

## İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 14.07.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantısında, Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planlarına ve ilgili 18. Madde İmar Uygulamasına ilişkin müracaat dosyaları incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

04.09.2019 tarihli ve 258 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planları, 17.09.2019 tarihi ile 17.10.2019 tarihi arasında askıya çıkarılmış olup 06.11.2019 tarihli ve 333 sayılı Belediye Meclis Kararı ile gelen itirazlar karara bağlanmıştır ve askı süreci tamamlanmıştır. 18. Madde İmar Uygulaması 12.06.2023 tarihi ile 12.07.2023 tarihi arasında askıya çıkarılmış olup gelen itirazlar 13.12.2023 tarihli İtirazları Değerlendirme Komisyonu ile değerlendirilerek askı süreci tamamlanmıştır. Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planlarına ve 18. Madde İmar Uygulamasına ilişkin 2025 yılı Ekim ve Kasım ayında gelen dilekçeler bulunmaktadır. Söz konusu dilekçeler etüt edilmiş olup; Bölgede yaşayan vatandaşların İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu yer değişikliği istenmemesi, Düzenleme Ortalık Payı (DOP) kesintisi sonucu taşınmazlardan kesinti yapılmasının istenmemesi, bölgede tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin devam etmesi nedenleriyle Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesinde yapılan Revizyon İmar Planlarının ve 18. Madde İmar Uygulamasının iptali talep edilmektedir.

Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesinde 04.11.2014 tarih ve 381 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Nazım ve Uygulama İmar Planları onaylanmıştır. Bu imar planlarında, 18. Madde imar uygulaması yapılmasının zorunlu olduğu alanda, yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam, 4 Kat, TAKS: 0.25, KAKS: 1.05, Gelişme Konut Alanları ve Kentsel Sosyal Teknik Altyapı Alanları düzenlenerek İmar Planları askıya çıkarılmıştır. İmar planlarına askı süresi dahilinde yapılan itirazlar, 03.02.2015 tarihli ve 63 sayılı Belediye Meclis Kararı ile uygun görülmemiştir ve İmar Planları kesinleşmiştir. İmar Planlarının kesinleşmesine istinaden İmar Kanunu 18.madde uygulaması aşamasına geçilmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından 05.04.2017 tarihinde Hizmet Alımı Şeklinde yaklaşık 40 ha. Alanda ihale edilmiştir. Bahse konu İmar Planlarına istinaden hazırlanan ilgili İmar Uygulaması 10.07.2018 tarihli ve 2018/1110 numaralı kararına istinaden 01.08.2018 tarihinden itibaren 1 ay süreyle askıya çıkarılmıştır. Bu İmar Uygulamasına gelen itirazlar sonucu ve bahse konu İmar Planlarının kesinleşmesinden itibaren geçen sürede, bölgedeki vatandaşların parselleri üzerine yapı yapması neticesinde, Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesinde Revizyon İmar Planı yapılması gerekli görülmüştür. 04.09.2019 tarihli ve 258 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planları onaylanmıştır. Bahse konu İmar Planları 17.09.2019 tarihi ile 17.10.2019 tarihi arasında askıya çıkarılmış olup 06.11.2019 tarih ve 333 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Revizyon İmar Planlarına gelen itirazlar değerlendirilmiştir, bir parselde İtiraz Sonrası Değişiklik yapılarak diğer parseldeki gelen itiraz uygun görülmeyle Revizyon İmar Planları kesinleşmiştir. İmar Planlarında yapılan Revizyon sonrasında Kadastro Yenilemeleri (22-a) Çalışması sebebiyle İmar Uygulaması İşlemleri Kadastro Müdürlüğünce yeniden hazırlanılması istenmiş olup; bölgedeki taşınmazların ada-parcel numaraları ile yüzölçümleri değişmesi sebebiyle İmar uygulamaları projeleri yeniden hazırlanmış, bu sebeple 12.06.2023 tarihinde 2. kez askıya çıkarılmış ve 12.07.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı ilanlarına gelen itirazlar 13.12.2023 tarihli İtirazları Değerlendirme Komisyonu ile değerlendirilerek Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiş olup, 7 bölgede hazırlanan İmar Uygulaması Projelerinin

3 bölgesinin (2. Bölge 08.04.2025 tarih ve 15499 yevmiye- 3.Bölge 09.09.2025 tarih ve 43341 yevmiye-5.bölge 18.09.2025 tarih ve 45610 yevmiye) Tapu Müdürlüğünde tescili tamamlanmış olup, kalan 4 bölge ise tescil aşamasındadır. Bahse konu alan, İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre, Önlemlili Alanda (Ö.A.-2.1 ve Ö.A-5.1) kalmaktadır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 26.01.2026 tarihli ve 281 sayılı yazısıyla söz konusu Revizyon İmar Planlarının ve ihale edilen 18. Madde İmar Uygulamasının iptali halinde 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında doğabilecek hukuki sonuçların değerlendirilmesi açısından Hukuk İşleri Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup Hukuk İşleri Müdürlüğünün 02.03.2026 tarihli ve 258 sayılı yazısı; “... *Kütahya Belediye Meclisinin 04.11.2014 tarih ve 381 sayılı kararı ile; Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Nazım ve Uygulama İmar Planları onaylandığı, onaylanan imar planlarına göre 18. Madde imar uygulaması yapılmasının zorunlu olduğu alanda, yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam, 4 Kat, TAKS: 0.25, KAKS: 1.05, Gelişme Konut Alanları ve gerekli Sosyal Donatı Alanları düzenlendiği, İmar planlarına askı süresi dahilinde yapılan itirazların 27.01.2015 tarihli İmar ve Bayındırlık Komisyonunda görüşülmüş ve itiraz konuları uygun görülmediği, kesinleşen İmar Planlarına göre İmar Kanunu 18.madde uygulaması aşamasına geçilerek Müdürlüğünüz tarafından 05.04.2017 tarihinde Hizmet Alımı Şeklinde ihale edildiği, yaklaşık 40 ha. alanda yapılacak işin Tuna Mühendislik Tic. Ltd. Şti. (Muğla) uhdesinde kaldığı, İmar Planlarına istinaden hazırlanan İmar Uygulaması Projesi 2018 yılında askıya çıkarıldığı, yapılan imar uygulamasına vatandaşlar tarafından itiraz edildiği, itirazların Değerlendirme Komisyonu tarafından değerlendirilmesi neticesinde imar planlarının kesinleşmesine kadar geçen sürede, bölgedeki vatandaşların parselleri üzerine yapı yapılması nedeniyle Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Revizyon İmar Planı yapılmasının gerekli görüldüğü, bu kapsamı ile sayılı Kütahya Belediye Meclisinin 04.09.2019 tarih ve 258 sayılı kararı ile Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planları onaylandığı, Kütahya Belediye Meclisinin 06.11.2019 tarih ve 333 sayılı kararı ile Revizyon İmar Planlarına gelen itirazlar değerlendirilmesi neticesinde bir parselde itiraz sonrası değişikliğe gidildiği, diğer parseldeki gelen itiraz uygun görülmemeyerek reddi üzerine Revizyon İmar Planlarının kesinleştiği, İmar Planlarında yapılan revizyon sonrasında kadastro yenilemeleri (22-a) çalışması sebebiyle İmar Uygulaması İşlemleri Kadastro Müdürlüğünce yeniden hazırlanılmasının istenilmesi bölgedeki taşınmazların ada-parcel numaraları ile yüzölçümleri değişmesi sebebiyle imar uygulamaları projelerinin yeniden hazırlandığı bu sebeple 12.06.2023 tarihinde 2. kez askıya çıkarılarak 12.07.2023 tarihinde askıdan indirildiği, askı ilanlarına gelen itirazlar 13.12.2023 tarihli itirazları Değerlendirme Komisyonu ile değerlendirilerek Kadastro Müdürlüğüne gönderildiği, 7 bölgede hazırlanan İmar Uygulaması Projelerinin 3 bölgesinin Tapu Müdürlüğünde tescili tamamlandığı, kalan 4 bölge ise tescil aşamasında olduğu, yürürlükte olan Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planlarına ilişkin askı süreleri dışında 200’den fazla imzalı itiraz dilekçesi geldiği, itiraz dilekçelerinin kapsamının incelenmesinde bölgede yaşayan vatandaşların İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu yer değişikliği istememesi, Düzenleme Ortalık Payı (DOP) kesintisi sonucu taşınmazlardan kesinti yapılmasının istememesi, bölgede tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin devam etmesi gibi nedenlere dayanıldığı belirtilerek söz konusu İmar Planlarının ve ihale edilen 18. Madde İmar uygulamasının iptali halinde 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında doğabilecek hukuki sonuçlar açısından hukuki görüşümüzün sorulduğu anlaşılmaktadır. Konunun incelenmesinden; 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü*

Kanununun "Dava Açma Süresi" başlıklı 7. maddesinde, dava açma süresinin özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştay'da ve İdare Mahkemelerinde altmış (60) gün olduğu; ilanı gereken düzenleyici işlemlerde dava süresinin, ilan tarihini izleyen günden itibaren başlayacağı, ancak bu işlemlerin uygulanması üzerine ilgililerin düzenleyici işlem veya uygulanan işlem yahut her ikisi aleyhine birden dava açabileceği kurala bağlanmış, yine aynı Yasanın "Üst Makamlara Başvurma" başlıklı 11.maddesinin işlem tarihinde yürürlükte olan halinde, ilgililer tarafından idari dava açılmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılmasının üst makamdan, üst makam yoksa işlemi yapmış olan makamdan, idari dava açma süresi içinde istenebileceği, bu başvurunun işlemeye başlamış olan idari dava açma süresini durduracağı, altmış (60) gün içinde bir cevap verilmezse isteğin reddedilmiş sayılacağı kurala bağlanmıştır. Aynı Kanunun 10. maddesinde; "İlgililer, haklarında idari davaya konu olabilecek bir işlem veya eylemin yapılması için idari makamlara başvurabilirler. Otuz gün içinde bir cevap verilmezse istek reddedilmiş sayılır. İlgililer otuz günün bittiği tarihten itibaren dava açma süresi içinde, konusuna göre Danıştaya, idare ve vergi mahkemelerine dava açabilirler. Otuz günlük süre içinde idarece verilen cevap kesin değilse ilgili bu cevabı, isteminin reddi sayarak dava açabileceği gibi, kesin cevabı da bekleyebilir. Bu takdirde dava açma süresi işlemez. Ancak, bekleme süresi başvuru tarihinden itibaren dört ayı geçemez. Dava açılmaması veya davanın süreden reddi hallerinde, otuz günlük sürenin bitmesinden sonra yetkili idari makamlarca cevap verilirse, cevabın tebliğinden itibaren altmış gün içinde dava açabilirler." hükmü yer almaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 19.maddesinde, "İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır." hükmünün yer almaktadır. İdarece Parselasyon işlemine askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilerek kabul veya reddi yönünde işlem tesis edildiği, ancak herhangi bir iptal davasına konu edilmediği, görüş talebine konu edilen itirazların ise askı süresinin bitmesinden sonra bir kısım tescil işlemlerinin tamamlanmasından sonra yapıldığı anlaşılmaktadır. Bu duruma göre 2577 Sayılı Kanun'un 11.maddesi kapsamında yapılan itirazların 2577 Sayılı Kanun'un 10.maddesindeki dava açma süresini canlandırabilecek nitelikte bir başvuru olarak kabul edilmesinin mümkün bulunmadığı anlaşıldığından süreaşımı nedeniyle bu taleplerin reddi gerekir. Ayrıca yapılan imar planı revizyonu ve bu revizyona dayanan uygulama işlemleri neticesinde mülkiyetlerin oluşması nedeniyle askı süresi dışında itiraz eden bir kısım vatandaşlarımız da dahil olmak üzere müktesep hak durumuna dönüştüğü, bu durum neticesinde bu kişiler tarafından işlemin iptali halinde imar planı ve bu plana dayanarak yapılan uygulama işlemlerine güvenerek yapılan tasarrufi iş ve işlemlerle ilgili Belediyemiz aleyhine tam yargı davası açabileceğinin dikkate alınması gerekir. Hukuka aykırı olarak tesis edilen idari işlemlerden dolayı ilgili yararına hak veya korunması gereken yerleşmiş bir durum veya hukuki statü doğmuş ise, bu işlemin ancak yokluk ve mutlak butlan halleri ile malül olması, kişinin gerçek dışı beyan veya hilesinin ya da idarenin mevzuatta açıkça öngörülen hükmün uygulanmasında hataya düşmesi sonucunda tesis edildiğinin anlaşılması hallerinde, idare tarafından herhangi bir süre şartına bağlı olmaksızın geriye doğru yürür şekilde her zaman geri alınabileceği, aksi durumda hak doğuran idari işlemlerin ancak iptal davası süresi içerisinde geri alınabileceği; bu sürenin geçmiş olması halinde ise, idareye güven ve idari istikrar prensipleri gereğince bu tür idari işlemlerin kesinlik kazanacağı doktrin ve içtihatlarda kabul edilmektedir. Görüş sorulan husustaki itirazların ise imar uygulamasına ilişkin idari işlemlerdeki hata ve yanlışlıklardan

ziyade imar uygulaması yapılan bölgedeki vatandaşlarımızın bireysel nitelikteki isteklerinin karşılanıp karşılanmaması hususunda subjektif(öznel) taleplerinden kaynaklı olduğu anlaşılmaktadır. Bu şekli ile süreçimizi yönünden yaptığımız açıklamalar ile birlikte esas yönünden de itirazların reddi gerektiği değerlendirilmektedir. Konunun 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 'Kamu zararı' 71.maddesi ile bu maddenin uygulanması amacıyla çıkarılan Kamu Zararlarının Tahsiline İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleri yönünden incelenmesinden 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununda İdarenin sözleşmeyi fesh edebileceği haller sayılmıştır. Buna göre; 1)Yüklenicinin taahhüdünü ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işi süresinde bitirmemesi üzerine, ihale dokümanında belirtilen oranda gecikme cezası uygulamak üzere en az on gün süreli olarak çekilen ihtara rağmen aynı durumu devam ettirdiğinde (m.20/a); 2)Yüklenicinin sözleşmenin uygulanması sırasında kanunda sayılan yasak fiil veya davranışlarda bulunduğu tespit edilmesi halinde (m.20/b); 3)Yüklenicinin ölümü halinde (17/a); 4)Yüklenicinin iflas etmesi halinde (m.17/b); ağır hastalık, tutukluluk veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyeti sebebiyle yüklenicinin taahhüdünü yerine getirememesi halinde, kanunda öngörülen şartlarda bir vekil tayin edilememesi durumunda (m.17/c); sözleşme öncesinde, ihale sürecinde, Kamu İhale Kanununda belirtilen yasak fiil veya davranışlarda bulunduğu sözleşmenin imzalanmasından sonra tespit edilmesi durumunda (m.21), idare sözleşmeyi fesheder. Görüş sorulan ihalede ise yukarıda sayılan hallerinin hiçbirisinin olmadığı, aksine yüklenicinin edimlerinin büyük bir kısmı ifa ettiği anlaşılmaktadır. Bu şekli ile hukuki bir sebep olmaksızın işbu sözleşmenin feshi halinde yükleniciye ödenen tutarlar 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 71.maddesi anlamında kamu zararı olarak nitelendirilebileceği gibi bu şekilde yapılacak feshin sonucu olarak yüklenici tarafından Belediyemiz aleyhine tazmin talebine konu edilebileceğinin de dikkate alınması gerekir. Uygulamaya dair takdir ve değerlendirme Müdürlüğünüze ait olup, Bilgi ve gereğini arz ederim.” şeklindedir.

Bu bağlamda; Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planları ve ilgili 18. Madde İmar Uygulamasının askı süreçlerinin tamamlanmış olması, yukarıda anılan Hukuk İşleri Müdürlüğünün 02.03.2026 tarihli ve 258 sayılı yazısında belirtilen hususlar ve 7 bölgede hazırlanan 18.madde İmar Uygulamasının, 3 bölgesinde Tapu Müdürlüğünde tescil aşamasının tamamlanmış olması ve 4 bölgede tescil aşamasında olması nedenleriyle 04.09.2019 tarihli ve 258 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Etrafı Şehir Ağaçköy Mahallesi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planlarının ve ilgili 18. Madde İmar Uygulamasının iptaline ilişkin talepler **uygun görülmemiştir.**

Bilgilerinize arz ederiz.

Melek MANKAN

Başkan

İsmail YURT

Başkan Yardımcısı

Bayram KAÇANER

Raportör

Furkan ALTINTAŞ

Kadir Fırat ZEYBEK

