

T.C.  
BAHÇESEHİR ÜNİVERSİTESİ

UYGULAMA İMAR PLANLARININ  
İPTALİ/DEĞİŞİKLİĞİ SONUCU YAPIYA İLİŞKİN  
KAZANILMIŞ HAKLARIN İRDELENMESİ

İstanbul – Esenyurt

Örneği

Yüksek Lisans Tezi

YUNUS EMRE KÜÇÜK

İSTANBUL, 2013

**T.C.  
BAHÇESEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**UYGULAMA İMAR PLANLARININ  
İPTALİ/DEĞİŞİKLİĞİ SONUCU YAPIYA İLİŞKİN  
KAZANILMIŞ HAKLARIN İRDELENMESİ**

**İstanbul – Esenyurt  
Örneği**

**Yüksek Lisans Tezi**

**YUNUS EMRE KÜÇÜK**

**Tez Danışmanı: Doç. Dr. Hülya YAKAR**

**İSTANBUL, 2013**

**T.C.**  
**BAHÇESEHİR ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ**

Tezin Başlığı : Uygulama İmar Planlarının İptali/Değişikliği Sonucu Yapıya İlişkin Kazanılmış Hakların İrdelenmesi İstanbul – Esenyurt Örneği  
Öğrencinin Adı Soyadı : Yunus Emre KÜÇÜK  
Tez Savunma Tarihi : 25.04.2013

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Doç.Dr.  
F. Tunç BOZBURA  
Enstitü Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Mustafa ILICALI  
Program Koordinatörü

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Hülya YAKAR (Tez Danışmanı) :  
Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN :  
Yrd. Doç. Dr. Nilgün CAMKESEN :

## ÖZET

Uygulama İmar Planlarının İptali/Değişikliği Sonucu Yapıya İlişkin Kazanılmış Hakların İrdelenmesi İstanbul – Esenyurt Örneği

Yunus Emre KÜÇÜK

Kent Sistemleri ve Ulaştırma Yönetimi  
Tez Danışmanı: Doç. Dr. Hülya YAKAR

Nisan 2013, 47

Sağlıklı ve düzenli kentleşmenin en önemli unsurları arasında bulunan imar planlarının çeşitli nedenlerle belirli bir süre sonra değiştirilmesi ya da iptal edilmesi, onaylı plana göre yapı ruhsatları alınmış ve uygulaması başlamış yapılarda, iptal/değişiklik sürecine kadar tamamlanmış ve tamamlanamamış kısımlarını sorun olarak karşımıza çıkarmaktadır. Diğer bir deyişle “kazanılmış hak” (vested rights) sorununun ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.

İmar hukukunda, “kazanılmış haklar” konusunda nasıl uygulama yapılacağı noktasında açık ve belirleyici hükümler bulunmamasıyla birlikte, yargı kararlarında ise “kazanılmış hak”ın değerlendirilmesine yönelik bir takım kriterler oluşturulmasının yanında benzer durumlarda farklı kararlar alınabilmektedir. Bu durum ise “kazanılmış hak”lar konusunda belirsizlik ortamının oluşmasına, dolayısıyla çeşitli mağduriyetler yaşanmasına sebep olmaktadır.

Uygulama imar planlarının iptali/değişikliği sonucu yapıya ilişkin kazanılmış hakların irdelenmesini amaçlayan bu çalışma dört bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, yapı ruhsatın, yapı kullanma izin belgesi, planlama, plan, kazanılmış hak kavramları üzerinde durulmuştur.

İkinci bölümde, uygulama imar planı ve değişikliğinin yasal sistem içindeki tanımı ve açıklaması ile “kazanılmış hak”larla ilgili alınmış yargı kararları incelenmiştir.

Üçüncü bölümde imar planlarının iptali yada değiştirilmesi ile yapıya ilişkin kazanılmış haklar konusu, İstanbul, Esenyurt ilçesi üzerinden örneklenmiştir.

Dördüncü bölüm ise konu hakkında varılan sonuç ve genel değerlendirmelere ayrılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Yapı Ruhsatı, İmar Planı Değişikliği, Yargı Kararları Kazanılmış Hak.



## ABSTRACT

Investigation of Acquired Rights Generated as a Result of Cancellation/Change of  
Tentative Plans

Yunus Emre KÜÇÜK

Urban systems and Transportation Management  
Thesis Supervisor: Assoc.Prof. Hülya YAKAR

April 2013, 47

The cancellation of master plans which is among the most important factors of planned urbanization after a while with any reason, brings out as a problem the completed or incompleated sections of buildings which licensed and constructed according to the approved plans during the cancellation/change process. In other words it generates acquired rights problem.

As there is no clear and definite decisions on acquired rights in zoning law, some criterias are generated by judicial decisions on the evaluaton of acquired rights but different decisions can be given for similar situations. Therefore, it causes an uncertainty on "acquired right"s, and therefore cause a variety of grievances be experienced.

This study, aims to examine acquired rights pertain to buildings which occurred as a result of the cancellation or change of tentative plans, consists from four parts. In the first part, building license, occupancy permit document, planning, plan, the concept of acquired rights are emphasized.

In the second part; master plan and judicial decisions related to acquired rights and he definiton and the explanation of changes of master plan in legal system are investigated.

In the third part, cancellation or change of master plan and acquired rights pertain to buildings are sampled base on Esenyurt District of İstanbul.

In the fourth part, general evaluations and conclusions on the subject are given.

**Key Words:** Building License, Change of Master Plan, Judicial Decisions, Acquired Rights



## İÇİNDEKİLER

TABLolar	viii
ŞEKİLLER	ix
1.GİRİŞ	1
1.1.AMAÇ	2
1.2.KAPSAM	2
1.3.YÖNTEM	3
2. KAVRAMSAL YAKLAŞIM	4
2.1.PLANLAMA, PLAN, NAZIM İMAR PLANI, UYGULAMA İMAR PLANI	4
2.2. YAPI, YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİNİ	6
2.3. HAK - KAZANILMIŞ HAK	7
2.4. BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ	9
3.UYGULAMA İMAR PLANI VE KAZANILMIŞ HAK İLİŞKİSİ	10
3.1UYGULAMA İMAR PLANI İPTALİ VE DEĞİŞİKLİĞİ	10
3.2.PLAN İPTALİ/DEĞİŞİKLİĞİ SONUCU “KAZANILMIŞ HAK SORUNU”	17
3.3.KAZANILMIŞ HAKLARLA İLGİLİ YARGI KARARLARI	21
3.4.BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ	28
4.İSTANBUL – ESENYURT	30
4.1.ESENYURT’UN KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ	30
4.2.İPTAL EDİLEN PLANLAR KAPSAMINDA ESENYURT	33
4.3.BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ	40
5.DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER	42
KAYNAKÇA	45



## TABLÖLAR

Tablo 3-1: Örneğ Yargı Kararı.....	21
Tablo 3-2: Örneğ Yargı Kararı.....	23
Tablo 3-3: Örneğ Yargı Kararı.....	24
Tablo 3-4: Örneğ Yargı Kararı.....	25
Tablo 3-5: Örneğ Yargı Kararı.....	26
Tablo 3-6: Örneğ Yargı Kararı.....	27
Tablo 4-1: Örneğ Plan Değişikliği .....	35
Tablo 4-2: Örneğ Plan Değişikliği .....	36
Tablo 4-3: Örneğ Plan Değişikliği .....	37
Tablo 4-4: Örneğ Plan Değişikliği .....	38
Tablo 4-5: Örneğ Plan Değişikliği .....	39

## ŞEKİLLER

Şekil 3-1: Plan Hiyerarşisi .....	11
Şekil 3-2: Plan Onay Süreci .....	12
Şekil 3-3: Plan Yapım Süreci .....	13
Şekil 4-1: İstanbul İli'nin Asya ve Avrupa Kıtaları İçerisindeki Konumu .....	30
Şekil 4-2: Esenyurt'un İstanbul Metropolitan Alanı İçerisindeki Konumu.....	31



## 1. GİRİŞ

Yaşamın doğal bir sonucu olarak önceleri barınmak, korunmak, bir arada yaşamak, kendisine ait eşyayı saklamak için yapı yapan insanoğlu, zaman içerisinde yaşam kalitesinin yükselmesi ve ihtiyaç duyduğu gereksinimlerin değişim göstermesine paralel olarak yollar, köprüler, tüneller, işyerleri, barajlar vd. yapıları inşa etmeye başlamıştır.

Kentleşme sürecinin gelişmesi ile kentlerin düzenli gelişmesinin sağlanması, yapılaşmanın yönlendirilmesi ve kontrol altında tutulması, insanların ve toplumların refahı için kişi ve kamu haklarının düzenlenmesi amacıyla kentlerin planlaması ihtiyacı ortaya çıkmış ve plan yapma, onama, uygulama süreçlerini tanımlayan yasal düzenlemelerle desteklenen kent planlama zorunluluk olmuştur.

Ülkemizde farklı dönemlerde gelişen ve değişen ihtiyaçlar, öncelikler ve bu bağlamda izlenen politikaların etkisi doğrutusunda yapılaşma koşulları ile ilgili düzenlemeler imar kanunu kapsamında plan kararları ile belirlenmektedir.

Ancak imar planına sahip olmak bir kent için önemli olmakla birlikte planın başarılı kabul edilmesi uygulanabilirliği ile ölçülmektedir. Planın uygulanabilirliği, planlama verileri ve toplumun ihtiyaçları ile uyumlu olmasıyla yakından ilişkilidir. Planlama sırasında öngörülemeyen doğal afetler, hızlı nüfus artışı, merkezi yönetimin otonom/noktasal yatırım kararları, meslek odalarının/ sivil toplum kuruluşlarının farklı yaklaşımlarından dolayı açmış oldukları davalar, planın genel askı süresi içinde yapılan itirazlar gibi sebeplerle planların değiştirilmesi gerekebilir.

Yürürlükte bulunan imar planlarının ilgili yerel idare tarafından değiştirilmesi ya da usul veya esasa yönelik kusurlarından ötürü mahkeme tarafından iptal edilmesi, imar planlarına uygun olarak yapı ruhsatı almış ve inşasına başlanmış yapılarda, iptal sürecine kadar tamamlanmış ve/veya tamamlanamamış yapılarda çeşitli sorunlar çıkarmaktadır. Onaylı plana göre yapı ruhsatı alan ve uygulamaya başlayan, plan iptali ile de inşası durdurulan yapıların durumları “kazanılmış hak” kapsamında farklı boyutları ile tartışılması gereken bir konudur.

## **1.1. AMAÇ**

Sağlıklı ve düzenli kentleşmenin en önemli unsurları arasında bulunan imar planlarının çeşitli nedenlerle belirli bir süre sonra değiştirilmesi ya da iptal edilmesi, onaylı plana göre yapı ruhsatları alınmış ve uygulaması başlamış yapılar konusunu gündeme getirmektedir.

Ülkemizde, plan iptali veya değişikliği sonucu sıklıkla karşılaşılan “kazanılmış hak” konusu önemli bir problem olmakla birlikte, konuyla ilgili imar mevzuatında açık bir hüküm bulunmaması ve yargı sürecine girmiş konularda da belirlenmiş ortak ilke ve kuralların olmaması kazanılmış haklar konusunda belirsizlik yaşanmasına sebep olmaktadır. Bu belirsizlikler planlamanın ve planları uygulamanın sürekliliği, kazanılmış hakların devamlılığı gibi pek çok yönde tartışma konularını gündeme getirmektedir.

Hukuka ve yerel yönetimlerin onayladığı planlara güvenerek mülkiyet ve imar haklarını kullanan bireyin imar planlarında yapılan değişiklikler sonucunda, haklarının korunması konusunda mevzuatta açık olarak düzenleme yapılması gerekmektedir. Çünkü hukuk devletinde, belirsizlikler ve sürprizler olmamalıdır.

Bu çalışma ile imar planlarının herhangi bir sebeple iptali ya da değiştirilmesi durumunda iptal veya değişiklikten önce yapı ruhsatı almış, onaylı projesine göre fiili olarak uygulamaya başlanan yapıların kazanılmış hakları ve karşılaşılan sorunların İstanbul Metropoliten Alanının Esenyurt İlçesi üzerinden örneklerle tartışılması hedeflenmektedir.

## **1.2. KAPSAM**

Bu çalışma dört bölümden oluşmakta olup, sırasıyla:

Birinci bölüm kavramsal yaklaşım olup; imar planlarından başlayarak, kişinin mülkiyet ve imar haklarını kullanmasına olanak sağlayan ve yasal düzenlemelerle alınması zorunlu kılınmış yapı ruhsatının, yapı kullanma izin belgesinin ve sonrasında planlama, plan, kazanılmış hak kavramlarının tanımı yapılmaktadır.

İkinci bölümde uygulama imar planı ve değişikliğinin yasal sistem içindeki tanımı ve açıklaması ile “kazanılmış hak” ilişkisi üzerinde durulmaktadır.

Üçüncü bölümde imar planlarının iptali yada değiştirilmesi ile yapıya ilişkin kazanılmış haklar konusu, İstanbul Metropolitan Alanı’nın batı yakasındaki Esenyurt ilçesi üzerinden örneklenmektedir.

Dördüncü bölüm ise konu hakkında varılan sonuç ve genel değerlendirmelere yer verilmektedir.

### **1.3. YÖNTEM**

3194 sayılı İmar Kanunu’nun yürürlüğe girdiği 09.05.1985 tarihinden itibaren onaylı imar planlarına dayalı olarak alınan yapı ruhsatlarında, imar planlarının değiştirilmesi/iptali sonucu “kazanılmış hak” konusunun literatürde ne şekilde ele alındığının araştırması yapılmaktadır.

Yakın zamanda imar planı iptali/değişikliği sebebiyle “kazanılmış hak” konusunda birçok yapının halen durumunun belirsiz olması dolayısıyla, İstanbul İli Esenyurt İlçesi’nde iptal veya değişiklikten önce yapı ruhsatı almış, onaylı projesine göre fiili olarak uygulamaya başlanan örnek yapılarda izlenen süreç incelenmektedir.

İdari yargıda görülmüş ve karara bağlanmış olan imar ile ilgili kazanılmış hakları konu edinen davalar incelenmektedir.

Yapılan çalışmayla oluşan kanaat neticesinde konu ile ilgili genel değerlendirmeler yapılmaktadır.

## 2. KAVRAMSAL YAKLAŞIM

### 2.1.PLANLAMA, PLAN, NAZIM İMAR PLANI, UYGULAMA İMAR PLANI

#### a) Planlama

Planlama genel olarak; belirlenen bir hedefe ulaşabilmek amacıyla harekete geçmeden önce yapılan hazırlıklar, karar verme ve seçim yapma süreci olarak tanımlanmaktadır. Başka bir ifade ile planlama, bir amacı gerçekleştirecek her türlü yöntem ve eylemi gerçekçi yaklaşımla tasarlamaktır.<sup>1</sup>

Planlama, aralarında karşılıklı ilişkilerin mevcut olduğu bir sistemde tayin edilmiş olan amaca ulaşabilmek için saptanmış olan hedeflere varabilmek üzere geliştirilecek kararların alınmasıdır ve bu kararlar “geliştirilecek duruma ilişkin olduğu” için ileriye yönelik tahminlerin, olası durumların tasarlanması şeklinde gelişim gösterir.<sup>2</sup>

Çalışma konusu bağlamında “planlama” toplumun sosyal, kültürel, ekonomik faaliyetlerini düzenleyen, mevcut kaynakların öngörülen nüfus yoğunluğuna ve kullanıcılara göre mekansal dağılımına da karar veren bir araçtır.

#### b) İmar Planı

İmar planı “Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini arttırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve

1 ÖZÇAĞLAR, A., 2006a, Coğrafyaya Giriş - Sistematik, Kavramlar Yöntemler. Hilmi Usta Matbaacılık, ISBN 975-93704-3-3, Ankara.

2 ATALIK. G., ÇETİNER. A., GÖÇER. O., KESKİN. A., ÖZDEŞ. G.,SUHER. H., 1985. “Şehircilik”. İTÜ. Yay. Sayı:1317

notlardan oluşan belgedir. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.<sup>3</sup> şeklinde tanımlanmıştır.

### **c) Nazım İmar Planı**

Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.<sup>4</sup>

Kalabalık'a göre, nazım imar planları kentin ana dokusunu gösteren, kesin sınır ve şekil belirtmeyen, bir düşünce projesidir ve üzerinde ölçü bulunmaz, uygulama için kullanılamaz.<sup>5</sup> Uygulama imar planlarına altlık teşkil eden planlardır.

### **d) Uygulama İmar Planı**

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.<sup>6</sup>

Uygulama imar planlarıyla işlev alanları, donatı alanları, koşulları, nitelikleri korunacak değerler olmak üzere, tüm yapı ve yapısız çevre için yapıların taban alanları, kat yükseklikleri gibi yapılaşma koşulları belirlenmekte ve özel durumlar için de plan notları ile açıklama getirilmektedir.

---

3 Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik Madde 5

4 3194 Sayılı İmar Kanunu Madde 5

5 KALABALIK. H., 2002. İmar Hukuku. Seçkin Yayınları, Ankara

6 3194 Sayılı İmar Kanunu Madde 5

## **2.2. YAPI, YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİNİ**

### **2.2.1. Yapı**

Türk Dil Kurumu tarafından “Barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri, bina” olarak tanımlanmakla birlikte, yapı; karada ve suda, daimi veya geçici (muvakkat), resmi ve özel(hususi) yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve hareketli (müteharrik) tesislerdir.<sup>7</sup>

Bina ise imar kanununda “kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.”<sup>8</sup> şeklinde tanımlanmaktadır.

Dolayısıyla yapı ile bina farklı kavramlar olup, her bina bir yapı ancak her yapı bir bina olmamaktadır.

### **2.2.2. Yapı Ruhsatı**

Türk Dil Kurumu tarafından “izin, müsaade” olarak tanımlanan ruhsat, Anayasa mahkemesi kararında<sup>9</sup> “imar mevzuatı açısından, yapılması kanunen izin almaya bağlı tutulan bir yapının yapılabilmesi için yetkili idareden izin verilmiş bulunduğunu gösteren belge” olarak geçmektedir.

Yapı Ruhsatı, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. maddesi gereğince, inşasına başlanacak yapılar için belediye sınırları içinde belediyelerden, belediye sınırları dışında ise valiliklerden alınması zorunlu olan bir belgedir.

---

7 3194 Sayılı İmar Kanunu Madde 5

8 3194 Sayılı İmar Kanunu Madde 5

9 Anayasa Mahkemesi E.1985/11, K. 1986/29, T. 11.12.1986, R.G. Tarihi: 18 Nisan 1987, S:19435



### **2.2.3. Yapı Kullanma İzin Belgesi:**

Yapı Kullanma İzin Belgesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 30. maddesi gereğince, tamamen veya kısmen biten yapıların kullanılabilmesi için belediye sınırları içinde belediyelerden, belediye sınırları dışında ise valiliklerden alınması zorunlu bir belgedir.

Yapı kullanma izni, bir yapının ya da yapı bölümlerinin kullanılmasında sakınca bulunmadığını gösteren, yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, sorumluluk alanına göre ilgili belediye veya valilikçe düzenlenen belgedir. Bu iznin alınabilmesi için ilgili idareye sunulan başvuruda, proje müelliflerinin ve fenni mesullerin, yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygunluğunu belirten raporlar yer alır. Belediye gerekli kontrolleri yasal süresi içinde(30 gün) yaptıktan sonra, yapının mevzuata uygun olması durumunda yapı kullanma belgesi düzenlenmektedir. Yapı kullanma izin belgesinin verilmesi yapının altyapı ile ilgili kamusal hizmetlerden faydalanması için gereklidir.

### **2.3. HAK - KAZANILMIŞ HAK**

Hak, çok genel anlamda, kişilere hukuk tarafından tanınan yarar ve ondan istifade etme konusunda verilmiş bulunan bir yetki, bir başka deyişle hukuksal açıdan korunan bir yarar olarak tanımlanmaktadır.<sup>10</sup>

Kural olarak hak doğurucu bir işlemin varlığı, kazanılmış hakkın doğumu için mutlak bir gerekliliktir. Ancak her hak doğumunda bir kazanılmış hak sorunu ortaya çıkmaz. Kazanılmış haklar ifadesindeki 'hak' kavramı 'teknik anlamda hak' olarak doğmamış olabilir. Önemli olan, hukuk güvenliğinin sağlanmasında, korunması gereken bir yarar, bir faydanın olmasıdır. Bu durumda hukukun koruduğu çıkar, bir yararlanma yetkisidir.<sup>11</sup>

Yargıtay bir kararında kazanılmış hakkı, "yasalara uygun olarak gerçekleşen hak" olarak tanımlanmaktadır.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Erol, Alpar, Hakim Tuğgeneral İdare Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı ve Uygulaması

<sup>11</sup> Yücel, Oğurlu,2003, Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu, s.29, Seçkin Yayınları, Ankara.

<sup>12</sup> Y.9.D., 26.11.1982, E. 1982 / 8329, K. 1982 / 9353

İstanbul İmar Yönetmeliği'nde yapı ruhsatının düzenleniş tarihi itibari ile yasal koşullara ve yürürlükte bulunan imar planlarına uygun olarak tesis edilmiş bulunmasının gerekli olduğu, yapılan işlemlerde ilgili yerel idareden yada müracaat sahibinden kaynaklanan açık bir hatanın olması durumunda kazanılmış haktan bahsedilemeyeceği ifade edilmektedir.<sup>13</sup>

Korunmaya değer ve meşru olmayan durumlarda kazanılmış hak söz konusu değildir. Hukuken korunabilir bir kazanılmış haktan bahsedilebilmesi için öncelikle bu hakkın temelinde hak yaratıcı hukuki bir işlemin bulunması gerekmektedir. Hak yaratıcı işlemler, belirli bir kişiye hukukten korunan bir avantaj sağlayan tek taraflı bireysel işlemlerdir. Burada 'hukukten korunan' ibaresinin altını çizmek gerekmektedir. Çünkü bireylere bir avantaj sağlayan her işlem hak yaratıcı olmayıp; "hak"ın hukuk düzeni tarafından korunuyor olması önemlidir. Örneğin; bir işportacının tezgâhını sokağa kurması ya da bir kahvehanenin masa ve sandalyelerini önündeki sokağa çıkarması gibi kamu mallarının özel kişiler tarafından geçici olarak işgal edilmesine ilişkin yerel idarenin verdiği izin, yararlanıcı kişiye bir yarar sağlar, ancak kişiye sağlanan bu avantaj hukukten korunmaz. Dolayısıyla böyle bir izin hak yaratıcı bir işlem değildir. Buna karşılık, memurun atama işlemi, terfi işlemi, yapı ruhsatı, bir adayın sınavdan geçmesine ilişkin işlemler hak yaratıcı işlemlerdir.<sup>14</sup>

Anayasa Mahkemesi bir kararında<sup>15</sup>; kazanılmış haklara saygı ilkesinin, hukuk devletinin genel ilkelerinden birisi olduğu ifade edilerek, kazanılmış bir haktan söz edilebilmesi için "hak"ın, yeni yasadanda önce yürürlükte olan kurallara göre bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmiş olması gerektiği belirtilmiştir. Devamında ise, "kazanılmış hak" için, "kişinin bulunduğu statüden doğan, tahakkuk etmiş ve kendisi yönünden kesinleşmiş ve kişisel alacak niteliğine dönüşmüş haktır." şeklinde tanımlanarak, bir statüye bağlı olarak ileriye dönük, beklenen hakların ise bu nitelikte olmadığı ifade edilmiştir.

<sup>13</sup> İstanbul İmar Yönetmeliği madde 1.13.1.B

<sup>14</sup> Kemal, Gözler, 2007, İdare Hukuku Dersleri, s.395, Ekin Kitabevi, Bursa.

<sup>15</sup> A.Y.M., 02.05.2008 Tarih, E:2003/60 K:2008/97 sayılı karar, www.anayasa.gov.tr. R.G. Tarih-Sayı :30.05.2009-27243

Kısaca; Yargıtay ve Anayasa Mahkemelerine göre kazanılmış haktan söz edilebilmesi için “hak”ın edinildiği tarih itibarıyla yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun şekilde ve bütün sonuçlarıyla elde edilmiş olması gerektiği sonucuna varılabilir.

## 2.4. BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ

İmar Kanunu’na göre<sup>16</sup> yapı; mülkiyeti kendilerine ait olan ya da mülkiyeti kendilerine ait olmayıp ta adlarına tahsis edilmiş veya üzerinde yapı yapma imkanı sağlayacak şekilde irtifak hakkı kurulmuş arazi, arsa veya parseller üzerine, yapı yapmak isteyen tüm gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılabilmektedir.

Ancak yapının yapılabilmesi için mülkiyet hakkının veya yukarıda ifade edilen yöntemlerin herhangi biri ile kullanım hakkının elde bulundurulması tek başına yeterli değildir. Aynı zamanda, imar planlarının yapılmış olması ve yapı yapılmak istenen parselinde imar planlarında yapılmak istenen yapının fonksiyonuna uygun amaç için ayrılmış olması gerekmektedir. Nitekim İmar Kanunu’nda<sup>17</sup> herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına aykırı maksatlar için kullanılamayacağı belirtilmektedir.

Tüm bu şartların sağlanmış olması durumunda yapılmak istenen yapı için belediye sınırları içinde belediyelere, belediye sınırları dışında ise valiliklere yapı ruhsatı talebinde bulunularak, yapı ruhsatı belgesinin tanziminden sonra yapının inşasına başlanılabilmektedir.

Yapı, imar planı, yapı ruhsatı arasında kurulan bu ilişkinin bozulmaması, inşasına başlanan yapının yapı kullanma izin belgesi alınarak tamamlanmasına kadarki süreç içerisinde imar planı değişiklik yapılmaması veya herhangi bir sebeple imar planının iptal edilmemesine bağlıdır. Aksi takdirde kazanılmış hak sorunu ile karşı karşıya kalınmaktadır.

---

16 3194 sayılı İmar Kanunu Madde 20

17 3194 sayılı İmar Kanunu Madde 3

### 3. UYGULAMA İMAR PLANI VE KAZANILMIŞ HAK İLİŞKİSİ

#### 3.1. UYGULAMA İMAR PLANI İPTALİ VE DEĞİŞİKLİĞİ

Genel anlamda “yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla” düzenlenmesini gerçekleştirmeyi amaçlayan yasal mevzuat, ülkemizdeki fiziki planlama çalışmalarının ana omurgasını teşkil eder.<sup>18</sup>

Yerleşim alanlarını sınırlayan ve yapılaşma şartlarını yasal altyapıya uygun şekilde düzenleyen fiziki plan-planlama çalışmalarında amaç, “en yüksek yaşam kalitesinin sağlanmasıdır. Planlama ile bu amaca ulaşmak için, eldeki sınırlı kaynakların (toprak-su-yeşil alan gibi doğal unsurlar ile para -zaman gibi girdiler) kullanım şekline karar verilerek, programlanan faaliyetler uygulamaya geçirilmektedir. Bu durumda plan-planlama-program gibi kavramlar amaç değil, amaca ulaşmada kullanılan araçlardır”.<sup>19</sup>

İmar Kanunu’nun ilgili maddelerinden, bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı sıralamasına göre kademelendirme yapıldığı ve bu plan türleri arasında uygunluğun sağlanması gerektiği, alt ölçekli planlardaki kararların, üst ölçekli plan kararlarına aykırı olamayacağı anlaşılmaktadır.

---

18 Ö., ÜSTÜNDAĞ, M.T., ŞENGÜN, Türk İmar Mevzuatındaki Plan Türleri Ve Fiziki Planlama – Coğrafya İlişkisi Üzerine Genel Bir Değerlendirme, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt: 21, Sayı: 2, Sayfa: 1-25, ELAZIĞ-2011

19 ÇİFTÇİ., Ç., 1999. Türkiye’de Büyükşehir Statüsündeki Bazı Kentlerde Sosyal Donatım Alanlarının Durumu ve Planlama ile İlişkileri. İTÜ Fen Bilimleri Ents. Şehir ve Bölge Planlama ABD. Yayınlanmamış Doktora Tezi s:25 İstanbul

### Şekil 3-1: Plan Hiyerarşisi

	Ölçek	Onama
Bölge planları		Bakanlar Kurulu ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Ülke planı		Devlet Planlama Teşkilatı(DPT)
Mekânsal stratejik planları		Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Çevre düzeni planları: a. İl Çevre düzeni planları b. İl Çevre düzeni planları	1/25.000 – 1/200.000	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı a. İle oturan belediyelerde: Büyükşehir Belediyesi b. Diğer Büyükşehir Belediyelerinde: Büyükşehir Belediyesi + İl Özel İdaresi
Nazım imar planları	1/2.000 – 1/5.000	Büyükşehir: Büyükşehir Belediyesi Diğer : Belediyesi
Uygulama imar planları		Büyükşehir: İlçe Belediyesi yapar, Büyükşehir Belediyesi onaylar. Diğer : Belediyesi

**Kaynak:** İBB Şehir Planlama Müdürlüğü 13.01.2013 tarihli oryantasyon sunumu

Son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmalarının mecburi olduğu, son nüfus sayımında nüfusu 10.000'i aşmayan yerleşmelerde ise imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi kararına bağlı olduğu İmar Kanunu ile hüküm altına alınmıştır.<sup>20</sup>

Yine İmar Kanunu'nda "Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlanmaktadır.

<sup>20</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu madde 7

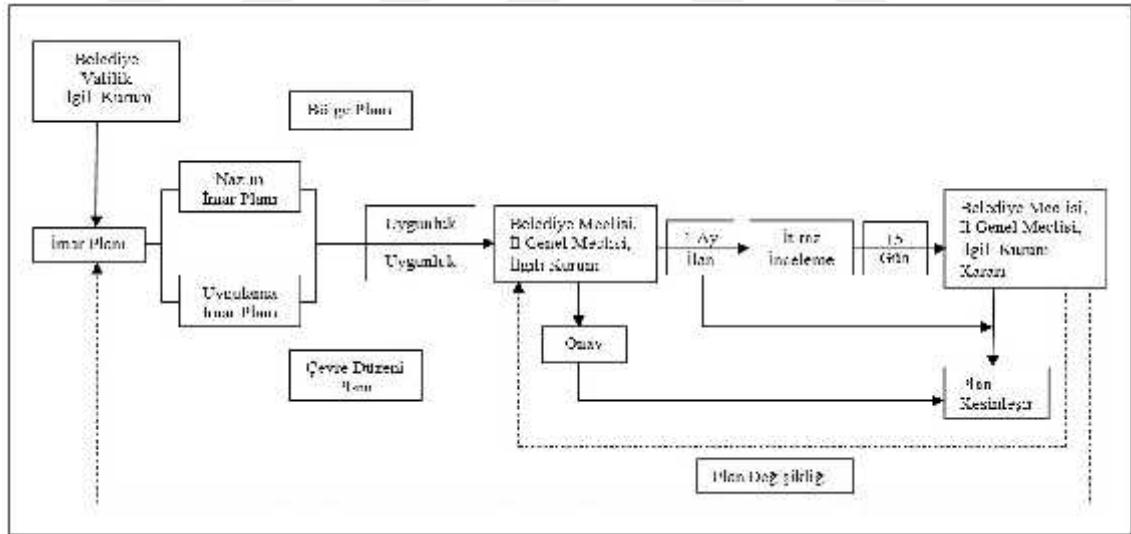
Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları onbeş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar.

Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlığa gönderilir.”<sup>21</sup> denilmektedir.

Aşağıda imar planlarının yapım ve onayına ilişkin süreci gösteren şekillere yer verilmiştir.

**Şekil 3-2: Plan Onay Süreci**<sup>22</sup>

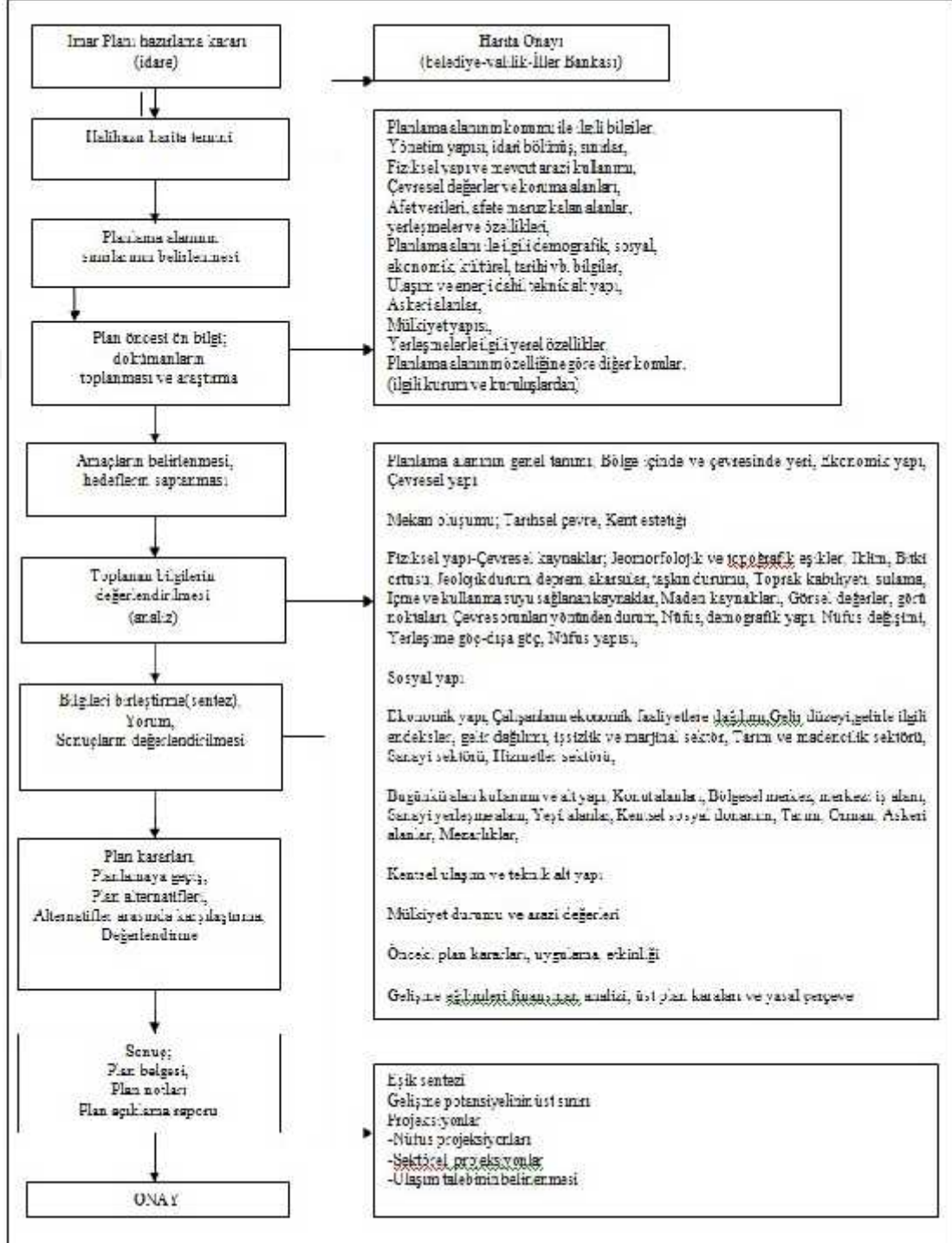


**Kaynak:** İBB Şehir Planlama Müdürlüğü 13.01.2013 tarihli oryantasyon sunumu

21 3194 sayılı İmar Kanunu Madde 8

22 İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü

Şekil 3-3: Plan Yapım Süreci<sup>23</sup>



Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü 13.01.2013 tarihli oryantasyon sunumu

<sup>23</sup> İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü

Diğer taraftan, imar planları, birer idari işlem olarak, kentin mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkânlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki (yirmi yıl gibi) gelişme durumuna göre olması düşünülen şeklin tasarlanması amacıyla yapılır. Yapılan planların uygulanabilirliği, kentin gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Uyumu sağlamak için ne denli çaba gösterilirse gösterilsin, yine de planlar bir ölçüde olasılıklara, varsayımlara dayanır. Bu nedenle planlama hiçbir zaman matematiksel kesinlikte olamaz.<sup>24</sup>

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te plan değişikliği "Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir"<sup>25</sup> şeklinde tanımlanmaktadır.

Plan değişikliği, her tür ve ölçekte planla ilgili olarak gündeme gelse de, en sıklıkla gerçekleştirilen uygulama imar planı ölçeğinde gerçekleştirilen değişiklikler ve bu değişikliklerin gerektirdiği nazım imar planı ile ilgili düzenlemelerdir. Uygulama imar planı değişikliği sonucunda, nazım imar planı ana kararlarının bozulmaması gerekmektedir. Nazım imar planı ana kararlarını etkileyecek bir uygulama imar planı düzenlemesi, plan değişikliği olarak adlandırılması olanaksız bir düzenleme olacaktır.<sup>26</sup> Bu durumda uygulama imar planları değişikliği ile nazım imar planları kararlarını etkileyecek düzenlemelerin yapılabilmesi için öncelikli olarak nazım imar planı değişikliği yapılmasının gerekli olduğu anlaşılmaktadır.

Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü ( TODAİE)'ye göre; plan değişiklikleri, her planın uygulamada karşılaşılan sorunlarına göre farklı nitelikte ortaya çıkmakta olup, plan sınırları içinde ve fakat planın getirdiği makro karar ve sınırları değiştirmeden, arazi kullanışlarının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde değişiklikler meydana getirmektedir.<sup>27</sup>

<sup>24</sup> Yıldız, F., 1999, İmar Bilgisi, Nobel Yayıncılık, Ankara,

<sup>25</sup> T.C. Resmi Gazete, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik Madde 3

<sup>26</sup> Tekinbaş, B. B., 2008, Yargı Kararlarında Planlama, T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası Yayınları, Ankara.

<sup>27</sup> Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü (TODAİE), 2002, Belediye İmar İşleri El Kitabı, Yayın No:310, Ankara,



Çetiner imar planı olan 638 belediye üzerinde yapmış olduğu bir araştırmaya göre imar planı değişikliğine sebep olan faktörleri aşağıda gösterildiği gibi tespit etmiş ve gruplandırmıştır.

a) Belediye ve plancının hatasından doğan faktörler:

- Ekonomik nedenler,
- Teknik nedenler,
- Hukuki nedenler,

b) Plancının planlamadaki tutumundan kaynaklanan faktörler:

- Fonksiyon bölgelerinin yer seçimlerinin isabetsizliği,
- Planların topografik yapıya uymaması,

c) Merkez ölçüsünde bir genel program ve komün ölçüsünde bir mahalli program olmayışından kaynaklanan faktörler:

- Şehirler arası karayollarının yapılmasında,
- Su tesisleri ve kanallarının geçirilmesinde,
- Hizmet tesislerinin yapılmasında çıkan güçlükler.

Yapılan çalışma sonucunda ise, imar planlama faaliyetlerinde gerek planlama gerekse uygulama aşamalarında, bilimsel bir yol takip edilmediği ve planları yapılan kentlere uygulanacak genel program ve mahalli programların olmaması, ihtiyaç ve problemlerin tespitinde gereken araştırmaların yapılamamış olması, gelişmenin çeşitli faktörlerin altında değişik yönlere sevk edilmiş olduğunun tespit edildiğini belirtmiştir.<sup>28</sup>

Duyguler'e göre imar planlarında değişiklik yapılırken ulaşılmak istenen amaçlar; kişisel yarar, toplumsal yarar, yerel yönetimlerin gelirlerinin arttırılması, plan

<sup>28</sup> Şen, D., 2000, Kentsel Gelişimin İzlenmesi: İmar Değişiklikleri ve Gelişmeye Etkileri, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

kararlarına uygulama kolaylığı getirilmesi, çizim hatalarının düzeltilmesi olarak sıralanmaktadır.<sup>29</sup>

Danıştay bir kararında imar planlarının planlanan alandaki koşulların zamanla zorunlu kıldığı şekilde ve kanunlardaki usullere uygun olarak değiştirilmesinin mümkün olduğunu, ancak bu değişikliğin, değişikliği zorunlu kılan nedenlerin varlığı halinde yapılması gerektiğini ifade etmektedir.<sup>30</sup>

Genel olarak bakıldığında plan değişikliğinin kamu yararının zorunlu kılması halinde, planın uygulanabilirlik düzeyinin artırılmasına yönelik olarak plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanılarak düzenlenmesi gerektiği belirtilmektedir.

Ancak planı yapmak ve uygulamakla yükümlü ve sorumlu olan idarelerin görevlerini gereği gibi ve süresinde yerine getirememesi veya hazırlanan imar planının toplumun şehircilik hassasiyetlerine karşılık vermemesi, bir başka kurumun yetki ve sorumluluğunda bulunan konulara gerekli ehemmiyetin gösterilmemesi gibi gerekçelerle imar planı kişiler, kurumlar, meslek odaları veya sivil toplum kuruluşları tarafından iptal davalarına konu edilebilmektedir. Davaya ilişkin gerekçelerin yerinde bulunması halinde ise imar planının iptaline ilişkin karar verilmektedir. Diğer taraftan merkezi yönetimin, yerel idarelerin yapmış olduğu imar planı ile örtüşmeyen noktasal yatırım kararları alması durumunda da yerel idare tarafından plan yapımı sırasında öngörülmesi mümkün olmayan sonuçların meydana gelmesine sebep olabilmektedir.

Bu durumlarda sonuç olarak yerel idareler tarafından yapılmış olan planların değiştirilmesini zorunlu kılmaktadır.

---

29 Aydemir, Ş., Aydemir, E. S., Beyazlı, Ş. D., Ökten, N., Öksüz, A. M., Sancar, C., Özyaba, M. ve Aydın, T. Y., 2004, Kentsel Alanların Planlaması ve Tasarımı Akademi Kitabevi, Trabzon.

30 Danıştay 6. Daire E.1997/32, K.1998/442

### 3.2. PLAN İPTALİ/DEĞİŞİKLİĞİ SONUCU “KAZANILMIŞ HAK SORUNU”

Düzenli bir kentleşmenin en önemli unsurları arasında bulunan imar planları, planlanan bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak çevrenin korunması, ekonomi, planlı kentleşme, sağlıklı altyapı hizmetleri sunma gibi gerekçelerle veya daha öncede değinildiği üzere merkezi yönetimin almış olduğu kararlar ya da açılan davalar neticesinde mahkemeler tarafından alınan iptal kararları dolayısıyla değiştirilebilirler. Bu durum, daha önce alınmış olan izin ve yapı ruhsatları ile başlanan ya da tamamlanması yakın olan inşaatların durumlarının ne olacağı sorununu, bir başka deyişle “Kazanılmış Hak Sorunu”nu ortaya çıkarmaktadır.

Anayasa mahkemesi kararlarında; “Devlet faaliyetlerinin hukuk kurallarına uygun olması, kazanılmış haklara saygı duyulmasını gerektirir. Ancak, kazanılmış bir haktan söz edilebilmesi için bu hakkın yeni yasadaki önceki yürürlükte olan kurallara göre bütün sonuçlarıyla eylemli biçimde elde edilmiş olması gerekir.”<sup>31</sup> ve “Bir hukuk kuralının yürürlüğü sırasında bu kurala uygun biçimde tüm sonuçları ile edinilmiş (kazanılmış) hakların korunması da, temel hukuk ilkelerindedir. Hukuk devleti, kazanılmış hakları korumakta duyarlı davranarak hukukun temel ilkelerine bağlılığını kanıtlar. Hukuk devleti, aynı zamanda bireylerin haksızlıktan korunmasını ve mutluluğunu amaç edinir. Hukuk devletinin temel öğelerinden biri de güvenilirliktir. Hukuk devleti, tüm eylem ve işlemlerinde yönetilenlere en güçlü en kapsamlı şekilde hukuksal güvence sağlayan devlettir. Hukukun üstünlüğünün egemen olduğu bir devlette hukuk güvenliğinin sağlanması, hukuk devleti ilkesinin olmazsa olmaz koşuludur.”<sup>32</sup> demektedir.

Ancak gerek imar hukukunda gerekse yargı kararlarında kazanılmış hak kavramının yerleşmiş bir tanımı bulunmamaktadır.

31 A.Y.M. 21.6.1989 tarih, E. 1988/34, K. 1989/36 sayılı kararı.

32 A.Y.M. 04.5.2005 tarih, E. 2004/4, K. 2005/25 sayılı kararı.

“Kazanılmış hak” kavramı içeriği ve sınırları ile kapsamı ve konusu yönlerinden belirsiz olup, henüz üzerinde anlaşma sağlanamamış bir kavramdır.<sup>33</sup>

Anayasa Mahkemesi de bir kararında<sup>34</sup>, kazanılmış hak sözcüğünün, hukukun en belirsiz, uygulama sahası çok dar, genel hukuksal durumlarda konu edilemeyen bir kavram olduğunu ifade etmektedir.

İmar hukukunda, imar planlarının değiştirilmesi ile değişiklikten önceki planlara göre yapı ruhsatı alınarak inşasına başlanan yapılarda “kazanılmış haklar” konusunda nasıl uygulama yapılacağı noktasında açık ve belirleyici hükümler bulunmamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu’nda “Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda kazanılmış (müktesep) haklar saklıdır.”<sup>35</sup> denilmektedir.

Kanun, kazanılmış hakların korunması bakımından ruhsatın alınmasını değil, yapıya başlanılmasını önemsemektedir. İşte imar hukukunda plan değişikliği ile kazanılmış haklar arasındaki ilişkinin genel olarak değişikliğin inşaat ruhsatı üzerindeki etkisine göre tartışılmasının dayanağı budur.<sup>36</sup>

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nde “Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır. İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız

33 Oğurlu, Y., 2003, İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu, Seçkin Yayınları, Ankara.

34 A.Y.M. 25.10.1990 tarih, E. 1989/23, K. 1990/26 sayılı kararı, R.G. Tarih-Sayı: 9.01.1991-20750.

35 3194 sayılı İmar Kanunu Madde 29

36 Yaşar, H.N., 2008, İmar Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul.

yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.” denilmektedir.

Konu ile ilgili İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’ndeki belirtilen hükümler birlikte değerlendirildiğinde ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içinde inşasına başlanmayan veya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmeyen ve süresi içinde ruhsat yenilemesi de yapılmayan yapılara verilen ruhsatın hükümsüz sayılacağı, ruhsatsız sayılan yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihindeki yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerinin geçerli olacağı ancak ruhsat süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında ise ilk ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerinin uygulanacağı anlaşılmaktadır.

Ancak mevcutta bulunan bu hükümler her ne kadar başlanmış olan inşaatlarda kazanılmış hakların saklı olduğunu ve ruhsatın yasal süresi içinde yenilenmesi halinde ilk ruhsat tarihindeki imar planı, kanun, yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılacağını ifade etse de kazanılmış haklarla ilgili karşılaşılan sorunlara çözüm getirmemektedir. Dolayısıyla karşılaşılan sorunlara mevzuatta çözüm bulunamaması, çözüm için yargıya müracaat edilmesini gerektirmektedir.

Kazanılmış haklar ile ilgili uyuşmazlıklarda, gerek anayasa yargısı, gerek adli yargı, gerekse idari yargıda, çözüm aşamasında, alt derece mahkeme kararları sonucu temyize gidilmesi durumunda, başvuru ve son sözü söyleme gücüne sahip nihai organlar, yüksek yargı mahkemeleridir. Bu mahkemeler, anayasa yargısında Anayasa Mahkemesi, adli yargıda Yargıtay ve idari yargıda Danıştay’dır.<sup>37</sup>

Danıştay verdiği kararlarda kazanılmış hak ilkesini tanımıştır. Bu ilkeden sıkça yararlanmış ve bireylerin kazanılmış haklarını çeşitli yollarla, bazen bir ilkeye dayanarak bazen de gerekçe göstermeksizin hukuka uygunluğun bu yönde olduğunu belirterek koruma yoluna gitmiştir. Danıştay’ın dayandığı ilkeler arasında idari istikrar, geçmişe yürümezlik, hukuk devleti gibi ilkeler yer almıştır.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> Gözler, K.,2003, Hukuka Giriş, Ekin Kitabevi, Bursa.

<sup>38</sup> Çoban, A., 2005, İdare Hukukunda Kazanılmış Hak İlkesi, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.

Danıştay'a göre kazanılmış hakların korunması hukuk devleti ilkesinin bir gereğidir. Hukuk devletinde faaliyetlerin hukuk kurallarına uygun olması önemli bir ilkedir. Ancak Danıştay kararlarında da kazanılmış hak kavramının kesin sınırlarının çizilemediği, her olaya münhasır inceleme ve değerlendirme yapılarak bir sonuca varıldığı gözlenmektedir.<sup>39</sup>

Danıştay'a göre bir müktesep haktan söz edilebilmesi için; düzenlendiği tarih itibariyle imar planına ve imar yönetmeliğine uygun bir projenin buna dayanılarak verilmiş olan bir ruhsatın varlığı gerekir. Daha başlangıçta usulüne uygun verilmiş bir ruhsatın varlığı söz konusu değil ise binanın bitmiş olması müktesep hak sağlamaz.<sup>40</sup>

Danıştay'ın bir kararında<sup>41</sup>, imar planının iptali neticesinde mühürlenerek inşaatı durdurulan ve ruhsatı iptal edilen yapının fiili durumunun kazanılmış hak olduğu ve korunması gerektiği görüşüne sahip olduğu anlaşılmaktadır. Bir başka kararında<sup>42</sup> ise; kazanılmış haktan söz edilebilmesi için, inşaat ruhsatının varlığının yeterli olmayıp, yapının anılan inşaat ruhsatına uygun yapılmış olması gerekliliğini aradığı görülmektedir.

Özetle Danıştay'ın genel manada yaklaşım olarak "Kazanılmış Hak"ı tanıdığı, aldığı kararlarda bu ilkeyi dayanak olarak kullandığı anlaşılmakta olup; kazanılmış hakların varlığının tespiti söz konusu olduğunda yapı ruhsatı alınarak inşaat başlanmış olmasını, inşaatın gelmiş olduğu seviyeyi ve yapının ruhsatına uygun olarak yapılması gibi kriterleri bir karara varabilmek için kullandığı görülmektedir.

Ancak Danıştay'ın genel çerçevede bakıldığında "Kazanılmış Hak" konusunda oluşturmuş olduğu kriterler olmasına rağmen birbirine emsal teşkil edebilecek benzer durumlarda farklı kararlar alabildiği bilinmektedir. Bu durum mevzuatta da uygulamaya yönelik açık bir hükmü bulunmayan "Kazanılmış Hak" konusunda çelişiklere ve çözümsüzlüğe yol açmaktadır.

---

39 Oğurlu, Y., İmar Planlarının Değiştirilmesinin Ruhsat ve Süren İnşaatlara Etkisi Konusunda ABD Hukukundan Çözümler: "Aykırı Kullanım Hakkı" ve "Kazanılmış Parselleme Hakkı", [www.idare.gen.tr](http://www.idare.gen.tr)



40 Danıştay 6. Daire E. 1990/2978, K.1991/2045.

41 Danıştay 6. Daire E. 2006/6925, K.2008/6049.

42 Danıştay 6. Daire E. 2007/6480, K.2009/7320.

### 3.3. KAZANILMIŞ HAKLARLA İLGİLİ YARGI KARARLARI

Tablo 3-1: Örnek Yargı Kararı<sup>43</sup>


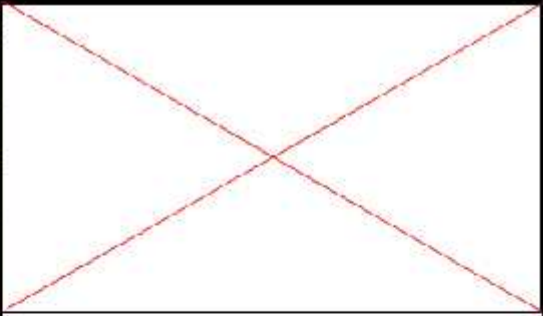
PLAN 1	PLAN 2
Tasdik Tarihi : 12.11.1995	Tasdik Tarihi : 14.2.1997
	
Yapılaşma koşulu bitişik nizam 4 kat iken Plan 2 ile bitişik nizam 5 kat olarak değiştirilmiştir.	10.11.1998 tarihinde mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.
<b>YAPININ DURUMU</b>	
<p>Plan 1'e göre yapı ruhsatı olarak bitişik nizam 4 kat olarak yapı tamamlanmıştır. Akabinde Plan 2'ye göre 09.01.1998 tarihinde 5. kat için ilave yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Plan 2 mahkeme tarafından 10.11.1998 tarihinde iptal edilmiştir. Belediye tarafından ruhsata uygun olarak tamamlanan yapıya 17.07.2001 tarihinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Yapı tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alınmasından sonra mahkemenin plan 2'yi iptali gerekçe gösterilerek, 18.09.2001 tarihinde belediye encümeni tarafından yapı ruhsatı iptal edilerek yıkım kararı alınmıştır. Ruhsatın iptaline ve yıkım kararına yönelik alınan encümen kararı ilgisince iptal edilmek üzere dava edilmiş, ancak <b>idare mahkemesince ruhsat iptali ve yapının yıktırılması yönünde tesis edilen işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar (20.06.2002 gün, E:2001/1113, K:2002/621) verilmiştir.</b></p>	
<b>DAVA ÖZETİ</b>	
Yapı sahibi tarafından; yukarıda bahsi geçen İdare Mahkemesi kararı için Danıştay'a temyiz yoluna gidilmiştir.	
<b>KARAR</b>	
<p>Davacının yapısı için inşaat ruhsatının düzenlenmesi kazanılmış hak için tek başına yeterli olmasa da İdare Mahkemesince iptal tedbirinin verildiği tarihte kadar işinin hata: bileşi ya da kusuru olmadan yapıya devarı edilmesi durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idarece yapının ruhsatının iptal edilerek inşaatın mühürlenmesi, bu aşamaya kadar gelmiş yapının fiili durumunun da kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gerekmektedir.</p> <p>Olayda ise imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin idare mahkemesi kararının 10.11.1998 tarihinde verilmesine ve davacıya 20.3.1999 gününde yapı kullanma izni verilmesine karşın davalı idarece yapı bitikten sonra 20.4.2001 günlü işlemlerle inşaat ruhsatının, 17.7.2001 günlü işlemlerle de yapı kullanma izninin iptal edildiği ve yapı tatil yapılar 5.7.2001 tarihinde düzenlenerek yapının mühürlendiği anlaşıldığından, yıkım kararının alındığı tarihte davacının kazanılmış hakkının bulunduğu kabulü zorunludur.</p> <p>Bu durumda, sözkonusu taşınmazın bulunduğu alanda kat artışı getiren imar planı değişikliğinin 10.11.1998 günlü mahkeme kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle yapı bitikten sonra inşaat ruhsatı iptal edilerek yapının yıktırılmasına ilişkin işlemlerde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.</p> <p>Açıklanan nedenlerle ... İdare Mahkemesinin 20.5.2002 günlü, E:2001/1113, K:2002/621 sayılı kararının BOZULMASINA, ... 2.6.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.</p>	

**Kaynak:** Bu çalışma kapsamında Y.E. Küçük tarafından oluşturulmuştur.

İdare Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı tanımadığı, temyiz istemi sonucunda ise Danıştay Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı koruduğu görülmektedir.

<sup>43</sup> Danıştay 6. Daire E. 2002/6073, K.2004/3442.

**Tablo 3-2: Örnek Yargı Kararı<sup>44</sup>**

PLAN 1	PLAN 2
Tasdik Tarihi : 25.10.2001	Yok
	
21.09.2005 tarihinde mahkeme tarafından iptal edilmiştir.	Yeni imar planı yapılmamıştır.
YAPININ DURUMU	
<p>Plan 1'e göre 01.12.2003 tarihinde ilk yapı ruhsatı, 09.06.2004 ve 18.08.2004 tarihlerinde tadilat yapı ruhsatı olarak inşaatını tamamlamış ve 31.12.2004 tarihinde yapı kullanma izin belgesi olarak yapısını kullanmaya başlamıştır. Daha sonra komşu parsel malikleri tarafından Plan 1'in ile ilk yapı ruhsatının iptali istemiyle dava açılmış, 21.09.2005 tarihinde İdare Mahkemesi tarafından iptal kararı verilmiştir. Bunun üzerine yine aynı davacılar tarafından yapı kullanma izin belgesinin iptali için dava açılmış, ancak İdare Mahkemesi tarafından bahsi geçen yapının düzenlendiği tarihte yürürlükte bulunan imar planına göre verilen yapı ruhsatına uygun olarak tamamlanmasından dolayı kazanıl hak ilkesi de göz önünde bulundurularak davanın reddine karar verilmiştir.</p>	
DAVA ÖZETİ	
<p>Komşu parsel maliki davacılar tarafından, yukarıda bahsi geçen İdare Mahkemesi kararı için Danıştaya temyiz yoluna gidilmiştir.</p>	
KARAR	
<p>Gerek yapı ruhsatının dayanağı uygulama imar planı, gerek dava konusu yapı kullanma izin belgesinin dayanağı olan yapı ruhsatına karşı davalar açıldığı ve bu işlemlerin yargı yerince iptaline karar verildiği, dava açılmakta ıhtilafı hale gelen ve iptal kararı ile hukuki varlığı sona eren yapı ruhsatına dayalı olarak düzenlenen dava konusu yapı kullanma izin belgesinin ise hukukten korunabilir bir yeminin bulunmasına karşın, İdare Mahkemesince, kazanılmış hak ilkesinden hareketle yapı kullanma izin belgesine karşı açılan davanın reddi yolunda verilen temyiz konu kararda hukuki isabet görülmemiştir. .... Açıklanan nedenlerle, ... İdare Mahkemesinin 08.11.2006 günlü, E:2005/303, K:2006/2564 sayılı kararının bozulmasına, ... 01.04.2008 gününde oybirliğiyle karar verildi.</p>	

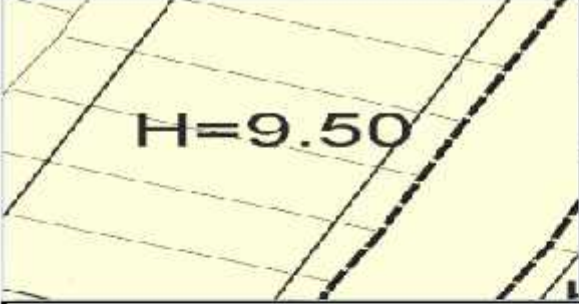
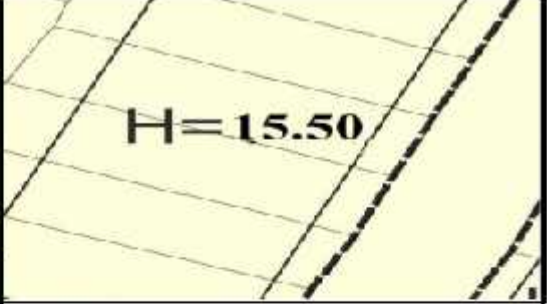
**Kaynak:** Bu çalışma kapsamında Y.E. Küçük tarafından oluşturulmuştur.

İdare Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı koruduğu, temyiz istemi sonucunda ise Danıştay Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı tanımadığı görülmektedir.

<sup>44</sup> Danıştay 6. Daire E. 2008/1012, K.2008/2047



Tablo 3-3: Örnek Yargı Kararı<sup>45</sup>

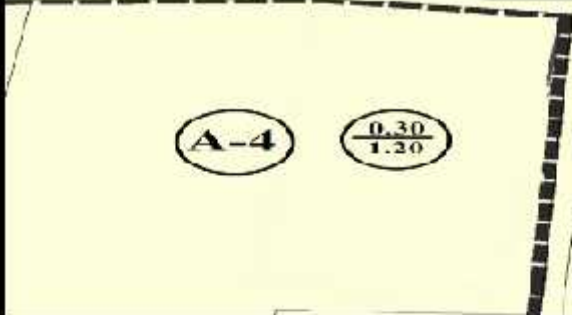
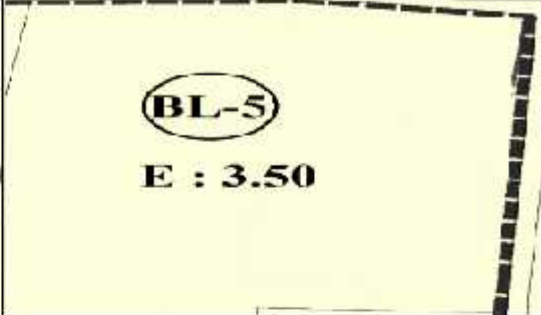
PLAN 1	PLAN 2
Tasdik Tarihi : 18.07.1988	Tasdik Tarihi : 23.01.1991
	
23.01.1991 tarihinde plan değişikliği yapılmıştır.	17.5.1995 tarihinde mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.
<b>YAPININ DURUMU</b>	
<p>Plan 2'ye göre 31.12.1992 tarihinde yapı ruhsatı almış ve tamamlanarak 22.09.1994 tarihinde yapı kullanma izin belgesi almıştır. Akabinde 17.5.1995 tarihinde İdare Mahkemesi tarafından Plan 2 için iptal kararı alınması üzerine Belediye encümeni tarafından yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal edilmiştir. Yapı sahipleri tarafından encümen kararına iptali istemiyle dava açılmış, ancak <b>İdare Mahkemesi tarafından iptal edilen imar planı uyarınca verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin dayanağı kalmadığı</b> gerekçesiyle, belediye encümenin tarafından alınan kararın hukuka aykırı bulunmadığına karar verilmiştir.</p>	
<b>DAVA ÖZETİ</b>	
Yapı sahipleri tarafından; yukarıda bahsi geçen İdare Mahkemesi kararı için Danıştaya temyiz yoluna gidilmiştir.	
<b>KARAR</b>	
<p>Davacı; İmar planında konut alanında kalan taşınmazı üzerinde yapımını istediği inşaat nedeniyle davalı idareye başvurmuş, 31.12.1992 gününde inşaat ruhsatını almış, inşaatın verilen ruhsata uygun olarak tamamlanması üzerine da22.9.1994 gününde yapı kullanma izin belgesini almıştır. Bu işlemler nedeniyle davacının hatası, hilesi veya davacıya isnat edilebilecek bir kusur olmadığı gibi söz konusu inşaat e tarihte yürürlükte olan imar planına uygun olarak inşa edilmek suretiyle kullanılabilir hale gelmiştir. Böyle bir yapı nedeniyle yapı kullanma izin belgesini de almış olan davacının artık kazanılmış hakkı doğmuştur. Bu durumda, verilen inşaat ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin yapıbittikten sonra, söz konusu taşınmazın bulunduğu yer konut alanı olarak belirlenen imar planı değişikliğinin 17.5.1995 günlü mahkeme kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle iptal edilmesinde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.</p> <p>Açıklanan nedenlerle ... İdare Mahkemesinin 29.5.1997 günlü,E: 1995/1008, K: 1997/486 sayılı kararının BOZULMASINA, ... 3.12.1998 gününde oybirliğiyle karar verildi.</p>	

**Kaynak:** Bu çalışma kapsamında Y.E. Küçük tarafından oluşturulmuştur.

İdare Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı tanımadığı, temyiz istemi sonucunda ise Danıştay Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı koruduğu görülmektedir.

<sup>45</sup> Danıştay 6. Daire E. 1997/6294, K.1998/5931

Tablo 3-4: Örnek Yargı Kararı<sup>46</sup>

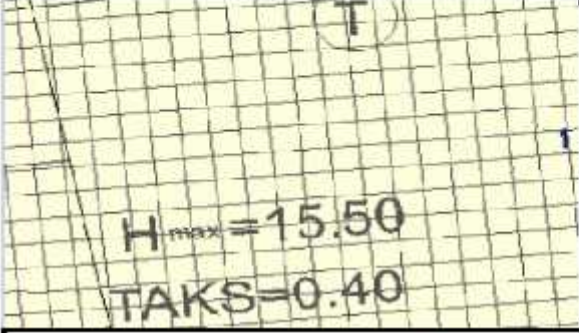
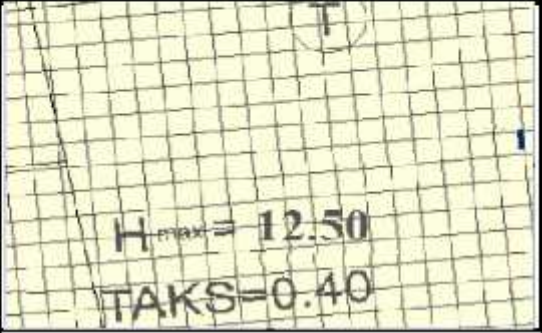
PLAN 1	PLAN 2
Tasdik Tarihi : 02.01.2008	Tasdik Tarihi : 03.11.2008
	
03.11.2008 tarihinde plan değişikliği yapılmıştır.	21.05.2010 tarihinde mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.
<b>YAPININ DURUMU</b>	
<p>Plan 2 ye göre 04.12.2008 tarihinde yapı ruhsatı alarak inşasına başlamıştır. Akabinde 21.05.2010 tarihinde idare mahkemesi tarafından Plan 2 için iptal kararı verilmesi üzerine yapı ruhsatı için iptal davası açılmış, <b>İdare Mahkemesi tarafından yargı kararı ile iptal edilen plan değişikliği esas alınarak düzenlenen yapı ruhsatının da hukuka aykırı hale geldiği gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.</b></p>	
<b>DAVA ÖZETİ</b>	
<p>Yapı sahipleri tarafından, yukarıda bahsi geçen İdare Mahkemesi kararı için Danıştaya temyiz yoluna gidilmiştir.</p>	
<b>KARAR</b>	
<p>Bu şekilde, uygulama imar planına karşı açılan davanın yargılama süreci içerisinde verilecek kararlar ile bu kararlar üzerine, yeniden yapılacak olan imar planında inşai faaliyeti durdurulan yapılar için öngörülen durumun, mevcut ruhsata bu plana uygun olduğu ve inşai faaliyetin devam edilmesini engelleyen bir yönünün bulunmadığının tespit halinde mühürlemenin sona erdirilerek inşai faaliyetin, mevcut ruhsatına göre devamına izin verilmesi gerektiği, aksine bir durumun tespitinde ise, yeni yapılan imar planına aykırı olan yapı ruhsatının iptali yoluna gidileceği tabiidir. Ancak, yapı için yargı kararlarının önce, yapının inşaat ruhsatına uygun yapıldığının belirlenmesi halinde, yapı ya da yapı kısımları için inşaatın bittiği ve kazanılmış hakkın doğduğunun kabulü gerekmektedir.</p> <p>... Açıklanan nedenlerle, ... İdare Mahkemesince verilen 09.06.2010 günlü, E: 2009/887, K: 2010/675 sayılı kararın bozulmasına, ... 07.03.2011 gününde oyçokluğuyla karar verildi.</p>	

**Kaynak:** Bu çalışma kapsamında Y.E. Küçük tarafından oluşturulmuştur.

İdare Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı tanımadığı, temyiz istemi sonucunda ise Danıştay Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı koruduğu görülmektedir.

<sup>46</sup> Danıştay 6. Daire E. 2010/9076, K.2011/469

Tablo 3-5: Örnek Yargı Kararı<sup>47</sup>

PLAN 1	PLAN 2
Tasdik Tarihi : 04.02.1995	Tasdik Tarihi : 02.06.1998
	
Plan 1 22.5.1997 tarihinde mahkeme tarafından iptal edilmiştir.	Plan 1'in iptali üzerine yapılmıştır, yürürlüktedir.
<b>YAPININ DURUMU</b>	
<p>Plan 1'e göre 24.10.1995 tarihinde yapı ruhsatı alarak inşasına başlamıştır. Akabinde 22.5.1997 tarihinde idare mahkemesi tarafından Plan 1 için iptal kararı verilmesi üzerine Belediyesi tarafından 02.06.1998 tarihinde Plan 2 yapılmıştır. Belediyesi 14.3.2000 tarihinde yapılaşma şartlarının değişmiş olması sebebiyle yapıyı mühürleyerek durdurmuş, 20.04.2000 tarihinde ise yıkım kararı olmuştur. Yapı sahibi tarafından yıkım kararının iptaline yönelik dava açılmış ancak, <b>İdare Mahkemesi tarafından yapının mevcut imar planına aykırı kısımlarının yıkılmasında mevzuata aykırılık bulunmaması gerekçesiyle açılan davanın reddine karar verilmiştir.</b></p>	
<b>DAVA ÖZETİ</b>	
Yapı sahipleri tarafından; yukarıda bahsi geçen İdare Mahkemesi kararı için Danıştaya temyiz yoluna gidilmiştir	
<b>KARAR</b>	
<p>Olayda, 24.10.1995 günlü inşaat ruhsatı, verildiği tarihte yürürlükte olan imar planına uygun olarak özenlenmiş, bu ruhsata dayalı olarak inşaatı başlanılmış, anılan planın 22.5.1997 tarihinde İdare Mahkemesince iptal edilmesine karşın inşaat münhürlenmeyecek devamına izin verilmiştir. Davalı idarece iptale ilişkin Mahkeme kararının onandığı 26.11.1998 tarihi itibarıyla dahi işlem yapılmamış, yani planın yürürlüğe girdiği tarihten yaklaşık 2 yıl sonra inşaat ruhsatı iptal edilmiştir.</p> <p>Bu durumda, davalı idarece 22.5.1997 günlü Mahkeme kararının gereğinin yerine getirilmesi için ancak 25.2.2000 gününde bir işlemin tesis edilmesi ve inşaat ruhsatının iptal edildiğinden bahisle tadilat projesi yapılmasının da ısterilmesi nedeniyle arada geçen bu sürede yapımına devam edilen inşaatın bu tarihe kadar tamamlanmış kısmının korunması zorunlu olduğundan, bu hususun gözönünde bulundurulması suretiyle İdare Mahkemesince yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir.</p> <p>Açıklanan nedenlerle, ... İdare Mahkemesinin 18.7.2001 günlü, E:2000/350, K:2001/788 sayılı kararının bozulmasına, ... 20.2.2001 gününde oybirliğiyle karar verildi.</p>	

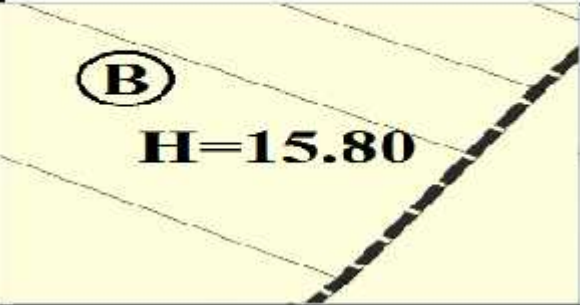

**Kaynak:** Bu çalışma kapsamında Y.E. Küçük tarafından oluşturulmuştur.

İdare Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı tanımadığı, temyiz istemi sonucunda ise Danıştay Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı koruduğu görülmektedir.

<sup>47</sup> Danıştay 6. Daire E. 2003/6430, K.2004/948



Tablo 3-6: Örnek Yargı Kararı<sup>48</sup>

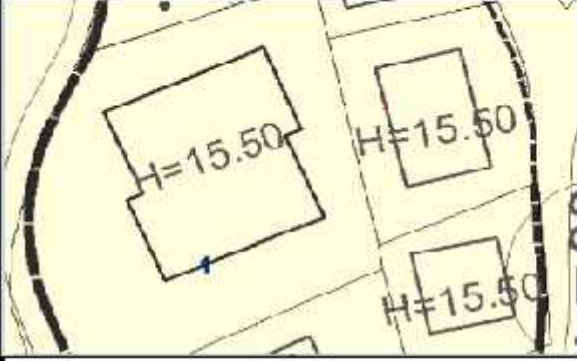
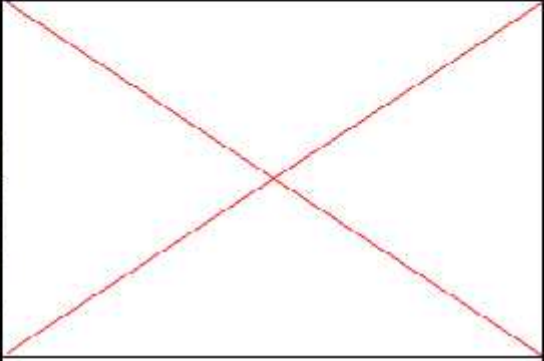
PLAN 1	PLAN 2
Tasdik Tarihi : 14.02.1997	Tasdik Tarihi : 10.10.2000
	
10.11.1998 tarihinde mahkeme tarafından iptal edilmiştir.	Plan 1'in iptali üzerine yapılmıştır, yürürlüktedir.
YAPININ DURUMU	
<p>Plan 1'den önceki yapılaşma durumuna göre 4 katlı olarak yapılmıştır. Plan 1'in onaylanması üzerine 15.1.1998 tarihinde ilave kat için yapı ruhsatı alınmış ve inşaatı tamamlanarak 25.12.1998 tarihinde yapı kullanımına izin belgesi alınmıştır. 10.11.1998 tarihinde plan 1 iptal idare mahkeme tarafından iptal edilmiştir. Bunun üzerine Belediyesi tarafından Plan 2 onaylanarak yürürlüğe girmiş ve belediyesi tarafından 1.11.2000 tarihinde yapı ruhsatı iptal edilmiştir. Yapı ruhsatının iptaline yönelik işlemin iptali için yapı sahibi tarafından dava açılmış, ancak <b>İdare mahkemesi tarafından</b> "...bir hakkın kazanılmış olduğundan söz edilebilmesi için her şeyden önce doğduğu tarihte mevcut ve aynı zamanda hukuka uygun olan kural veya düzenlemelere göre elde edilmiş olması gerektiği, buna göre, hukuka aykırılığı yargı kararı ile belirlenmiş olan bir düzenlemeye göre elde edilmiş hakkın kazanılmış hak niteliğindedir olduğundan söz edilemeyeceği, İmar Mevzuatına aykırı olduğu yargı kararıyla sabit bulunan imar planı değişikliğine dayalı ruhsatın hukuka açıkça aykırılık oluşturduğu tartışmasız olduğundan, olayda davanın bu nitelikteki bir ruhsata dayalı olarak yapılan inşaat dolayısıyla elde ettiği hakkın kazanılmış hak olduğundan bahsedilemeyeceği." denilerek davanın reddine karar verilmiştir.</p>	
DAVA ÖZETİ	
<p>Yapı sahipleri tarafından; yukarıda bahsi geçen İdare Mahkemesi kararı için Danıştaya temyiz yoluna gidilmiştir.</p>	
KARAR	
<p>Clayda imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin İdare Mahkemesi kararının 10.11.1998 tarihinde verilmesine ve davacıya 25.12.1998 tarihinde yapı kullanma izni düzenlemesine karşın davalı idarece yapı bitikten sonra 1.11.2000 günlü işlemlerle inşaat ruhsatının iptal edildiği ve yapı tatil tutanağının 25.1.2001 tarihinde düzenlenerek yapının mühürlendiği anlaşıldığından davacının kazanılmış hakkının bulunduğuun kabulü zorunludur.</p> <p>Bu durumda, söz konusu inşaatın bulunduğu alanda kat artışını getiren imar planı değişikliğinin 10.11.1998 günlü mahkeme kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle yapı bitikten sonra inşaat ruhsatı iptal edilerek yapı tatil tutanağı ile inşaatın mühürlenmesine ilişkin işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığından, davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesinin ısrar kararında hukuki isabet görülmemiştir.</p> <p>Açıklanan nedenlerle, davacıların temyiz isteminin kabulüne, ... İdare Mahkemesince verilen 9.2.2005 günü, E: 2005/132, K: 2005/160 sayılı ısrar kararının ... bezulmasına, ... 23.10.2008 gününde oyçokluğu ile karar verildi.</p>	

**Kaynak:** Bu çalışma kapsamında Y.E. Küçük tarafından oluşturulmuştur.

İdare Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı tanımadığı, temyiz istemi sonucunda ise Danıştay Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı koruduğu görülmektedir.

<sup>48</sup> Danıştay 6. Daire E. 2005/1721, K.2008/1837

**Tablo 3-7: Örnek Yargı Kararı<sup>49</sup>**

PLAN 1	PLAN 2
Tasdik Tarihi : 12.11.1999	Yok
	
25.09.2002 tarihinde mahkeme tarafından iptal edilmiştir.	Yeni imar planı yapılmamıştır.
YAPININ DURUMU	
Plan 1'e göre 24.02.2000 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmış ve inşaat tamamlanarak 07.03.2002 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. 25.09.2002 tarihinde Plan 1 ve plana dayalı olarak verilen yapı ruhsatının da dayanağı kalmadığı yapı ruhsatı İdare mahkeme tarafından iptal edilmiştir.	
DAVA ÖZETİ	
Belediye tarafından; yukarıda bahsi geçen İdare Mahkemesi kararı için Danıştaya temyiz yoluna gidilmiştir.	
KARAR	
<p>Davacının batası, hilesi veya davacıya isnat edilebilecek bir kusur olmadığı gibi söz konusu inşaat o tarihte yürürlükte olan imar planına uygun olarak inşa edilmek suretiyle kullanılabilir hale gelmiştir. Böyle bir yapı nedeniyle yapı kullanma izin belgesini de almış olan davacının artık kazanılmış hakkı doğmuş bulunmaktadır.</p> <p>Bu durumda, verilen inşaat ruhsatının, yapı bitirdikten sonra imar planı değişikliğinin temyize konu kararla iptal edildiği gerekçesiyle iptal edilmesinde hukuka aykırılık bulunmamaktadır. Ancak, yapının son durumunu gösteren bir yapı tatil tutanağıyla tesbitin yapılması gerekmektedir.</p> <p>Açıklanan nedenlerle; ... İdare Mahkemesi'nin 21.04.2008 günlü, E: 2007/1720, K: 2008/908 sayılı kararının imar planına ilişkin kısmının ONANMASINA, yapı ruhsatına ilişkin bölümünün BOZULMASINA, ... 14.01.2009 gününde oybirliği ile karar verildi.</p>	

**Kaynak:** Bu çalışma kapsamında Y.E. Küçük tarafından oluşturulmuştur.

İdare Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı tanımadığı, temyiz istemi sonucunda ise Danıştay Mahkemesi'nin "kazanılmış hak"ı koruduğu görülmektedir.

<sup>49</sup> Danıştay 6. Daire E. 2008/8668, K.2009/200

### 3.4. BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ

Bu bölümde açıklanmaya çalışıldığı üzere, imar planlarının iptali yada değişikliği sebebiyle iptal edilen planlara göre ruhsat almış ve inşası devam eden yapılarla ilgili olarak “kazanılmış hak” durumuna imar mevzuatıyla açıklık getirilmemiş olması, bu konuların oluşan durum neticesinde mağdur duruma düşenler tarafından yargıya taşınmasına sebep olmaktadır.

Yargı kararları incelendiğinde ise, “kazanılmış hak” kavramının tanım olarak sağlam bir zemine oturtulamadığı ancak “kazanılmış hak” varlığının kabul edilerek tespitinde bir takım kriterler oluşturulduğu gözlemlenmektedir.

Bu kriterler daha öncede bahsi geçtiği üzere yapı ruhsatı alınarak inşaata başlanmış olması, inşaatın gelmiş olduğu seviye ve yapının ruhsatına uygun olarak yapılması gibi kriterlerdir.

Ancak durum böyle olmasına rağmen idare mahkemelerinin almış olduğu kararlarda genellikle plan ve değişikliği nedeniyle yapı ruhsatının iptal edilmesinde “kazanılmış hak” değerlendirilmesi yapılmayarak, ruhsatın dayanaksız kalmış olması sebebiyle iptal edilmesinde mevzuata aykırılık olmadığı kanaatinin ağır bastığı görülmektedir.

Danıştay mahkemesi tarafından ise “kazanılmış hak” için belirlenen kriterler ışığında alınmış olan kararlarda ise “kazanılmış hak” olarak en fazla ruhsatlı olan yapının, ruhsatına uygun olarak gelmiş olduğu seviyenin kabul edildiği, başka bir değişikli yapı ruhsatı ile verilmiş olan yapılaşma koşullarının dikkate alınmadığı görülmüştür. Ayrıca ruhsatına uygun olarak tamamlanarak, yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda daha sonra imar planının iptal edilmesinde dolayı “kazanılmış hak” bulunmadığına yönelik kararlarda Danıştay tarafından alınabilmektedir.

“Kazanılmış haklar”, uluslararası çerçevede genel olarak, idare tarafından imar kurallarında bir değişiklik yapılması karşısında, değişiklik öncesinde inşaat izni alarak iyi niyetle yapıyı sürdüren kimselere inşaata devam etme hakkı sağlanması olarak kabul

edilmektedir. Kazanılmış haklar, taşınmaz malikinin imar projesini onaylattıktan sonra bu onaya güvenerek önemli sayılabilecek çapta bir inşaata başlaması ve harcamalar yapması durumunda, söz konusu malikin kazanılmış haklarının doğduğu ve taşınmaz malikine verilen imar hakkının, mevzuatın sonradan değiştirilmesi ile geri alınamayacağı kabul edilir. Bunun anlamı, hukuka uygun olarak verilen ruhsatların kazanılmış hak iddiasına dayanak oluşturabilmesidir.<sup>50</sup>

Özetle imar hukukunda yapı ruhsatı alarak inşasına başlamış ve bu esnada imar kurallarında değişiklik yapılmış olması durumunda, taşınmaz malikinin ruhsatına uygun olarak inşasına devam etmesinin yanında yapmış olduğu önemli harcamalar ile borç altına girmesi gibi durumlarda değerlendirilerek yapı ruhsatının “kazanılmış hak” olarak kabul edilmediği, alınan yargı kararları ile de bu yönde bir değerlendirme yapılmayarak alınmış olan ruhsatın “kazanılmış hak” doğurabileceği değerlendirilmemektedir.

---

50 Oğurlu,Y., İmar Planlarının Değiştirilmesinin Ruhsat ve Süren İnşaatlara Etkisi Konusunda ABD Hukukundan Çözümler: “Aykırı Kullanım Hakkı” ve “Kazanılmış Parselleme Hakkı”, [www.idare.gen.tr](http://www.idare.gen.tr)

## 4. İSTANBUL – ESENYURT

### 4.1. ESENYURT’UN KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ<sup>51</sup>

Esenyurt İlçesi Marmara Bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropoliten alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Arnavutköy Hoşdere Köyü ve TEM Karayolu, güneyinde Avcılar Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. Esenyurt' un yüzölçümü 2270 hektardır.

### Şekil 4-1: İstanbul İli'nin Asya ve Avrupa Kıtaları İçerisindeki Konumu<sup>52</sup>



**Kaynak:**İBB Şehir Planlama Müdürlüğü Esenyurt 3. Etap 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Raporu

<sup>51</sup> Esenyurt III. Etap 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Raporundan özetlenerek alınmıştır.

<sup>52</sup> İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü



#### Şekil 4-2: Esenyurt'un İstanbul Metropolitan Alanı İçerisindeki Konumu<sup>53</sup>



**Kaynak:**İBB Şehir Planlama Müdürlüğü Esenyurt 3. Etap 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Raporu

19. asır başlarında bu bölgenin hissedarlarından olan Ekşinozgillerden dolayı "Ekşinoz" diye anılan, daha sonra 1967 yılında Esenyurt adını alan bölge, 1920–1938 yıllarında Romanya, Bulgaristan ve Anadolu'nun çeşitli illerinden gelen göçlerle etnik yapıda bir yerleşim yeri haline gelmiştir.

Esenyurt'ta ilk yerleşim Merkez Mahallesi'nde Köyiçi Mevkii'nde oluşmuştur. Köyiçi Mevkii, 1920–1938 yılları arasında bölgeye gelen Romanya ve Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği alandır. Bugün hala bu alanda bulunan ve göçmen halkın yaşadığı, yerleşmenin en yoğun özelliklerini taşıyan Merkez Mahallesi yerleşmenin çekirdeğidir.

Esenyurt 1989 yılında idari belediye alanı olmuştur. Esenyurt idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı iken 10 Temmuz 2004 tarihinde kabul edilen 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile birlikte ilk kademe belediyesi olmuştur. 26 Mart 1989 seçim döneminde bağımsız belediye olan Esenyurt, Merkez, İncirtepe, Yenikent, Fatih, Saadetdere, Mehterçeşme adları altında 6 adet mahalleden oluşurken, Fatih, İncirtepe,

<sup>53</sup> İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü

Saadetdere ve Merkez Mahallelerinin hızlı gelişmesi, 1997 yılında yeni iskan alanlarının açılmasına neden olmuştur. Hizmetlerin daha sağlıklı yürütülebilmesi için, hızla gelişen ve geniş alan kaplayan mahalleler bölünmüş ve 4 adet mahalle daha kurulmuştur. Fatih Mahallesi'nden Talatpaşa, İncirtepe Mahallesi'nden İnönü, Saadetdere Mahallesi'nden Namık Kemal, Merkez Mahallesi'nden Örnek Mahallesi ayrılmıştır.

Esenyurt; 5747 sayılı yasaya göre ilçe statüsüne alınmıştır. Esenyurt İlk Kademe Belediye sınırlarının tümü, Kıraç İlk Kademe Belediye sınırlarının havza dışı kısmı, Bahçeşehir İlk Kademe Belediyesi'nin 2. kısmının sanayi bölgesi ve Ardıçlı Evler Mahallesi, Yakuplu İlk Kademe Belediyesinin Haramidere Mahallesi, Avcılar İlçesinin Yeşilkent Mahallesi'nin TEM bağlantı yolunun batısında kalan kısmından oluşan bölge Esenyurt İlçesi adını almıştır.

Esenyurt'un E-5, TEM, gümrük ve hava alanına yakın olması bununla birlikte arazi fiyatlarının fazla yüksek olmaması burada sanayinin ve konutun yer seçimi için cazip bir bölge haline gelmesine neden olmuştur.

Doğu Marmara Alt Bölgesi ve Trakya alt bölgesiyle birlikte bir bütün olarak ele alındığında, Esenyurt ulusal ve uluslar arası ulaşım sistemlerinin içinde bulunan bir ilçedir. Esenyurt'ta ana ulaşım sistemini karayolları oluşturmaktadır. Bu sistemin en önemli iki aksı, Esenyurt'un güney sınırını oluşturan E-5 Karayolu ile Kuzeyinde yerleşmenin içinden geçen Kınalı-Trakya Otoyolu'dur. Yerleşme bu iki önemli ulaşım aksı arasında konumlanmıştır. Bu nedenle karayolu ulaşımı en etkin ulaşım sistemi olarak gelişmiştir.

Esenyurt'un içinden geçerek E-5 Karayolu ile Kınalı-Trakya Otoyolu arasındaki bağlantıyı sağlayan birinci derece yol Avcılar yoludur. Esenyurt'un E-5 Karayolu ile bağlantısını sağlayan bir diğer aks, Mehterçeşme Mahallesinden geçerek Beylikdüzü'nde E-5'e ulaşan 19 Mayıs Bulvarı-Nazım Hikmet Bulvarı-Cumhuriyet Caddesi aksıdır. Esenyurt'un batısında yer alan Kıraç ve Çakmaklı yerleşmelerine bağlantıyı sağlayan yol ise, ana ulaşım aksları arasında gösterilen Kıraç Yolu'dur.

Esenyurt'ta kuzeyden geçen TEM otoyolu, güneyden teğet geçen E-5 karayolu ile Yenikent Mahallesi'nin ortasından geçen Kumcular bağlantı yolu en önemli bağlantı özelliği gösteren ana ulaşım aksıdır.

Doğan Araslı Bulvarı ile Kıraç Yolu ise 2. kademe bağlantılar olarak belirlenmiştir. Doğan Araslı Bulvarı E-5 karayolundan başlayarak ticari fonksiyonların toplandığı önemli bir bağlantı yoludur.

#### **4.2. İPTAL EDİLEN PLANLAR KAPSAMINDA ESENYURT**

“Esenyurt 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” 17.08.2008 tarihinde onaylanmıştır.

“Esenyurt 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” “bölgenin donatı alanı ihtiyacına yönelik ayrılmış alanların yoğunluk arttırıcı fonksiyonlara çevrilmek suretiyle donatı alanlarının ortadan kaldırıldığı” gerekçesiyle, bölgede ikamet eden bir vatandaş tarafından bahsi geçen planın ve bu plana dayalı olarak düzenlenen yapı ruhsatları ile yine bu plana yapılan itirazların reddine ilişkin işlemlerin iptali istemiyle davaya konu edilmiştir.

İdare Mahkemesi tarafından “... 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hukuka, kamu yararına, şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olmadığı, buna göre de planlara karşı yapılan itirazların reddine ilişkin meclis kararlarında da hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Öte yandan, davanın bu planlara dayalı olarak verilen inşaat ruhsatlarının iptaline yönelik kısmına gelince;

Davacı talebinin tek tek belirlenmiş parsellerdeki ruhsatlara yönelik olmayıp, dava konusu edilen planlar kapsamında yer alan tüm inşaat ruhsatlarına ilişkin olduğundan ve ruhsat alarak başlanan, inşaatı halen devam eden veya tamamlanan tüm binalar için ayrı ayrı ruhsata aykırılık teşkil edilmeden, sadece dayanağı olan imar planlarının Mahkememizce incelenerek hukuka aykırı bulunduğu gerekçesiyle iptali mümkün olmadığından, davanın bu isteme yönelik kısmının reddi gerekmektedir.” denilerek, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve bu plana karşı yapılan itirazların reddine ilişkin

meclis kararlarının iptaline, ruhsatların iptaline yönelik kısmın ise reddine ilişkin olarak 17.03.2010 tarihinde karar verilmiştir.<sup>54</sup>

İmar planının mahkeme tarafından iptal edilmesi sonrasında Esenyurt 3.etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 4. Etap Uygulama İmar Planı 14.02.2011 tarihinde onaylanmıştır.



Aşağıda 17.08.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı göre yapı ruhsatı olarak inşasına başlanmış ve plan iptali kararı sırasında halen devam etmekte olan inşaatlarla ilgili örneklere yer verilmektedir.



---

<sup>54</sup> Danıştay 6. Daire E. 2009/76, K.2010/349, tarih 17.03.2010.

**Tablo 4-1: Örnek Plan Değişikliği<sup>55</sup>**

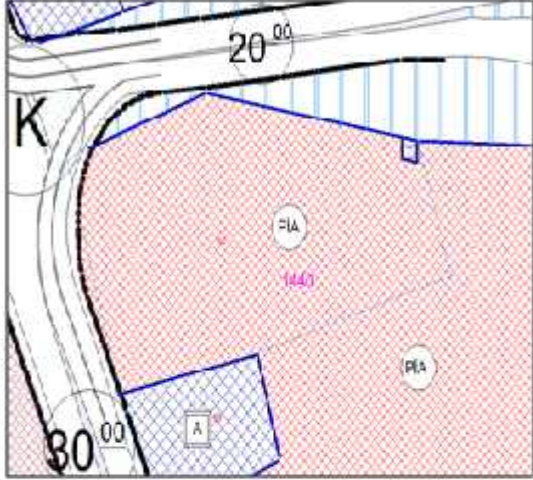

<b>..80 ADA 3.. PARSEL</b>	
<b>İPTAL EDİLEN PLAN TARİHİ</b>	<b>YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN TARİHİ</b>
28.08.2005 (17.08.2010 TARİHİNDE İST. İ. İDARE MAH. TARAFINDAN İPTAL EDİLMİŞTİR)	14.02.2011
	
<b>İMAR PLANI YAPILAŞMA ŞARTLARI</b>	
KONUT+TİCARET ALANI E: 2.50 H: SERBEST HER 100 DAİRE İÇİN EMSAL 0.15 ARTIRILIR BODRUM KATLAR EMSAL FARİCİDİR	T1 (TİCARET + HİZMET) E: 3.00 H: SERBEST
<b>RUHSAT DURUMU</b>	
12.05.2010 - 2010/9544	İNŞAAT 30.03.2012 TARİHİNDE, PLAN DEĞİŞİK İÇİN DENETİMİ DÜZDÜRLÜMÜŞ VE 14.12.2012 TARİHİNDE YENİ RUHSAT DÜZENLENMİŞTİR.
<b>RUHSATTAKİ YAPILAŞMA BİLGİLERİ</b>	
7 BLOK TOPLAM KAT SAYILARI: 20 - 21 -20	5 BLOK TOPLAM KAT SAYILARI: 15 -19

**Kaynak:** Bu çalışma kapsamında Y.E. Küçük tarafından oluşturulmuştur.

İptal edilen planın plan notları ile verilen yapılanma hakları da göz önünde bulundurulduğunda yeni planda yapılanma haklarının azaldığı görülmektedir.

<sup>55</sup> İBB İmar Müdürlüğü Arşivi

**Tablo 4-2: Örnek Plan Değişikliği<sup>56</sup>**

<b>..40 ADA ..4 PARSEL</b>	
<b>İPTAL EDİLEN PLAN TARİHİ</b>	<b>YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN TARİHİ</b>
28.08.2008 (17.03.2010 TARİHİNDE İST. 1. İDARE MAH. TARAFINDAN İPTAL EDİLMİŞTİR)	14.02.2011
	
<b>İMAR PLANI YAPILAŞMA ŞARTLARI</b>	
P1A (PRESTİJ İS ALANI) F: 3.00 H: SERBEST HER 100 DAİRE İÇİN EMSAL 0.15 ARTIRILIR BODRUM KATLAR EMSAL HARİCİDİR.	T1 (TİCARET + HİZMET) E: 3.00 H: SERBEST
<b>RUHSAT DURUMU</b>	
12.05.2010 - 2010/9007	İNŞAAT 30.03.2012 TARİHİNDE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN DOLAYI DURDURULMUŞ MERİ PLANLARA GÖRE YENİ RUHSAT DÜZENLENMEMİŞTİR.
<b>RUHSATTAKİ YAPILAŞMA RÜŞİ Fİ</b>	
3 BLOK TOPLAM KAT SAYILARI: 29	

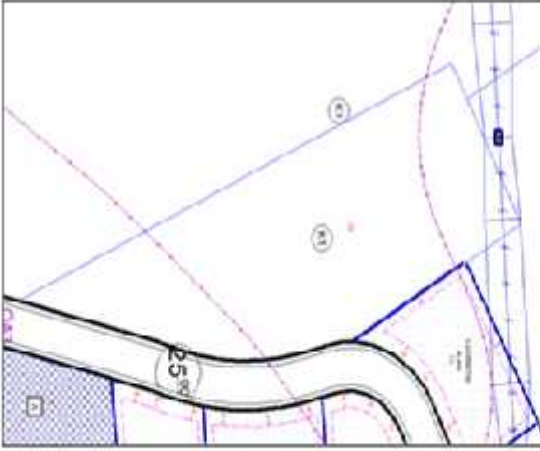

**Kaynak:** Bu çalışma kapsamında Y.E. Küçük tarafından oluşturulmuştur.

İptal edilen planın plan notları ile verilen yapılanma hakları da göz önünde bulundurulduğunda yeni planda yapılanma haklarının azaldığı ve yeni oluşan durumda ilgilisi tarafından ruhsat müracaatı yapılmadığı görülmektedir.

<sup>56</sup> İBB İmar Müdürlüğü Arşivi



**Tablo 4-3: Örnek Plan Değişikliği<sup>57</sup>**



..45 ADA ..5 PARSEL	
<b>İPTAL EDİLEN PLAN TARİHİ</b>	<b>YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN TARİHİ</b>
28.08.2008 (17.03.2010 TARİHİNDE İST. 1. İDARE MAH. TARAFINDAN İPTAL EDİLMİŞTİR)	14.02.2011
	
<b>İMAR PLANI YAPILAŞMA ŞARTLARI</b>	
KONUT ALANI F: 2.50 H: SERBEST HER 100 DAİRE İÇİN FMSA 0.15 ARTIRILIR BODRUM KATLAR FMSA HARİCİDİR	TİCARET+KONUT E: 2.50 H: SERBEST
<b>RUHSAT DURUMU</b>	
26.10.2009 - 2009/12341	İNŞAAT 30.09.2012 TARİHİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN DOĞAYI DÜZDÜRLÜMÜŞ MEFLİ PLANI ARA GÖRE YENİ RUHSAT DÜZENLENMİŞTİR
<b>RUHSATTAKİ YAPILAŞMA BİLGİLERİ</b>	
15 BLOK TOPLAM KAT SAYILARI: 27/35	

**Kaynak:** Bu çalışma kapsamında Y.E. Küçük tarafından oluşturulmuştur.

İptal edilen planın plan notları ile verilen yapılanma hakları da göz önünde bulundurulduğunda yeni planda yapılanma haklarının azaldığı ve yeni oluşan durumda ilgilisi tarafından ruhsat müracaatı yapılmadığı görülmektedir.

<sup>57</sup> İBB İmar Müdürlüğü Arşivi

**Tablo 4-4: Örnek Plan Değişikliği<sup>58</sup>**

..43 ADA ..3 PARSEL	
<b>İPTAL EDİLEN PLAN TARİHİ</b>	<b>YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN TARİHİ</b>
28.08.2008 (17.08.2010 TARİHİNDE İST. 1. DARE MAH. TARAFINDAN İPTAL EDİLMİŞTİR)	14.02.2011
	
<b>İMAR PLANI YAPILAŞMA ŞARTLARI</b>	
<b>P1A (PRESTİJ İŞ ALANI)</b> E: 3.00 H: SERBEST HER 100 DAİRE İÇİN EMSAL 0.15 ARTIRILIR. BODRUM KATLAR EMSAL HARİCİDİR	<b>T1 TİCARET</b> F: 3.00 H: SERBEST
<b>RUHSAT DURUMU</b>	
07.05.2010 - 2010/8709	İNŞAAT PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN DOLAYI 30.08.2012 TARİHİNDE DURDURULMUŞ MERİ PLANLARA GÖRE 20.12.2012 TARİHİNDE YENİ RUHSAT DÜZENLENMİŞTİR.
<b>RUHSATTAKİ YAPILAŞMA BİLGİLERİ</b>	
4 BLOK TOPLAM KATI SAYILARI: Ortalama 21	4 BLOK TOPLAM KATI SAYILARI: Ortalama 15

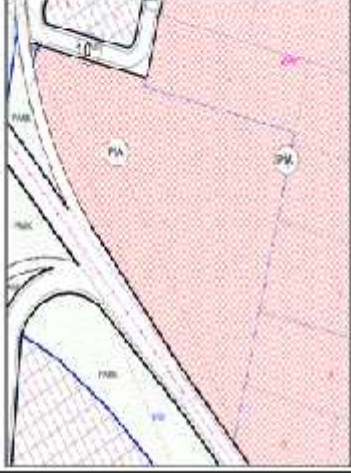

**Kaynak:** Bu çalışma kapsamında Y.E. Küçük tarafından oluşturulmuştur.

İptal edilen planın plan notları ile verilen yapılanma hakları da göz önünde bulundurulduğunda yeni planda yapılanma haklarının azaldığı görülmektedir.

<sup>58</sup> İBB İmar Müdürlüğü Arşivi



Tablo 4-5: Örnek Plan Değişikliği<sup>59</sup>

..61 ADA ..7 PARSEL	
<b>İPTAL EDİLEN PLAN TARİHİ</b> 28.08.2006 (17.03.2010 TARİHİNDE İST. İ. İDARE MAH. TARAFINDAN İPTAL EDİLMİŞTİR)	<b>YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN TARİHİ</b> 14.02.2011
	
<b>İMAR PLANI YAPILAŞMA ŞARTLARI</b>	
<b>P1A (PRESTİJ İŞ ALANI)</b> E: 3.00 H: SERBEST HER 100 DAİRE İÇİN EMSALD 15 ARTIRILIR FODRUM KATLAR EMSAL HARİCİDİR	<b>T1 TİCARİT</b> E: 3.00 H: SERBEST
<b>RUHSAT DURUMU</b>	
12.05.2010 - 2010/9878	İNŞAAT PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN DOLAYI DURDURULMUŞ İMERİ PLANLARA GÖRE YENİ RUHSAT DÜZENLENMEMİŞTİR.
<b>RUHSATTAKİ YAPILAŞMA BİLGİLERİ</b>	
3 BLOK TOPLAM KAT SAYILARI: 49	

**Kaynak:** Bu çalışma kapsamında Y.E. Küçük tarafından oluşturulmuştur.

İptal edilen planın plan notları ile verilen yapılanma hakları da göz önünde bulundurulduğunda yeni planda yapılanma haklarının azaldığı ve yeni oluşan durumda ilgilisi tarafından ruhsat müracaatı yapılmadığı görülmektedir.

59 İBB İmar Müdürlüğü Arşivi

### 4.3. BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ

Yukarıda verilen örnekler incelendiğinde; yapı ruhsatı alınmış ve devam etmekte olan inşaatların, alınan ruhsatların dayanağı olan imar planının mahkeme tarafından iptal edilmesinden sonra, devam etmekte olan inşaatların yerel idare tarafından mühürlenerek durdurulması yönünde işlem tesis edildiği görülmektedir.

İmar planının iptalinin yaklaşık bir sene sonrasında uygulamaya yönelik yeni imar planının onaylanarak yürürlüğe girdiği ve bu imar planlarında ise yapılaşma koşullarının iptal edilen imar planına göre daha düşük olduğu anlaşılmaktadır.

Yapı ruhsatlarının dayanağı olan imar planlarının iptali ve yeni imar planlarının onaylanarak yürürlüğe girmesi sürecinde geçen yaklaşık bir sene boyunca inşai faaliyetlere devam edilmediği, yeni imar planlarının onaylanmasından sonra ise bazı inşaatların yeni imar planı koşullarına göre yeniden yapı ruhsatı alarak inşasına devam edildiği, bazılarının ise yeni yapılaşma koşullarına göre ruhsat almadığından yada alamadığından dolayı gelmiş oldukları seviyede mühürlü vaziyette bekledikleri görülmektedir.

Yeni imar planına göre ruhsat alarak inşaatına devam yapı ruhsat sahiplerinin iptal edilen plana göre almış olduğu ruhsattaki tüm bağımsız bölümleri satarak taahhüt ve borçlanma altına girmediği, sattığı bağımsız bölümleri ve yapım maliyetini yeni yapı ruhsatı ile karşılayabiliyor olmasından kaynaklandığı görülmektedir.

Yeni imar planına göre ruhsat alarak inşaatına devam etmeyenlerin ise ilk projesindeki bağımsız bölümlerin tamamına yakınına sattığı veya sözleşme imzalayarak taahhüt altına girdiği, bu nedenle de iptal edilen plandaki yapılanma şartlarının yeniden verilmesi beklentisi içinde oldukları anlaşılmaktadır.

Oluşan her iki durumda da; inşaatların mühürlenerek durdurulması ve yeni planlar ile yapılaşma koşullarının düşürülmesi sebebiyle, inşaatların yükümlülükleri tarafından belirlenen süre ve seviyede bitirilemeyeceği, müteahhit, yapı sahibi yada sahipleri ve

ruhsat aşamasında projeden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişiler arasında yapılmış olan sözleşme ve taahhütlere uyulamayacağı, inşaatın yapımı için alınan kredi veya borçlardan dolayı sıkıntı yaşanacağı ve dolayısıyla mağduriyetler oluşacağı ortadadır.



## 5. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Yapı, ülkemizdeki yasal tanım gereği yetkili idareden izin alınmak sureti ile karada ve suda, daimi veya geçici, resmi ve özel olarak yapılabilen tesislerdir.

Yapıların inşasına, yetkili idareler tarafından hazırlanan ve onaylanarak yürürlüğe konulan imar planları doğrultusunda, yetkili idareden yapı ruhsatı alınarak başlanabilmektedir.

Ancak idareler, planlama sırasında öngörülemeyen doğal afetler, hızlı nüfus artışı, merkezi yönetimin otonom/noktasal yatırım kararları, yetki ve sorumluluğunda bulunan konulara gerekli ehemmiyetin gösterilmemesi gibi gerekçelerle kişiler, kurumlar, meslek odaları veya sivil toplum kuruluşları tarafından açılan davaların iptal ile sonuçlanması ya da değişen ve gelişen şartların zorunlu kılması gibi sebeplerle imar planlarını değiştirebilmektedirler.

Bu durum önceki plana göre yapı ruhsatı alarak inşasına başlanmış yapıları olumlu ya da olumsuz olarak etkilemektedir.

Ruhsat alındıktan ve yapı inşasına başlandıktan sonra yürürlükteki planın iptal edilmesi halinde, devam etmekte olan inşaat hakkında nasıl uygulama yapılacağı yönünde imar mevzuatında belirleyici hükümlerin bulunmaması, konunun yargıya taşınmasına neden olmaktadır.

Yargı kararlarında ise genellikle idari mahkemeler plan iptali durumunda ruhsatın dayanaktan yoksun kalmış olması sebebiyle iptalinde mahzur görmemekte, Danıştay ise “kazanılmış hak” konusunda belirlenen ruhsat almış olmak, ruhsatına uygun olarak inşasına devam etmek, yapının gelmiş olduğu fiili seviye gibi kriterleri değerlendirerek, plan iptali sonrasında tespit edilen inşaat seviyesini “kazanılmış hak” olarak korumakta, bazen de aksi kararlar verebilmektedir.

Kısaca kazanılmış hak konusu ile ilgili olarak imar mevzuatında açık bir hüküm bulunmaması yargı kararlarında istikamet olmayışı belirsizlik ortamı oluşturmakta ve mağduriyetler yaşanmasına sebep olmaktadır.

Anayasa Mahkemesi kararlarında da hukuk devleti şöyle tanımlanmıştır:

“Hukuk devleti, her eylem ve işlemi hukuka uygun, insan haklarına saygı gösteren, bu hak ve özgürlükleri koruyup güçlendiren, her alanda adaletli bir düzen kurup bunu geliştirerek sürdüren, Anayasa’ya aykırı durum ve tutumlardan kaçınan, hukuku tüm devlet organlarına egemen kılan, Anayasa ve hukukun üstün kuralları ile kendini bağlı sayıp yargı denetimine açık olan, yasaların üstünde kanun koyucunun da bozamayacağı temel hukuk ilkeleri ve Anayasa bulunduğu bilincinden uzaklaştığında geçersiz kalacağını bilen devlettir”.<sup>60</sup>

Ulusoy’un da ifade ettiği gibi, hukuk devletinde belirsizliğe ve sürprizlere yer olmamalıdır.<sup>61</sup>

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nda “Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.”<sup>62</sup> hükmü yer almaktadır.

Beş yıl içerisinde yerine getirilmek üzere ücret karşılığı verilen bir hakkın (yapı ruhsatı) bu süre dolmadan idarelerce tek taraflı olarak iptal edilmesi durumunda yasadaki dürüstlük tanımının oluşmadığı ortadadır.

Yine Anayasa’nın 125. Maddesindeki “İdare, kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlüdür.”<sup>63</sup> hükmü gereği ücret karşılığı verilen bir hakkın bu süre dolmadan idarelerce tek taraflı olarak iptal edilmesi durumunda zararının ödenmesi ve kazanılmış hakların korunmasında kanaatin idare lehine değil de ruhsat sahibi lehine olması gerektiği açıktır.

60 Anayasa Mahkemesi’nin 27.03.1986 tarihli E. 1985/31, K. 1986/11 sayılı kararı, RG.09.05.1986-19102

61 ULUSOY, Ali, Kamu Hizmeti incelemeleri, Ülke Kitapları, Ankara,2004.

62 R.G.08.12.2001 tarih 24607sayı Kanun NO:4721

63 Türkiye Cumhuriyeti Anayasası Kanun No.: 2709 R. G.: 09.11.1982

Çünkü yatırım yada başka amaçla olsun yapı ruhsatı olarak inşaata başlayan kişilerin imar planlarının yapılması yada değiştirilmesi işlemlerinde hiçbir yetki ve müdahali bulunmamakla birlikte imar planlarının mevzuata uygun bir şekilde yapılması ve onaylanarak yürürlüğe konması yetkili idarelerin uhdesindedir.

Yukarıda izah, örnek ve değerlendirmelerin sonucunda yapı ruhsatının dayanağı olan imar planının iptal edilmesi yada değiştirilmesi ile yapı ruhsat sahibinin hiçbir eksik, kusur ve talebi olmadığı halde;

Yapının inşası için yasada belirlenen 5 yıllık ruhsat süre içerisinde bedeli karşılığında verilen hakkı elde edemediği,

İdarenin tanzim etmiş olduğu yapı ruhsatına güvenerek almış olduğu kredi ve borçtan, yapmış olduğu bağımsız bölüm satışlarından, hak sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeler vs. dolayı mağdur olduğu, yargı kararlarında ise “kazanılmış hak”ın lehine değerlendirildiğinde en fazla ruhsatına göre gelmiş olduğu seviyenin değerlendirildiği ya da aleyhte değerlendirilerek kazanılmış hakkın oluşmadığına karar verildiği, ve bu surette yapı ruhsatı sahiplerinin yatırımlarını güven ortamı içerisinde değerlendiremediği tespit edilmiştir.

İmar planlarında yapılacak değişiklik ya da iptal sebebiyle oluşan durumda karşımıza çıkan “kazanılmış hak” sorunu mevzuatta ayrıntılı olarak ele alınmalı ve belirsizlik durumu ortadan kaldırılmalıdır.

Bu düzenleme sonucu yargı kararlarına da dayanak oluşturacak hükümlerin mevzuatta yer almış olmasıyla yargı kararları da daha tutarlı olacaktır.

“Kazanılmış hak” tespitinde kişinin almış olduğu yapı ruhsatına uygun şekilde fiili olarak gelmiş olduğu seviyenin yanında, yapmış olduğu masraf, harcamış olduğu emek ve mesaisi ile beklentilerinin karşılanmasının da değerlendirilmesi, “kazanılmış hak” sorununa çözüm üretilebilmesi, yaşanan mağduriyetlerin önüne geçilmesi ve yatırımcılar için güven ortamının sağlanması açısından faydalı olacaktır.

## KAYNAKÇA

### *Kitaplar*

- Atalık. G., Çetiner. A., Göçer. O., Keskin. A., Özdeş. G., Suher. H., 1985.  
“Şehircilik”. İTÜ Yay. (1317), s.s.6
- Aydemir, Ş., Aydemir, E. S., Beyazlı, Ş. D., Ökten, N., Öksüz, A. M., Sancar, C.,  
Özyaba, M. ve Aydın, T. Y., 2004, *Kentsel Alanların Planlaması ve Tasarımı*  
Trabzon: Akademi Kitabevi
- Gözler, K., , 2007, *İdare Hukuku Dersleri*, Bursa: Ekin Kitabevi.
- Kalabalık. H., 2002., *İmar Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayınları.
- Oğurlu, Y., 2003. *Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu*, Ankara:  
Seçkin Yayınları.
- Özçağlar, A., 2006. *Coğrafyaya Giriş - Sistemantik, Kavramlar Yöntemler*. Ankara:  
Hilmi Usta Matbaacılık.
- Tekinbaş, B. B., 2008, *Yargı Kararlarında Planlama*, Ankara: T.M.M.O.B. Şehir  
Plancıları Odası Yayınları.
- Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü (TODAİE), 2002, *Belediye İmar İşleri*  
*El Kitabı*, Ankara: Yayın No:310.
- Ulusoy, A., 2004. *Kamu Hizmeti İncelemeleri*, Ankara: Ülke Kitapları.
- Yaşar, H.N., 2008, *İmar Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Yıldız, F., 1999, *İmar Bilgisi*, Ankara: Nobel Yayıncılık.

## ***Diğer Yayınlar***

- Alpar, E., 2012., İdare Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı ve Uygulaması  
[www.msb.gov.tr/ayim/Ayim\\_makale\\_detay.asp?IDNO=25](http://www.msb.gov.tr/ayim/Ayim_makale_detay.asp?IDNO=25) [23 Şubat 2013]
- Anayasa Mahkemesi 11.12.1986 E.1985-11, K.1986-29, *Resmi Gazete*, Nisan 1987, s.19435
- Anayasa Mahkemesi 02.05.2008 E.2003-60, K.2008-97, *Resmi Gazete* Mayıs 2009 s.27243
- Anayasa Mahkemesi 21.6.1989 E.1988-34, K.1989-26, *Resmi Gazete* Aralık 1989 s. 20363
- Anayasa Mahkemesi 27.03.1986 E.1985-31, K.1986-11, *Resmi Gazete* Mayıs1986 s.19102
- Anayasa Mahkemesi 25.10.1990, E.1989-23, K. 1990-26 *Resmi Gazete* Eylül 1991 s.20750
- Çoban, A., 2005., *İdare Hukukunda Kazanılmış Hak İlkesi*, Yüksek Lisans Tezi. Konya: Selçuk Üniversitesi SBE.
- Çiftçi., Ç., 1999. Türkiye’de Büyükşehir Statüsündeki Bazı Kentlerde Sosyal Donatım Alanlarının Durumu Ve Planlama İle İlişkileri. Yayınlanmamış Doktora Tezi. İstanbul: İTÜ FBE.
- Danıştay 6. Daire 16.10.1991 E.1990-2978, K.1991-2045  
[www.turkhukuk sitesi.com/makale\\_1182.htm](http://www.turkhukuk sitesi.com/makale_1182.htm) Çolak, G.[13 Ocak 2013]
- Danıştay 6. Daire 24.9.2008 E.2006-6925, K.2008-6049  
[www.humanlawjustice.gov.tr/Uploads%5CMizanpaj%5C200.pdf](http://www.humanlawjustice.gov.tr/Uploads%5CMizanpaj%5C200.pdf) Şubat 2013
- Danıştay 6. Daire 16.6.2009, E.2007-6480, K.2009-7320  
[www.humanlawjustice.gov.tr/Uploads%5CMizanpaj%5C200.pdf](http://www.humanlawjustice.gov.tr/Uploads%5CMizanpaj%5C200.pdf) [7 Şubat 2013]
- Danıştay 6. Daire E. 17.03.2010., 2009-76, K.2010-349, *İBB İmar Müdürlüğü Arşivi* [11 Ocak 2013]
- Danıştay 6. Daire 21.01.1998., E.1997/32, K.1998/442  
[www.kararevi.com/karars/786213\\_danistay-6-daire-e-1997-32-k-1998-442](http://www.kararevi.com/karars/786213_danistay-6-daire-e-1997-32-k-1998-442) [8 Şubat 2013]
- İmar Kanunu (3194 s.k.) **Resmi Gazete**, 18749; 9 Mayıs 1985.
- İstanbul İmar Yönetmeliği 23 Haziran 2007
- Oğurlu, Y., 2003. *İmar Planlarının Değiştirilmesinin Ruhsat ve Süren İnşaatlara Etkisi Konusunda ABD Hukukundan Çözümler: “Aykırı Kullanım Hakkı” ve “Kazanılmış Parselleme Hakkı”*. [www.idare.gen.tr/ogurlu-imar.htm](http://www.idare.gen.tr/ogurlu-imar.htm) [01 Ocak 2013]



Üstündağ, Ö., Şengün, M.T.,2011., *Türk İmar Mevzuatındaki Plan Türleri Ve Fiziki Planlama – Coğrafya İlişkisi Üzerine Genel Bir Değerlendirme*, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, **21**, (2) , 1-25.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, **Resmi Gazete**, 18916; 02Kasım 1985

Şen, D., (2000),*Kentsel Gelişmenin İzlenmesi: İmar Değişiklikleri ve Gelişmeye Etkileri*,Yüksek Lisans Tezi. Trabzon: KTÜ FBE.

**Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1982.**

Türk Medeni Kanunu (4721 s.k.) **Resmi Gazete**, 24607; 8 Aralık 2001

