

## **İMAR HUKUKU**

### **Seminer Notu**

Bayındırlık, bayındır kılma, geliştirme, şenlendirme anlamında kullanılan "imar" sözcüğü; belediye sınırlarının içinde ve dışında yapılaşmaya ve yerleşmeye konu olan yerlerin belirli bir plan çerçevesinde bayındır hale gelmesini anlatır. Yani imar kavramı belli bir bölgede veya yerleşim alanı içinde yürütülen bir faaliyeti değil tüm yurdun geliştirilip güzelleştirilmesini ifade eder. İmar Hukuku denildiği zaman bir arsa veya arazi üzerinde yapılacak resmi veya özel nitelikli değişik çeşitte ve değişik amaçlara özgülenecek yerleşme yerlerinin çeşidine ve amacına göre hangi özellikleri taşıması gerektiğini düzenleyen kurallar bütünü anlaşılır.

Tanımdan da anlaşılacağı gibi imar hukukunun düzenlemiş olduğu alanlar içine resmi ve özel tüm bayındırlık hareketleri girmektedir. Aynı zamanda imar hukuku yurdun tamamını kapsayan ve yurdun bütünlük içinde fen, çevre ve sağlık şartlarına uygun teşekkülünü sağlayacak kurallardan ibarettir.

İmar planları insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma

kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla hazırlanırlar.

3194 sayılı İmar Kanununun 6.maddesine göre planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından "bölge planları" ve "imar planları", imar planları ise "nazım imar planları" ve "uygulama imar planları" olarak hazırlanır.

Özet olarak ifade edersek; İmar Planları; farklı düzey ve ölçeklerde hazırlanan bir dizi planlar bütünüdür.

**Bölge Planları:** Bölgelerin sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini yerleşmelerin gelişme potansiyellerini, sektörel hedefleri ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak planlardır. DPT tarafından yapılması ya da yaptırılması hüküm altına alınan bu tür kapsamlı plan çalışmaları ülkemizde henüz yaygın bir uygulama alanı bulamamıştır. (GAP planı gibi)

**Çevre Düzeni Planı :** "Ülke ve varsa bölge planı kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen 1/100.000, 1/50.000 veya 1/25.000 ölçekte Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca İmar Kanunu çerçevesinde yapılan, yaptırılan ve onaylanan raporuyla bir bütün olan planlardır."

**Nazım İmar Planı :** Uygulama imar planının hazırlanmasında gözönüne alınması gereken temel hedeflerin ilkelerin ve arazi parçalarının kullanılış

biçimlerini gösteren, 1/5000 ölçeğinde hazırlanan ve üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu planlar olup, 3194 sayılı Yasanın 5.maddesinde; varsa bölge ve çevre düzeni planına uygun olarak hali hazır 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 gösteren ve uygulama imar planının hazırlanmasında esas olmak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile beraber bir bütün olan plandır, şeklinde tarif edilmiştir.

-Nazım imar planları 1/5000 ve 1/2000 ölçeğinde olup belediye meclislerince onaylanıp ilan ile yürürlüğe girerler.

-Nazım imar planı yapılmayan bir bölgenin uygulama imar planı yapılamaz.

-Büyükşehir Belediyesi olan yerlerde nazım plan yapma yetkisi Büyükşehir belediyesine aittir.

-Belde belediyelerinin nazım plan yapma yetkisi vardır.

-Çevre düzeni planı yapılmadan nazım imar planı yapılabilir. Bunun sonucu olarak nazım imar planı çevre düzeni planından müstakil olarak dava konusu yapıp incelenebilir.

**Uygulama İmar Planı** : Nazım imar plan esaslarına göre çizilen yol, yapı adası, çeşitli bölgelerin ayrıntılarını içeren plan 1/1000 ölçekli olup Belediye (meclisince)lerce yaptırılıp onaylanan planlardır.

Bir düzenleyici/genel işlem olan nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı ya da yaptırılacağı ve ilgili Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği 3194 sayılı Yasanın 8.maddesinde hükme bağlanmış olup, bir aylık askı süresinden sonra kesinlik kazanıp, hukuken herkesi bağlayıcı, herkes tarafından uyulması zorunlu belgelerdir.

3194 sayılı Yasanın düzenlediği bütün bu planlar arasında mevcut plan hiyerarşisinde esas kural alt ölçekli planların üst ölçekli planlarla belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu ilkesidir. Yani alt ölçekli planlar üst ölçekli plana aykırı olamazlar.

3194 sayılı Yasa, kesinlik kazanarak yürürlüğe girmiş planlar üzerinde gerektiğinde -belirli koşulların oluşması durumunda- değişiklik yapılabileceğini benimsemiş; plan değişikliklerinin de planların yapılışındaki usul ve esaslara tabi olacağı hükme bağlanmıştır.

**İmar Planı Değişikliği** : "Onaylı imar planı sınırları içinde arazi kullanışlarının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde,

imar planları ana kararlarını bozmayacak biçimde mevzii olarak farklılık getiren değişikliklerdir."şeklinde tarif edilmiştir.

Plan değişiklikleri kapsamında değerlendirilebilecek diğer planlar ise;

**Revizyon İmar Planı** : "Gerek nazım ve gerekse uygulama imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği ve uygulamasının problem olduğu durumlarda planın tümünün veya büyük bir kısmının plan yapım tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilen planlardır."

**İlave İmar Planı** : "Mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve mevcut imar planının genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan plandır."

**Mevzii İmar Planı** : Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, imar yönetmeliğinin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan raporuyla bir bütün olan imar planlarıdır.

Plan değişiklikleri onaylama, askı, itiraz, itirazı değerlendirme bakımından planlarının yapımındaki usule tabidir. Plan değişikliği yapma yetkisi de Belediye meclisinindir, idareyi plan değişikliği kararına sevk eden sebep hukuka, kamu yararına uygun, hizmetin gereği olmalıdır. Plan değişikliği yapılabilmesi için planın onanmış ve ilan edilmiş olması, kamu hizmetinin gereğinin yerine getirilmesi, kamu yararı gözetilerek yapılması esas olup, şahsi amaç güdülmemesi gerekmektedir.

3194 sayılı Yasanın "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması"nı düzenleyen 8.maddesi belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, onay tarihinden başlayarak bir ay süre ile ilan edileceği ve bir aylık bu ilan süresi içinde planlara idari itirazda bulunulabileceği, itiraz halinde itirazın ve planların belediye meclisince 15 gün içinde incelenerek kesin karara bağlanacağı, aynı usulün plan değişiklikleri içinde geçerli olduğu kurala bağlanmıştır. Yani plan değişikliği talepleri planları yapmaya yetkili makamlarca değerlendirilmelidir.

İmar planları ve değişikliklerine karşı düzenleme alanındaki menfaati ihlal edilen malikler ve üstün kamu yararı bulunduğu durumlarda (yoğunluk artışı, yeşil alanların azaltılması gibi) mülkiyet bağı

olmadan da (semt sakini) sıfatıyla iptal davası açılabilir. Zilyet sıfatıyla dava açılmaz.

Hangi ölçekte olursa olsun imar planları genel düzenleyici işlemler olduklarından ilgililer hakkında sonuç doğurabilmeleri için ilan edilmek suretiyle kesinleştirilmeleri zorunludur. Belediye meclisince kabul edilmek veya bakanlıkça onanmakla yürürlüğe gireceği belirtilen planların kesinleşmesi için bir ay süreyle askıya çıkartılmak suretiyle ilan edilmeleri yasa hükmü gereğidir. Objektif nitelikte ilanı gereken düzenleyici işlemlerde dava açma süresinin ilan tarihini izleyen günden itibaren işlemeye başlayacağı da 2577 sayılı Yasanın 7.maddesinde belirlenmiştir.

-Plan ve değişiklik kararının ilan tarihinin son gününü takip eden günden başlayan 60 gün içinde, ilgili karara ilan süresi içinde itiraz etmiş ise, idarenin süresi içerisinde cevap vermemesi durumunda ilanın son gününden itibaren 60 günlük zımni ret süresi sonrasında işlemeye başlayan 60 günlük dava açma süresi içerisinde dava açabilirler. Bu sürelerin geçirilmesinden sonra idarece verilecek yanıt dava açma süresini ihya etmez.

Diğer taraftan ilgililer 2577 sayılı Yasanın 10.maddesi kapsamında imar planlarının değişikliği talebiyle her zaman idareye başvurabilirler ve bu başvuru üzerine yine yasada belirtilen sürelerde dava açabilirler. Keza imar planlarının ruhsat

talepleri, imar durum belgeleri, kamulaştırma kararları gibi uygulama işlemlerinden birinin tesis edilmesi halinde, bu işlemle birlikte planında iptalini dava konusu edilmeleri mümkündür. Bu tür işlem tesisi talepleriyle idareye yapılan başvuruların süresi içinde dava konusu edilmemesi durumunda, nesnel ve hukuki koşullarda hiçbir değişiklik olmamasına karşın aynı istemle değişik tarihlerde yapılan başvurularında yeni bir dava açma süresini başlatmayacağı da yasa gereğidir.

**-Arazi ve Arsa Düzenlenmesi** : (İmar Planı uygulamalarında düzenleme işlemi-parselasyon) : Ülkemizde imar hukuku alanındaki çalışmaların ve bu konudaki yasal düzenlemelerin başlangıcı 1882 tarihinde yürürlüğe giren "Ebniye Kanunu" Osmanlıların ilk imar kanunudur. Bu yasa mahalle ölçeğinde yapılacak isteğe bağlı parselasyonlarda karakol ve okul binası için bedelsiz olarak yer terkedilmesini, yol genişletmelerinde ise taşınmaz sahiplerinin arsalarının en çok % 25'in i kamuya bırakmalarını hükme bağlamış ve bu hüküm 3194 sayılı Yasanın 18.maddesinde yer alan parselasyon düzenlemesinin tarihsel kökenini oluşturmuştur.

1957 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı kanunun 42.maddesi; imar hududu içindeki binalı ve binasız arazi ve arsaların plan ve mevzuata uygun şekilde inşaata elverişli duruma getirilmesi maksadıyla düzenlenmesi için bunların sahiplerinin muvaffakati



aranmaksızın birbiriyle birleştirilerek plan ve mevzuat icaplarına göre hisseli veya hissesiz olarak yeniden parsellere ayırmaya ve bu parselleri ilgililere dağıtmaya belediyeler yetkilidir. Belediyelerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yzlmelerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülür. Ancak bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki miktarının % 25'ini geçemez. Düzenleme ortaklık payı olarak alınan bu saha, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyaı olan yol, meydan, otopark, ocuk bahçesi ve yeşil saha gibi umumi hizmetlerden başka amaçla kullanılamaz." şeklindeki hüküm 3194 sayılı Yasanın 18.maddesinde yer almış, madde de %25 olan düzenleme ortaklık payı %35'e daha sonrada (2003 değişikliği ile) %40'a çıkartılmış, "umumi hizmet alanı"na "cami ve karakol" alanları ile milli eğitime bağlı ilk ve orta ğretim alanları dahil edilmiş, düzenleme ortaklık payının alınamayacağı durumlarda "bedele" dönüştürme esası getirilmiş, "umumi hizmetler" için ayrılması gereken miktarın DOP ile karşılanamaması durumunda eksik kalan miktarın belediye ya da valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanacağı hükmü getirilmiştir.

İmar Planlarına göre yapılacak parselasyon planları belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediye Encümeni, dışına ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer ve bir ay süreyle askıya çıkar, bu sürenin sonunda kesinleşir. Kesinleşen planlar tapu dairesine tescil edilmek üzere gönderilir.

### **Parselasyon İşlemlerine ilişkin esaslar;**

Parselasyon işlemi imar planının uygulama araçlarından biridir. Bu işlemle amaçlanan imar planı, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, inşaata yaklaşma sınırı ve bahçe mesafelerini, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı, kat sayısı, arazinin kullanma şekli, mülk sınırları, mevcut yapının durumları gözönüne alınmak suretiyle yapı yapmaya elverişli parseller oluşturmaktır. Kişilerin mülkiyetindeki arsalar birbirleriyle yol fazlaları ile belediye, kamu tüzel kişileri ve kurumlarının mülkiyetindeki arsalarla birleştirilmekte (hamur işlemi) planda belediye hizmetleri ve bunlarla ilgili tesisler için ayrılan kısımlar (cami, karakol yerleri ) çıkartıldıktan sonra oluşan imar adaları plan hükümlerine göre parsellenmekte (imar parseli oluşturulmakta) oluşturulan imar parselleri eski sahiplerine mümkün ise aynı yer de bağımsız parseller halinde, değil ise yakınındaki uygun yerlerde dağıtım yapılmaktadır.

Yöntem sosyal adalet ilkelerine uygundur. Herkesten eşit miktarda kesinti yapmak suretiyle planın getirdiği de, götürdüğü de maliklere taşınmazlarının büyüklüğü oranında dağıtılmaktadır.

Yöntem ekonomiktir. Düzenleme ile belediyeler yol, meydan ,park, otopark gibi kamusal alanlar için herhangi bir ödeme yapmadan bu alanları kamu mülkiyetine geçirebilmektedirler.

İmar düzenlemesi (parselasyon) yapılabilmesinin ilk şartı düzenlemenin yapılacağı arsa yada araziye kapsayan alanın uygulama imar planının yapılmış ve onaylanmış olmasıdır.

Belediyeler mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni kararı ile yeterli miktarda arsayı konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek zorundadırlar. Sadece yol ve yeşil alanın kamuya kazandırılması amacıyla parselasyon yapamazlar.

Parselasyon işlemi tapuda kayıtlı taşınmazlarla ilgili işlemdir, tapu maliklerini ilgilendirir, tapuda tescil edilmemiş haklar düzenlemede göz önüne alınmaz, bunun sonucu olarak tapuda malik olmayanlar bu işlemler aleyhine dava açamazlar (ehliyetleri yoktur).

Düzenleme Ortaklık Payı düzenleme yapılan alanın ihtiyaca olan ve yasada belirtilen yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, ilköğretim okulu ve karakoldan oluşan "umumi hizmet" alanları için kullanılır.

Düzenleme sahası bir müstakil imar adasında küçük olamaz. Mümkün olduğunca geniş alanın düzenlemeye dahil edilmesi DOP'nın dengeli dağıtım açısından önemlidir. Düzenlemeye giren tüm özel ve kamu mülklerinden eşit oranda alınan düzenleme ortaklık payı eşit oranda alınan düzenleme ortaklık payı ile karşılanamayan "umumi hizmet" alanları kamulaştırma suretiyle karşılanır.

Düzenleme ortaklık payı hesabında parselyondan önce yapılan bedelsiz yola terk işlemlerinin düzenleme ortaklık payı olarak değerlendirilmesi mümkün olmamakla birlikte terk işlemi istek üzerine yapılmış ise bu terk oranı yeni düzenlemede belirlenmiş düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınması eşitlik ilkesinin gereğidir.

Parselasyon işlemi sonucunda kapanan kadastral yollardan oluşan parsel miktarı Düzenleme Ortaklık Payı hesabından düşülür. Bu alanlar belediye adına, yoldan ihdas suretiyle gayrimenkul edinme amacıyla kullanılamaz.

Düzenleme sonucu ortaya çıkan imar parselleri teknik bir zorunluluk olmadıkça kadastral sahiplerine verilir. Kadastral parseller üzerindeki aynı ve şahsi haklar, rehinler, şerhler, beyanlar, yeni imar parseline aynen nakledilir. Bu nedenle hisseli bir alanda yapılan düzenleme sonrasında oluşturulan imar parsellerinde hisselerin olduğu gibi korunması

esastır. Bu kuralın istisnası 2981 sayılı İmar Affı Kanununa eklenen Ek madde 1. uyarınca hisse miktarı müstakil bir parsel tahsisine yetiyorsa parsel müstakil mülkiyet olarak tescil edilebilmektedir. Bunun içinde parsellerin zeminde müstakil olarak kullanılıp kullanılmadığı yapı var ise hangi hissedar tarafından yapıldığı, yapı yoksa zeminin hangi hissedar tarafından kullanıldığı, özel parselasyon belgesinin olup olmadığına bakılarak ve zeminde fiili bölünmenin olduğu durumda, müstakil tahsis yapılabilmektedir.

Nazım ve uygulama imar planları dışında; düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının sınırları belli edilmek suretiyle mevcut durumu da dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla halihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen "İslah imar planları"na dayalı olarak da parselasyon işlemleri yapılabilmektedir.

İslah İmar Planları, imar mevzuatına aykırı yapılanmalara çözüm getirmek amacını taşıdığı gözönüne alındığında konut alanlarını içerecek şekilde hazırlanmaları ve yapılacak parselasyon işlemlerinde düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi gibi kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere düzenleme ortaklık payı alınmaktadır. Yine bu plan

uyarınca yapılan parselasyon işlemleriyle küçük oranlarda hisseli taşınmazlar oluşturmayı önlemek ve bu tür taşınmazlarda ferdileştirmeyi sağlıklı bir duruma getirebilmek amacıyla bedele dönüştürme yapılabilmektedir.

**Sit alanları ile ilgili olarak;** Kentsel, arkeolojik, doğal, tarihi sözcükleriyle tanımlanan sit alanlarının korunması ve planlaması konusunda getirilen düzenlemelerde;

"Bir alanın koruma kurulunca sit alanı alanı olarak ilanı, bu alandaki plan uygulanmasını durdurur... Koruma amaçlı imar planı yapıncaya kadar koruma kurulu tarafından bir ay içinde geçiş dönemi şartları belirlenir. İlgili valilikler ve belediyeler anılan koruma amaçlı imar planını en geç bir yıl içinde koruma kurulunca değerlendirmek üzere vermek zorundadırlar. Koruma kurulunca uygun görülerek belediye veya valiliğe gönderilip onaylanan planlar da diğer planlar gibi askıya çıkartılıp ilan edilir. Geçici yapılanma koşullarında kendiliğinden yürürlükten kalkar. Koruma kurullarının plan üzerine verdikleri "uygun" görüş aynı zamanda "onama" niteliğindedir. Belediye ve valilikler bu konuda "bağlı yetki" çerçevesinde hareket etme durumundadır.