



T.C.  
DANIŞTAY

6. Daire

Esas No: 2014/6095

Karar No: 2014/9235

Karar Tarihi: 23-12-2014

**İŞLEMİN İPTALİ İSTEMİ - UYUŞMAZLIK KONUSU OTEL BİNASININ DA  
UYGULAMA İMAR PLANI VE YAPI RUHSATLARINA UYGUN  
YAPILDIĞININ GÖRÜLMESİ KARŞISINDA İLGİLİNİN KAZANILMIŞ  
HAKKININ DOĞDUĞUNUN ANLAŞILMASI - HÜKMÜN BOZULMASI**

**ÖZET:** Davacılar tarafından 4292 (221) parsel üzerinde bulunan otel için düzenlenen 20.04.2012 tarihli, 168 sayılı yapı ruhsatının iptali istemiyle bu davanın açıldığı, parsel üzerinde bulunan diğer taşınmazlara verilen ruhsatların iptalinin istenilmediği, İdare Mahkemesince ise dava konusu otele ilişkin yapının da bulunduğu parsel üzerinde bulunan diğer yapılara ilişkin çekme mesafelerinin koşullara aykırı olduğu gerekçesiyle uyuşmazlık konusu otel için verilen 20.04.2012 tarihli, 168 sayılı yapı ruhsatının iptal edildiği, oysa dava dosyasında yer alan bilirkişi raporundan otel için verilen yapı ruhsatına ilişkin çekme mesafelerinin Tip İmar Yönetmeliğine ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uygun olduğu anlaşılmaktadır. Öte yandan; ilgilinin hatası, hilesi veya kendisine isnat edilebilecek bir kusurunun bulunmaması halinde yürürlükteki imar planı ile ruhsatına uygun olarak yapılan inşaatın kazanılmış hak kapsamına girdiğinin kabulü gerektiği hususu Dairemizin istikrar kazanmış içtihatlarındandır. Uyuşmazlık konusu otel binasının da uygulama imar planı ve yapı ruhsatlarına uygun yapıldığının görülmesi karşısında ilgilinin kazanılmış hakkının doğduğu anlaşılmaktadır. Bu itibarla, dava konusu işlemin iptali yolunda verilen İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet bulunmamaktadır.

(3194 S. K. m. 3, 21, 22, 26) (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik m. 3) (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği m. 4)

**İstemin Özeti:** Gaziantep 1. İdare Mahkemesince verilen 31/03/2014 tarihli, E:2012/1135, K:2014/221 sayılı kararın, usul ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istenilmektedir.

**Savunmanın Özeti:** Savunma verilmemiştir.

**Danıştay Tetkik Hakimi Düşüncesi:** Temyiz isteminin kabulü ile mahkeme kararının bozulması gerektiği düşünülmektedir.

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

Dava, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Karataş Mahallesi, 18K-1B pafta, 4292 (221) ada, 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan otel inşaatına verilen 23.09.2011 tarihli, 331 sayılı yapı ruhsatının yenilenmesine ilişkin 20.04.2012 tarihli, 168 sayılı işlemin iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanan rapor esas alınarak dava konusu inşaat ruhsatının; net alan kullanımının (43.924,00 metrekare) olduğu, dava konusu taşınmazın ise kullanım hakkından (50.009,28 metrekare) küçük olması nedeniyle imar mevzuatına, bu yönüyle uygun olduğu ve hem Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre hem de Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne göre dava konusu taşınmazın bulunduğu adanın 1. derece ticari kullanım işlevine sahip olması nedeniyle, otel yapılmasının olanaklı olduğu, ruhsat işlemine esas proje dokümanları incelendiğinde de binalar arasındaki mesafenin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki şartlara uygun olduğu, ancak Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin

ilgili hükmüne uygun olmadığı, dava konusu taşınmazın içinde bulunan binaların kullanım biçimleri incelendiğinde ise konut, aquapark, ticaret ve otel kullanımının olduğunun görüldüğü, bu biçimiyle söz konusu yapıların IV. Sınıf A grubu yapı ile V. Sınıf A grubu yapılara girdiğinin görüldüğü, bu anlamda yapıya verilen V. Sınıf A grubu yapı ruhsatının mevzuat hükümlerine uygun olduğu, dava konusu taşınmazın bulunduğu alanda taban alanı katsayısı açısından bir sınırlamanın olmadığı dolayısıyla verilen inşaat ruhsatının mevzuat hükümlerine aykırı olmadığı, dava konusu taşınmazın bulunduğu alan ve çevresinin 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu konut gelişim alanı olarak işlevlendirildiği ve dava konusu taşınmazın bulunduğu alanda yoğun olarak konut gelişiminin gözlemlendiği, ancak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dava konusu taşınmazın ticaret alanı olarak işlevlendirildiği, bu anlamda verilen ruhsatın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olsa da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aykırı olduğu, gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare vekili ve davalı idare yanında davaya katılan O. İnşaat A.Ş. vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, 4292 (221), parsel sayılı taşınmaz için Şahinbey Belediyesi tarafından verilen 03.04.2000 tarihli, 1-47 sayılı, 01.06.2001 tarihli, 2-65 sayılı, 12.06.2002 tarihli, 2002/29 sayılı, 19.09.2003 tarihli, 2003/73 sayılı ruhsat, 27.05.2005 tarihli 2005/237 sayılı ruhsatlarının iptali istemiyle açılan davada Gaziantep 1. İdare Mahkemesinin 14.02.2012 tarihli, E:2010/821, K:2012/142 sayılı kararıyla uyuşmazlık konusu yapı ruhsatlarının hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle iptaline karar verildiği, bu kararın Dairemizin 08.05.2014 tarihli, E:2013/7866, K:2014/3646 sayılı kararıyla, davayı açan kişinin taşınmazını sattığı ve yeni malik olan Ş.C. tarafından verilen 04.07.2013 tarihinde Gaziantep 1. İdare Mahkemesi Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğünde kayda geçen dilekçede davayı takip etmeyeceğinin belirtildiği anlaşıldığından, İdare Mahkemesince davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle bozulduğu, İdare Mahkemesince bozma kararına uyularak 15.10.2014 tarihli, E:2014/688 K:2014/780 sayılı karar ile davanın açılmamış sayılmasına karar verildiği bu kararın temyiz edilmeyerek kesinleştiği, dava süreci devam ederken 4292 (221) parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan tüm taşınmazlar için 23.09.2011 tarihli, 331 sayı ile yapı ruhsatı düzenlendiği, 19.04.2012 tarihinde davalı yanında müdahil olan ... İnş. A.Ş. tarafından 23.09.2011 tarih ve 331 sayılı yapı ruhsatında fenni mesul değişikliği talebi ve Yangın Yönetmeliği ile ilgili tadilat işlemleri için ruhsat müracaatında bulunulması üzerine 20.04.2012 tarihli, 168 sayılı yapı ruhsatının düzenlendiği, davacıların da 4292 (221) parsel üzerinde bulunan otel için düzenlenen 20.04.2012 tarihli, 168 sayılı yapı ruhsatının iptali istemiyle bu davayı açtığı, parsel üzerinde bulunan diğer taşınmazlara verilen ruhsatların iptalinin istenilmediği anlaşılmaktadır.

3194 sayılı Kanunun "Genel esas" başlıklı 3. maddesinde herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı, 21. maddesinin 1. fıkrasında, bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26. maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesisi alınmasının mecburi olduğu, 22. maddesinde de belediyeye yapılacak müracaatta dilekçeye tapu senedi, mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı kroki eklenmesi gerektiği öngörülmüştür.

Dava tarihinde yürürlükte bulunan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde uygulama imar planı, bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları, uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren raporuyla bir bütün olan plan olduğu tanımlanmıştır. 14 Haziran 2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan ve bu yönetmeliği yürürlükten kaldıran Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4/k maddesinde de uygulama imar planının tanımı yapılarak aynı tanım genişletilmiştir. Bu hükümden de anlaşılabacağı gibi bir bölgenin yapı yoğunluğunu, düzenini ve esaslarını uygulama imar planı düzenlemekte ve bu plana uygun olarak ve uygulanması yolunda yapı ruhsatı alınarak inşaat yapılması gerekmektedir.

Uyuşmazlık konusu olayda; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dava konusu taşınmazın ticaret alanı olarak işlevlendirildiği, yapı ruhsatının 1/1000 ölçekli imar planına göre verildiği, düzenlenen yapı ruhsatında da uygulama imar planında belirtilen yoğunluk kararlarına uyulduğu, bu hususun bilirkişilerce tespit edildiği, uyuşmazlık konusu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında orta

yoğunluklu konut gelişim alanı olduğu anlaşılmaktadır. Bununla birlikte her ne kadar yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 1/5000 ölçekli nazım imar planına aykırı olduğu anlaşılmakta ise de yapı ruhsatının 1/1000 ölçekli plana göre verildiği ve davacılar tarafından söz konusu imar planlarının dava konusu edilmediği ve yapı ruhsatının da 1/1000 ölçekli plana uygun olarak düzenlendiği açık olduğundan dava konusu yapı ruhsatında bu yönüyle hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Binalar arasındaki mesafenin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre uygun olup olmadığına gelince:

Davacılar tarafından 4292 (221) parsel üzerinde bulunan otel için düzenlenen 20.04.2012 tarihli, 168 sayılı yapı ruhsatının iptali istemiyle bu davanın açıldığı, parsel üzerinde bulunan diğer taşınmazlara verilen ruhsatların iptalinin istenilmediği, İdare Mahkemesince ise dava konusu otele ilişkin yapının da bulunduğu parsel üzerinde bulunan diğer yapılara ilişkin çekme mesafelerinin koşullara aykırı olduğu gerekçesiyle uyuşmazlık konusu otel için verilen 20.04.2012 tarihli, 168 sayılı yapı ruhsatının iptal edildiği, oysa dava dosyasında yer alan bilirkişi raporundan otel için verilen yapı ruhsatına ilişkin çekme mesafelerinin Tip İmar Yönetmeliğine ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uygun olduğu anlaşılmaktadır.

Öte yandan; ilgilinin hatası, hilesi veya kendisine isnat edilebilecek bir kusurunun bulunmaması halinde yürürlükteki imar planı ile ruhsatına uygun olarak yapılan inşaatın kazanılmış hak kapsamına girdiğinin kabulü gerektiği hususu Dairemizin istikrar kazanmış içtihatlarındandır. Uyuşmazlık konusu otel binasının da uygulama imar planı ve yapı ruhsatlarına uygun yapıldığının görülmesi karşısında ilgilinin kazanılmış hakkının doğduğu anlaşılmaktadır.

Bu itibarla, dava konusu işlemin iptali yolunda verilen İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet bulunmamaktadır.

Sonuç: Açıklanan nedenlerle, Gaziantep 1. İdare Mahkemesince verilen 31/03/2014 tarihli, E:2012/1135, K:2014/221 sayılı kararın BOZULMASINA, dosyanın adı geçen Mahkemeye gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere, 23.12.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi. (ᲔᲔ)