

ihalede inşa edilen yapılardan yıkılmayıp belediyenin kullanımına kalan yol kotunun altındaki 4 kattan oluşan yapının sorguda yer verilen maliyet analizinde yapı sınıfının “IV. Sınıf Yapılar – A Grubu Yapılar 15. Apartman tipi konutlar, yapı yüksekliği 30,50 m’den az yapılar” olarak belirlendiği, ancak sorumlular tarafından duruşma sırasında ibraz edilen yapı ruhsatlarında yapı sınıfının 5A (V. Sınıf Yapılar – A Grubu Yapılar 7. Yapı yüksekliği 51,50 m’yi aşan

yapılar) olduğu görülmüş olup; belediyenin kullanımında kalan imalat ve malzeme bedelinin yükleniciye yapılan ödemeden daha fazla olduğu anlaşılmaması

ihalede inşa edilen yapılar

Kamu İdaresi Türü	Belediyeler ve Bağlı İdareler
Yılı	2021
Dairesi	1
Karar No	10893
İlam No	64
Tutanak Tarihi	16.2.2023
Kararın Konusu	Çeşitli Konuları İlgilendiren Kararlar

Sahil şeridindeki yapıların yıkılması

... Belediyesinin tarafı olduğu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesinin işe başladıktan sonra taraflarca imzalanan Sulh ve İbra Sözleşmesi ile feshedilerek yükleniciye ödeme yapılması nedeniyle kamu zararı oluştuğu iddia edilmektedir.

Mülkiyeti ... Belediyesine ait ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parsel sayılı taşınmaz, ... Belediye Meclisi'nin ... tarihli ve ... sayılı kararı ile yürürlüğe konulan 1/5000 ölçekli İlave-Revizyon Nazım İmar Planı'nda özel proje alanı olarak belirlenmiştir. Bu plana uygun olarak hazırlanıp ... Belediye Meclisinin ... tarihli ve ... sayılı kararı ile kabul edilen ve ... Belediye Meclisinin ... tarihli ve ... sayılı kararı ile de onaylanan 1/1000 ölçekli ... İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da söz konusu taşınmaz, Emsal:3.00, Yençok: Serbest, kıyı kenar çizgisi üzerinde bulunan cepheden 10 metre, diğer cephelerden 5.15 metre yapı yaklaşma mesafesine sahip ÖPA Alanı-IV olarak planlanmış ve yapılaşma koşulları Plan Notlarının 4.6. maddesinde, "ÖPA-IV: Ticaret+Konut Turizm ve Sosyal Tesisler; Teknik Altyapı Alanları Merkezi Proje Alanı: Bu Alanda Ticaret, Turizm, Konut Kullanımları Yanında Sosyal Tesisler ve Teknik Altyapı Alanları yer alabilir. Alanda Uygulama E=3.00 ve Yençok: Serbest Olarak Uygulanacaktır" şeklinde belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmaz, anılan imar planları esas alınarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35'inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre kapalı teklif usulü ile Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak ihaleye çıkarılmış, ... tarihinde yapılan ihale sonucunda ... Belediyesi ile ihalenin üzerine yapıldığı ve ihale dokümanında yüklenici olarak tanımlanan ... Ortak Girişimi arasında ... tarihinde ... Noterliğinin ... tarihli ve ... yevmiye numara onaylı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi imzalanmış, söz konusu sözleşme kapsamında taşınmazda yapılacak inşaatlara ... tarihinde ... yapı ruhsatları verilmiş ve inşaatlara başlanmıştır.

Daha sonra, yüklenici tarafından inşasına başlanan yapıların 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun sahil şeridinde yapılaşmaya ilişkin hükümlerine aykırı olduğu gerekçesiyle ... Belediyesinin ... tarihli ve ... sayılı işlemi ile yapı

ruhsatları iptal edilmiş ve ... Belediyesi Encümeninin ... tarihli ve ... sayılı kararı ile de yapıların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32'nci maddesi hükmüne göre yıkılmasına karar verilerek sözleşme kapsamında inşa edilen yapılar belediye tarafından yıkılmıştır.

Taraflar arasında yapılan görüşmeler sonucunda ve yüklenicinin ... tarihli sulh talebi dilekçesi üzerine ... Belediyesi Meclisinin verdiği ... tarihli ve ... sayılı karar ile, söz konusu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ Sözleşmesinden kaynaklanan tüm ihtilafların sulh yoluyla sonlandırılması için 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi ile 38'inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi hükümleri gereğince, sözleşme yapılması konusunda Belediye Başkanına yetki verilmiştir. Taraflarca ... tarihinde imzalanan Sulh ve İbra Sözleşmesi ile Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ Sözleşmesi karşılıklı fesih iradesiyle sona erdirilmiş, yüklenicinin inşaatlar için yapmış olduğu harcamalar karşılığı ve ibra bedeli olarak ... TL yükleniciye ödenmiştir. Söz konusu işten Belediyenin kullanımında kalan imalat ve malzemelerin bedeli de, Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı firma tarafından ... Yıllı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı birim fiyat ve rayiçleri esas alınarak ... TL olarak hesaplanmıştır.

Anayasa'nın "Kıyılardan yararlanma" başlıklı 43'ncü maddesinde;

"Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

Kıyılarla sahil şeritlerinin, kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkân ve şartları kanunla düzenlenir." hükmü,

3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 4'üncü maddesinde;

Bu Kanunda geçen deyimlerden;

Kıyı çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgiyi,

Kıyı Kenar çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını,

Kıyı: Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alanı,

Sahil şeridi: Kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak enaz 100 metre genişliğindeki alanı,

Dar Kıyı: Kıyı kenar çizgisinin, kıyı çizgisi ile çakışmasını,

Toplumun yararlanmasına açık yapı: Mevzuata göre tespit ya da tasdik edilmiş kural ve ücret tarifelerine uygun biçimde, getirdiği kullanımdan belirli kişi ya da topluluklara ayrıcalıklı kullanım hakkı tanımaksızın yararlanmak isteyen herkese eşit ve serbest olarak açık bulundurulmuş ve konut dokunulmazlığı olmayan yapıları,

ifade eder." hükmü,

"Genel esaslar" başlıklı 5'inci maddesinde;

"Kıyılar ile ilgili genel esaslar aşağıda belirtilmiştir:

Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır.

Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.

Kıyı kenar çizgisinin tespit edilmediği bölgelerde talep vukuunda, talep tarihini takip eden üç ay içinde kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.

Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir. Yaklaşma mesafesi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanlar, ancak yaya yolu, gezinti, dinlenme, seyir ve rekreatif amaçla kullanılmak üzere düzenlenebilir.

...” hükmü,

“Kıyının Korunması, Yapı Yasağı, Kıyı ve Denizde Yapılacak Yapılar” başlıklı 6’ncı maddesinde;

“Kıyı, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, telörgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz.

Kıyılarda, kıyıyı değiştirecek boyutta kazı yapılamaz; kum, çakıl vesaire alınamaz veya çekilemez. Kıyılara moloz, toprak, curuf, çöp gibi kirletici etkisi olan atık ve artıklar dökülemez.” hükmü,

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik’in “Genel Esaslar” başlıklı 5’inci maddesinde;

“Kıyılar ve doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır.

Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

Kıyı, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit,

parmaklık, telörgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz.

...” hükmü,

“Kıyıda ve Denizde Yapı” başlıklı 13’üncü maddesinin dördüncü fıkrasında;

“Sahil şeridinin ikinci bölümünde ve sahil şeridi gerisinde kalan özel kullanımlara ait arıtma tesisleri kıyıda yapılamaz. Bu alanlarda sadece kamuya yararlı arıtma tesisleri yer alabilir.” hükmü,

“Sahil Şeridinde Yapılanma” başlıklı 18’inci maddesinde;

“Bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesine göre belirlenen sahil şeritlerinde uygulama imar planı olmaksızın hiçbir yapı ve tesis yapılamaz.

Bu Yönetmeliğin 17. maddesinde sayılan nedenlerle, sahil şeridinde 13. maddede sayılan ve üst yapı gerektiren yapı ve tesisler yapılabilir.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde veya sahil şeridi gerisinde kalan alanlarda yer alan özel yapı ve tesislere ait arıtma tesisleri sahil şeridinin birinci bölümünde yer alamaz. Bu tür arıtma tesisleri ait oldukları tesislerin mülkiyetinde ve kamuya terk edilmesi gerekli olmayan alanlarda inşa edilebilir.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde veya sahil şeridi gerisinde kalan alanlarda yer alan özel yapı ve tesislere ait arıtma tesisleri sahil şeridinin birinci bölümünde yer alamaz. Bu tür arıtma tesisleri ait oldukları tesislerin mülkiyetinde ve kamuya terk edilmesi gerekli olmayan alanlarda inşa edilebilir.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde sadece onaylı uygulama imar planında belirlenmiş toplumun yararlanmasına açık günübirlik turizm tesisleri, bu Yönetmeliğin 13 ve 14 üncü maddesinde

belirtilen yapı ve tesisler ile ilgili kıyı ve deniz güvenliğini sağlamak amacıyla lojman, konaklama ve benzeri tesisler içermemek üzere inşa edilecek karakol ve bu gibi güvenlik yapıları yer alabilir.” hükmü

yer almaktadır.

Anılan hükümlere göre; en az 100 metre genişliğinde olması gereken sahil şeridinin kıyı kenar çizgisinden sonraki ilk 50 metresi, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik’in izin verdiği yapılar dışında yapılaşma yasağına tabi olup, bu kısımda konut yapılması mümkün değildir. Sahil şeridinin ikinci bölümünde ise, sadece onaylı uygulama imar planında belirlenmiş toplumun yararlanmasına açık günübirlik turizm tesisleri, anılan Yönetmeliğin 13 ve 14 üncü maddesinde belirtilen yapı ve tesisler ile ilgili kıyı ve deniz güvenliğini sağlamak amacıyla lojman, konaklama ve benzeri tesisler içermemek üzere karakol ve bu gibi güvenlik yapıları inşa edilebilecektir.

Buna rağmen, ... tarihli Nazım İmar Planı ve ... tarihli Uygulama İmar Planının söz konusu taşınmaza ait olan kısmındaki düzenlemelere göre, sahil şeridinin hem ilk 50 metrelik hem de ikinci 50 metrelik bölümünde konut olarak kullanılmak üzere yüksek katlı yapılar inşa edilmiştir. Dolayısıyla, ... ve ... tarihli imar planlarındaki söz konusu taşınmaza ilişkin düzenlemeler ve bu düzenlemeler esas alınarak inşa edilen yapılar sahil şeridinin kullanımına ilişkin olarak yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerine açıkça aykırılık teşkil ettiğinden söz konusu yapıların Belediye tarafından yıkılması zorunlu hale gelmiştir.

Sorguda, söz konusu yapıların yıkılması sonucunda Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesinin uygulanamaz hale gelmesi nedeniyle anılan işten kaynaklanan tüm ihtilafların sulh yoluyla sonlandırılması için taraflar arasındaki uyuşmazlığın davaya konu edilmiş olması gerektiği

ve bu nedenle taraflar arasında herhangi bir dava olmaksızın Sulh ve İbra Sözleşmesine dayanılarak yükleniciye ödenen ... TL'nin kamu zararı teşkil ettiği iddia edilmişse de;

Sulh ve İbra Sözleşmesinin imzalandığı tarihte yüklenici tarafından ... Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan ... esas numaralı dava ile tazminat talebinde bulunulduğu, bu nedenle imar planlarının mevzuata aykırı şekilde düzenlenmesinde kusuru olmayan yüklenici ile belediye arasındaki uyuşmazlığın sulh yoluyla tasfiyesi için gerekli olan dava şartının sağlandığı anlaşılmıştır. Kaldı ki; belediye tarafından gerçekleştirilen yıkım ve sonrası işlemlere neden olan hukuka aykırı esas fiilin mevzuata açıkça aykırı biçimde imar planı düzenlenmesi ve onaylanması olduğu da izahtan varestedir.

Diğer taraftan; inşa edilen yapılardan yıkılmayıp belediyenin kullanımına kalan yol kotunun altındaki 4 kattan oluşan yapının sorguda yer verilen maliyet analizinde yapı sınıfının "IV. Sınıf Yapılar – A Grubu Yapılar 15. Apartman tipi konutlar, yapı yüksekliği 30,50 m'den az yapılar" olarak belirlendiği, ancak sorumlular tarafından duruşma sırasında ibraz edilen yapı ruhsatlarında yapı sınıfının 5A (V. Sınıf Yapılar – A Grubu Yapılar 7. Yapı yüksekliği 51,50 m'yi aşan yapılar) olduğu görülmüş olup; belediyenin kullanımında kalan imalat ve malzeme bedelinin yükleniciye yapılan ödemeden daha fazla olduğu anlaşılmıştır.

Bu itibarla, sorguda kamu zararı olduğu iddiası ile hesaplanan ... TL için ilişilecek husus bulunmadığına,

6085 sayılı Sayıştay Kanunu'nun 55'inci maddesi uyarınca işbu ilamın tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içerisinde Sayıştay Temyiz Kurulu nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere oy birliğiyle karar verildi.