yanı sıra dava konusu taşınmazı kapsayan alanda yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı açıklama raporunun 8.16.1 maddesinde eko turizm alanlarının eko turizm yönünden uygun olup olmadığının bilimsel yöntemlerle belirlenmek suretiyle planlanması gerektiği belirtilmesine rağmen dava konusu plan kararlarında dava konusu taşınmazın eko turizm yönünden potansiyele sahip olup olmadığının, eko turizm açısından uygun bir

T.C.
ÇANAKKALE
DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2021/695

yer olup olmadığının herhangi bir şekilde bilimsel yöntemlerle irdelenmeksizin ve ortaya konulmaksızın planlama yapıldığı görüldüğünden, dava konusu işlemde hukuka ve mevzuata uyarlılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Öte yandan; dava konusu uyuşmazlığın nazım ve uygulama imar planlarına ilişkin olduğu, bu düzenlemeler doğrultusunda planlama alanında bulunan taşınmazlara yönelik düzenleme yapılabileceği göz önüne alındığında, dava konusu işlemin uygulanması halinde telafisi güç ve imkansız zararların meydana gelebileceği de açıktır.

Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan **dava konusu işlem**; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca teminat alınmaksızın **yürütülmesinin durdurulmasına**, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 7 gün içerisinde İzmir Bölge Daire Mahkemesi nezdinde itiraz yolu açık olmak üzere 30/06/2021 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan
GÜNEY AKÇER
107177

e-imza

Üye
MURAT ACAR
192833

e-imza

Üye
MERVE G ZEM YILMAZ
AYTAN
192882

e-imza