

# İmar planlarının yargıda iptal nedenleri

AYŞE ÜNAL

-Şehir Plancısı *ODTÜ, 1986*  
Türkiye Belediyeler Birliği  
İmar ve Şehircilik Müdürü  
ANKARA  
Tel:0 312 4192100



27.09.2017

[ayse.unal@tbb.gov.tr](mailto:ayse.unal@tbb.gov.tr)

- Belediyenin görev ve hizmet sınırları nerede başlar ve nerede biter?



- Belediyenin görev, sorumluluk ve yetki alanı belediye sınırlarını kapsar.
- Belediye meclisinin kararı ile mücavir alanlara da belediye hizmetleri götürülebilir.
- Organize Sanayi Bölgeleri Hariç



İmar planı yaptırmak zorunludur.



## ■ 3194-mad-7

■ b) Son nüfus sayımında, **nüfusu 10.000'i aşan** yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları mecburidir.

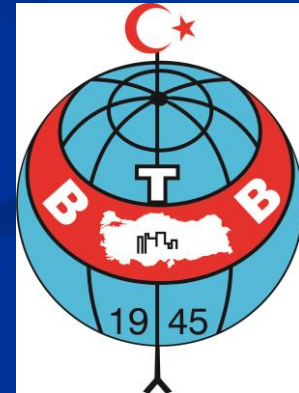
■ Son nüfus sayımında nüfus 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, **imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verir.** Mevcut imar planları yürürlüktedir.



Düzenleme Ortaklık Payından  
Oluşturulan alanlar nasıl kullanılır?  
İmar Planlarında değişiklik yapılarak  
farklı amaçlarla kullanılabilir mi?



- İmar planında tanımlanan kullanım kararlarından
- YOL, MEYDAN, PARK, OTOPARK, ÇOCUK BAĞÇESİ, YEŞİL SAHA, İBADET YERİ, KARAKOL, EĞİTİM
- gibi kullanımlar planlanan parselin %40'ına kadar bedelsiz olarak Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) adı altında kesilir.
- ✓ DOP olarak tanımlanan alanlar mülkiyete konu
- teşkil edemez,
- ✓ Amacı dışında kullanılamaz,
- ✓ Kullanım biçimi değiştirilemez.



# İMAR PLANI MEVCUT OLAN BİR PARSELDE /ALANDA KAT ARTIRILABİLİR Mİ?





- **√Nüfusun arttırılması yada daire sayısının arttırılması halinde artan her bir kişi için **Kentsel Sosyal Teknik Altyapı alanlarına** ait listede gösterilenlerin toplamı kadar açık alan ayrılması gerekmektedir.**
- **√ Bu kişi başına yaklaşık 26 m<sup>2</sup> açık alan ayrılması anlamına gelmektedir.**
- **√Ancak ne yazık ki **plan onamasına yetkisi olan kurumlarda** bu uygulama minimumda sağlanmakta hatta hiç aranmaya bilmektedir.**
- **√Meclis kararlarına dava açılarak iptal ettirilmediği sürece uygulanmakta ve hayata geçirilmektedir**



# Her ölçekte imar planında kentsel sosyal ve teknik alt yapı alanı ayrılması zorunludur

## EK- 1(Değişik:02/09/1999-RG:23804 / 10. md.) Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt Yapı (1)

Nüfus	0-15.000	15.000-45.000	45.000-100.000	100.000-+
Kreş+ anaokulu	1 m2/ kişi	1 m2/ kişi	1 m2/ kişi	1 m2/ kişi
İlköğretim (2)	4 m2/ kişi	4 m2/ kişi	4.5 m2/ kişi	4.5 m2/ kişi
Ortaöğretim (2)	3 m2/ kişi	3 m2/ kişi	3 m2/ kişi	3 m2/ kişi
Aktif Yeşil Alan (3)	10 m2/ kişi	10 m2/ kişi	10 m2/ kişi	10 m2/ kişi
Sağlık Tesisi Al. (2)	2 m2/ kişi	2 m2/ kişi	3 m2/ kişi	4 m2/ kişi
Kültürel Tesis Alanları	0.5 m2/ kişi	1 m2/ kişi	2 m2/ kişi	2.5 m2/ kişi
Sosyal Tesis Al. (4)	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi	1 m2/ kişi	1.5 m2/ kişi
Halk Eğitim Merkezi	0.4 m2/ kişi	0.4 m2/ kişi	0.4 m2/ kişi	0.4 m2/ kişi
Dini Tesis Alanları	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi
İdari Tesis Alanları	3 m2/ kişi	3.5 m2/ kişi	4 m2/ kişi	5 m2/ kişi
Teknik Alt Yapı (yol ve otopark hariç)	1 m2/ kişi	2 m2/ kişi	3 m2/ kişi	4 m2/kişi

Bu m<sup>2</sup> ler minimum ölçüleri ifade etmektedir.

- Alt ölçek planlar üst ölçek planlara uygun olmalıdır?





- Uygulama İmar Planı yapılabilmesi için üst ölçekli Nazım İmar Planının bulunması ve Uygulama İmar Planının da Nazım İmar Planına uygun olması gerekmektedir.
- ( Dn. 6. daire E: 2003/ 940 K: 2004 / 4925 )

# ■ İmar Planlarının önceliği var mıdır?





- . İmar planları İmar Yönetmeliklerinden önce uygulanması gereken genel düzenleyici işlem niteliğinde olduklarından, imar planında yapılaşma ile ilgili kuralların bulunması halinde, bu konuda yönetmelik hükümlerine göre karar verilmeyeceği hk. T.C.DANIŞTAY Altıncı Daire Esas No : 1993/01302 Karar No : 1994/00097  
ÖZETİ

- İmar planlarının iptal edilmesi daha önce verilen yapı ruhsatlarını ortadan kaldırır mı?





- İmar Planının yargı kararıyla iptal edilmesi bu plana uygun olarak alınmış ruhsatları ortadan kaldırmayacağından, yapının mühürlenerek durdurulmasına ilişkin işlemlerde hukuka uyarlık bulunmamaktadır. (Dan.6. daire E: 2002 / 4645 K: 2004 / 685)





■ Yapılan imar planı değişikliğine göre verilen inşaat ruhsatına dayanılarak inşaatın yapımına başlanıldığı, ancak imar planı değişikliğinin mahkemece iptali üzerine davalı idarece herhangi bir işlem tesis edilmediği, yeni planın yapılmasından yaklaşık 2 yıl sonra inşaat ruhsatının iptal edildiği, mühürlenerek yıkımına ilişkin işlem tesis edildiği anlaşıldığından inşaat ruhsatının iptaline kadar geçen sürede yapımına devam edilen inşaatın, bu tarihe kadar tamamlanan kısmının korunması gerekmektedir.(Plan iptal edildiği anda inşaatın seviye tespiti yapılarak inşaatın devamına izin verilmemesi gerekmektedir.) ( Dan. 6.daire E: 2003 / 6430 K: 2004 / 948 )

- İmar Planları iptal edilince bir önceki imar planı yürürlüğe girer mi?





- İmar planının iptali üzerine davalı idarece yeniden plan yapılacağından, yapılacak planla getirilecek kullanım kararlarına ve yapılaşma koşullarına göre uyumsuzluk konusu yapının durumu yeniden değerlendirilmelidir.( Bu nedenle yıkım kararı verilemez. Mahkemenin planı iptal ettiği tarihe kadarki yapının durumu müktesep sayılır.Eğer yapılan yeni planla getirilen kullanım kararı, mevcuttaki yapının tamamını yada bir kısmını yıkmayı gerektiriyor ise ancak o zaman ruhsat iptal edilerek yıkım işlemi tesis edilebilir.)( “Konuşmacının yorumu “ ) ( Dan. 6. daire E: 2001 / 5263 K: 2002 / 5185 )

- Üst ölçek planlar iptal edildiğinde alt ölçek imar planları kendiliğinden yürürlükten kalkar mı?





- 1 / 25000 ve 1 / 5000 ölçekli planların iptal edilmesi 1 / 1000 ölçekli planları kendiliğinden yürürlükten kaldırmaz. Bu planlar idari işlem tesis edilerek iptal edilmediği sürece yürürlüktedir. ( Dan. 6. daire E: 2002 / 4423 K: 2003/ 2093 )



- İmar planının iptal edilmesiyle bölge plansız bir konuma gelecek olup önceki planda kendiliğinden yürürlüğe giremeyeceğinden planlar iptal edildikten sonra yeniden plan yapılması zorunludur. (Dan. 6. daire E: 1999 / 539 K: 2000 / 1247 )



- İmar planı değişikliğinin İdari yargıca iptal edilmesiyle eski plan kendiliğinden yürürlüğe girmez. Alan plansız kalır. Yargı kararı doğrultusunda ilgili idarece yeni plan yapılmak zorundadır. (Dn.&Daire E:1993/2911,K:1994/2704)

- İmar planı değişikliğini talep eden dilekçe İmar ve şehircilik M¼d¼rl¼kleri tarafından ret edilebilir mi?







- İmar planında herhangi bir değişiklik yapılmasını talep eden bir dilekçe İmar Müdürlüğü tarafından rededilemez. Dilekçedeki talep belediye meclisine sunulur ve bir karar alınması talep edilir. (Dn.6. Daire E:2001/6375, K:2001/5793)
- (Ank.11. İdare Mhk E:2007/962, K:2007/1972)

- Plan değişikliği ile ilgili başvuru ancak Belediye meclisi kararıyla uygulanabilir. İdareleri kamulaştırma yapmaya zorlayıcı yargı kararı verilemez. Bu gerekçe ile davacının tazminat talebi hukuka uygun değildir.
- (Dan.6. daire, E:2005/4909, K:2007/6906)

- Plan notları plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olabilir mi?





- Plan notları plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olamaz, nazım imar planı plan notları ile planlama yetkisinin alınamayacağı, 1/ 5000 ölçekli planla ayrıntılı yapılaşma şartının belirlenemeyeceği..(Dn.6.daire E:1997/2891,K:1998/2542)

- Menfaat gözetilerek imar planı değişikliği yapılabilir mi?





- Şahıs menfaati gözetilerek İmar planı değişikliği yapılamaz. (Dn.6.Daire E:1974/2612,K:1976/7003)

- Yol ve kavşak çözümlerinde imar planı yapılması gereklimidir?





- Yol ve kavşaklarda yapılacak yaya/ taşıt ve üst geçitlerine ihtiyaç olup olmadığı teknik olarak belirlenerek 1 /1000 ölçekli imar planlarının onaylanmasından sonra yapılabileceği (Dan. 6. D. E: 1997/ 4815 K: 1998/ 3558 )



- Yargıda iptal edilen plan gerekçe gösterilerek 3194/32. maddesine göre işlem tesis edilebilir mi?





- Yargıca imar planı iptal edilen imar parselindeki yapıya 3194 sayılı kanununun 32. maddesini gerekçe göstererek yapı tatil zabıtı düzenlenemez. (Ank. 1. İdare Mah. E: 2005/ 1189, K: 2005/ 1382)

- Yetkili Şehir plancısı imzası olmayan bir imar planı ya da değişikliği meclis kararına bağlanabilir mi?





- Yeterlilik belgesine sahip müellifçe hazırlanıp bir imar planı değişikliği olmaksızın “ onay mercii “ olan belediye meclisi tarafından plan değişikliği yerine geçecek şekilde karar alınması hukuki değildir. (Dan. İdari Dava Daireleri genel kurulu E: 2001 / 880 K: 2003 / 662 )

- Parsel bazında imar planı değişikliği yapılabilir mi?



- Parsel düzeyinde değişiklik yapılamaz. belediye özel girişimci rolü üstlenemez. belediyelerin kendi parsellerine daha fazla imar hakkı sağlamak üzere plan değişikliği yapması kamu ve toplum yararı ile planlama ve şehircilik esaslarına aykırıdır.
- ( 8.idare mahkemesi e:2006/2262, k:2007/2362 )

- Yapı iskan aldıktan sonra imar planı iptali gerekçe gösterilerek yıkım kararı alınabilir mi?

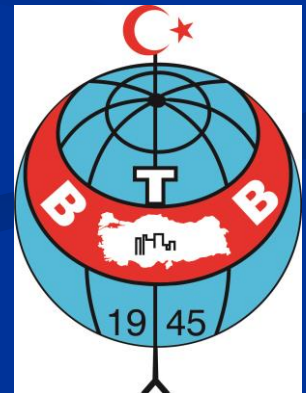




- Yapı bittikten ve iskan alındıktan sonra iptal edilen plan gerekçe gösterilerek iskan ve ruhsat iptal edilemez. Bu kazanılmış haktır. ( Dan. 6. daire E: 1997 / 6294 K: 1998 / 5931 )



- İmar planınının mahkemece iptal edilmesiyle İptal tarihine kadar ilgilinin hilesi ve hatası olmaksızın yapılan yapınının, Planın iptaledildiği tarihteki seviyesi müktesep haktır. Korunması gerekir.
- (Danıştay 6.Daire E:2003/3435, K:2004/6378)



- Kamu arazileri kar amaçlı plan değişikliklerine konu olabilir mi?





- Kamu arazileri kar amaçlı alanlara dönüştürülemez, (Dan . 6.Daire K:1998/1244)
- kamu mülkiyetindeki parseller özel sektör mantığı ile planlanamaz. daha önceki 2 yargı kararı doğrultusunda planlanmalıdır.
- (Ank. 2. İDARE mah E.2006/2117, K.2007/1224 .,09.05.2007, DAVA KONUSU İŞLEMİN İPTALİ. )



- Müşterek mülkiyete konu taşınmazlar parselasyon işlemiyle paydaşlara müstakil olarak verilemez(Dn. Kesinleşti...4. idare mahkemesi E:2001/885,K:2001/1089)



- Köy konağı ve muhtarlık binası ruhsat gerektiren yapılardır 3194 sayılı kanununun 27. maddesine göre değerlendirilemez.( Dan. 6. daire E: 2001 / 192 K: 2002 / 1517 )



- Ruhsatsız yapılan ve halihazırda ruhsatı bulunmayan binada yapılacak ilavelerin de 3194 sayılı yasanın 21.maddesi uyarınca ruhsata tabidir.(dan.6. Daire e:1997/772,k:1997/5593)



- İmar affından yararlanarak ruhsata bağlanan ve imar mevzuatına aykırı olarak yapılmış bulunan yapıların imar durumu dikkate alınarak imar planları yapılamayacağı hk. (dn.6.daire e:1999/5620, k:2000/3259)



- İmar planının yönetmelik ve ruhsattan önce uygulanması gerektiği nedeniyle plan değişikliğinin imar mevzuatına uygun olup olmadığının yeniden incelenmesi gerektiği hk.(dn.6. Daire e:1990/327,k:1990/1427)



- İnşaat ruhsatının süresinin dolmuş olması 3194/42. maddesine göre ceza verilmesini gerektirir mi?





- İnşaat ruhsatı süresi dolduğundan bahisle, 3194 sayılı yasanın 42. Maddesi uyarınca para cezası verilemeyeceği  
(dn.6.daire e:2003/281, k:2004/3882)

- İmar planlarınının yargıda iptal edilmesi idare açısından nasıl değerlendirilir?



- İmar planlarının yargısal denetimi yapılırken, sadece değişikliğe uğrayan noktasal alanlar üzerinde durularak karar verilmemeli, planın genel bütünlüğü içerisinde konu değerlendirilmeli kamu yararına uygun olup olmadığı irdelenmelidir
- (Dn.6.Daire E:1987/1544,K:1988/1708)
- Dn.6.Daire E:1991/1879,K:1992/141
- Dn.6.Daire E:1991/2720,K:1992/398

- Büyükşehir Belediyeleri ne zaman 1/1000 ölçekli imar planı yapabilirler?





- **(5216)** Kullanım kararı değişiklikleri 1/5000 ölçekli plan onanmadan yapılamaz. Büyükşehir Belediyeleri Nazım plan onandıktan 1 yıl sonra İlçe belediyesi 1/1000 yapmamışsa 1/1000 plan onamaya yetkilidir. (Ankara 7. idare mahk. E:2006/2128, K:2007/ 1635 işlem iptal)

- İmar planının iptal edilmesiyle inşaat durdurulabilir mi?





- İnşaatın bulunduğu bölgenin imar planının ve parselasyon planının iptal edilmesiyle parsel plansız hale gelir. Yeni plan yapılana kadar inşaatın devamına izin verilmemesi hukuka aykırı değildir.

(Dan. 6. Dairesi E: 2003/2547, K: 2004/6226)



- Nazım İmar Planı hangi koşullarda değiştirilebilir?





- İmar mevzuatına göre açık ve anlaşılır bir gerekçeye dayandırılmadan Nazım imar planı değiştirilemez.

(Dan.6. Daire E:2004/7047, K: 2007/1723)

- Düzenleme Ortaklık Payından oluşturulan bir alan Belediye Hizmet Alanına dönüştürülebilir mi?





- **Düzenleme Ortaklık payından oluşturulan bir alan Belediye Hizmet Alanına dönüştürülemez.**

**Ankara 15. idare Mahkemesi E:2006/ 520**

- Plan değişikliği ile ilgisi olmayan parsellerin onama sınırı içerisine alınması sakınca yaratır mı??



- \*\*\*plan değişikliği konusu ile İlgisi olmayan parseller onama sınırı içine alınmamalıdır.Alnması kargaşa yaratır.
- (Ank. 14.İDARE MAHKEMESİ 2007/468E.31.10.2007 YD.)



- Pasif yeşil alan olarak ayrılmış olan bir yere Planlama sürecinden geçirilmeden yapı yapılamaz.
- (Dan. 6. Daire.E: 2006/4162, K: 2007/2672)
- ortak kullanım alanı olan spor alanı özel mülkiyete konu olacak kullanımlara dönüştürülemez. imar planlarıyla haksız rant oluşturulamaz.
- (ank.15.idare mahk. 2006/685e. yd. alındı)



- **5216** sayılı kanuna göre Büyükşehir Belediyesinin;
- İmar planlarını aynen yada değiştirerek onama yetkisi vardır.
- İlçe Belediye Meclisince red edilmiş bir planı onanmış anlamında değiştirerek onama yetkisi yoktur.

(Ankara 10. İdare Mah.E: 2006/2558, K: 2007/1484)

**Danıştayda**





- Büyükşehir Belediyesinin lüks konut-ticaret vb.inşaa edilmek amacıyla **5216** sayılı kanundan gelen yetkilerinde 1/1000 ölçekli imar planı yapma ve yapı ruhsatı vererek eklerini onama yetkisi verilmemiştir.

(Ank.16. İdare Mah.E. 2007/1458 Y:D: verildi)

**Görüşülüyor**

- Büyükşehir belediyeleri ilçe belediyesinden gelen imar planlarını hangi durumda deęiŐtirebilirler?



- **5216** sayılı kanununun 7b ve 14. maddelerine göre 1/1000 ölçekli planlar nazım planlara uygun ise aynen yada değiştirilerek bşb meclisince onaylanabilir.1/1000 yetkisi bşb de değildir. parsel ölçeğinde karar üretilemez..
- ( ank. 15.idare mahk. 2006/679e. 2007/1411 iptal kararı alındı)

- İlçe belediye meclisince ret edilen bir imar planı Büyükşehir belediyesince kabul anlamında onaylanabilir mi?



İlçe belediye meclisinin red ettiği bir konu BŞB ce kabul edilmiştir. **5216** sayılı kanundaki Yetki yönünden Hukuka aykırıdır.

- (Ank. 1.İDARE MAHKEMESİ 2007/1051E 17.09.2007 YD.



- **(5216)** Büyükşehir Belediyesinin RED etme yetkisi yoktur.Aynen yada değiştirerek onama yetkisi vardır.
- (Ank. 10. İdare mahk.E:2005/2179, K:2006/1047)



- **(5216)** İlçe Belediye meclisi RED etmişse BŞB meclisi ilçe meclisinin yetkisinde olan biryere olumlu yönde karar veremez
- (Ank.1. İdare Mahk. E: 2006/1659,K:2008/86)

- **(5216)** ilçe belediyesinden gelen imara ilişkin bir kararı 5216 sayılı yasa gereği aynen veya değiştirerek onama yetkisi var iken bşb meclisince red edilmesi hukuka aykırıdır.
- **(Ank. 10.İdare mhk. E:2005/2645, k:2006/1111)**



- İlçe belediyesinin yetkisinde bulunan bir planlama konusu Nazım plan konusu imiş gibi BŞB meclisinde onanamaz.BŞB parsel bazında işlem yapamaz.**5216** nın 7.maddesi açıktır.
- (Ank. 8.İDARE 2007/853E. 18.10.2007 YD.)

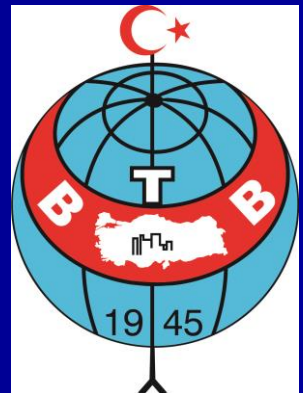


- **5216** SAYILI KANUNUN 7B VE 7C MADDELERİNİ KEYFİ UYGULAYAMAZSIN. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN YAPMA YETKİSİ İLÇEDEDİR. İLÇENİN TALEBİ OLMADAN VE NAZIM PLAN ÜZERİNDEN 1 YIL GEÇMEDEN 1/1000 PLAN ONAMAN HUKUKA AYKIRIDIR.  
(ANK. 7. İDARE MHK, E: 2006/1693, K:2007/646)

- **bşb meclisi parsel bazında nazım plan değişikliği onayamaz. bölgesel olarak değerlendirilmeli nazım plan değişikliklerini keyfi uygulanamaz**
- **(ank.2. idare mahk. e:2006/1881)**
- **Ank.7.İDARE 13.06.2007 GÜN VE 2006/2224E, 2007/1524K DAVA KONUSU İŞLEMİN İPTALİ.**

- Her yere özel hastane kullanımı getirilemez. Yapı yoğunluğu aratan bir yerde hasta sayısı paralelinde yeşil alan ve açık alan ayrılması gerekir.
- Ank.1.İDARE MAHKEMESİ,E: 2006/2271 K:2007/2570 DAVA KONUSU İŞLEMİN İPTALİ.

- İmar planında Sağlık tesisi görünen bir alana Hastane yapılabilir mi?



- İmar Planında **sağlık tesisi** alanı olarak ayrılan alan **hastane kullanımı** nı da içerir. Hastane binası olarak düzenlenen Yapı kullanma izini belgesi hukuka aykırı değildir.

- (Dan.6. Daire. E: 2007/6666, K:2007/8247)

# ■ TEŞEKKÜRLER

# Ayşe ÜNAL

Şehir Plancısı , ODTÜ 1986

Türkiye Belediyeler Birliği

İmar ve Şehircilik Müdürü

Çankaya Belediye Başkanlığı

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Üst Sorumlusu

ANKARA

0312 4192100

ayse.unal@tbb.gov.tr



27.09.2017