

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

İMAR HUKUKU'NDA KAZANILMIŞ HAKLAR SORUNU

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar Zeynep NİYAZOĞLU

AĞUSTOS 2008

TRABZON

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

İMAR HUKUKU'NDA KAZANILMIŞ HAKLAR SORUNU

Mimar Zeynep NİYAZOĞLU

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
“Yüksek Lisans (Şehir ve Bölge Planlama)”
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 07.07.2008

Tezin Savunma Tarihi: 05.08.2008

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ

Jüri Üyesi: Prof. Dr. Saliha E. AYDEMİR

Jüri Üyesi: Doç. Dr. Yusuf ŞAHİN

Enstitü Müdür Vekili: Doç. Dr. Salih TERZİOĞLU

Trabzon 2008

ÖNSÖZ

“İmar Hukukunda Kazanılmış Haklar Sorunu” adlı bu çalışma KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlanmıştır.

Tez çalışmam süresince, gösterdikleri desteklerinden ötürü başta Anabilim Dalı Başkanı Sayın Prof. Dr. Saliha AYDEMİR olmak üzere tüm KTÜ Şehir ve Bölge Planlama öğretim üyelerine, yol gösterici fikirleriyle çalışmama ışık tutan değerli hocam Yrd. Doç. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ’e ve ayrıca, Trabzon İdare Mahkemesi Başkanı ve Kalem Müdürlüğü personeline teşekkürlerimi sunarım.

Sevgilerini ve ilgilerini benden esirgemeyen, her zaman, her konuda bana destek olan, güç veren babam Ahmet Cemal NİYAZOĞLU, annem Ayşe NİYAZOĞLU’na ve kardeşlerime teşekkürü bir borç bilirim.

Zeynep NİYAZOĞLU
Trabzon, 2008

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ	II
İÇİNDEKİLER	III
ÖZET	VI
SUMMARY	VII
ŞEKİLLER DİZİNİ	VIII
TABLolar DİZİNİ	IX
1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. Giriş	1
1.2. Çalışmanın amacı ve Kapsamı	3
1.3. Kent Planlaması	4
1.3.1. Planlama Kavramı	4
1.3.2. Kent Planlaması Kavramı	5
1.3.3. Kent Planlamasının Amacı	8
1.4. Plan Türleri	9
1.5. Planlama ilkeleri	17
1.6. İmar Planlama Süreci	19
1.6.1. Araştırma Süreci	20
1.6.2. Plan Yapım Süreci	21
1.6.3. Planın Onaylanması	24
1.6.4. İmar Planlarının Hukuki Niteliği ve Sonuçları	26
1.6.5. Planın Uygulanması	27
1.6.5.1. Uygulama Araçları	28
1.6.6. Yapı Yapmaya İzin Verme ve Denetleme	32
1.6.6.1. Yapı Yapma ve Kullanma İzni(Ruhsat)	32
1.7. İmar Uyuşmazlıklarında Kazanılmış Haklar	35
1.7.1. İmar Hukuku	35
1.7.1.1. İmar Hukuku'nun Tanımı ve Türk Hukuk Sistemi'ndeki Yeri	35
1.7.1.2. İmar Hukuku'nun Kapsamı	37
1.7.1.3. İmar Hukuku'nun Amaçları	38
1.7.1.4. İmar Hukukunun Kaynakları	39

1.7.2.	Hukuk Doktrinde Kazanılmış Hak Kavramı	40
1.7.2.1.	Kazanılmış Hak Kavramı ile Benzer Kavramların Karşılaştırılması	41
1.7.2.1.1.	Kazanılmış Hak-Hak Kavramı	41
1.7.2.1.2.	Kazanılmış Hak-Kazanılmış Hukuki Durum Kavramı	42
1.7.2.1.3.	Kazanılmış Hak-Haklı Beklenti Kavramı	42
1.7.2.2.	Kazanılmış Hakkın Unsurları	43
1.7.2.3.	Kazanılmış Hakkın Nitelikleri	45
1.7.2.4.	Kazanılmış Hakkı Ortaya Çıkaran Hukuki Durum	46
1.7.2.5.	Kazanılmış Hakkı Koruyan ve Destekleyen Hukuki İlkeler	47
1.7.2.5.1.	Hukukun Genel İlkelerinden Olma Bakımından Kazanılmış Haklara Saygı ..	47
1.7.2.5.2.	Hukuk Devleti Olma ve Kazanılmış Haklara Saygı	48
1.7.2.5.3.	Geriye Yürüme Yasağı ve Kazanılmış Haklara Saygı	49
1.7.2.6.	Danıştay'ın Kazanılmış Hak Kavramına Yaklaşımı	50
1.7.2.7.	İdari İşlemlerin Değiştirilmesinin Kazanılmış Haklara Etkisi	53
1.7.3.	İmar Planlarının Değiştirilmesi	54
1.7.3.1.	İmar Planı Değişikliklerinin Nedenleri ve Amaçları	56
1.7.3.2.	İmar Planlarında Değişiklik Usulü	58
1.7.3.3.	Yönetmeliğin Plan Değişikliğine İlişkin Esasları	59
1.7.3.4.	İmar Planı Değişiklik Türleri	61
1.7.3.5.	İmar Planı Değişikliklerinin Hukuki Niteliği	63
1.7.4.	İmar Planı Değişikliklerinin Hukuki Sonuçları: Kazanılmış Haklar Sorunu...	63
1.7.4.1.	İmar Uyuşmazlıklarında Danıştay'ın Kazanılmış Haklar Konusuna Yaklaşımı	65
1.7.4.2.	Plan Değişikliklerine İtiraz Edilmesi	67
1.7.4.2.1.	İtiraz ve Dava Açma Süresi	67
1.7.4.2.2.	İdari Yargı Sistemi'nin İşleyişi	68
1.7.5.	İmar Hukuku'nda Kazanılmış Haklar Sorununun Çözümünde Gelişmiş Bir Uygulama: ABD	70
2.	YAPILAN ÇALIşMALAR	73
2.1.	Çalışmanın Kapsamı	73
2.2.	Araştırma Yöntemi	73
2.2.1.	Trabzon İdare Mahkemesi Davalarının İncelenme Yöntemi	73

2.2.2.	Danıştay Davalarının İnceleme Yöntemi	74
2.3.	İmar Uyuşmazlıklarında Kazanılmış Haklar ile İlgili Trabzon İdare Mahkemesi Dava Örnekleri	75
2.4.	İmar Uyuşmazlıklarında Kazanılmış Haklar ile İlgili Danıştay Dava Örnekleri	85
3.	BULGULAR	95
4.	İRDELEMELER	103
5.	SONUÇLAR	106
6.	ÖNERİLER	109
7.	KAYNAKLAR	111
ÖZGEÇMİŞ		

ÖZET

Sağlıklı ve düzenli bir çevre oluşturulmasının temel aracı olan imar planlarının, değişen ve gelişen şartlara bağlı olarak değiştirilmesi kaçınılmazdır. Ancak bu değişikliklerden önce bireyin sahip olduğu imar haklarının korunup korunmayacağı sorusu, İmar Hukuku'nda sıklıkla karşılaşılan kazanılmış haklar sorununun ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

İmar mevzuatında kazanılmış haklarla ilgili bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle yargı karar verirken, her olayın somut özelliklerini dikkate almaktadır. İdari yargının, kazanılmış haklar konusuna yaklaşımı genel olarak, bunların korunması yönündeysede, verdiği kararlardan belirlediği ortak ilke ve kuralların olmadığı anlaşılmaktadır. Bu durum, bireyin imar faaliyetlerini sürdürürken, hukuka ve hukuk devletine duyduğu güvene zarar verebilir nitelikte bir belirsizliğe neden olmaktadır.

İmar uyuşmazlıklarında kazanılmış haklar sorununun irdelenmesini amaçlayan bu çalışma altı bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, çalışmanın amacı belirtilerek konu ile ilgili genel tanım ve kavramlara yer verilmektedir.

İkinci bölümde, yapılan çalışmalara ve çalışmanın yöntemine ilişkin bilgiler verilmektedir. Bu bölümde imar uyuşmazlıklarında kazanılmış haklarla ilgili davalar incelenmektedir.

Üçüncü bölümde, incelenen dava dosyalarından saptanan bulgular ortaya konmaktadır.

Dördüncü bölümde, elde edilen bulgular irdelenmektedir.

Beşinci bölümde, kazanılmış haklarla ilgili uyuşmazlıklara ilişkin varılan sonuçlar açıklanmaktadır.

Altıncı bölümde ise, konuyla ilgili geliştirilen önerilere yer verilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kazanılmış Hak, İmar Planlama Süreci, İmar Planı Değişikliği, YapıRuhsatı, İmar Hukuku, İmar Uyuşmazlıkları, Yargı Kararları

SUMMARY

The Issue of Vested Rights in Development Law

It is indispensable to change the development plans which are an integral part to building of healthy and orderly environment in conformity with the changing and developing conditions; however, the question of whether the development rights which the individual have is protected or not, gives rise to the problem of vested rights frequently in Development Law before the changes are made.

There is no arrangement concerning vested rights in zoning legislation. For this reason, while making a decision, judiciary takes into consideration the tangible characteristics of every event. While the approach of administrative procedure in the subject of the vested rights is to protect them in general, it is understood from its decisions that there is no determined common principle and rule. The uncertainty that is a result of this circumstance may give rise to damage the confidence of citizen against judicial system and state of law while implementing the zoning procedures.

This study which examines this problem is divided into six chapters.

The first chapter includes the purpose of the study, general definitions and concepts.

The second chapter deals with the accomplished studies and the information about the method of the study.

The third chapter is about the findings reached as a result of the study.

In the fourth chapter, the findings coming from the analyses are examined at large.

In the fifth chapter, the end products / results concerning the disagreements related to vested rights are scrutinized.

The sixth chapter consists of the developed suggestions on the topic.

Key Words: Vested Right, Development Planning Process, Development Plan, Amendment, Building License, Development Law/Code, Disagreements for Building, Judiciary Decisions.

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Plan Türleri	10
Şekil 2. İmar Planının Araştırma ve Yapım Süreci	23
Şekil 3. İmar Planının Onaylanması	25

TABLolar DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. İmar Planı Elde Etme Yolları	22
Tablo 2. Örnek Olay 1	75
Tablo 3. Örnek Olay 2	76
Tablo 4. Örnek Olay 3	77
Tablo 5. Örnek Olay 4	78
Tablo 6. Örnek Olay 5	79
Tablo 7. Örnek Olay 6	80
Tablo 8. Örnek Olay 7	81
Tablo 9. Örnek Olay 8	82
Tablo 10. Örnek Olay 9	83
Tablo 11. Örnek Olay 10	84
Tablo 12. Örnek Olay 11	85
Tablo 13. Örnek Olay 12	86
Tablo 14. Örnek Olay 13	87
Tablo 15. Örnek Olay 14	88
Tablo 16. Örnek Olay 15	89
Tablo 17. Örnek Olay 16	90
Tablo 18. Örnek Olay 17	91
Tablo 19. Örnek Olay 18	92
Tablo 20. Örnek Olay 19	93
Tablo 21. Örnek Olay 20	94
Tablo 22. Örnek Olaylarda Kazanılmış Haklar Açısından Belirleyici Olan Etmenler.....	102

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Planlama, hangi alanda ya da hangi kapsamda olursa olsun, bir düzenleme ya da düzeltme işidir. Diğer bir deyişle, var olan yapı ya da ilişkilere belirli amaçlar doğrultusunda müdahale etmeyi ön koşar. Kent planlaması da bu genel çerçeve içerisinde değerlendirilmelidir [1].

Sağlıklı ve dengeli bir çevre düzenlemenin temel amacı olan imar planları ise, gerçekte kent planlamasının amacı değil, aracıdır. Bu nedenle yalnızca imar planına sahip olunması, planlamanın başarılı olduğunu göstermemektedir. Bu noktada önemli olan, planın varlığının yanı sıra, planın uygulanabilirliğidir. Planın uygulanabilirliği, planlama verileri ve toplumun ihtiyaçları ile uyumlu olmasıyla yakından ilişkilidir. Planlama sırasında elde olmayan nedenlerle yapılan yanlışlar, artan kamusal ihtiyaçlar, plan yapımı sırasında tahmin edilemeyen doğal felaketler, ani nüfus artışı, değişen sosyo-ekonomik ve demografik yapı ve benzeri nedenlerle planların değiştirilmesi gerekebilir [2]. Ancak, imar planlarının değiştirilmesi, bu değişiklikleri yapan idareler ve değişikliklerden etkilenen bireyler açısından kimi zaman uyumsuzluklara neden olmaktadır.

İdare, gerçekleştirdiği faaliyetlerde, ilke olarak kamu yararını gözetmek ve bu amaca hizmet etmek durumundadır. Bununla birlikte, bu faaliyetleri gerçekleştirirken, bireylerin temel hak ve hürriyetlerine saygı duyan ve bunları gözetten bir tutum içerisinde olmalıdır. Bu durum, idari istikrarın sağlanması, bireylerin güven içerisinde yaşayabilmesi, geleceğini planlayabilmesi, bireyin hukuka ve hukuk devletine duyduğu güvenin korunması açısından gereklidir. İşte bu noktada kamu yararı ve bireysel yarar dengesinin uyum ve denge içerisinde kalmasını sağlamak önemlidir. Buna karşın, idare, kimi zaman bu hassas dengeyi koruyamamakta, idare ve birey arasında uyumsuzluk çıkmaktadır. İmar planlarının değiştirilmesi, buna verilebilecek örneklerden birisidir.

Planların değiştirilmesinden kaynaklı ortaya çıkan uyumsuzluklar noktasında, hukuk ve özellikle İmar Hukuku, bireyin, devlet ve idareyle olan ilişkilerine biçim vermekte önemli bir araç olarak karşımıza çıkmaktadır. Yukarıda vurgulandığı gibi, bireylerin çıkarlarıyla toplumun çıkarları arasında bir uyum ve denge sağlamak oldukça hassas bir konu olduğundan, bu alanda hukuk kurallarının ve yargının hakemliğine başvurmak

kaçınılmazdır. İmar planlarının değiştirilmesinden kaynaklı sorunlarda da idare ve birey arasındaki uyuşmazlığın çözülemediği durumlarda yargının ve hukukun hakemliğine başvurulmaktadır. Ayrıca, şunu da eklemek gerekir ki, plan değişikliği uyuşmazlıkları, idari yargıya taşınan en önemli dava konularından birini oluşturmaktadır. Bu davalarda, gerek davacı tarafın iddiasında, gerek bilirkişi raporunda ve gerek yargı kararında esas alınan ilkeler, “şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk”, “planın bütünlüğüne uygunluk” ve “kamu yararına uygunluk” olmaktadır. Kimi zaman değişikliğin yöntemine karşı çıkılan davalardan, kimi zaman da kazanılmış hakların ihlalinin söz edilmektedir [3].

Kazanılmış hakların ihlalinin söz konusu olduğu, imar planlarının değiştirilmesinden kaynaklı uyuşmazlıklarda, genellikle, daha önce alınan izin ve ruhsatların geçerliliği dava konusu olmaktadır. Bunun da ötesinde, halen devam eden ya da tamamlanmasına az bir zaman kalan inşaatların durumu da tartışma doğurmaktadır. Bu inşaatların geldiği nokta, artık ilgilileri bakımından bir kazanılmış hak olarak mı görülecek, yoksa bunların yıkılması mı gerekecektir [4]? Diğer bir deyişle, acaba değişiklikten önceki plana göre kişilerin elde ettiği haklar, plan değişikliği sonucu korunacak mıdır; korunursa ne kadarı korunacaktır? Bu sorular, kazanılmış hakkın varlığını sorgulayan sorular olarak karşımıza çıkmaktadır [5].

Kazanılmış haklar, idare tarafından imar planı kararlarında yapılan değişiklik karşısında, bu değişiklikten önce yapı ruhsatı alıp, iyi niyetle yapıya devam eden kişinin imara devam etme hakkını ifade etmektedir. Diğer bir ifadeyle, bu haklar, taşınmaz sahibinin bir proje hakkında onay aldığı ve bu onay üzerine projenin gerçekleştirilmesi için yapıya başladığı, hatta önemli sayılacak düzeyde buna harcama yaptığı takdirde, söz konusu olan haklardır [6].

İmar Hukuku uyuşmazlıkları, İdare Hukuku'nun çalışma alanı kapsamındadır. İdare Hukuku'nda son karar mekanizması ise Danıştay'dır. Kazanılmış haklar ile ilgili davalarda, Danıştay uygulamasına genel olarak bakıldığında mevcut durumların, somut olayın özelliklerine göre tespit edilmeye çalışıldığı gözlenmektedir. Ayrıca, idarenin, önceden kazanılan durumları da yeni düzenlemeye tabi tutma ve eski ruhsatlar ile izinlerin geçersiz olacağına karar verme eğilimine karşı, Danıştay'ın genellikle kazanılmış hakları koruyucu kararlar vermeye çalıştığı görülmektedir. Bununla birlikte, Danıştay kararlarının belirli ortak ilke ve kurallar belirleyemediğini de tespit etmek mümkündür [4].

İmar Hukuku'nda, imar planları değiştirildiği takdirde, kazanılmış hakların korunup korunmayacağı konusunda mevzuatta açık bir hüküm bulunmamaktadır [6]. Bununla birlikte Danıştay'ın da belirlemiş olduğu ortak ilke ve kuralların olmaması, imar uyuşmazlıklarında kazanılmış haklar konusunda bir belirsizlik yaşanmasına neden olmaktadır.

1.2. Çalışmanın Amacı ve Kapsamı

Bireye sahip olduğu hak ve özgürlükleri kullanmasını sağlayacak olanakları tanıyıp, bunlara saygı gösteren devleti ifade eden [7] hukuk devleti, ön görülebilirlik ve daha genel anlamda hukuksal güvenliği de ifade etmektedir [8]. Hukuka ve idareye güvenerek mülkiyet ve imar haklarını kullanan bireyin imar planlarında yapılan değişiklikler sonucunda da, bu haklarına saygı duyulması ya da bu haklarının hangi durumlarda korunup korunmayacağıнын belirleyen bir düzenleme yapılması, hukuk devletinin gereklerindedir. Nitekim hukuk devletinde, belirsizliklere ve sürprizlere yer olmamalıdır [8].

Bu çalışma, imar uyuşmazlıklarında kazanılmış haklar konusunda ortaya çıkan söz konusu belirsizliğe ışık tutma amacını taşımaktadır. Belirsizliğin tespit edilmesi ve irdelenmesine yönelik olarak, gerek literatürde, gerekse uygulamada kazanılmış haklar konusunun nasıl ele alındığının ortaya konması gerekecektir. Bu bağlamda, bütüncül bir yaklaşımla yapılacak çalışmada aşağıdaki adımlar izlenecektir:

- Öncelikle, bireyin mülkiyet ve imar hakkını kullanmasına olanak sağlayan düzenlemeler dizini, imar planlarının hazırlanmasından başlayarak, yapı kullanma izni alınıncaya kadar olan süreç şeklinde verilecektir.
- Ardından, kazanılmış hak kavramının net bir şekilde anlaşılabilmesi için, kavramın hukuk doktrini içerisindeki yerine değinilecektir.
- Sonraki bölümde, İmar Hukuku'nda kazanılmış haklar sorununun nasıl ortaya çıktığı ve literatürde ne şekilde ele alındığı ifade edilecektir.
- Bir sonraki bölümde ise, idari yargıda, kazanılmış haklarla ilgili imar uyuşmazlıklarını konu edinen ve karara bağlanmış davalar incelenecektir. Bu bölümdeki çalışmayla, kazanılmış haklara yargıdaki yaklaşım ortaya konacak ve bu tür davalarda verilen kararlar irdelenecektir.

Çalışmanın sonunda, yargıda verilen kararların sınıflandırılabilmesi amaçlanmaktadır. Bu sınıflandırmayla, yargıda belirli olaylara verilen belirli kararların ve karar aşamasında aranan ölçütlerin olup olmadığı tespit edilmiş olacaktır. Çıkarılan sonuçların ve yapılacak önerilerin İmar Hukuku'nda kazanılmış hakların üzerindeki belirsizlik sorununun çözümüne yarar sağlaması beklenmektedir.

1.3. Kent Planlaması

1.3.1. Planlama Kavramı

Planlama, amaçlara varmak için önerilen eylem biçimlerinin ve yollarının karşılaştırılması, değerlendirilmesi ve aralarından en uygun görülenin seçilmesidir [3]. Kavram olarak belli bir andan daha ileriye doğru düşünülen, tasarlanan bir düşünce biçimidir, olabilirlikleri, olasılıkları irdeler, karşılaştırır ve değerlendirir [2]. Planlama, akılcı bir karar alma süreci olarak varsayıldığından, bu karşılaştırma ve değerlendirilmelerin bilimsel verilere dayanılarak ve nesnel olarak yapılması gerekir [3].

Planlama kavramı, çok genel anlamı ile yaşamın ya da yaşam ortamının ve ilişkilerinin planlanmasıdır. Yaşamın kapsadığı tüm alanlar bunun içine girer [9].

Ergen'e göre, insanlığın varoluşundan beri süregelen çevresi ile ilişkileri, yaşamının devamı için korunma güdüsü onları toplumsal yaşama itmiştir. Toplum halinde yaşayan insanlar zamanla büyüyerek kentleşmişlerdir. Toplumun gelişerek kentleşmesi ise, günümüz topluluklarında sosyo-ekonomik, psikolojik, politik, fiziki ve hukuki mekan sorunlarının doğmasına yol açmıştır. İşte bu sorunların çözümünde kullanılan araçlardan biri de planlamadır. Bir kent yaşamında planlama, kenti oluşturan mekanda gelişen ekonomik olaylar nedeniyle ortaya çıkan sorunların çözümünde önemli bir araç fonksiyonu görmektedir [6].

Sonuç olarak planlama, kavram olarak, belli bir amaç doğrultusunda, eyleme geçmeden önce, eyleme rehberlik edecek bilimsel verilerin araştırılması, toplanması, analiz edilmesi, seçim yapılması ve karar alınması süreci olarak tanımlanabilir. Amaçların belirlenmesi, içinde bulunulan koşulların ve sahip olunan kaynakların tespit edilmesi ve belirlenen amaçlara ulaşmada koşulların ve kaynakların nasıl kullanılacağı belirlenmesi planlamanın araştırma ve hazırlama sürecini oluşturur. Bir sonraki adım planın yapılması ve uygulanmasıdır. Planın uygulanmasının denetlenmesi, uygulamada karşılaşılan

sorunların belirlenmesi ve bu sorunlara çözüm bulunmaya çalışılması süreci de planlamanın son adımını oluşturur.

Planlamanın anlatım ve uygulama aracı plandır. Diğer bir deyişle, plan, planlama sürecinde ulaşılan kararların sözlü, yazılı ve/veya çizili anlatımı ile kararların uygulanmasına ilişkin konuları (mali, hukuki, siyasi, sosyal, zaman, vb) içeren bir araçtır [2].

1.3.2. Kent Planlaması Kavramı

Bir kentin toprak yapısı, alanı, yerleşim şekli, morfolojisi gibi özellikleri o kentin fiziksel ve coğrafi özellikleri olarak kabul edilmektedir. Kentin nüfusu, gelir kaynakları, ulaşımı ve barınma gibi özellikleri de toplumsal ve ekonomik koşulları ortaya koymaktadır. İşte tüm bu fiziksel, coğrafi, toplumsal ve ekonomik özelliklerin, kentin çevresindeki şartlarla birlikte tespit edilip, bu verilerin gelecekteki eğilim ve yönelimlerine ilişkin öngörülerde bulunma ve kentsel hizmetleri bu öngörülere göre gerçekleştirme, kentsel planlamayı oluşturmaktadır.

Last'a göre, imar planlaması bir bilim olduğu kadar, aynı zamanda bir sanattır da. Zira bir yerel toplum için yapılan yerel planın, diğer bir toplum için kolayca uygulanması mümkün değildir. Çünkü hiçbir toplum birbirine benzemez. Gerçekten iki toplum arasında çeşitli açılardan farklar vardır: Her toplumun kendine özgü bir coğrafi yerleşimi olduğu gibi, aynı zamanda tarihi, oturma, ticari, sanayi ve kamusal kullanımları farklıdır. Ayrıca, büyüklük, şekil ve büyüme dizgeleri açısından da farklılık arz etmektedir. Bu nedenle her ülkenin kendine özgü bir hukuk sistemi olduğu gibi, imar planlaması sistemi de vardır. Bu anlayışın doğal bir sonucu olarak, çeşitli dillerde imar planlamasına farklı isimler verilmektedir. Örneğin İngilizler "town planning", Amerikalılar "city planning" ya da "urban planning", Fransızca'da aynı kavramı anlatmak için "L'urbanisme", Almanca'da, "Staedtbau", Türkiye'de ise üniversite çevrelerinde özellikle "kent planlama" kavramı kullanılırken, hukukçular arasında "imar planlaması", "imar hukuku" kelimeleri kullanılmaktadır [6].

Bu çalışmada gerek kullanılan kaynakların, gerekse verilecek örneklerin niteliği bağlamında hem "imar planlaması", "imar planı", "idare", hem de "kent planlaması", "kent planı", "yerel yönetim", kavramları kullanılacaktır.

Kent planlama, geniş anlamda, kentlerin değişmesine, büyümesine, gelişmesine ve düzenlenmesine yön veren, kentsel çevreyi yaşamın toplumsal, ekonomik, tarımsal, idari ve estetik gereklerini göz önünde tutarak düzenleyen uğraşı, bilim ve sanat dalıdır. Dar anlamda kent planlama ise, yerleşim yerleri için imar planları hazırlamanın yöntemlerini öğreten bilim dalıdır [10].

Aydemir vd., kent planlamasını, kentin/kentlerin var olan sorunlarının ve büyüme eğilimlerinin verdiği ipuçları/uyarılar doğrultusunda kentin, önceden saptanan bir süreç için erişeceği büyüklüğe, işlevsel ilişkilerin, ulaşım ve iletişim, sosyal ve fiziksel dokusunun tasarlanması olarak tanımlanan bir karar verme ve değerlendirme süreci olarak tanımlamışlardır [11].

Danıştay bir kararında kentsel planlamayı, “bir kent yerleşmesinin gelecekteki 15-20 yıllık sosyo-ekonomik hayatı ve gelişmesine, hukuksal, teknik ve mekânsal standartlarına karar verme işlemi olup, özel uzmanlık ve kendi içinde önem gerektiren bir iştir” olarak tanımlamıştır [12].

Kent planlama sürecini tanımlamaya çalışanlar, bu sürecin beş evreden oluştuğunu göstermektedirler. Bunlar, (a) Hedeflerin belirtilmesi, (b) Araştırma ve çözümleme, (c) Plan yapma ya da karar verme, (ç) Planın uygulanması, (d) Değerlendirme ve yeniden gözden geçirme evreleridir. Gerçekte, plan hedeflerinin belirtilmesi ile araştırma ve çözümleme aşamalarını birbirinden ayırmak olanaksız olduğundan, bunlara tek bir aşama gözüyle bakılabilir. Çünkü hedefler, araştırma verilerinin ışığı altında sürekli olarak gözden geçirildiği gibi; hedeflerin kendisi de, nelerin araştırılması gerektiğini belirleyici bir rol oynarlar. Bunun gibi, değerlendirme ve gözden geçirme evresi ile uygulama arasındaki karşılıklı ilişkiler, bu iki aşamayı birlikte görmeye olanak verir. Bu durumda, planlama sürecinin evreleri, araştırma, plan yapma ve uygulama gibi üç evreye indirgenmiş olur [13].

İmar planlaması, genel anlamda, yerel düzeyde, yerel yönetimlerin (il özel idareleri, belediyeler) planlama faaliyetlerini ifade etmek amacıyla kullanılmaktadır. İmar planlaması denilince, her ne kadar, merkezin dışındaki tüm planlama faaliyetleri akla gelebilirse de, imar planlaması faaliyetleri denilince, daha çok yerel yönetimler düzeyinde, özellikle de kentlerdeki planlama ve yönetim faaliyetleri anlaşılmaktadır [14].

Türkiye’de imara ilişkin çok sayıda kanun, tüzük, yönetmelik ve genelge bulunmaktadır. Fakat bunların içerisinde en kapsamlı ve belirleyici olanı 9.5.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu’dur. Ayrıca bu kanuna bağlı pek çok

yönetmelik vardır (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Kıyı Kanunu ve Yönetmeliği, İmar Affı Kanunu ve Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği vb.).

3194 sayılı İmar Kanunu ve ortaya koyduğu hükümler, ülke yerleşmeler sisteminin gelişmesini yönlendirecek, ülkesel ve bölgesel önemdeki kaynakların korunmasını güvence altına alacak nitelikte ve içerikte değildir. Bu yasanın ülke ve bölge kapsamında bütüncül değil daha çok yerelde yapılaşmayı yönlendiren içerikte olduğu söylenebilir.

1985 yılında kabul edilen ve planlama yetkilerinin büyük ölçüde merkezden alınıp, yerel yönetimlere verilmesini sağlayan İmar Kanunu, 1956 tarihli 6785 sayılı, kentsel gelişimi ağırlıklı olarak merkezi kurum ve kuruluşlar eliyle düzenlemeyi hedefleyen imar kanunun yerini almıştır [15].

3194 sayılı İmar Kanunu'nun amaç, kapsam ve genel esasıyla ilgili hükümleri aşağıdaki gibidir:

“Amaç:

Madde 1- Bu kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre standartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.

Kapsam:

Madde 2- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.

Genel esas:

Madde 3- Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz” [16].

Yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde, ülke bütününde düzenli yerleşmeyi sağlamak, bundan böyle imar kargaşasına yer vermemek, planlı ve sağlıklı yapılaşmayı gerçekleştirmek üzere ülkedeki tüm yerleşmeleri ve tüm yapılaşmayı kapsayacak içerikte düşünüldüğü gerekçesinde açıklanan kanun, kentleşmenin en yoğun ve en sorunlu yaşandığı büyük ölçekli yerleşimlere yönelik bir bakış açısına sahip olmamasıyla etkin olmaktan uzaktır. Planlamanın başarıya ulaşmasında önemli olan ve üst ölçeklerden başlayarak ölçekler arası ilişkileri kurabilen bir yaklaşımın içerilmemesi sonucu yasa, 1980 sonrasında ekonomide ve sosyal yapıda yaşanan hızlı dönüşümlerine mekânsal düzenleme boyutunda yanıt verici olamamıştır [15].

1.3.3. Kent Planlamasının Amacı

Ergen'e göre, imar planları, kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfusu, coğrafyası, hizmet ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantılar göz önüne alınarak hazırlanmalıdır. İmar planlarının amacı, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yolları bulmak ve belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamaktır [17].

Danıştay, kent planlamasının amacını şu şekilde ortaya koymuştur: "İmar Planları, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için, coğrafi veriler, beldenin kullanılışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yolları bulmak, insan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak; yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla; kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli planları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanır" [12].

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından belirlenen kent planlamasının amaçları ise;

- Kentin fiziksel yapısını iyileştirmek, geliştirmek,
- Toplum yararını geliştirmek, birey ya da grupların çıkarları için tüm kentlinin çıkarlarının zedelenmesini önlemek,
- Kentin fiziksel gelişmesine ilişkin politika ve önerilerin demokratik yoldan saptanmasını ve uygulamasını kolaylaştırmak,
- Kentin gelişmesinde yönetsel, politik, teknik eşgüdümü sağlamak,
- Yönetim kararlarında uzun vadeli amaçların ve düşüncelerin göz önüne alınmasına olanak tanımak, olarak sıralanabilir.

Son yıllarda bunlara;

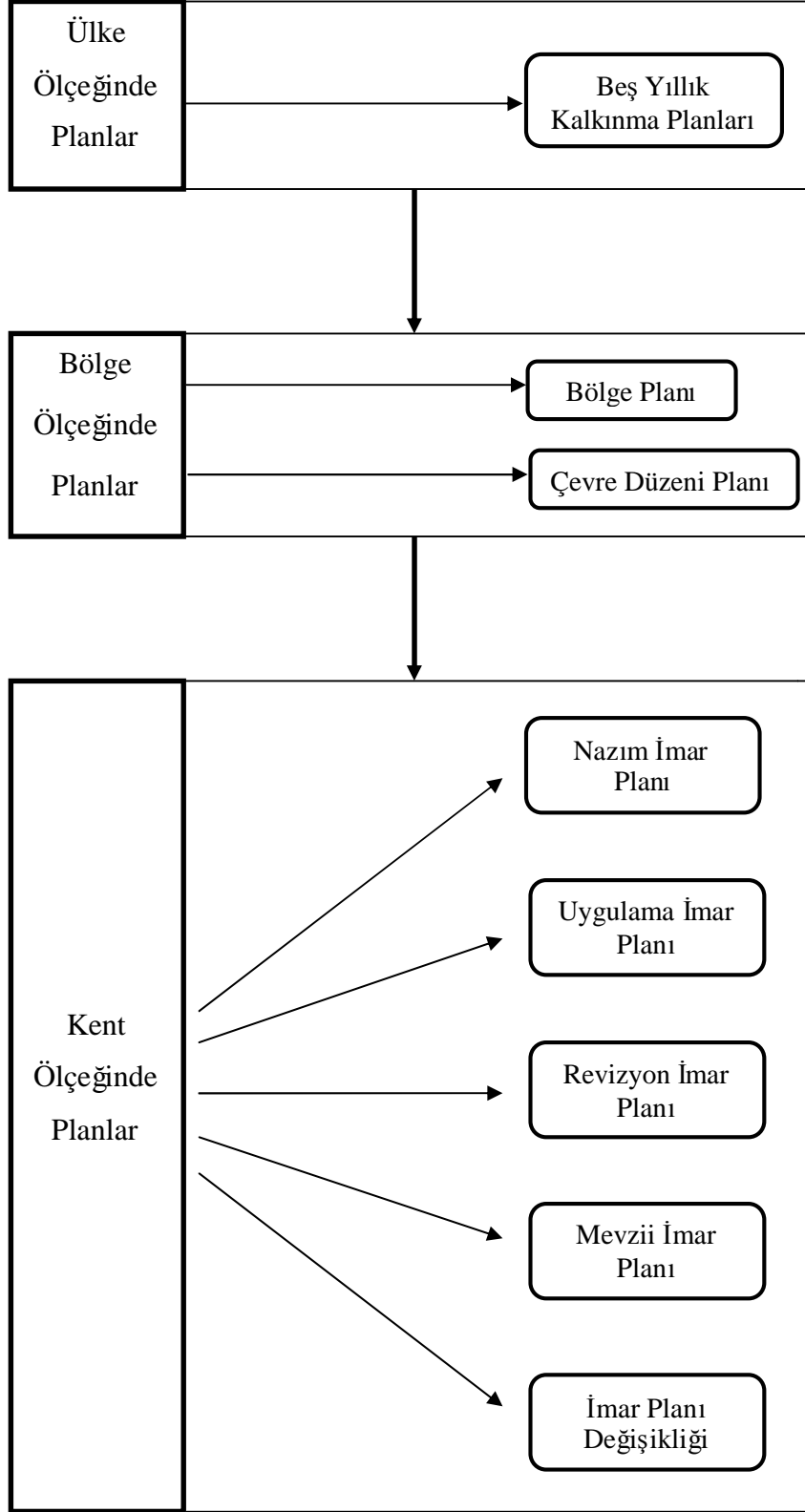
- Kaynakların, gelecek nesiller dikkate alınarak değerlendirilmesi,

- Kirlenme ve bozulmaların önceden engellenmesi, bozulan/kirlenen alanların yeniden kazanılması/canlandırılması gibi çevre ile ilgili amaçlar da eklenmiştir [2].

Her ne kadar amaçlar bu şekilde açıkça ortaya konmuşsa da 3194 sayılı İmar Kanunu'nun bu amaçların gerçekleşmesinde yetersiz kaldığını tespit etmek mümkündür. Ülkemizde imar planlarının kentlerin fiziksel yapısını iyileştirdiği, geliştirdiği, kamu yararı ve bireysel yararın gözetilme dengesinin kurulabildiği ya da kentin gelişmesi için idari, teknik ve politik eşgüdümün sağlanabildiğini söylemek tartışmalıdır. Ayrıca yönetimin amaçlananın aksine uzun vadeli amaçlara hizmet eden kararlar almak yerine kısa vadeli, kimi zaman kişi/kişileri gözetilen veya acele ve üzerinde iyi düşünülmemiş kararlar aldığı da söylenebilir. Tüm bunların sebeplerini, İmar Kanunu'nun yapısından kaynaklı ortaya çıkan sorunlar (yasal boşluklar vb.), merkezi ve yerel idarenin kent planlamasının amacından uzaklaşan yanlış politikaları ve yerinde olmayan kararları gibi çoğaltmak mümkündür.

1.4. Plan Türleri

Plan türleri, farklı yollar izlenerek ortaya koyulabilir. Planlar, İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre ya da kapsadıkları alan büyüklüğüne göre sıralanabilir. Örneğin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesinde planlar, kapsadıkları alan ve amaçlar açısından, bölge planları ve imar planları olarak ikiye ayrılmıştır. Bu çalışmada ise, planların, ülke, bölge ve kent ölçeğinde planlar olmak üzere makro düzeyden mikro düzeye doğru 3 ana başlık halinde kademelendirilerek incelenmesi tercih edilmiştir (Şekil 1).



Şekil 1. Plan türleri

Ülke Ölçeğinde Planlar: Ülke bütününde nüfus dağılımları, kentleşme hız ve özellikleri belirlenerek, düzenli kentleşme ve dengeli nüfus dağılımı sağlayarak ekonomik ve sosyal plan kararlarının fiziki plana aktarılmasına ülke fiziksel yerleşme düzeni planlaması denilmektedir. Büyüklükleri ve özelliklerine göre, alt bölge, metropoliten bölge, metropoliten alan olarak adlandırılan fiziksel mekânlarda üretilecek bu plan kararları, ülke yerleşme düzenini oluştururlar. Ülke fiziksel yerleşme planları ile yatırımlara, zamanlama ve mekan boyutu da getirilerek, ülkenin ekonomik ve sosyal kalkınma planları ile bütünlük sağlanmaktadır [15].

Ülkemizde ülkesel ölçekli planlama olarak Devlet Planlama Teşkilatı'nca hazırlanan beşer yıllık kalkınma planları akla gelmektedir. Ancak bu planlarda genelde sektörel hedefler yer almakta olup mekansal boyutun eksikliği hissedilmektedir [15]. Bu sebeple kalkınma planının kararları nazım imar planında uygulanamamaktadır.

Bölge Ölçeğinde Planlar:

a) Bölge Planı: Bölge planı, sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve altyapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanan plandır. Gerekli görüldüğü hallerde bölge planlarını, Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır [16].

Bölge planının kanundaki tanımlamasından yola çıkarak, bu planın yapılmasının zorunlu olmadığı tespitine varmak mümkündür değildir.

Güneydoğu Anadolu Projesi (GAP), ülkemizde az sayıda yapılmış olan bölge planları içerisinde kapsamı, örgütsel yapısı ve uygulama araçları açısından ayrıcalıklı bir örnek olarak gösterilebilir.

b) Çevre Düzeni Planı: Çevre düzeni planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nda, "Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan" olarak tanımlanmıştır [16]. Çevre düzeni planları, 1/25000, 1/50000, 1/100000, 1/200000 ölçekte hazırlanır ve plan notları ve raporuyla bir bütündür.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda tanımı yapıldığı halde, bu planları yapacak ve onaylayacak kuruluşun hangisi olduğu gösterilmemiştir. 1991 yılında 433 sayılı Çevre Bakanlığı'nın Kuruluş ve Görevlerine İlişkin Yasa Gücünde Kararname ile çevre düzeni planlarını yapma görevi bu yeni Bakanlığa verilmiştir. 1991-1998 yılları arasında, Çevre Bakanlığı'nın da oluru ile görev, fiilen Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca yerine getirilmiştir. Ne var ki, 1999 yılından bu yana, her iki Bakanlık da, görevin kendilerine ait

olduğunu öne süremeye başladıklarından aralarında tam bir hukuk savaşı başlamıştır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İmar Kanunu'nun 9.maddesindeki "Bakanlığın Yetkileri" hükmüne dayanarak her ölçekteki imar planlarını bu Bakanlığın yapmaya yetkili olduğunu öne sürmektedir [13].

Bu konuda Danıştay da, yetkinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda olması gerektiği görüşündedir (31 Mayıs 2001, Esas No:2001/65)" [13]. Uygulamada olabilecek aksamaları önlemek için, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te çevre düzeni planlarına daha ayrıntılı bir şekilde değinilmiş ve 4. maddeye, 17.03.2001 tarihli ek bir hüküm getirilmiştir. Bu maddede, "Çevre düzeni planları Bakanlıkça onaylanarak yürürlüğe girer" hükmü bulunmaktadır. Ayrıca, yine 17.03.2001 tarihinde yürürlüğe giren ve aynı yönetmeliğin 3. maddesine ek olarak getirilen bir hükümlerle, yönetmelikte geçen tüm "Bakanlık" ifadelerinin karşılığının, "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı" olduğunu ortaya koymuştur [18]. Ancak, çevre düzeni planının hangi bakanlığın yetki alanında olduğu ile ilgili son durum, 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun'da belirlenmiştir. Kanunun 2. maddesine göre, Çevre ve Orman Bakanlığı'nın görevleri arasında, kalkınma ve bölge planları temel alınarak çevre düzeni planlarını hazırlamak veya hazırlatmak, onaylamak ve uygulanmasını sağlamak sayılmıştır [19].

Kent Ölçeğinde Planlar: Yukarıda da değinildiği gibi, planlamanın anlatım ve uygulama araçlarını planlar oluşturur. Kent planlamanın uygulama aracı da imar planlarıdır.

İmar planları, haritalarla plan paftalarının yanı sıra, kentin gelişme biçimine ve doğrultularına ilişkin karar önerilerini ve bunların gerekçelerini de içeren bir rapordan oluşur. Kentin toprağının gelecekteki kullanım biçimine ilişkin öneriler, bir başka deyişle, kentin hangi işlevlerinin kent toprağı üzerinde nereye yerleşeceğini gösteren plan kararları, ulaşım ağının iskeletiyle birlikte, imar planının temelini oluşturur [3].

İmar Kanunu'nda ayrıca bir imar planı tanımı yapılmamıştır. Sadece bu planın nazım ve uygulama imar planlarından oluştuğu belirtilmiştir. İmar planına ilişkin özel bir tanım, 17.03.2001 tarihinde yürürlüğe giren, daha önce de yukarıda sözü edilen yönetmelikle yapılmıştır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik ile imar planı, "Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinmelerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı 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 notlardan oluşan belgedir” [18] şeklinde tanımlanmıştır.

İmar Kanunu’nda çevre düzeni planını hangi kuruluşun yapacağına ilişkin açık bir tanım bulunmamasından doğan anlaşmazlık, bu anlaşmazlığa nasıl çözüm getirildiği ve İmar Kanunu’nda imar planına açık bir tanım getirilmemiş olduğu yukarıda vurgulanmaktadır.

Daha önce plan türlerini yalnızca fiziksel ve yerleşim özelliklerine dair bir belge olarak tanımlamış olan kanun koyucu, yeni bir düzenlemeyle (17.03.2001 tarihinde yürürlüğe giren yönetmelikle), imar planı tanımını açıkça ortaya koyarak bir takım kavramların önemine, yapılması yasal bir zorunluluk olarak, dikkat çekmek istemiştir. Yönetmelikteki yeni düzenleme ile imar planı tanımlanırken, planın hedefleri, “sağlıklı ve güvenli bir çevre” oluşturması, “yaşam kalitesini” artırması olarak belirlenmiş ve planın “örgütlenme ve uygulama ilkelerini” içeren belge niteliğinde olması gerektiği ifade edilmiştir. Dolayısıyla kamu yararının gözetilmesi ile ilgili, kanun düzeyinde bir düzenleme yapılmıştır. Buradan hareketle kanunun uygulanmasıyla zaman içerisinde ortaya çıkan anlaşmazlık, belli kavram ve ilkelerin gözetilmesi ve birtakım yükümlülüklerin yapılması zorunluluğu gibi durumlarda, kanundaki açık, yapılan yeni düzenlemelerle (yönetmelik, kanun hükümlerinde ekleme ya da değişiklik yapılması vb.) kapatılmaktadır tespitini yapmak mümkündür.

a) 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 planının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bir bütün olan plandır” [16].

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik’te, nazım imar planına ilişkin İmar Kanunu’nda yapılmış olan tanım aynen tekrar edilmiş ve buna ek olarak bu planın 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlendiği belirtilmiştir.

Nazım imar planının belediye sınırlarını içermesi zorunlu değildir. İller Bankası Teknik Şartlaşma, Sözleşme ve Özel Şartnamesi’nde “Belediye sınırlarını, varsa mücavir

alanlarını da kapsayabileceği gibi birden çok belediye ve mücavir alanlarını da içine alan ortak bir nazım imar planı da İmar Kanunu ve yönetmeliklerinde belirtilen esaslara göre hazırlanabilir” ifadesi yer almaktadır. “Genellikle ölçekler 1/50000, 1/25000, 1/10000, 1/5000 ve 1/2000 olup, en çok kullanılan ölçek 1/5000’dir.” hükmü bulunmaktadır. Ayrıca nazım imar planının üst ölçekli planlara uygun olması kanuni bir zorunluluktur. Kanunda “varsa bölge ve çevre planına uygun olarak hazırlanan...” şeklindeki hüküm olmasaydı bile İmar Kanununun 3. maddesinden hareketle, nazım imar planının bölge veya çevre düzeni planına aykırı olamayacağı sonucu ortaya çıkmaktadır [5].

Keleş, nazım imar planlarının, niteliğine ilişkin olarak, bu planların kentin ana dokusunu gösterdiğini, kesin sınır ve şekil belirlemediğini; bir düşünce projesi olduğunu; üzerinde ölçü alınamadığını ve uygulama için kullanılmadığını ifade etmiştir [6].

Nazım imar planının hazırlanmasından sonra nazım imar planı raporu hazırlanır. Nazım plan raporu, planın bir parçasıdır ve onunla bir bütündür. Rapor, nazım imar planına ilişkin bilgileri açıklayıcı niteliktedir. Rapor, planda getirilen kararlara ilişkin etüt çalışmaları, ilke ve kuralları, bunların sağlanması amacıyla izlenecek metodu, kısaca planın hazırlanması ve uygulanmasını gösteren bir belgedir [6]. Ayrıca, şunu da eklemek gerekir ki; nazım imar planında plan ve raporun bir bütün oluşturması, planlama faaliyetinde birden fazla idari işlemin yapılması sonucunu doğurmaktadır.

Nazım planlar, kentlerin belirli süreler arasındaki gelişmeleri göz önünde bulundurularak düzenlenmektedir. İmar planları her ne kadar 20 yıllık bir süre için düzenlenmekte iseler de bu süre kesin değildir. Şehrin hızlı gelişmesi karşısında 20 yıl beklenmeden plan yenileceği gibi yirmi senenin dolmasına rağmen yeni planın yürürlüğe konulmaması durumunda da plan geçerliliğini sürdürecektir [20].

b) Uygulama İmar Planı: Uygulama imar planı, planlamada son kademe olarak ortaya çıkan plan türüdür. Gerek bu niteliği ve gerekse uygulamaya yönelik kural ve koşulları ile yapılaşmayı yönlendiren içeriktedir [21].

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde uygulama imar planı, “tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır” [16] şeklinde tanımlanmıştır.

Uygulama imar planları, kentin alfabesidir. Üzerinde çizili olan bir şekil veya yazılı olan bir harf/kelime o kentin yer seçimi ya da yapılaşma kararları bağlamında yasadır [15].

Bu planlarda, çeşitli kent bölgeciklerinin yapı adaları, kent ve kasabanın yolları, yapı adalarının yoğunluk düzeni ve imar uygulama programlarına temel oluşturacak uygulama evreleri de belirtilir. Yapı düzeni, kat sayıları, kat yükseklikleri ve parsel büyüklükleri bölge bölge gösterilir. Altyapı tesisleriyle uygulama ilişkilerinin ayrıntılarına da uygulama imar planında yer verilir. Nazım imar planlarda olduğu gibi, uygulama imar planları da açıklama raporu ile birlikte bir bütün oluşturur. Uygulama imar planlarının ölçeği 1/1000 dir [13]. Ancak kentin bazı bölgeleri için 1/500 ölçeği de kullanılabilir.

“ Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa nazım planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planında yapı adaları içinde imar parselleri gösterilir. Uygulama imar planlarına uygun olarak parselasyon planları düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz bir parçasıdır” [18].

Bir yerde nazım imar planı olmasına karşın o yerde uygulama imar planı bulunmayabilir. Bu nedenle nazım imar planı hazırlanmış, fakat henüz uygulama imar planı hazırlanmamış olması durumunda plan uygulamasına bağlı bütün idari işlemlerin nazım imar planına göre yapılıp yapılmayacağı sorusunun cevabı tartışmalıdır [5].

Yayla' ya göre böyle bir durumda örneğin inşaat ruhsatı ve öteki yapı işlerinin nazım imar planına göre yürütülmesi gerekir. Azrak ise, uygulama imar planının yapılmasının zorunlu olmadığını düşünmenin sakıncalı olduğunu belirtmiştir. Ayrıca, idarenin çoğunlukla uygulama planı yapmadan, nazım imar planının gösterdiği geniş çerçeve içinde takdir yetkisini olanca genişliğiyle kullanarak, kamulaştırma alanının düzenlenmesinde de keyfiliğe varacak ölçüde serbest hareket ettiğini ifade etmiş; bugüne kadarki uygulamalarda, taşınmaz mal spekülasyonlarına idarenin alet edilmesinin en çok bu konuda yoğunlaştığının açıkça görüldüğünü de eklemiştir [5].

Bu gerekçelerle ve planlamanın bir bütün olması gerektiği ve uygulama imar planının ayrıntılara yönelik hükümleri içerdiği gerekçesiyle, yasada zorunluluk olarak belirtilmemiş olmasına karşın uygulama imar planının yapılmasının zorunluluk haline getirilmesi gerekmektedir. Yasadaki bu açığı kapatmak, bundan kaynaklı sorunları çözmek amacıyla, yasa koyucunun yeni bir düzenleme yapması gerektiği sonucuna varılabilir.

İmar planı yapıldıktan sonra, büyüme, gelişme ya da değişen ihtiyaçların etkisiyle imar planlarında değişiklik ve eklemeler yapma durumu söz konusu olabilmektedir. Bu uygulamalar; revizyon imar planı, ilave imar planı, mevzi imar planı ve imar planı

değişiklikleridir. Ancak şunu da belirtmek gerekir ki; uygulama, revizyon, ilave ve mevzi imar planlarında yapılan değişiklikler nazım imar planı kararlarına aykırı olmamalıdır.

c) Revizyon İmar Planı: “Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır” [18].

d) İlave İmar Planı: Mevcut imar planlarının gelişme alanları bağlamında ihtiyaçlara yetmediği durumlarda plana bitişik veya planın genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve planın ulaşım sistemi ile de bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır [15].

e) Mevzii İmar Planı: 3194 sayılı İmar Kanunu’nda mevzii imar planına ilişkin, “mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda veya yeni yerleşmiş alanlarının acilen kullanmaya açılmasını temin için; belediyeler veya valiliklerce yapılacak mevzi imar planlarına veya imar planı olmayan yerlerde Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılır” ifadesine yer verilmiştir. Ancak daha sonra Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikle mevzii imar planı daha ayrıntılı olarak tanımlanmıştır.

Mevzii imar planı, mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, yönetmeliğin 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 planıdır [18].

İmar Kanunu ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte sözü edilen plan kavram ve basamaklarının, belirtilen bu kavramlardan ibaret olmasına karşın, başka kanunlarda da, kendi amaçları bakımından tanımlanıp düzenlenmiş olan, ıslah imar planı (2805 ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı imar kanununun bir maddesinin değiştirilmesi hakkında kanunlar), turizm amaçlı plan (2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu), koruma amaçlı plan (2863 sayılı Kültür ve Doğa varlıklarını Koruma Kanunu) ve ulusal park gelişme alanı (2873 sayılı Ulusal Parklar Kanunu) gibi çeşitli plan kavramları vardır [3].

f) İmar Planı Değişikliği: Mevcut imar planı sınırları içerisinde arazi kullanımının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda ya da ulaşım sisteminde, imar planı temel kararlarını bozmayacak biçimde mevzii olarak getirilen değişikliklerdir [15]. İmar planı

değişikliklerine 1.7.3. İmar Planlarının Değiştirilmesi bölümünde ayrıntılı olarak değinilecektir.

1.5. Planlama İlkeleri

Kent planlarının kimi nitelikleri taşıması gerekir. Hemen hemen tüm ülkelerde kent planlarında uyulması olağan olan nitelikler, genellik, nesnellik, açıklık, zorunluluk, uzun vadeli, geniş kapsamlılık ve esneklik ilkeleri başlıkları altında toplanabilir [13].

Genellik İlkesi: Kentin gelecekteki gelişiminin ana çizgilerle belirlenmesi, ayrıntıya inmemesidir [2]. Kent planları, ülkemizde, İmar Kanunu'na göre, nazım planlar ve uygulama imar planları olarak ikiye ayrılmaktadır. Ayrıntılar uygulama imar planında yer alır [13].

Nesnellik İlkesi: Planın eşitlik ve adalet ilkelerine uygun olarak hazırlanması ve yine aynı ilkelere göre uygulanmasıdır. Belli kişileri ve kümeleri öteki kişi ve kümelerin aleyhine koruyan, onların yararlarını gözetken kent planları nesnel olmaktan çıkıp öznel niteliğe bürünür. Bu gibi durumlarda ilgili bireyler, tüzel kişiler ve devlet yargı yollarına başvurabilir [13].

Açıklık İlkesi: Planın herkesçe bilinmesi, toplumun istediği zaman planı görebilmesi ve/veya elde etmesidir [2]. Nitekim İmar Kanunu'nda bu konuyla ilgili olarak, "İmar planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir" [16] hükmü yer almaktadır.

Zorunluluk İlkesi: Onayı kesinleşen bir plan artık uyulması gereken yasal belge niteliği kazanmıştır. Bu plana herkesçe uyulması zorunludur. Zorunluluk ilkesine göre uymayanların, belediyeler ve devlet de dahil olmak üzere cezalandırılması gerekmektedir.

Uzun Vadeli İlkesi: Plan düşüncesi, ileriye doğru bakmayı içerir. Kent planları da, kentlerin geleceğini ilgilendiren uzun dönemdeki gelişmesini denetim altına alan ve bunu yanında kentlilerin amaçlarına uygun olarak yönlendiren planlardır [13]. Kent planları genellikle 10-20 senelik bir süreyi kapsamalıdır.

Geniş Kapsamlılık İlkesi: Kentin sadece fiziksel gelişme sorunlarına değil toplumsal, ekonomik ve çevresel sorunlarına da çözüm aranması ve bunlara yönelik politikalar geliştirmesidir [2].

Esneklik İlkesi: Kent Planları, yerel yönetim birimlerinin yetkili organlarınca bir kez benimsendi mi, çok önemli sebepler olmadıkça değiştirilmelerine fırsat verilmemesi

gerekmektedir. Bunun içindir ki, imar planlarında değişiklik yapılması güç koşullara, karmaşık işlemlere bağlanmıştır. Buna karşın, kent planlarını kutsal kitaplar gibi değişmez varsaymak; ekonomik ve toplumsal yönden ve teknolojik ilerlemeler açısından hızlı bir değişim içinde olan toplumların kentlerinin gerçek yapısına aykırı düşer. Kentler, bağlı oldukları ülkelerin toplumsal ve ekonomik yapısındaki değişimlere bağlı olarak değiştikçe, onlar için hazırlanmış olan planların da yeni koşullara uydurulmasına olanak tanımak gerekir. İşte buna esneklik ilkesi adı verilmektedir [13].

Kent planları yapılırken uyulması gereken yukarıdaki ilkelere, hukuk devleti, kamu yararı, bilimsellik, katılım ilkelerini de eklemek mümkündür.

Hukuk Devleti İlkesi: Nolon'a göre hukuk devleti ilkesi gereğince, imar planları ve bunların uygulanması amacıyla idarece yapılan düzenlemeler keyfi olmamalı, meşru kamusal amaçları gerçekleştirirken mülkiyet hakkına saygılı olmalıdır [6]. Nitekim T.C. Anayasası'nın 35. maddesinde "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla sınırlanabilir" [22] ifadesine yer verilmiştir. Şunu da belirtmek gerekir ki, yetkili idarenin, imar planları ve bunları uygulamak amacıyla idari işlemler yaparken, hukuk devleti ilkesinin bir gereği olarak, Anayasa ve kanunlarca belirlenen usulleri takip etmesi gerekir [6].

Kamu Yararı (Toplum Yararı) İlkesi: Daha önce de değinildiği gibi, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te imar planı tanımını yapılırken, planın belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedeflemesi gerektiği belirtilmiştir. Daha net bir ifadeyle yönetmelikte, planların yapılırken kamu yararının gözetilmesi gerektiği açıkça ortaya konmuştur.

Şunu da vurgulamak gerekir ki, gerçekte, "toplum yararı" ve "kamu yararı" kavramları arasında fark olmasına rağmen, kamu yararı geniş anlamda ele alındığı takdirde toplum yararına eş değerlidir [2]. Bu çalışmada da kamu yararı kavramı, toplum yararı ile eş değerli olarak değerlendirilmektedir.

Bilimsellik İlkesi: İmar planları bilimsel veriler göz önüne alınarak hazırlanmalıdır [6]. Bu bilimsel veriler, genellikle imarla ilgili yönetmeliklerde bulunmaktadır. Örneğin, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair yönetmelikte, "Hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında EK-1 deki tabloda belirtilen asgari standartlara uyulur" [18] ifadesi yer almaktadır. Bu tabloda, kentsel, sosyal ve teknik altyapının asgari sınırları belirlenmiştir.

İmar planlarının bilimsel olması, planların hazırlanmasında araştırma evresinde de önem kazanır.

Kent planlamasında araştırma, geleceği planlanan kentlerin bugünkü durumunu her yönüyle yakından öğrenme gereksinmesinden doğmuştur. Bu veriler gerçekçi, objektif ve eksiksiz bir biçimde toplanabildiği ölçüde, planıcı, geleceğe ilişkin kestirimleri yaparken yanılığlara düşmez [13].

Nitekim Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte de bu konuya değinilmiştir. Bu yönetmelikte, planlama alanının yeri, yönetim yapısı, idari bölünüş, sınırlar, fiziksel yapı, demografik yapı, sosyal ve ekonomik yapı, mülkiyet yapısı gibi verilerin ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacağı hükmü yer almaktadır. Ayrıca yapılacak analizler ve fiziksel çalışmalarla birlikte, yapılacak araştırmaların bilimsel teknik ve yöntemlere dayalı olması gerektiği üzerinde durulmuştur.

Katılım İlkesi: Bumin, yerel planlamaya katılımın, kentlilerin çevrelerinin kurulması ya da değiştirilmesine az ya da çok katılmalarını ifade etmek olduğunu belirtmiştir. Barlow'a göre katılımın, imar planlarının kararlaştırılması sürecine katılım ve bunların uygulanması sürecine katılım gibi birbirini takip eden iki aşamadan meydana geldiği söylenebilir [14].

Ancak var olan planlama pratiğimizde, bireyin ya da grupların yeri, sayısal bir veri olarak kullanılmaktan öteye geçememektedir. Bu sorunun çözümü adına, planlama süreci içerisine, farklı aşamalarda farklı birey ya da grupların tanımlanan nitelikleriyle dahil edilmesi ve yön verici katkılarda bulunmaları sağlanmalıdır. Halkın planlamaya katılımını yerel yönetimler düzenleyebilir, ilkelerini koyabilir ve halkın katılımından etkin yarar elde edilebilir [2]. Sıkça rastlanan imar planı değişikliklerinden kaynaklı sorunlar özelinde de, gerekli düzenlemeyle, plan değişikliklerinin karar ve uygulama aşamasında geniş bir halk kitlesinin onayından geçmesinin sağlanmasının, bu sorunların ortadan kaldırılmasında etkin rol oynayabileceğini söylemek mümkündür.

1.6. İmar Planlama Süreci

Türkiye'de planlama süreci, 1.3.2. Kent Planlaması Kavramı konusunda da belirtildiği gibi, araştırma, planın yapılması, onaylanması ve uygulanması evrelerinden oluşmaktadır.

1.6.1. Araştırma Süreci

Planlamada alınacak kararların doğruluğu, güçlü bir veri tabanının oluşmasına bağlıdır. Buna bağlı olarak, imar planlama çalışmalarının en önemli evrelerinden birisinin, teknik araştırma ve analizler olduğu söylenebilir. Ancak bu araştırma ve analiz çalışmalarından önce ilk aşama olarak, imar planı yapılacak kentin halihazır haritalarının hazırlanması ve onaylanması gerekir.

Halihazır harita, kentin ya da kasabanın bugünkü durumunu özellikle toprak kullanımını küçültülmüş bir ölçekle gösteren ve imar planının, üzerine çizildiği haritadır [10]. Bu haritalar üzerinde tepe, dere, akarsu, orman, bitki örtüsü, karayolu, demiryolu, enerji nakil hattı, kanal, resmi ve özel bütün yapılar, önemli bölgelerin adları gibi her türlü doğal ya da yapay, gözle görülebilen objeler işaretlenir [15].

Halihazır haritalar, yerleşim yerindeki gelişmeleri izleyebilmek için sürekli olarak yenilenmeleri gereken belgelerdir [13].

Halihazır haritalar, belediyeler ve valiliklerce yaptırılır ya da yapılır. Gerçekten İmar Kanunu, halihazır haritaların yapılmasını zorunlu tutmuştur. “Halihazır haritası bulunmayan yerleşim yerlerinin haritaları belediyeler veya valiliklerce yapılır veya yaptırılır. Bu haritaların onay mercii belediyeler ve valilikler olup, onaylı bir kopyası Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’na, diğer bir kopyası da tapu dairesine gönderilir” [16]. Belediyeler, halihazır haritaları ihaleyle yaptıracaklarsa, önce Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın iznini almak zorundadırlar. Buna göre, belediye sınırları içerisinde belediyeler, dışında ise valilikler, halihazır harita yapımını kendileri üstlenebilecekleri gibi, yetkinlikleri Bakanlıkça tespit edilenlere de yaptırabilirler.

İmar planlarının karara bağlanmasından önceki aşamada gerçekleştirilen halihazır harita işlemlerinin de, imar planı niteliğindeki idari işlemlerin hazırlayıcısı olarak kabul edilmesi gerekir. Halihazır haritalar, kesin ve sonlandırıcı bir işlem olan idari-icrai nitelikteki imar planını ortaya çıkarmak amacıyla yapıldıkları; herhangi bir kişiyi ya da konuyu doğrudan hedef almadıkları, buna bağlı olarak da üçüncü kişilerin hukuksal durumları üzerinde ve hukuk düzeninde tek başlarına bir hukuksal sonuç doğurmadıkları ve değer taşımadıkları için, idarenin işlemleri içerisinde, icrai nitelikte olmayan işlemler arasında yer alan hazırlık işlemleri kategorisine girmektedir[6].

Haritaların onaylanmasından sonra plan yapımına geçmeden önce yukarıda da değinildiği gibi planlama sürecinin en önemli evrelerinden biri olan teknik araştırma ve analizlerin yapılması gerekmektedir.

2.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte 2.9.1999 tarihine kadar, plan yapımında teknik araştırma ve analiz yapılmasıyla ilgili açık bir hüküm yoktu. Bu yasal boşluğun 2.9.1999 tarihinde 14. maddenin değiştirilmesiyle ve artık teknik araştırma ve analizin yasal bir zorunluluk haline getirilmesiyle giderildiği tespitine varılabilir.

“Madde 14- (Değişik: 2.9.1999 – 23804 s. R.G.) Planların hazırlanması sürecinde, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir” [18].

Bu başlıklar kısaca; planlama alanının yeri, yönetim yapısı, idari bölünüş, sınırlar, fiziksel yapı (jeolojik durum, iklim, bitki örtüsü, su kaynakları vb.), maden kaynakları, koruma alanları (milli parklar, orman alanları vb.) ve çevresel kaynaklar, demografik yapı, sosyal yapı, teknik altyapı (ulaşım enerji, çöp vb.), sektörel yapı, askeri alanlardır.

1.6.2. Planın Yapım Süreci

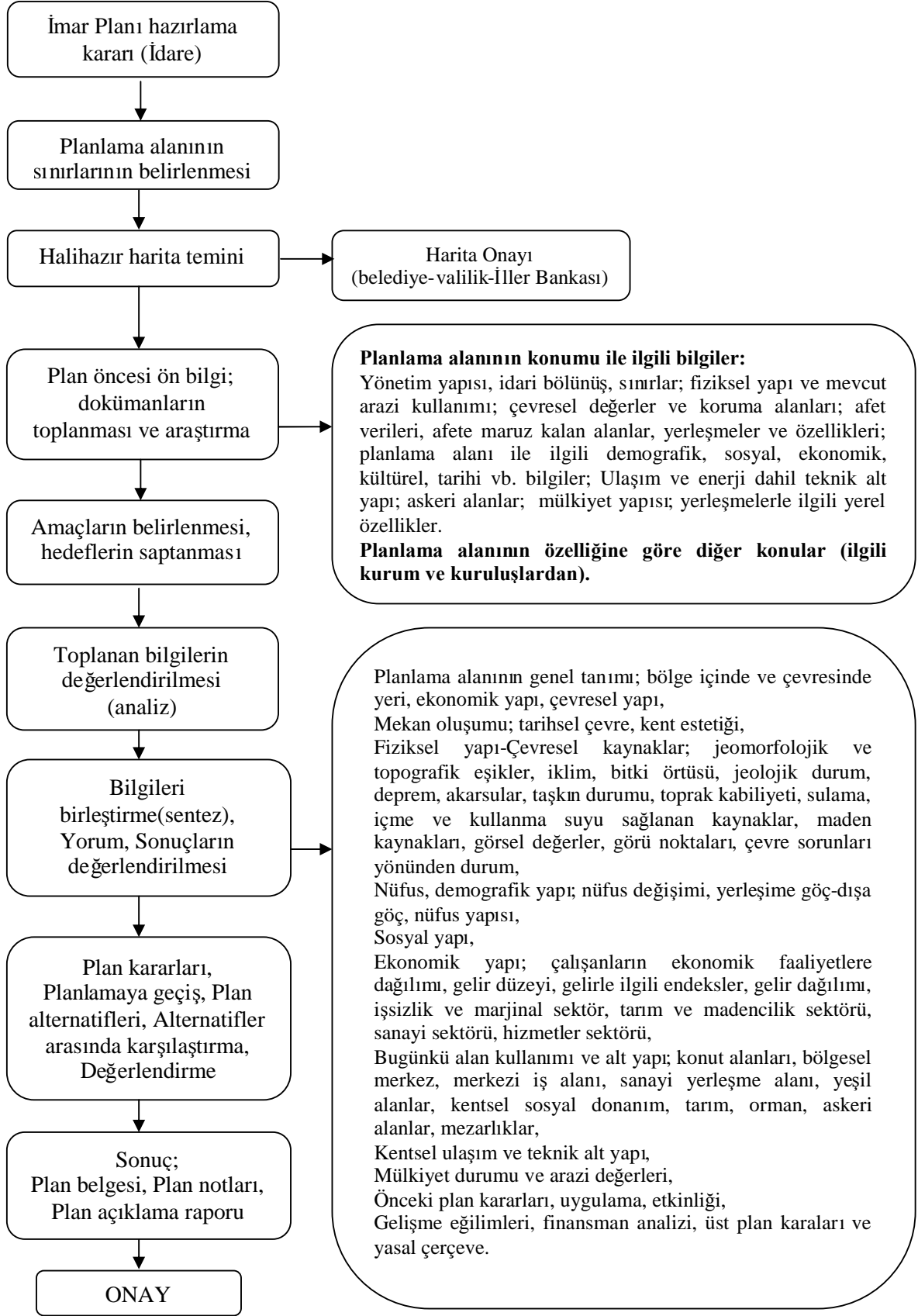
3194 sayılı İmar Kanunu'na göre, nüfusu 10000'i aşan yerleşmelerde imar planlarının yapılması zorunludur. Ayrıca bu Kanunda, “Son nüfus sayımında, nüfusu 10000'i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verir. Mevcut imar planları yürürlükte” [16] hükmü de yer almaktadır.

İmar planları, İmar Planlarının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlilik Yönetmeliği'nde tanımlanan niteliklere sahip kişi ve kuruluşlarca yapılır. Müellifte aranan nitelikler planı yapılacak belediyenin nüfus büyüklüğüne göre değişir. İmar planı belediyesinde, uygun nitelikte teknik personel istihdam edilen planlama bürosunda yapılabileceği gibi, yarışma veya ihale yoluyla, yeterliliğe sahip özel kişi ve kuruluşlara yaptırılabilir ya da İller Bankası aracılığı ile elde edilebilir (Tablo 1).

İmar Kanunu'nun 9. maddesi, gerekli görüldüğü durumlarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın, imar ve yerleşme planlarının tümünü ya da bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkili olduğunu ifade etmektedir.

Tablo 1. İmar planı elde etme yolları [2].

Plan yaptıran kurum	Elde etme biçimi
Belediyeler	<p>Teknik personel ve kaynakları yeterli ise belediye kendi bünyesinde yapabilir.</p> <p>Emanet yöntemi ile İller Bankası ve diğer ilgili Bakanlıklara yaptırılır.</p> <p>Yarışmaya çıkarılabilir.</p> <p>Uygun nitelikleri taşıyan kişi ve kuruluşa plan yapımı ihale edilebilir.</p>
İller Bankası	<p>Belediye adına hareket eden kurum, planı kendisi yapabilir, yarışmaya ya da ihaleye çıkarabilir.</p>

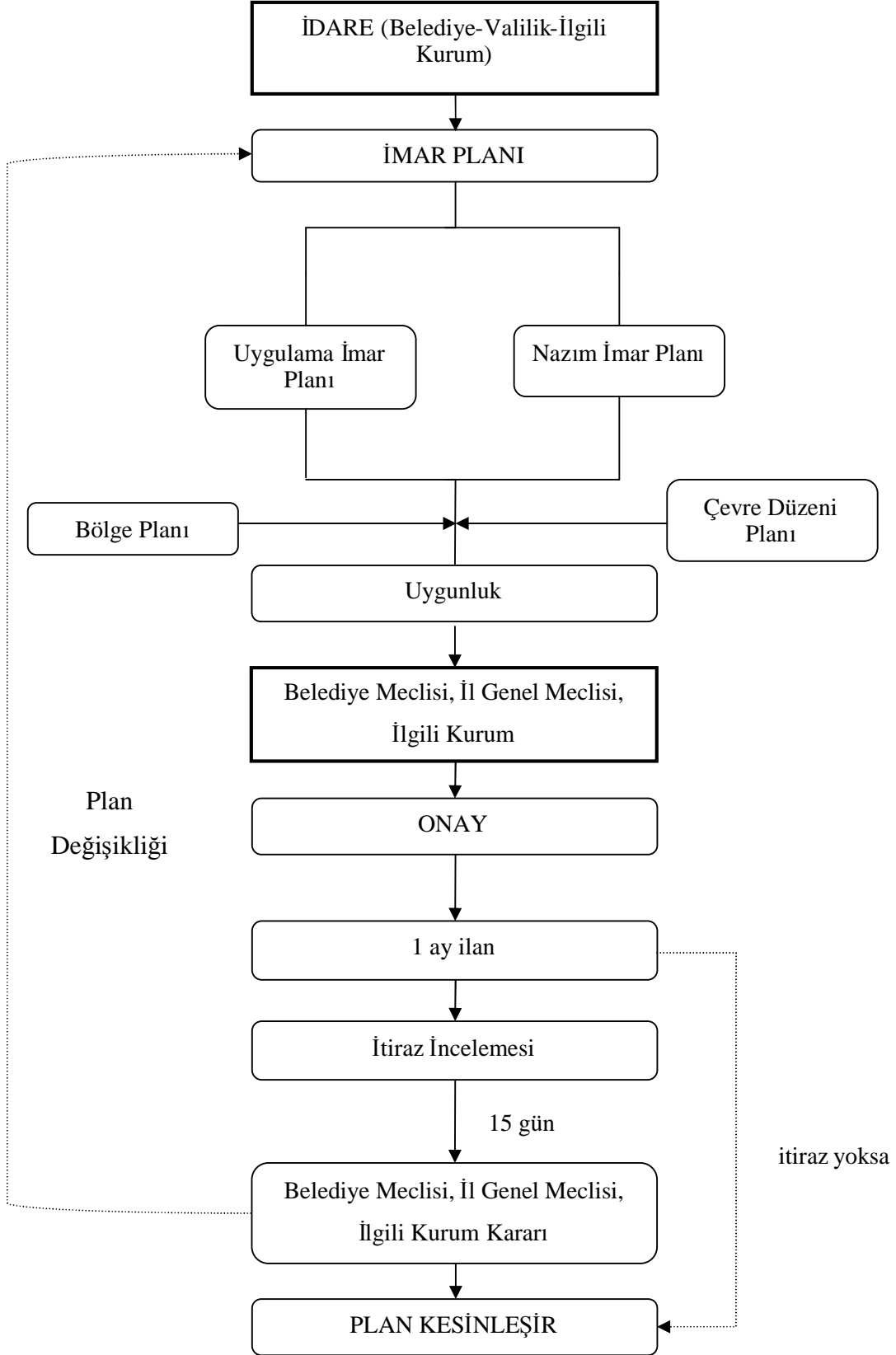


Şekil 2. İmar planının araştırma ve yapım süreci [23]

1.6.3. Planın Onaylanması

Belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları, mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunlukları sağlanarak, ilgili belediyelerce yapılmaları ya da yaptırılmalarının ardından, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazları ve planları, belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar [16].

Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılan planlarda da onaylanma süreci yukarıdaki gibi işlemektedir. Bununla birlikte, bu yerlerde, imar planları, planı yapan/yaptıran kurum olan valilik ya da ilgili idare tarafından onaylanmaktadır.



Şekil 3. İmar planının onaylanması [23]

1.6.4. İmar Planlarının Hukuki Niteliği ve Sonuçları

İmar planları, hukuksal nitelik bakımından idari düzenleyici işlem karakteri taşırlar. Bu planlar, herhangi bir kanun, tüzük ya da yönetmelik gibi, kişisel olmayan, soyut ve zorunlu bir hukuk kuralı (normu) niteliğindedir [24].

İmar planı idari bir işlem olduğu için yürürlüğe girdiği andan itibaren ileriye dönük olarak hüküm ve sonuçlar doğurur [5]. Bu hüküm ve sonuçlar, hem belediyeler ve hem de diğer kişi ve kurumlar yönünden bazı yükümlülükler ve kısıtlamalar şeklindedir.

İdare (yerel yönetimler, valilikler vb.) açısından imar planlarının onaylanmasının en önemli sonucu, bu idarelerin organlarının (örneğin belediyelerin meclis ve encümenlerinin; valiliklerde ise, il idare kurulunun) günlük işlem ve eylemlerinde bu planları bir ölçü ve dayanak olarak kullanmak zorunda olmasıdır. İdare imar planına aykırı davranışta bulunamaz [6].

İdare, imar planları yürürlüğe girdikten sonra imar programları ve ilgili yönetmelikleri hazırlamak zorundadır. Gerçekten İmar Kanunu'nda ilgili hüküm Kanun'un 10. maddesinde [16] açıkça ortaya konmuştur. İmar Kanunu 10. Maddesine göre; belediyeler, imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı uygulamak üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlar.

Yerel yönetimler, imar planlarında, kentin fiziksel gelişmesini yönlendirecek politikaları bulmuş olurlar. Uygulamayı gerçekleştirmek üzere hazırlanacak imar programı ve imar yönetmeliği gibi öteki yasal belgeler, imar planının çizdiği çerçeve içinde düzenlenir. Her türlü imar işlerinde, imar planı temel belge olarak alınır ve plan uygulamasının gerekli kıldığı çok çeşitli etkinlikler arasında eşgüdüm sağlamakta, imar planına dayanılır [13].

Sonuç olarak idare (belediye ve valilikler), yapılacak tüm imar ve yapı faaliyetlerine, imar planlarına uygunluğunun kontrolünü yaparak izin verir, yer gösterir ve uygulamaları denetler.

İmar planlarının hukuki sonuçları kamu tüzel kişileri açısından incelenecek olursa; öncelikle İmar Kanunu'nda Hazine ve İl Özel İdaresine ait arazi ve arsalarla ilgili 11. maddenin vurgulanması doğru olacaktır. "İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine

ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve Özel İdare'ye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur. Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye veya Özel İdare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur” [16].

Bütün kamu tüzel kişileri (kamu kuruluşları) de girişecekleri imar ve yapı faaliyetlerini imar planına uydurmak, gerekli izinleri yerel yönetim organlarından almak, çeşitli hizmet yatırımlarını yaparken de imar planlarıyla eşgüdüm sağlamak durumundadır. Bu da imar planlarının merkezi yönetim kuruluşları yönünden bağlayıcılığını ortaya koymaktadır.

İmar planları, özel hukuk gerçek ve tüzel kişilikler (bireyler ve birey toplulukları) açısından da kimi hukuki sonuçlar doğurur. Özel hukuk gerçek veya tüzel kişileri, imar sınırları içerisinde gireceği her türlü imar ve yapı faaliyetlerinde imar plan ve imar programlarına uygun davranmak, her türlü yapı için ilgili idareden izin almak ve izin ilkelerine uygun olarak yapıyı tamamlamak zorundadırlar. Keleş'e göre, imar planları aynı zamanda, bireylerin mülkiyet hakkını toplum yararına aykırı olarak kullanmasını önleyecek, bunu kentin düzenli gelişmesini sağlamak bakımından güvence altına alacak birer belge niteliği taşırlar [6].

Özel hukuk gerçek ve tüzel kişileri, imar planı ya da imar planı değişikliğine itiraz edebilir. 1.6.2. Plan Yapım Süreci bölümünde de değinildiği gibi İmar Kanunu'nun 8. maddesinde plana yapılacak itirazlar ile ilgili olarak; “...Bir aylık ilan süresi içerisinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde kesin karara bağlar” hükmü yer almaktadır. Bu konuda daha geniş bilgi, çalışmanın ileriki bölümlerinde, 1.7.4.2. Plan Değişikliklerine İtiraz Edilmesi başlığı altında verilecektir.

1.6.5. Planın Uygulanması

İmar planlarının uygulanması sürecinde kullanılan araçlar, parasal kaynak, imar programları, kamulaştırma ve arazi düzenleme başlıkları altında incelenebilir.

1.6.5.1. İmar Planı Uygulama Araçları

Parasal Kaynak: Belediyelerin parasal kaynakları, devletin vergi gelirinden aldıkları pay, kendi öz gelirleri ve Belediyeler Fonu'ndan aldıkları kredi ve yardımlardan oluşmaktadır [2].

Belediyeler, devletin vergi gelirlerinden, 2380 sayılı Kanun ve onu değiştiren 3004 ve 3239 sayılı Kanunlar uyarınca aldıkları %8,55 oranındaki paylar dışında 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun kendilerine tanıdığı öz gelir kaynaklarından yararlanırlar. Belediye Gelirleri Kanunu, belediyelerin öz gelirlerini, vergiler, harçlar ve katılma payları olmak üzere başlıca 3 kümede toplamıştır [13].

İmar Programları: İmar Kanunu'nun 10. maddesinde [16] imar programlarının nasıl yapılacağı hükme bağlanmıştır. Bu maddeye göre, belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı uygulamak üzere 5 yıllık imar programları hazırlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı, kamu kuruluşlarının temsilcileri, görüşleri esas alınmak üzere meclis toplantısına katılır. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur. İmar programlarında, genel hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunlar gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılincaya veya genel hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.

Gereği gibi uygulandığı takdirde, imar programları birçok yarar sağlar. Bunlardan ilki, yapılacak işlerin sıralanmış ve önceliklerinin belirlenmiş olmasıdır. İkinci olarak, belediyenin yetkili organları, imar programlarına dayanarak çıkar kümelerinin baskılarına karşı direnme gücü kazanır ve toplum yararının ağır basması kolaylaşmış olur. Üçüncü olarak, yerel yatırımların yıllara dağıtılması, belediyelerin parasal olanaklarını savurganca kullanmasını önler. Dördüncü yarar, imar programlarının, ulusal kalkınma ve bölge planları arasında eşgüdüm sağlamayı kolaylaştırmasıdır. Bir başka yararı, büyük yatırım programlarının gerçekleşmesinden önce, belediyelere hazırlık için gerekli zamanı kazandırmış olmasıdır. İmar programlarının uygulanmasının son yararı da, imar

programları sayesinde, çeşitli yatırım projelerinin, araç, gereç, personel ve donatım olanakları zorlanmaksızın zamana yayılarak gerçekleştirilebilmesidir [3].

Kamulaştırma: T.C. Anayasası'nın [22] 46. maddesinde kamulaştırmayla ilgili olarak, Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir ifadesi bulunmaktadır.

İmar planında gösterilen park, meydan, yol, hastane gibi kamusal kullanıma hizmet verecek tesislerin yine imar planında bu kamusal kullanımlar için ayrılmış alanları, özel mülkiyetin elinde olabilir. Bu tür alanların kullanılabilmesi için öncelikle mülkiyetinin kamu kuruluşunun elinde olması gerekir. Mülkiyetin, sahibinin isteği dışında satın alınması, kamuya aktarılması işlemi kamulaştırma işlemidir. Kamulaştırma, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre uygulanır.

Parsellemenin denetimi işlemi açıklanırken vurgulandığı gibi; ilk izlenim olarak, kamulaştırma işlemi mülkiyet hakkını zedeleyen bir faaliyet olarak görülebilir. Fakat kamulaştırma işlemi kamu yararı odaklı bir işlem olduğu için ayrıca Anayasa'nın yukarıda ifade edilen maddesinde, kamulaştırma işleminin ancak kamu yararının gerektirdiği hallerde yapılabileceğinin belirtilmesinden hareketle, özünde mülkiyet hakkına zarar vermediği görüşüne varılabilir.

Kamulaştırma öğeleri, Anayasa'nın ve Kamulaştırma Kanunu'nun ilgili maddelerine göre şöyle sıralanabilir.

- Kamu yararı bulunmalıdır.
- Kamulaştırma kararı yetkili mercilerce verilmeli ve onaylanmalıdır.
- Kamulaştırılan taşınmazın bedeli peşin ödenmelidir.
- Kamulaştırılan taşınmaz amacında kullanılmalıdır.
- Kamulaştırılan taşınmaz özel kişilere ait olmalıdır [25].

Kamulaştırma işleminin hukuka uygun olup olmadığı bakımından taşınmaz sahibiyle idare arasında doğabilecek uyuşmazlıklar, yetkili idare mahkemelerinde, kamulaştırma bedeli konusunda çıkabilecek uyuşmazlıklar ise taşınmazın bulunduğu yerin Asliye Hukuk Mahkemesi'nde çözümlenir. Dava açma süresi, uyuşmazlık konusu kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren iptale ilişkin idari davada 60 gün, bedele ilişkin adli davada 30 gündür. Mahkemenin kararına karşı temyiz başvuru süresi ise mahkeme kararının tebliği

tarihinden, idari davada 60 gün, adli davada 15 gündür. Temyiz merciine gelince, idari davada Danıştay, adli davada Yargıtay'dır [24].

Arazi Düzenleme: İmar ve yapı faaliyetlerinin imar planına ve mevzuatına uygun şekilde yürütülmesini sağlayacak düzenleme araçlardan birisi de parsellemenin (yerbölümlemenin) denetimidir.

Keleş, Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde [10], parseli (yerbölümü), kentin imar planına ve kanunlara uygun olarak, üzerinde yalnızca bir yapının yapılabileceği toprak parçası ya da bir kentin bölünebileceği en küçük birim, olarak tanımlanmaktadır. Buna karşın şunu da eklemek gerekir ki; Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nin 25. maddesinde, bir parselde, bu yönetmeliğin 18. maddesindeki (bahçe mesafeleri ile ilgili) ölçülere uyulması kaydı ile birden fazla yapı yapılabilir, hükmü vardır [26].

Parselleme ise, genellikle tarımsal nitelikte olan belli bir toprak parçasının, kentin imar planına ve imar kurallarına uygun biçimde, anayolları ve yeşil alanları belirtilmiş yapı alanlarına, adacıklara, küçük parçalara ayrılması işlemi şeklinde tanımlanmıştır. Toplum yararının çoğaltılması amacıyla kentlerin gelişme alanlarındaki toprakların düzensiz bir kentleşme ve yerleşmeye yol açacak biçimde parsellere ayrılmasının belli kurullarla sınırlandırılması da parsellemenin denetimi faaliyetidir [10].

İmar planlarının zemine uygulanması diğer bir deyişle imar ada ve parsellerinin oluşturulması, parselasyon planı yapılarak gerçekleştirilir. Gerçekten, Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nin 24. maddesinde, bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp, belediye encümenince kabul edilip, Tapu'ya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parselde yapı ruhsatı verilemez, denilmektedir. Ayrıca aynı yönetmeliğin 19. maddesinde de her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz (parsellere ayırma) ve tevhit (birleştirme) yapılamaz hükmü bulunmaktadır.

İmar Kanunu, parselasyon planlarının, imar planlarına uygun olarak yapılmasını öngörmüştür [16]. İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'te, parselasyon planı tanımı, "İmar plânının araziye uygulanmasından sonra yapılacak rölöve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plândır" şeklinde yapılmıştır [27].

Parselasyon planları, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Onaylanan parselasyon

planları, bir ay süreyle ilgili idarede asılır ve ayrıca halka duyurulur. Planlar bu sürenin sonunda kesinleşir. Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir [16].

İmar mevzuatında iki tür parselleme vardır. Bunlar, taşınmaz malikleri açısından isteğe bağlı parselleme ve isteğe bağlı olmayan parsellemedir.

İsteğe bağlı parselleme, arazi ve arsa sahibinin arazi ve arsasını kendi isteğiyle parçalara ayırmasıdır. Parselleme işleminin rızaya dayanması durumunda, ilgili taşınmazın paydaşlarının tümünün olurunun alınması ve söz konusu işlemin gerçekleştirilmesi için gerekli bilgi ve belgelerin ifraz ve tevhit sisteminde bulunanlarca hazırlanması, ardından ilgili idareye sunulması gerekir [6]. Daha sonra parselleme işlemi ilgili idarece gözden geçirilerek imar mevzuatına uygun şekilde gerçekleştirilir; mevzuata uygun değilse bu işlemin gerçekleşmesine izin verilmez.

İsteğe bağlı olmayan parsellemeye Kentbilim’de hamur adı da verilmektedir. Hamur kuralı, imar planını uygulamak amacıyla, özel ya da kamusal iyelikte bulunan taşınmazların, iyelik durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra, eski iyelerine yeniden dağıtılmasına imkan tanıyan kentbilim kuralı olarak tanımlanabilir [13].

İmar Kanunu’nun 18. maddesinde konu ile ilgili olarak, “Belediye ve valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez” ifadesi yer almaktadır.

Sonuç olarak, parsellemenin denetimi, ilk bakışta Anayasa’nın 35.maddesiyle korunan mülkiyet hakkının, sınırlandırılması olarak değerlendirilebilirse de parsellemenin amacının sonuçta kamu yararının gözetilmesi olarak sınırlandırma faaliyeti olduğu söylenebilir. Nitekim Anayasa’nın 35. maddesinde de mülkiyet hakkının ancak kamu yararı adına ve kanunla sınırlandırılacağı açıkça ortaya konmuştur.

1.6.6. Yapı Yapmaya İzin Verme ve Denetleme

Yapı izin ve denetimi, imar mevzuatının en önemli konularından ve imar planlarını uygulamanın en etkin araçlarından biridir. Hangi ülke olursa olsun, bir yerde yaşayan herkes yapıların kalitesi, güvenliği ve görünüm ile ilgili kurallar ve usullerle ilgili düzenlemelerle karşılaşabilir. İzin sisteminin uygulandığı ülkelerde, yetkili idarelerden izin alınmaksızın hiçbir yapı yapılamaz [14].

İmar Kanunu [16], yapı kavramını, karada ve suda, sürekli ya da geçici, resmi ve özel, yerüstü ve yer altı inşaatı ile bunların eklerini, değişikliklerini, onarımlarını, sabit ve hareketli tesislerini içine alan bir kavram olarak ifade etmektedir. Keleş ise yapıyı, duvarlar ya da sütunlar üstüne oturtulmuş bir çatısı bulunan, insanların, hayvanların ve malların barınması ya da başka gereksinimleri karşılamaları amacıyla yapılmış, bir mimarlık ürünü olarak tanımlamıştır [10].

Bina kavramı ise yine İmar Kanunu'nun 5. maddesinde, "kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve onların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılardır" şeklinde ortaya konmuştur. Buradan hareketle, mevzuattaki tanımlara bağlı olarak yapı kavramının, bina kavramından daha geniş kapsamlı olduğu sonucuna varılabilir. Daha açık bir deyişle, her bina bir yapıdır fakat her yapı bina değildir denilebilir.

1.6.6.1. Yapı Yapma ve Kullanma İzni (Ruhsat)

Yapı izni (ruhsat) belgesi, yetkili idare tarafından, taşınmaz malikinin taşınmazı üzerinde imar kurallarına uygun bir inşaat ya da yapılmış bir yapı (bina) üzerindeki esaslı değişiklik, ek ve onarımların yapılabilmesi için verilmesi gereken bir belgedir [14].

İmar Kanunu'nun 20. maddesinde, yapı yapılabilmesi için; a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde, b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olması gerektiği, hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, ruhsata tabi olmayan yapılar da şu şekilde ifade edilmiştir. "Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracağı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı

yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmaz. Ancak yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması gerekir” [16].

Yapıların yerel yönetimler tarafından, kamu adına denetim ve gözetimini düzenleyen İmar Hukuku Sistemi, bunların henüz yapılmadan önce ruhsat normları aracılığıyla, yapıp bittikten sonra kullanma izni normları aracılığıyla kontrolünü sağlamaktadır. Bütün bunlar, İmar Hukuku rejiminin yerel kamu yönetimi otoritelerine tanıdığı bir tür kolluk yetkisi niteliğindedir. İşte bu nedendir ki, İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için, 21. maddesinde de ifade edildiği üzere, yukarıda da sözü geçen, 26. maddede belirtilen durumlar dışında, belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı (izni) almak zorunludur [24].

Ruhsat alma koşulları da İmar Kanunu’nda [16] belirlenmiştir. Yapı ruhsatı almak için belediye veya valiliğe yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç 30 gün içinde yapı ruhsatı verilir. Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren 15 gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç 15 gün içinde yapı ruhsatı verilir.

Gelişme alanlarında yapı ruhsatı konusunda ise, 23. maddede, iskan sınırları içinde olup da, imar planında beldenin gelişmesine ayrılmış bulunan alanlarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için; a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması, b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması zorunludur ifadesi bulunmaktadır.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar için ise, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir [16].

İmar Kanunu’nun 29. maddesine göre, bir yapının, inşaatına, izin aldığı günden itibaren 2 sene içerisinde başlanmalı ve inşaat yine bu tarihten itibaren 5 sene içinde bitirilmelidir. Yapıya 2 sene içinde başlanılmaz ya da inşaat 5 sene içinde bitirilmezse,

alınan izin (ruhsat), geçersiz duruma düşer. İnşaatın sürdürülebilmesi için iznin yenilenmesi gerekir [16].

Yıldız, ruhsat alındıktan sonra, inşaatı başlamadan önce, belediyeye bir dilekçe ile başvurularak yapılacak yapının yerinin gösterilmesinin istenmesi gerektiğini belirtmiştir. Belediye 15 gün içerisinde yapının parsel içindeki yerini göstermek ve buna ilişkin krokiyi vermek zorundadır. Bu süre içinde belediye yapı yerini göstermezse, yapı sahibi, yapı izni ve eklerine ve daha önce çıkarılmış olan imar çapındaki (imar durumu belgesi) bilgilere uygun olmak şartıyla, inşaatına başlayabilir. Fakat şunu da eklemek gerekir ki, belediyenin yapı yerini göstermemesi, yapı sahibine, plana, yapı izni ve eklerine aykırı biçimde yapı yapma hakkını vermez.

Bundan sonraki işlem, yapıya kot verilmesi işlemidir. Su basman kotu verilmesi de denilen işlem, binanın üzerinde bulunduğu yolun kotuna göre ayarlanmasıdır. Yapının temel duvarları, her bir köşede hesaplanan su basman kotuna kadar örülünce, üzerine zemin kat tabanı döşenir. İnşaatın bu durumunda yani su basman düzeyinde belediyeye başvurularak kontrolü (temel vizesi) istenir. Belediyece, başvuru gününden itibaren 10 gün içinde inşaat yerinde kontrol edilir ve inşaatı temel vizesi verilir ya da yer gösterme tutanağındaki ölçülerle temel vizesi için yapılan ölçüler birbirinden çok farklı olursa aykırılıklar giderilinceye kadar inşaat durdurulur [20].

Yapının mevzuata ve imar planlarına uygun şekilde inşaatının bitirilip, kullanımına geçilmesinden önce yapılacak son işlem, ilgili idareden yapı kullanma izninin alınmasıdır.

Yapı kullanma izni, bir yapının ya da yapı bölümlerinin kullanılmasında sakınca bulunmadığını gösteren belgedir. Yapı kullanma izni, yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye ve valilikçe düzenlenmektedir. Bu iznin alınabilmesi için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, proje müelliflerinin ve fenni mesullerin, yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını belirten raporları yer alır. Belediye gerekli kontrolleri 30 gün içinde yaptıktan sonra, yapının mevzuata uygun olması durumunda yapı kullanma belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksiklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir [15]. Kullanma izni verilmeyen yapılar, elektrik, su, kanalizasyon gibi kamusal hizmetlerden yararlanamazlar.

1.7. İmar Uyuşmazlıklarında Kazanılmış Haklar

1.7.1. İmar Hukuku

1.7.1.1. İmar Hukuku'nun Tanımı ve Türk Hukuk Sistemi İçerisindeki Yeri

Yeni bir hukuk dalı olması sebebiyle İmar Hukuku'nun tanımlarına doktrinde pek fazla rastlanılmamaktadır. Artukmaç, İmar Hukuku'nu, köy ve belediyelerin belirli plan ve programlar kapsamında imar ve gelişimi ile ilgili ilkeleri içeren objektif hukuk kuralları şeklinde tanımlamaktadır. Zevkliler'e göre, İmar Hukuku, bir taşınmaz üzerinde yapılacak resmi ve özel nitelikli değişik çeşitte ve değişik amaçlara özgülenecek yapıların çeşidine ve amacına göre hangi özellikleri taşıması gerektiğini düzenleyen kurallar bütünüdür. Kalabalık ise, Batıda ve ABD'deki yaygın anlayışa paralel olarak, imar planlarını ulusal planlara benzetmektedir. Bu sebeple, imar hukukunu, yerleşim yerlerinin mevcut ve gelecekteki fiziksel, sosyal ve ekonomik yönlerden gelişmesini, kalkınmasını ve korunmasını sağlayan hedef, amaç ve politikaları belirleyen hukuk kurallarının tümü olarak tanımlamaktadır [14].

Çağdaş Türk Hukuk Sistemi içinde İmar Hukuku'nun yerini saptayabilmek için T.C. Anayasası'nın temel, sosyal ve ekonomik haklara değinen bazı maddelerini irdelemek gerekir. Bu konuda ülkemizde ulaşılan düzey, Anayasa'da yer alan kimi temel kurallara göre değerlendirilebilir. Daha açık ifadeyle, Türk Hukuk Sistemi'nde İmar Hukuku Rejimi, Anayasa'ya dayanmaktadır [24]. Bu bağlamda, Anayasa'nın ilgili maddeleri aşağıda ortaya konmaktadır.

Anayasa [22]'nin 2. maddesi, devletin temel nitelikleriyle ilgilidir. Türkiye Cumhuriyeti'nin demokratik, laik ve sosyal bir hukuk devleti olduğunun vurgulandığı bu madde, İmar Hukuku'nu şekillendiren önemli bir kuraldır.

Anayasa'nın 7. maddesinde belirtilen, yasama yetkisinin Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne ait olduğu hükmü ise, özellikle İmar Hukuku'nun önemli kaynaklarından birisi olan Anayasa Mahkemesi kararlarında en çok değinilen konulardandır. Nesnellik ilkesinin de bir gereği olarak imar uygulamalarında belli kişi ya da grupların yararını gözetmeyi önlemek, eşitlik ve adalet sağlamak için Anayasa'nın yasa önünde eşitlik getiren 10. maddesinden de yararlanılmaktadır. Anayasa'nın "Anayasa'nın bağlayıcılığı ve üstünlüğü" başlıklı 11. maddesi, özellikle yasama ve yürütme organlarının imar ve çevre ile ilgili

konularda daha duyarlı davranmalarını sağlamak açısından önemlidir. Öte yandan, Anayasa'nın 166. maddesi, planlamadan söz etmektedir. Kuşkusuz, burada söz konusu olan planlama, ülke çapındaki planlamadır. Gerçekten de, madde metninde, "Sanayinin ve tarımın dengeli ve uyumlu biçimde hızla gelişmesini sağlamak amacıyla planlı çalışmalar yapılacaktır ve bir planlama örgütü kurulacaktır" denilmektedir. Bu genel kuraldan, kentleşme imar ile ilgili uyumsuzluklar açısından önemli sonuçlar doğabilmektedir [3].

Anayasa'nın 35. maddesine göre, herkes mülkiyet hakkına sahiptir ve bu haklar ancak, kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması, toplum yararına aykırı olamaz. Anayasa'nın 23. maddesi ise, herkesin yerleşme hürriyetine sahip olduğunu belirtmektedir. Yerleşme hürriyeti de, sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak amaçlarıyla kanunla sınırlandırılabilir. Yine Anayasa'nın 56. maddesine göre, herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşların ödevidir. Anayasa'nın 57. maddesi ise, konut hakkına değinmektedir. Bu maddeye göre, devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.

İmar Hukuku'nu biçimlendiren yukarıdaki ilkelerin ışığında, 1985 yılında yayınlanan 3194 sayılı İmar Kanunu, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun olarak teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Üstelik 1983 tarihli, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun emredici kurallarıyla çevre hakkı; haber alma, katılım ve başvuru hakları gibi güvencelerle desteklenmiştir. Sonuç olarak İmar hukuku, taşınmaz mülkiyeti üzerindeki yerleşme ve yapılaşmaların, kamu yararı amacıyla sınırlandırma ve kısıtlamaları biçiminde tanımlanabilir [24].

İmar Hukuku'nun karma bir hukuk dalı olduğunu belirten görüşler vardır. Buna karşılık, İdare Hukuku'nun bir alt dalı olduğunu belirten görüşler de vardır. Örneğin, Gözler, İdare Hukuku'nu, Genel İdare Hukuku ve Özel İdare Hukuku olarak ikiye ayırdıktan sonra, İmar Hukuku'nu, Özel İdare Hukuku içinde göstermektedir. Farklı görüşe sahip yazarlar ise, İmar Hukuku'nu, Medeni Hukuk ile İdare Hukuku'nun sınırları arasında oluşan yeni bir hukuk dalı olarak kabul etmektedirler. Bu yazarlara göre, İmar Hukuku, hem Kamu Hukuku, hem de Özel Hukuk özelliklerini taşıyan, kendine özgü, bağımsız bir hukuk dalıdır [14].

Sonuç olarak, yukarıda ilgili maddelerine de değinildiği gibi, İmar Hukuku'nun temelini ve güvencesinin, T.C. Anayasası olduğunu ve ayrıca Türk Hukuk Sistemi içerisindeki yerini belirlemek amacıyla, kapsamı açısından karma bir hukuk dalı olduğunu söylemek mümkündür. Çünkü İmar Hukuku'nun düzenlediği konulara bakılacak olursa, kamu hizmeti, kamu yararı, yerel yönetimlerin yetkileri, kamulaştırma vb. konular İdare Hukuku'nun alanına girmektedir. Öte yandan, mülkiyet, irtifak gibi konular da Medeni Hukuk alanına girmektedir. Bu nedenle, İmar Hukuku, yalnızca Kamu Hukuku ya da yalnızca Özel Hukuk dallarından birinin kapsamına sokulmamalıdır. Her iki hukuk dalının karakterlerini birlikte taşımaktadır ve buradan hareketle İmar Hukuku, karma bir hukuk dalıdır sonucuna varılabilir.

1.7.1.2. İmar Hukuku'nun Kapsamı

Kentin gelişmesinde ve imarında, hukukun çok önemli bir yeri vardır. Kentin yönetim sistemini belirler, planlamasını ve kent toprağının imarını, düzenlenmesini tesis eder ve kent yönetici ve plançılarının yetkilerinin sınırlarını tayin eder. Bütün bunlara karşılık imar planlamasında hukuk, nötr, tarafsız bir enstrüman değildir. Mcauslan'a göre, hukuk, kendisini yaratan toplumun bir yansımasıdır ve aynı zamanda onun birer parçasıdır. Bu nedenle, hukukun iyi veya kötü bir şekilde kullanılması, kentin imar sürecini etkiler [6]. İmar ile ilgili olan tüm düzenlemeler 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır. Gerçekten de, İmar Kanunu [16]'nın 2. maddesinde de belirtildiği gibi, "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir". Daha açık bir ifadeyle, ülke genelinde, planları ve yapıları düzenleyen ilkeler ve kurallar, İmar Hukuku'nun içeriğini ve kapsamını oluştururlar.

Yine İmar Kanunu'nun 3. maddesinde, herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine ayrı amaçlar için kullanılamaz olduğu, hükme bağlanmaktadır.

Tümdengelim yöntemini izleyip, her yapının ve arazi kullanımının, sırasıyla imar mevzuatına, imar planına ve inşaat ruhsatına uyumlu olarak yapılması gerektiğini belirtmek, amacı daha açık biçimde anlatmaktadır. Demek oluyor ki, herhangi bir alanın her ölçekteki plan esaslarına, eğer imar planı henüz yapılmamışsa, en azından yönetmelik

kurallarına uygun olarak kullanılması gerekmektedir. Böylece İmar Kanunu, plansız ve düzensiz, başıboş yapılanmalara göz yummamaktadır [24].

İmar Hukuku'nun konularının başında, yukarıda ayrıntılı olarak incelenen, parselleme, yapı izin ve denetimi ile ilgili kanun ve yönetmelikler gelmektedir. Last, yerel planların hukuki dayanaklarını oluşturan bu hukuk kurallarının yerel toplumun yerleştiği çevresine yönelik kimi etkilerinin bulunduğunu vurgulamıştır. Yerel yönetimler, bu hukuk kurallarını benimsemek ve uygulamak yoluyla toprak kullanımlarını bir düzene sokmaktadırlar. Örneğin, temel bölgeleme kuralları, kimi bölgelerde bazı kullanımları serbest bırakırken, diğer bazı bölgelerde ise yasaklamaktadır. Parsel büyüklükleri, yapı yükseklikleri, yapıların yerleşimi ve yer değişimleri, bölgeleme ile kanun ya da ilgili yönetmeliklerle sınırlanmaktadır. Parsellemeyle ilgili hukuki düzenlemeler, imar görmemiş alanları, oturma ya da diğer bir tür kullanıma çevirebilmektedir. Ayrıca bu kurallar caddelerin ve yolların genişliklerini, diğer kamusal yapıların yerleşimlerini belirlemektedir. Yapıların yapımı ve kullanımına başlamadan önce idareden izin alınması yine bu kaynaklarla hükme bağlanmaktadır [14].

1.7.1.3. İmar Hukuku'nun Amaçları

İmar Hukuku, esas olarak, kentleşme, imar, yapılaşma ve planlama konularında kimi dengeleri sağlamayı ve sürdürmeyi amaçlar. Aralarında denge sağlanması gereken çıkarlar, her şeyden önce kamu yararı ile bireylerin, yapı sahiplerinin çıkarları arasındaki dengedir. İmar Hukuku'nun kaynaklarından olan yargı kararlarında bu hassas dengenin korunmasına çalışıldığı gözlenmektedir. Örneğin, Anayasa Mahkemesi'nin birçok kararında, kamu yararı kavramının içeriğine ve tanımına ilişkin yorumlar yer almaktadır. Danıştay da, yönetsel işlemlerle ilgili kimi kararlarında kamu yararı ilkesine açıklık getirmiştir [3].

Bu çalışmanın konusu olan İmar Hukuku'nda Kazanılmış Haklar Sorunu incelenirken de başvuru bilirkşi raporları, Danıştay ve İdare Mahkemeleri'nin karar aşamasında dayanak noktasını oluştururlar. Bu açıdan İmar Hukuku'nda, yargı sürecinde, bilirkşi raporlarının önem arz etmekte olduğunu söylemek mümkündür. Bu raporlarda esas ilke, kamu yararının aranmasıdır. Bunun yanında, çalışmanın ilk bölümünde incelenmiş olan planlama ilkeleri ve esasları da bilirkşi raporlarında kullanılmakta, sonuca varmada başlı başına yol gösterici nitelik taşımaktadırlar.

Conseil d'Etat (Fransız Danıştay), İmar Hukuku'nun, planlama ilkeleri yardımıyla kamu yararı ile bireysel yarar arasında denge sağlamaya çalışırken, bireylerle kamu kuruluşları ve kamu kuruluşlarının kendi aralarındaki uyuşmazlıkların çözümüne de yardımcı olduğunu ifade etmiştir. Öte yandan, yerel çıkarlarla ulusal nitelik taşıyan genel çıkarlar arasında denge sağlamak da İmar Hukuku'nun amaçlarındandır. Son olarak, bu hukuk dalının kısa süreli çıkarlarla uzun süreli çıkarların bağdaştırılması gibi bir işlevi olduğunu da eklemek gerekmektedir [3].

1.7.1.4. İmar Hukuku'nun Kaynakları

Türkiye'de, imar faaliyetlerinin yürütülmesi, Anayasa temel alınarak, başta 3194 sayılı İmar Kanunu olmak üzere, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ve daha pek çok ilgili kanun ve bunların nasıl uygulanacağını göstermek amacıyla çıkarılan tüzük ve yönetmeliklerle sağlanmaktadır. Daha net bir ifadeyle, Anayasa, kanun, tüzük, yönetmelik, çeşitli bakanlıklarca çıkarılan genelgeler, hukuken idari düzenleyici işlem olarak kabul edilen imar planları ve belediyelerin düzenleme yetkisine sahip olduğu imar yönetmelikleri İmar Hukuku'nun kaynaklarıdır. Ayrıca, İmar Hukuku'nun kaynakları arasında, İdare Mahkemeleri'nde, Danıştay'da ve adli yargıda almış olunan kararları saymak da mümkündür.

Mengi ve Keleş'e göre, devletleri, taraf oldukları uluslararası sözleşmelerle bağlayan uluslararası hukuk kuralları da İmar Hukuku'nun kaynakları arasındadır. Örneğin, Evrensel İnsan Hakları Bildirisi uyarınca Birleşmiş Milletler Örgütü'nce 1966 yılında benimsenmiş olan Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklarla İlgili Sözleşme'nin, bu sözleşmeyi onaylamış olan bir ülkede konut hakkı açısından doğurması söz konusu sonuçları vardır. Bunun gibi, Avrupa Komisyonu'nun imar konularına ya da bölgesel dengesizliklerin giderilmesine ya da azaltılmasına ilişkin yönerge ya da tavsiyelerini de İmar Hukuku'nun kaynakları arasında saymak uygun olur[3].

İmar uyuşmazlıklarında kazanılmış haklar sorununun incelenmesine geçilmeden önce, "kazanılmış hak" kavramının daha net ifade edilmesi açısından, kavramın genel hukuk doktrini içerisindeki yerini, niteliklerini, unsurlarını tespit etmek ve hukuki dayanaklarını vurgulamak uygun olacaktır.

1.7.2. Hukuk Doktrinde Kazanılmış Hak Kavramı

Kazanılmış hak kavramının tanımlanmasında, gerek hukuk doktrinde ve gerekse yargısal kararlarda birçok girişimde bulunulmasına rağmen kesin ve değişmez bir tanım yapılamamıştır.

Tolon, kazanılmış hak kavramının, doktrin ve uygulamada farklı tarzlarda tanımlamaya yapısal olarak elverişli olduğunu; hem Özel Hukuk'ta hem de Kamu Hukuku'nda kişilerin çıkarlarının ve haklarının korunması bakımından önemli bir konu olduğunu ifade etmiştir. Ayrıca kavramın, kamu yararı ve kamu hizmetinin kapsamı kadar geniş bir anlam ve içeriğe sahip olduğunu, bu nedenle de sınırlarının çizilmesinin zor olduğunu da belirtmiştir [4].

Onar'a göre, hukuki bir olgu olan kazanılmış hak, hukukun belirsiz ve karanlık bir kavramıdır. Buna bağlı olarak, tanımlanmasında güçlük çekilmektedir [28].

Kazanılmış hak kavramının, geniş kapsamlı, tanımlamada zorlanılan bir kavram olduğu anlaşılmaktadır. Karşılaşılan bu zorluğun tespiti, kavramın içeriğinin ve anlamının daha net ortaya konması amacıyla, aşağıda, çeşitli kaynaklardaki ve yargısal kararlardaki tanım denemelerine yer verilecektir.

Kazanılmış hak, genel olarak, objektif ve genel hukuksal durumun kişisel bir işlemle özel hukuksal duruma dönüşmesidir. Kazanılmış hak kavramı denilince, karşılanmadıkça, boşluğu doldurulmadıkça tek taraflı bir eylemle geri alınamayan hukuksal bir olanak ve yetki akla gelmelidir [29].

Anayasa Mahkemesi, 03.04.2001 tarihli, E. 1999/50, K. 2001/67 sayılı kararında kazanılmış hakları, "...kişinin bulunduğu statüden doğan, tahakkuk etmiş ve kendisi yönünden kesinleşmiş ve kişisel alacak niteliğine dönüşmüş hak" olarak tanımlamıştır. Danıştay da pek çok kararında, kazanılmış hakkın, objektif bir hukuk kuralının kişilere uygulanmasıyla, genel bir hukuki durumun özel hukuki duruma dönüşmesi olduğunu belirtmiştir [30].

Yukarıdaki tanımlamaların genel ve geniş kapsamlı tanımlar olduğu tespitine varmak mümkündür. Ayrıca bu tanımlamalarda, anlamsal açıdan kazanılmış hak kavramını, "hak" kavramına benzetmek de mümkün olabilmektedir. Nitekim bu çalışmada, literatürde de sıkça rastlanılan, bu iki kavram arasındaki farkın öneminin vurgulanması bağlamında, bu konuya 1.7.2.1.1. Kazanılmış Hak-Hak Kavramı bölümünde değinilecektir. Kazanılmış hak kavramının tanımlanmasında yukarıda örnekleri verilen, kavramı genel hatlarıyla ele

alan tanımlama girişimlerinin yanı sıra; düzenlemelerin özellikle zaman bakımından uygulanması ile ilişkisini kurarak oluşturulan tanımlamalar da yapılmaktadır.

Aybay, Özel Hukuk merkezli bir tanımlama girişiminde kazanılmış hak kavramını, önceki kanun yürürlükteyken kurulmuş ilişkilerden doğan hakların sonraki yasa ile ortadan kaldırılamaması olarak ifade etmiştir. Paralel bir tanımlamada Edis, kazanılmış hakkı, yürürlüğü döneminde bir hukuk kuralına uygun bir şekilde bütün sonuçları ile elde edilen haklar olarak ya da eski düzenlemenin yeni düzenleme döneminde de etkilerini sürdürmesi şeklinde tanımlamıştır. Danıştay da diğer bir kararında, düzenlemenin zaman bakımından uygulanması ilişkisine vurgu yaparak, kazanılmış hak kavramını, eski kanun yürürlükte iken kesin bir surette kazanılan yani hukukça korunmakta olan ve bir iddia haline gelen haklar şeklinde ifade etmiştir [4].

Sonuç olarak kazanılmış hak, eski düzenleme kapsamında, genel bir hukuk kuralının, kişisel bir işlemle özel hukuki duruma dönüşmesi sonucu, kişinin lehine sonuçlar doğmasını sağlamış, hukuka uygun olarak elde edilmiş; yeni bir düzenlemenin getirilmesi, eski düzenlemenin geri alınması ya da değiştirilmesi durumuna rağmen, hukuk düzenince korunması gereken haktır diyebiliriz.

1.7.2.1. Kazanılmış Hak Kavramı ile Benzer Kavramların Karşılaştırılması

1.7.2.1.1. Kazanılmış Hak - Hak Kavramı

Hak kavramının tanımlanmasında, değişik teorilerin farklı tanımları ile karşılaşılabılır. Bu teorilere göre hak kavramının tanımlanması şöyle olmaktadır. İrade teorisine göre hak, kişilere, hukuk düzeni tarafından verilen irade gücüdür. Menfaat teorisi ise, hakkın, hukuken korunmuş kişisel bir menfaat olduğunu ifade eder. Karma teori de, bu iki teoriyi birleştirerek, irade ve menfaat unsurlarının bir sentezini yapar ve hak kavramını, insana irade gücü tanımak suretiyle korunan menfaat olarak açıklar [31].

Tan'a göre genel bir deyimle hak, kişilere hukuk tarafından tanınan menfaat ve ondan yararlanma konusunda verilen bir yetkidir. Kazanılmış hak ise, elde edilmiş veya elde edilebilir durumdaki hak sahibinin eylem ve iradesi ile ileri sürülmüş olan ve üçüncü kişilerden bir şey isteyebilmek ve onu bir şey yapmaya zorunlu kılmak hakkını anlatır [7].

İki kavram arasındaki farkı ortaya koyan diğer bir ifadede, menfaatin elde edilebilir duruma geldiği anda hakka, elde edildiği anda da kazanılmış hakka dönüştüğü belirtilmiştir

[28]. Bu ifadeden hareketle, kazanılmış hakkın, hak kavramıyla temel farkının, elde edilme, kazanılma noktasında doğduğunu ve bunun da menfaat durumunun artık kişiselleştirilmiş duruma gelmesi sonucunda oluştuğu söylenebilir.

Kazanılmış hak kavramındaki “hak”, korunup tanınmaması halinde hukuk güvenliği ve idari istikrarın bozulacağı düşünülen çıkarıdır. Bu çıkar, sıradan bir çıkar değil, diğer kimselere karşı ileri sürülebilecek, ilgisinin lehine olarak tamamlanmış birel bir idari işlemin konusu olmuş ve dolayısıyla hukukun koruması altına girmiş çıkarları temsil eder ve yukarıda da değinildiği gibi, kazanılmış hak kavramının zaman bakımından uygulama sorunu, bu kavramın belirleyici yönünü oluşturur [4].

1.7.2.1.2. Kazanılmış Hak - Kazanılmış Hukuki Durum Kavramı

Kuntman, bu iki kavram arasındaki farkı şu şekilde ortaya koymuştur. Kazanılmış hak ile kazanılmış hukuki durum kavramları arasındaki temel fark, kazanılmış hakkı ya da durumu doğuran işlemin hukuka uygun olup olmaması noktasında ortaya çıkmaktadır. Buna göre kazanılmış hak hukuka uygun bir işlemde doğar. Kazanılmış hakkı doğuran işlem geri alınsa bile hak ileriye dönük olarak devam eder. Kazanılmış hukuki durum ise hukuka aykırı bir işlemde doğar. Bu işlem, iptal davası süresi geçtikten sonra geri alındığı takdirde artık ileriye yönelik olarak hüküm ifade etmez ve kişiye hak oluşturmaz. Fakat geçmişte kazanılan durumun da tanınması gerekir [28].

1.7.2.1.3. Kazanılmış Hak - Haklı Beklenti Kavramı

Bir Hukuk Devletinde hukukun üstünlüğünden söz edebilmek için bireylerin hukuka güven duymaları ve bu güvenin korunması gereklidir. Söz konusu güvenin korunması, kimi zaman, farklı hukuk sistemlerinde, farklı şekillerde sağlanmaktadır. Calmes ve Truchet, Fransız Hukukunun kazanılmış hak kavramıyla korumaya çalıştığı güvenin, Alman Hukukunda, AB Hukuku paralelinde “haklı beklentilerin korunması ilkesi” (protection of legitimate expectation/confidence) çerçevesinde sağlanmaya çalışıldığını ifade etmişlerdir [4]. Buradan hareketle, haklı beklentilerin korunması ve kazanılmış haklara saygı ilkelerinin, hukuka duyulan güvenin korunması ortak amacında kesiştikleri

sonucuna varabiliriz. Ancak, bu iki kavramın ortak yönleri olmasına karşın, aralarında yapısal farklılıkların olduğunu da söylemek mümkündür.

Calmes ve Truchet, söz konusu farklılıklardan birini, haklı beklenti durumunda, kazanılmış hakkın aksine, bir “hak”ın bulunma şartının olmaması olarak belirlemişlerdir. Ayrıca, belirli çıkarlardan yoksun kalan bireyin, haklı beklentilerin korunması bağlamında, bireysel durumunun korunması ya da en azından kamu yönetimi politikasındaki değişiklik karşısında hukuki belirlilik gereğince öngörebilme, tahmin edebilme fırsatı olması gerektiğine de değinmişlerdir. Kazanılmış hak ve haklı beklenti kavramları arasındaki farklılıkların bir diğerini ise, Erdoğan şu şekilde orta koymuştur. Henüz tamamlanamamış hukuki işlem süreçleri ya da durumlar, ilgilileri lehine genellikle bir hak doğurmazlar. Bu tür bir sürecin korunabilir bir aşamaya gelmesi, hakkın gerçekten kazanılmış olmasına bağlıdır. Hakkın kazanılması ise hukuk tarafından belirlenir. Bu durumda, gelecekte doğması “beklenen çıkar” kazanılmış hakkın doğumu için yeterli değildir. Bazen “meşru beklentiler” hukuk tarafından, nesafet ilkesi gereğince korunmakta, fakat bu koruma kazanılmış haklar için sağlanan koruma kadar güçlü olamamaktadır. Bu açıdan da söz konusu iki kavram birbirinden farklıdır [4].

1.7.2.2. Kazanılmış Hakkın Unsurları

Kazanılmış hakkın oluşması için belirli unsurların gerçekleşmesi gereklidir. Bu unsurları şöyle sıralamak mümkündür.

1. Yukarıda daha önce değinilmiş olduğu üzere, kazanılmış hakkın varlığından söz edilebilmesi için, öncelikle, hakkın elde edilmiş olması ve objektif bir düzenlemenin, bireysel bir işlemle somutlaşarak sübjektif hukuki duruma dönüşmesi gerekir. Bu nedenle düzenleyici işlemler tek başlarına kazanılmış hak doğurmazlar. Yalnızca bireysel işlemler kazanılmış hak doğururlar. Bu durum kazanılmış haklar bakımından, bireysel işlemleri, daha önemli hale getirir [28]. Genel olarak Türk Hukuku’nda ve Yargı’nın yaklaşımına bakıldığında da kazanılmış hakkın doğması için, bir düzenlemenin kişisel bir hakka dönüşmesi unsurunun arandığı söylenebilir. Bu bağlamda, Yüksek Yargı Organları’ndan Danıştay’ın kazanılmış hak konusuna yaklaşımı, bu çalışmanın ileriki bölümlerinde ayrıca incelenecektir.

2. Kazanılmış hakkın doğumu için, ilgili düzenlemenin yürürlüğü döneminde, bir hukuk kuralına uygun şekilde, bütün sonuçları ile edinilmesi, ilgilileri lehine doğan hukuki

durumların ortaya çıkması gerekir. Hak, bütün sonuçları ile fiilen elde edilmedikçe, diğer bir ifadeyle, gerçekten kazanılmadıkça, buna dayanılarak kazanılmış hakkın varlığı ileri sürülemez. Özetle, söz konusu hakkın Anayasa ve diğer yasalarla korunmaya değer bir aşamaya gelmiş olması gerekir, bu aşamaya gelmedikçe kazanılmış hakkın varlığından söz edilememektedir [4].

3. Alpar'a göre, kazanılmış hakkın unsurlarından bir diğeri de, hak sahibinin üçüncü kişilerden bir şey isteyebilmek ve onları bir şey yapma zorunda bırakmak şeklinde aktif bir davranışının olması gerektiğidir. Konuya idare hukuku açısından bakıldığında üçüncü kişiler yerine idare kavramını koymak daha anlamlıdır. İdare hukuku birey ile idare arasındaki ilişkileri düzenler. Burada sürülecek olan kazanılmış hak iddiası da, idareye karşı ileri sürülmelidir. Bu iddianın ileri sürülebilmesi için de idarenin, kazanılmış hak bulunduğunu reddetmesi ya da inkâr etmesi gerekir. İdarenin açıklayıcı veya tespit edici irade beyanıyla kazanılmış hakkın varlığını reddetmesi durumunda da kazanılmış hak iddiası ileri sürülebilir. Kazanılmış hak iddiasının ileri sürülebilmesi için, bu hakka yönelen tehdidin ciddi olması, idari bir kararla zedelenmesi gerekir [28].

4. Uyuşmazlık konusu hakkın, hukuka aykırı olmaması, bir başka ifadeyle hukuka uygun, meşru sayılması kazanılmış hakkın doğumu için gereklidir. Bu durumda, kazanılmış hakkın doğumu için, öncelikle hakkın doğumu tarihinde yürürlükte olan mevzuatın, bu hakkın doğumuna imkân verir nitelikte olması gerekir [4].

5. Kazanılmış hakkın unsurları arasında iyiniyet unsuru da var olmakla birlikte, başlı başına bir unsur olarak değil, hukuka uygunluk unsuruna destek bir ölçüt olarak değerlendirilmektedir. Oğurlu'ya göre, hukuka aykırı işlemi sürdüren kimsenin iyi niyetinden, hukuka uygun işleme dayanan kimsenin de kötü niyetinden söz etmek isabetli olmaz. Bu nedenle, iyi niyet, kazanılmış hakkın oluşması için gerekli olan bağımsız bir unsur olarak görülmemelidir [28].

6. Tan, kazanılmış hakkın doğumu için, belirli bir süre haktan yararlanılmış olmanın, hukuka uygun işlemler için gerekli olmadığını ifade etmiştir. Ancak hukuka aykırı işlemlerin korunabilmesi için, idari istikrar ilkesi gereği, haktan belirli bir süre yararlanmış olma şartı aranmaktadır [4]. Kazanılmış hakkın varlığından söz edilebilmesi için, hukuka uygunluk şartının olması gerekliliği yukarıda belirtilmişti. Kazanılmış hakkın doğumunun hukuka uygun olması gerektiği ve hukuka uygun işlemler söz konusu olduğunda, haktan belirli bir süre yararlanmış olmanın gerekmediği ifadesinden yola çıkılarak, kazanılmış

hakkın oluşması için haktan belirli bir süre yararlanmış olma şartı aranmamaktadır, denilebilir.

1.7.2.3. Kazanılmış Hakkın Nitelikleri

1. Kazanılmış hak kavramı, yazılı hukuki belgeden ve hukuki durumdan farklı ve bağımsızdır. İdari yargı hakimi, kazanılmış hakkı tespit ederken, uyumsuzluğu, gerek hukuki belgelerden, gerekse hukuki durumun kendisinden bağımsız bir şekilde, İdare Hukuku'nda merkezi önemi olan kamu yararı çerçevesinde yorumlayarak sonuca ulaşır. Ancak bu yorumlama, kazanılmış hakkı kamu yararına hapsederek tümüyle soyutlama olarak düşünülürse, yanıltıcı bir sonuca ulaşılmış olur. Söz konusu bağımsızlık, kazanılmış hak kavramının, hukukun genel ilkelerinden olmasından kaynaklanmaktadır. Kazanılmış hak kavramının bağımsızlığı, yalnızca hakimin değerlendirmesi bakımından söz konusu olan bir bağımsızlıktır[4].

2. Daha önce de değinildiği gibi kazanılmış hakkın, kesin ve sınırları tam olarak çizilebilen bir tanımla yapılamamaktadır. Başka bir ifadeyle, nitelikleri ve unsurları konusundaki tartışmalar, kavramın net bir tanımının yapılmasından kaçınılması sonucunu doğurmaktadır. Tolon, tanımlamadan kaçınılması, tartışmalar ve sonucunda ortaya çıkmakta olan belirsizliğin, Yargı kararlarında sıklıkla rastlanan karışıklıklara neden olduğunu ifade etmiştir. Ancak, bu durumun haklı gerekçesinin de, Yargının kendisini mutlak bir tanımla bağlamaması, her olayın somut özelliklerine göre deneysel metotla ayrı ayrı karar vermesi yönündeki eğilimi olduğunu belirtmiştir [4].

3. Kazanılmış hak kavramının doktrin ve uygulamada açık bir tanımının yapılmayışı, ona fonksiyonel bir nitelik kazandırmaktadır. Fonksiyonellik ve esneklik, kazanılmış hak kavramının temel niteliklerinden biri, hatta varlık nedenidir. Kamu hizmeti ve kamu yararı kadar anlam kapsamı geniş olan kazanılmış hak kavramı, her olaya göre değişebilir ve her olaya özgü biçimde incelenebilir niteliktedir.

Alpar, kazanılmış hak kavramına fonksiyonellik kazandıran asıl durumun, yargının verdiği kararlarda, belirli bir tanımla kendisini bağlamaktan kaçınarak, her olayın somut özelliklerini dikkate alarak, kazanılmış hakların varlığını tespit etmesi olduğunu belirtmiştir. Tolon ve Alpar'a göre, kazanılmış hak kavramının fonksiyonelliğinden dolayı doktrinde, kazanılmış haklarda örnek olay olamamakta ve benzer olaylarda örnek gösterilememektedir. Buna karşılık Oğurlu ise, kazanılmış haklarda örnek

gösterilemeyeceğinin kesin ve mutlak bir geçerlilik ifade etmeyeceğini savunmaktadır [28]. Danıştay da bir kararında, konuyla ilgili olarak, “kazanılmış hakkın her olaya göre incelenmesi gerektiği, başka bir anlatımla, kazanılmış hak kavramının bir fonksiyonellik içerdiği doktrinde kabul edilmiş bulunmaktadır. Anayasa Mahkemesi kararlarıyla Danıştay içtihatlarında da kazanılmış hak kavramının konu ve kapsamının kesin sınırlarının çizilemeyeceği ve her olaya göre, değişken olması göz önünde tutularak, konunun özelliğine göre değerlendirme yoluna gidildiği gözlenmektedir” şeklinde bir ifadede bulunmuştur [32].

4. Kazanılmış hakkın, fonksiyonelliği, yargılama sürecinde, idari yargı hakimine bu konuda takdir yetkisi tanınması sonucunu doğurmaktadır. Kanun koyucu, bir kuralın uygulanmasına ilişkin şartları veya bazı şartların varlığı halinde hangi hükmün verilmesi gerektiğini tam olarak göstermez ve bunların tespitini hakime bırakırsa, hakimin takdir yetkisinden bahsedilir [31]. Bu ifadeden hareketle, kazanılmış hak kavramının, kanunlarla ya da yargı kararlarıyla açıkça ya da doğrudan düzenlenmediği de göz önünde bulundurulduğunda, kazanılmış hak ile ilgili davalarda, idari yargı hakiminin, belirli bir kanun maddesine dayanarak değil, takdir yetkisini kullanarak karara vardığını söylemek mümkündür.

5. Hakkın kamu yararı gerekçesiyle ihlali söz konusu olduğunda, giderilmesinin istenebilmesi yetkisi de kazanılmış hakların niteliklerindedir. Kamu yararı ile kazanılmış hak çatıştığı durumlarda, kamu yararı kişisel yarara tercih edilir. Kişisel yarar, telafi edilerek ortadan kaldırılır. Buna karşılık kişilerin yararları birbirleriyle çatıştığında, bunlar eşit tutulur ve eşitlik ilkesine göre çözülür [28].

6. Üzerinde durulması gereken bir diğer nokta da kazanılmış hakkın, özellikle belirli tür haklarda, hakkı kazanan kişi dışındaki kimseler için geçerli olmayışıdır. Kazanılmış hak, yalnızca hakkı elde eden kimse tarafından kullanılabilir. Kazanılmış hakkın diğer kimselere devredilmesi imkanı bulunmamalıdır. Bu durum, özellikle ruhsat ve izinler (yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni gibi) için geçerlidir [4].

1.7.2.4. Kazanılmış Hakkı Ortaya Çıkaran Hukuki Durum

Kazanılmış hakkı ortaya çıkaran iki tür hukuki durumdan söz edilir. Bunlardan birincisi, kanunların zaman içinde uygulanması, ikincisi ise statü değişikliğidir * ([28]'den özetlenerek alınmıştır).

İlk olarak kazanılmış hak, kanunların zaman içinde uygulanmasından doğar. Kanunların ve düzenleyici idari işlemlerin zaman içinde değiştirilmesi, kaldırılması veya iptal edilmesi sonucunda, eski ve yeni hukuk kurallarının uygulama alanının belirlenmesi nedeniyle doğar. Çelikel, kanunların zaman içinde değişmesiyle eski hukuka göre kazanılmış olan hakların tanınması gerektiğini belirtmiştir. Kanunların ve idari işlemlerin geçmişe yürümeyeceğine ilişkin hukukun genel ilkesi, kazanılmış hakların korunmasına hizmet eder. *

İkinci olarak kazanılmış hak sorunu, statü değişikliğinden dolayı da ortaya çıkabilir. Buna göre bireyin bulunduğu statü içinde statüyü düzenleyen genel normların bireylere özel normlarla uygulanarak bireysel hukuki durumlara dönüşmesi sonucu kazanılmış hak doğabilir. Ancak bu kazanılmış hakkın tartışma konusu olabilmesi bireyin içinde bulunduğu statünün değişmesiyle mümkün olur. Ancak statü değiştiği zaman birey kazanılmış hak iddiasında bulunur. Çünkü eski statüsü içinde bu hakkı zaten tanınmaktadır ve bu haktan yararlanmaktadır. Yeni statüsünde bu hak tanınmamışsa birey kazanılmış hakkının ihlal edildiği iddiasında bulunur. Bu şekilde de kazanılmış hakkın var olup olmadığı tartışma konusu haline gelir. *

Bunların dışında kazanılmış hakkı ortaya çıkaran diğer bir sebep de, kanunca, idarenin ya da özel hukuk ilişkilerinde hak sahibi dışındaki bireylerin kurulu düzene müdahaleleri, düzeni değiştirmek istemeleridir. Daha açık bir ifade ile hukuk ve toplumsal düzen kuralları ile sağlanmış istikrarın, birilerinin dışarıdan müdahalesiyle bozulmasıdır. Bu durumda da bireylerin, kazanılmış hak iddiasında bulunduğu gözlenmiştir. Ancak böyle bir durumda kazanılmış hakların korunabilmesi için kurulu düzenin kanunlara ya da en azından hukuka uygun olması gerekir. *

1.7.2.5. Kazanılmış Hakkı Koruyan ve Destekleyen Hukuki İlkeler

1.7.2.5.1. Hukukun Genel İlkelerinden Olma Bakımından Kazanılmış Haklara Saygı

Kazanılmış hakların korunması olarak ifade edilen ilke, gerek uluslar arası hukuk, gerekse iç hukukta yaygın biçimde kullanılmakta ve uygulanmaktadır. Ancak daha önce de belirtildiği gibi bu kavram, Türk pozitif hukuku içerisinde tanımlanmış ve düzenlenmiş

değildir. Bunun yanında, kazanılmış hakların, hukukun genel ilkelerinden biri olduğu, hem uluslar arası hem de Türk hukuk öğretisinde ve yargı kararlarında kabul edilmektedir [8].

Hukukun genel ilkeleri, çağdaş hukuk sistemlerince, hukuk devletinin geçerli olduğu ülkelerde benimsenmiş, toplumun birlikte ve düzen içinde yaşama isteğinin ürünü olan, felsefi, ahlaki, sosyolojik ve ekonomik alanda ortaklaşa benimsenen, somut durumlara uyabilen, ancak soyut, genel, sürekli, evrensel ve aşkın olan ortak adalet duygusunu tatmin etmeye yönelik olarak yargıç tarafından keşfedilen ilkelerdir. Erkut, hukukun genel ilkelerinin, günümüzde yasama, yürütme ve yargı organlarına katkı malzemesi olmaktan öteye bir işlev üstlenmiş olduğunu ifade etmiştir. Çakır ise, hukukun genel ilkelerinin, demokratik bir ülkede, kişilerin güvenlik içinde yaşamaları ve geleceğinden emin olmalarını sağlamakta olduğunu vurgulamıştır [7].

Hukukun genel ilkelerinin açık anayasal dayanağı bulunmamaktadır. Ancak hukukun genel ilkelerine uyulmasının, T.C. Anayasası'nın 138. maddesindeki "Hakimler, Anayasa'ya kanuna ve hukuka uygun olarak vicdani kanaatlerine göre hüküm verirler" ifadesinden yorum yoluyla, ya da 2. maddesinde belirtilen "Türkiye Cumhuriyeti bir hukuk devletidir" [22] ifadesine dayanılarak çıkarılabilecek bir gereklilik olduğu sonucuna varmak mümkündür.

Hukukun genel ilkelerinin sınıflandırmasında, ortaya çıkış şekilleri ve oluşumları konusunda çeşitlilik söz konusudur [7]. Kazanılmış haklar kavramı, bu sınıflandırmalardan birinde, hukuk güvenliği düşüncesinden kaynaklanan hukukun genel ilkeleri arasında bulunmaktadır. Hukukun güvenliği düşüncesinden kaynaklanan hukukun genel ilkeleri; idarenin hukuka uygunluğu ilkesi, erkler ayrılığı ilkesi, kamu hizmetlerinin sürekliliği ilkesi, idari işlemlerin gerekçeli olması ilkesi, yönetsel işlemlerin geriye yürümezliği ilkesi, yönetsel işlemlerin geri alınması ilkesi, idari istikrar ilkesi, usulde paralellik ilkesi, kazanılmış hak ilkesi, adalet-hakkaniyet-nesafet ilkeleri olarak belirlenmiştir.

1.7.2.5.2. Hukuk Devleti Olma ve Kazanılmış Haklara Saygı

Calmes ve Truchet, kazanılmış hakların korunması ilkesinin, genelde temel hakların ve özelde ise mülkiyetin korunması yükümlülüğü olan Hukuk Devleti gereğince korunmak zorunda olduğunu ifade etmişlerdir. Balta da buna paralel bir açıklamada, kazanılmış haklara saygı gösterilmesinin Hukuk Devleti'nde bulunması gereken ve diğer ilkelere paralel olarak uyulması mutlak bir zorunluluk, Devlet ve İdareciler için bir yükümlülük

olduğunu vurgulamıştır. Craig ise bu konuda şu ifadelerde bulunmuştur. Devlet birim ve kurumları, Anayasanın ve diğer düzenlemelerin belirlediği görev ve yetkilere sahiptir. Hukuk ülkede yaşayan herkesin üstündedir. Dolayısıyla, Devlet'in faaliyetleri "keyfi" değil, belirli bir düzen ve usul içinde olmak zorundadır. Hukukun üstünlüğünün geçerli olmadığı bir Devlette, Devlet mekanizması, yöneticilerin keyfi tavırlarına terk edilmiş olur. Yüksek yargı organları da bugüne kadar farklı konularla ilgili verdiği birçok kararında Hukuk Devleti kavramını kullanmıştır [4].

Sonuç olarak, bir Hukuk Devletinde hukukun üstünlüğünden söz ediliyorsa, orada bireylerin geleceklerini güven içinde planlayabilmeleri ve davranışlarının hukuki sonuçlarını bilebilmelerinin hukuk düzeni ile sağlanmış olması gerekmektedir. Buna bağlı olarak da, kazanılmış haklara saygı ve bu hakların korunmasının, Hukuk devletinin uyulması zorunlu bir unsuru olduğu çıkarımını yapmak mümkündür.

1.7.2.5.3. Geriye Yürüme Yasağı ve Kazanılmış Haklara Saygı

Her hukuk kuralı, hukuki iktidarın kullanılmasını ifade ettiğine göre, bu iktidarın kullanılmasının zaman bakımından sınırlarının belirlenmesi ve bu sınırların yönetilenler tarafından bilinmesi hukuk güvenliği bakımından büyük öneme sahiptir. Geriye yürüme yasağı, genel itibariyle hukuk kurallarının geçmişi etkileyerek kamu düzenini ve hukuk güvenliğini zedelemesini önlemek bakımından getirilmiş bir ilkedir. Bu bağlamda, ilkenin iki işlevi olduğundan bahsedilebilir: İlke, bir yandan kuralların geriye yürümemesiyle öngörülebilir bir hukuksal ortam yaratarak kamu düzeninin; diğer yandan kişilerin hak ve özgürlükleri bakımından hukuk güvenliğinin sağlanmasını amaçlar. Bu nedenle, kural olarak hukuk kurallarının yürürlüğe girdikleri tarihten itibaren etki ve sonuçlarını doğurması ve yürürlüğe girmeden önceki hukuki durumları etkilememesi esastır [8].

İdare hukukunda, kazanılmış haklar sorunu, doğrudan, geriye yürüme sorunu ile ilişkilendirilmektedir. Yeni düzenleyici işlemlerin yürürlüğe girmeleri ile zaman bakımından uygulanmaları ve geçmişte kısmen de olsa tamamlanan işlemlerin hangilerine yeni düzenlemenin uygulanacağı sorunları, kazanılmış haklara ilişkin uyuşmazlıklar doğmasına neden olmaktadır.

Bir hukuk devletinde, hukuk kuralları ve idari işlemler, idare edilenler tarafından önceden bilinebilir nitelikte olmalıdır ki, idare edilenler, kendi davranışlarını ve durumlarını buna göre ayarlayabilsinler [33]. Çünkü insanlar, yürürlükteki yasanın

sürekliliğine güvenerek faaliyette bulunur, alacak ve borç altına girer, sözleşme yapar, kendi lehlerine sonuç doğurduklarına inandıkları, suç ve idari ihlal olmadığını düşündükleri eylem ve işlemlere girerler. Dolayısıyla, bütün hukuki işlemlerde olduğu gibi, İdarenin faaliyetlerinde de, önceden öngörülebilirlik ve güvenilirlik gerekir. Bu gereklilik, Hukuk Devleti'nin en önemli unsurlarındandır. Güvenin korunması İdare'nin de yükümlülükleri arasındadır.

Bu konuda asıl kural, ilgililerin aleyhine olan düzenlemelerin geçmişe yürütülmemesidir. Lehe olan yeni düzenlemelerin uygulanması bir sorun doğurmasa da ilgililerin önceki yasa döneminde doğan çıkarlarının korunmaması kazanılmış hakların ihlali anlamına gelmekte ve uyuşmazlık doğurabilmektedir. Bu nedenle, düzenlemelerin, bazı istisnalar dışında yalnızca geleceğe etkili olması kuralı gözetilmelidir. Hukuka uygun olarak tamamlanmış işlemlerin kazanılmış haklar, hukuka aykırı olanların ise diğer şartları yerine getirmek kaydıyla kazanılmış hukuki durum çerçevesinde korunması gerekir. Bu etki, geçmişte pozitif hukuk düzenlemesine güvenen kimsenin, güvenin korunması bağlamında kendi lehine elde ettiği sonuçların gözetilmesi anlamına gelir [4].

1.7.2.6. Danıştay'ın Kazanılmış Hak Kavramına Yaklaşımı

Yargı organlarının, kazanılmış hak kavramına yaklaşımının incelenmesi, bu kavramın hukuk içerisindeki yerinin, işlevinin ve kapsamının belirlenmesi açısından önem taşımaktadır.

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 [31].

Bu çalışma, kazanılmış haklar sorununu İmar Hukuku özelinde incelemeyi amaçlamaktadır. İmar Hukuku, genel olarak Kamu Hukuku'nun bir çalışma alanıdır. Kamu Hukuku ve İdare ile ilgili uyuşmazlıkların son çözüm yerinin Danıştay olması sebebiyle, bu çalışmada, Yüksek Yargı Organları'ndan Danıştay'ın kazanılmış haklar konusuna yaklaşımının ayrıca incelenmesi tercih edilmiştir.

Daha önceki bölümlerde de vurgulandığı gibi, kazanılmış hak yasalarla açıkça ortaya konan bir kural değil, bir ilke olarak kabul edilmiştir. Kavramın nitelikleri ve kapsamı

konusundaki tartışmalar, net bir tanımlamasının yapılamamasını ve hatta Yargı'nın kavramı tanımlamaktan kaçınması sonucunu doğurmaktadır. Tanımlamadan kaçınılmasının haklı gerekçesinin de yine kavramın fonksiyonel niteliğine bağlı olarak deneysel yöntemle değerlendirilmesi gerektiği olarak ifade edilmektedir.

Kavramın bu kendine özgü, hassas özelliğinin bir sonucu olarak, Yüksek Yargı Organları'ndan, Danıştay'ın da kazanılmış haklar ile ilgili farklı olaylarda, farklı kararlar vermek durumunda kaldığını tespit etmek mümkündür. Bununla birlikte, asıl dikkate alınması gereken nokta, Danıştay'ın istikrar sağlayabilecek ve emsal oluşturabilecek benzer durumlarda dahi istikrarsız kararlar almasıdır. Bu durum sıklıkla rastlanılan kazanılmış hak uyuşmazlıklarında ciddi çelişkilere yol açmaktadır.

Kazanılmış haklar konusunda en önemli tartışmalardan biri de, kazanılmış hakların, kamu yararına feda edilip edilmeyeceğidir. Alpar'a göre, iki ilkenin çatışması durumunda, birinin daha ağırlıklı olması, diğer ilkenin geçersiz olduğu değil, o olay bakımından görece az öneme sahip olduğu anlamına gelmektedir [8]. Dolayısıyla kazanılmış hakların uygulanmasında, alınan kararların, benzer olaylarda birbirine emsal gösterilmesi mümkün olamamaktadır. Bu ifadeden, Danıştay'ın benzer olaylarda dahi benzer kararlar almamasının sebebinin, Yargı'nın korumak durumunda olduğu ilkelerin, hangisinin, olayın niteliğine göre ne derecede öneme sahip olduğunu karşılaştırıp, buna göre karar alması olduğu söylenebilir. Bunun yanında, yine de, Danıştay'ın kazanılmış haklar ile ilgili durumlarda, almış olduğu bazı kararlarında, hangi durumların kazanılmış hak doğurup doğurmayacağını belirtme, kavramın tanımını yapma ve sınırlarını çizme çabasında olduğu da tespit edilebilir.

Her ne kadar idare hukukunun statüler hukuku olması ve dolayısıyla idare hukukunda kazanılmış haklardan söz edilemeyeceği iddia edilse de, 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 [28].

Danıştay, kazanılmış hakkın mevcut olup olmadığını saptarken, genel hukuksal durumların kişiler hakkında uygulanıp uygulanmadığını araştırmaktadır. Danıştay'a göre, kural, tasarruflarla kabul edilen hukuksal olay ve esasların bireysel durumlara dönüşmedikçe, kazanılmış hakların varlığından bahsedilemeyeceğidir. Bir başka anlatımla,

yine Danıştay'a göre, elde edilmiş bir hakkın bulunduğu kabul edilebilmesi için, objektif bir hukuksal kuralın kişi hakkında uygulanması veya kendiliğinden uygulanacak hale gelmesi gerekmektedir [29].

Kazanılmış haklarla ilgili hemen hemen bütün metinlerde kazanılmış hakların ancak hukuka uygun işlemlerden doğacağı belirtilmekte; Danıştay da bu kabul üzerinden karar vermektedir. Gerçekten de, mahkeme kararlarında 1960'lı yıllardan bu yana kazanılmış hakların ancak işlemin tesis edildiği tarihte hukuka uygun olan işlemlerden doğabileceği belirtilmiştir [8].

Danıştay, kazanılmış hakka saygı ilkesinin, kanunla aksi görülmesi durumunda işlemeyeceğini ifade etmiştir. Ancak, bu hususun ayrıca ve açıkça öngörülmüş olması gerekir. Kanunda bu konuda, açık hüküm yoksa önceki kanun döneminde kazanılmış hak, yeni kanun döneminde de devam eder [33].

Danıştay haktan yararlanılmış olmasını kazanılmış hakkın ortaya çıkması için önemli saymaktadır. Ancak bu konuda bir tutarlılık yoktur. Bir kararında, eski mevzuat hükümlerine göre sigorta müfettişliği sıfatını kazanmış, hatta teftiş görevi yaptırılmış olan kişi için bu sıfatın kazanılmış hak olduğunu, daha sonra yürürlüğe giren yönetmeliğin, hakkın devamını yeni şartların gerçekleşmesine bağlı kılmasının kazanılmış hakları ihlal ettiğini ifade ederek, yönetmeliğin ilgili hükmünü iptal etmiştir. Buna göre kazanılmış hak, eski mevzuata öngördüğü ve bireylerin bundan yararlanarak elde ettikleri ve belirli bir süre de kullandıkları haktır. Bu hak daha sonra yürürlüğe giren mevzuatla ortadan kaldırılamaz. Burada, kazanılmış bir hakkın korunması amacıyla idari işlemlerin geriye yürümezliği ilkesi kullanılmış ve kazanılmış hakkı ihlal eden hüküm iptal edilmiştir. Bu karardan Danıştay'ın kazanılmış hakları ihlal eden işlemleri iptal ettiği sonucu çıkarılabilir. Ancak bir başka kararında, Anayasaya aykırılığı sebebiyle iptal edilmiş bir kanun hükümlerine dayanarak, iptalden önce belirli bir süre haktan yararlanmış olmanın, iptal hükmünü etkisiz bırakacak şekilde kazanılmış hak oluşturmayacağını ve iptal karardan sonra uygulanmasını gerektirmeyeceğini ifade etmiştir [28]. Almış olduğu bu kararlarından da anlaşılabilir gibi, Danıştay'ın "belirli bir süre haktan yararlanmış olma"nın kazanılmış hakka olan etkisi konusundaki tavrında tutarlılık bulunmamaktadır.

Danıştay, eski tarihli bir kararında kamu yararı ve kamu düzeninin gerektirdiği hallerde, aksi yönde açık bir hüküm yoksa hukuk kurallarının, yani yasa ve düzenleyici işlemlerin geriye yürüyebileceğini kabul etmiştir. Daha net bir ifadeyle, Danıştay, diğer bir kararında da belirttiği gibi, kamu yararı ve kamu düzeninin söz konusu olduğu durumlarda,

hukuken kazanılmış haklardan söz edilemez olduğu görüşündedir [8]. Buradan hareketle, Danıştay'ın kazanılmış hakları, kamu yararına feda edebileceği sonucuna varılabilir.

Sonuç olarak, Danıştay'ın kazanılmış hakları tanıdığı, aldığı kararlarda bu ilkeyi dayanak olarak kullandığı ve koruma eğilimi içerisinde olduğu söylenebilir. Kazanılmış haklar ile ilgili olaylarda aradığı bazı ölçütler olduğu; fakat benzer durumlarla ilgili aldığı bazı kararlarında, bu ölçütlerin var olması halinde dahi, farklı kararlara ulaşabildiği de yukarıdaki ifadelerden anlaşılabilir. Bunlara ek olarak, kazanılmış hakları kamu yararının söz konusu olduğu durumlarda feda edebileceği, Danıştay'ın kazanılmış haklar konusuna bakış açısını ortaya koymak açısından vurgulanması gereken noktalar arasındadır.

1.7.2.7. İdari İşlemlerin Değiştirilmesinin Kazanılmış Haklara Etkisi

İdari işlemlerin değiştirilmesi, işlemin geri alınması anlamına gelmemektedir, geçmişteki durumları olduğu gibi bırakır. Değiştirme, içeriğinde hem bir kaldırmayı hem de kaldırılan işlemin yerine yenisinin alınmasını barındırır. Etkileri yalnızca geleceğe yöneliktir. Değiştirme, genel düzenleyici idari işlemlerde daha sık kullanılan bir usuldür ve ileriye dönük etkileri bulunduğu bir tür kaldırma ve yenileme olarak kabul edilir. Bu durumda, değiştirme ve kaldırmanın geçmişe etkili sonuçları olmayacağından kazanılmış hakların ihlali sorunu ortaya çıkmaz. Bununla birlikte, idari işlemlerin tesisinde, nasıl ki gerekli incelemelerin yapılmış olması aranıyorsa, aynı şekilde, yapılmak istenen değişikliğin de esaslı gerekçelerinin olması aranır. İşlemin doğumundan sonra bir değişiklik yapılması isteniyorsa, bunun haklı bir gerekçesinin aranması, idari istikrar ilkesinin bir gereğidir [4].

Oğan, “Düzenleyici işlemlerin değişmesi ya da ortadan kaldırılması halinde kazanılmış haklar saklı tutulur mu?” sorusuna olumlu cevap verilmekte olduğunu ifade etmiştir. Ayrıca, yeni düzenleyici işlemin, eski düzenleyici işlem tarafından yaratılmış kazanılmış hak ve kazanılmış hukuki durumlara dokunamayacağının, genel olarak kabul edilmekte olduğunu da belirtmiştir [4].

Danıştay bir kararında "Genel ve düzenleyici nitelikteki idari tasarrufların, yürürlüğe girdikleri tarihten sonraki olaylara uygulanacağına ilişkin idare hukuku kuralı, bu nitelikteki tasarrufları değiştiren ya da yürürlükten kaldıran genel ve düzenleyici tasarruflar için de geçerlidir. Ancak bu değişikliğin etki sahasının çok iyi saptanması ve böylece hem

bu değişiklik nedeniyle kişinin kazanılmış haklarının ihlal edilmemesi, hem de değişiklikten beklenen hukuki yararın gerçekleşmesine engel olunmaması gerekir." ifadeleriyle idari işlemlerde değişiklik yapılması durumunda, önceki duruma göre kazanılmış hakların saklı tutulması gerektiğini vurgulamıştır. Ancak Danıştay, başka bir kararında, yeni bir düzenleyici işlemle hukuki durumun değiştirilmesi halinde kişi, yeni duruma tabi olur ve yeni işleme karşı kazanılmış hak iddiasında bulunamaz, diyerek, idari işlemin, değiştirilmeden önceki duruma göre kazanılmış olan hakların idari işlem değiştikten sonraki zaman diliminde de ilelebet geçerli olmasını kabul etmemiştir [28].

Yukarıdaki ifadelerden, bir idari işlemin değiştirilmesi durumunda, genel olarak kazanılmış hakların korunmasına yönelik bir yaklaşım olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca, yeni bir düzenleyici işlemin getirilme gerekçesinin, güçlü ve haklı olması gerektiği de vurgulanmıştır. Bununla birlikte, yeni düzenleyici işlem yürürlüğe girmeden önce kazanılmış olan hakların, düzenlemeden sonra tanındığı ve fakat daima geçerli olmayacağı, kişinin bundan böyle yeni düzenlemeye tabi olması gerektiği de belirtilmiştir. Bu gibi durumlarda, yeni düzenlemeyle birlikte, tanınmasına rağmen geçerliliğini yitirmeye mahkum olan hakların ve elde edilmiş durumun, gelecekte hangi müdahaleler söz konusu olduğunda korunmayacağına da, bu çalışmanın konusu olan imar hukuku çerçevesinde, sunulacak örneklerle yer verilecektir.

1.7.3. İmar Planlarının Değiştirilmesi

İmar planları, birer idari işlem olarak, kentin mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki (yirmi yıl gibi) gelişme durumuna göre olması düşünülen şeklin tasarlanması amacıyla yapılırlar. 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 [20].

Planlamanın araştırma evresine gereken önemin verilmemesi, elde edilen verilerin doğru belirlenememiş olması, gelişme yön ve büyüklüklerinin yanlış öngörülmesi, planlamanın amaçlarından sapmasına neden olabilir. Planın uygulama aşamasında, beklenmeyen aksaklıklar baş gösterebilir. Hazırlık aşamasında saptanan ihtiyaçların karşılanması amacıyla güden plan, bu kamusal ihtiyaçları karşılamayacak duruma gelebilir.

Sonuç olarak, bu ve bunun gibi nedenlerle, zaman içerisinde planların değiştirilmesi gerekebilir.

Planların değiştirilmesi gereken durumlarda, imar planlarının düzeltilerek, ihtiyaçlara uyumlu hale getirilmesi zorunludur. İşte bu ihtiyaç ve nedenlerle, onaylanmış planlarda yapılan düzeltmelere plan değişikliği (tadilatı) denir.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te ise plan değişikliği, şu şekilde tanımlanmıştır. "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" [18].

Gök'e göre, İmar Kurumu kapsamı içinde yürütülen yasal imar planı değişiklikleri, basit değişikliklerin yanı sıra, ilave imar planlarını, mevzii imar planlarını, imar planı revizyonlarını içermektedir. İmar planı mevcut olan kentin, beklenen gelişmesi için yapılan planlama çalışmasını, bir tür plan değişikliği olarak değerlendirmek olanaklıdır. En çok gerçekleştirilen basit imar planı değişiklikleri de, planlanmış alan içinde genellikle küçük plan değişikliklerini kapsamaktadır[2].

Plan değişikliği, yukarıda da sözü edildiği gibi, her tür ve ölçekte planla ilgili olarak gündeme gelse de, en sıklıkla gerçekleştirileni uygulama imar planı ölçeğinde gerçekleştirilen basit 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 [21]. Bu bağlamda nazım imar planlarını etkileyecek düzenlemelerin, nazım imar planı değişikliği yapılmadan uygulama imar planı ile yapılmaması gerektiği sonucuna varmak mümkündür.

Plan değişiklikleri, her planın uygulamada karşılaşılan sorunlara göre farklı nitelikte ortaya çıkmaktadır. Plan sınırları içinde ve fakat planın getirdiği makro karar ve sınırları değiştirmeden, arazi kullanışlarının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde mevzii olarak değişiklik getirmektedir. Belli bir uygulamada karşılaşılan sınırlı sorunları çözüme kavuşturmaktadır [15].

1.7.3.1. İmar Planı Değişikliklerinin Nedenleri ve Amaçları

İmar planı değişikliklerinin nedenleri, Çetiner'in imar planı olan 638 belediye arasında yapmış olduğu bir araştırmaya göre, 8 faktörle açıklanmış ve bu faktörler de kendi aralarında gruplandırılmıştır.

a) Belediye ve plancının hatasından doğan faktörler:

- Ekonomik nedenler (%84),
- Teknik nedenler (%53),
- Hukuki nedenler (%28),

b) Plancının planlamadaki tutumundan kaynaklanan faktörler:

- Fonksiyon bölgelerinin yer seçimlerinin isabetsizliği (%35),
- Planların topografik yapıya uymaması (%12),

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

- Şehirler arası karayollarının yapılmasında (%13,5)
- Su tesisleri ve kanallarının geçirilmesinde (%1),
- Hizmet tesislerinin yapılmasında (%4) çıkan güçlükler dolayısıyla planların tadilata uğradıkları ifade edilmiştir.

Yapılan çalışma sonucunda, 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 olduğu tespit edilmiştir [11].

Suher tarafından yapılan başka bir araştırmaya göre ise, imar planı değişikliklerinin nedenleri;

- Düzenlemedeki hata,
- Arsa politikası,
- Mali yetersizlikler,
- Teknik yetersizlik,
- Programların mali ve teknik yetersizliklere göre hazırlanmayışı,
- Politik ve idari durum olarak belirlenmiştir [11].

Yukarıdaki ifadelerden de anlaşıldığı üzere, planın araştırma evresinde elde edilen bulgulardaki hatalar, bilimsel ve nesnel bir yaklaşımdan yoksunluk, teknik yetersizlik, maddi olanaksızlıklar, arsa politikaları, idari tutarsızlık, merkezi ve yerel programların olmaması gibi nedenler, plan değişikliğine gidilmesi sonucunu doğurmaktadır. Ayrıca, kente yapılan önemli yatırımlar, kentin nüfus artış ya da azalış hızında beklenmeyen yükselme kaydedilmesi, merkezi ve yerel politikaların değişimi gibi diğer nedenlerle de imar planı değişiklikleri gerçekleştirilebilir.

İmar planlarında değişiklik yapılırken bir takım amaçlar belirlenmekte ve bu amaçlara varılmak istenmektedir. Duygular'a göre bu amaçlar,

- Kişisel yarar,
- Toplumsal yarar,
- Yerel yönetimlerin gelirlerinin artırılması,
- Plan kararlarına uygulama kolaylığı getirilmesi,
- Çizim hatalarının düzeltilmesi olarak sıralanır. *([2]'den özetlenerek alınmıştır)

Kişisel yarar gözetilerek talep edilen plan değişikliklerine, kat artırılması, kültür kullanımına ayrılmış veya ulaşım aksı içinde bulunan parselin konut alanına dönüştürülmesi, kaçak olarak yapılan konutların veya konutlardaki fazla katların yasallaştırılması istemi, imar planı dışında, imarlı parselde sahip olmak için mevzi plan istekleri, parselde cephe temin etmek için yol açılması örnek olarak verilebilir. İmar planı değişiklikleri yoluyla planın öngördüğü koşulların değiştirilmesi talebi, planda en yoğun şekilde değişiklik yaratan nedenlerdendir. *

Toplumsal yarar gözetilerek yapılan plan değişikliklerine ise, konut alanının okul alanına çevrilmesi, genel ulaşım ağı ile ilgili tadilatlar gibi kent yerleşmesinde yöresel olarak gereksinim duyulan belediye, bakanlık veya diğer kamu kuruluşlarınca talep edilen değişikliklerdir. *

Planın uygulanabilirliğinin artırılmasını amaçlayan değişiklik talepleri, plan kararlarının gerçekleşmesine yardımcı olmak amacıyla yapılır. Kadastral sınır ile imar sınırının çakışmaması durumunda, yolun kadastral parsel sınırına kaydırılması gibi kentsel fonksiyonların dengesini bozmayacak ve uygulamayı kolaylaştırıcı değişikliklerdir. *

1.7.3.2. İmar Planlarında Değişiklik Usulü

İmar Kanunu [16]'nın 8. maddesine göre, planlarda yapılacak değişiklikler de, planların karara bağlanması ve onaylanmasındaki usullere tabidir.

İmar planlarında değişiklik yapılmasında, değişiklik istemi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'ndan olduğu gibi, belediyelerden de gelebilir.

Bakanlıkça Değişiklik İstenmesi: İmar Kanunu'nun 9. maddesine göre, bir kamu hizmetinin görülmesi amacıyla, resmi yapı ve kuruluşlar için imar planlarında yer ayrılması ya da bu amaçla değişiklik yapılması gerekiyorsa, Bakanlık, valilik kanalıyla belediyeye bunu bildirir. Kanun, bu konuda karar alınmadığı takdirde belediye meclisi kararına gerek kalmaksızın, Bakanlıkça uygun görülüp onaylanacak plan ya da değişiklik önerisinin kesinlik kazanacağını göstermektedir. Belediyeler bu değişikliklere uymak ve onları uygulamak zorundadır [13].

İmar Kanunu'nun bu maddesinden, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın doğrudan plan değişikliği yapma yetkisinin olmadığı anlaşılmaktadır. Ne var ki, Bakanlığa, değişiklik yapmak istediği konuda, belediye meclisinin aldığı karardan bağımsız olarak, bu kararını yürürlüğe sokabilme yetkisi de tanınmıştır. Dolayısıyla, kamu yapıları ile ilgili değişikliklerle sınırlanan bu yetkinin, belediye meclisinden çıkacak aksi yöndeki bir karar söz konusu olsa dahi, geçerli olması, Bakanlığın aslında plan değişikliği konusunda tam yetkisinin olduğu sonucuna varılmasını sağlamaktadır.

Planlarda Belediyelerce Değişiklik Yapılması: İmar planlarında değişiklik yapılmasının olağan yolu, bu değişikliklerin belediye meclislerince yapılmasıdır. İmar Kanunu'ndaki, "Onaylanmış planlardaki değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir" hükmüyle kastedilen de zaten imar planlarının belediyelerce veya diğer ilgili idarelerce yapılması halinde, şekilde ve usulde paralellik ilkesi gereğince, planı yapan organların aynı usullere göre, bunu değiştirme yetkilerinin bulunduğunu ve değişiklik usulünün de, yapılmasındaki usullerle aynı olduğunu ifade etmektedir. Danıştay da; birçok kararında, imar planı değişikliklerinin, planı karara bağlayan organlarca yapılması gerektiğini ifade etmektedir. Örneğin, Danıştay 6. Dairesi, 1994 tarihli bir kararında (E. 1993/2170, K. 1994/1851), imar planı değişikliğine ilişkin belediye meclisi kararının, ancak başka bir meclis kararıyla değiştirilebileceğini hükme bağlamaktadır [6].

Yukarıdaki ifadelerden de anlaşılacağı üzere, planı yapan organların, değişiklik söz konusu olduğunda da yetkili organ olacağı hükmü, İmar Kanunu'nun 8. maddesinde açıkça

ifade edilmektedir. Fakat yine İmar Kanunu'nun 9. maddesinde, Bakanlığın kamu hizmeti ile ilgili durumlarda, plan değişikliği konusunda tam yetki sahibi olduğu belirtilmiştir. Buradan hareketle, 8. maddeye karşılık, 9. maddenin varlığının, istisnai bir durum ortaya çıkardığını söylemek mümkündür.

1.7.3.3. Yönetmeliğin Plan Değişikliğine İlişkin Esasları

Keleş'e göre, değişiklik önerilerinin, daha çok belediyelerden gelmesi, hatta henüz onaylanmamış planlar üzerinde bile değişiklik yapılmasının istenmesi karşısında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, değişiklik önerilerini sınırlandırmak için, İmar Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin yönetmeliklerden birine, plan değişiklikleriyle ilgili önemli ölçütler koymuştur [6]. İmar planlarında hangi durumlarda değişiklik yapılabileceği ve bu değişikliklerin hangi koşullara bağlanmış olduğu Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te şöyle ifade edilmektedir.

a) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için;

- İmar planındaki durumu geçicek olan sosyal ve teknik alt yapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.
- İmar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması koşuluyla yapılabilir.

b) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu, nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişikliklerinde;

- Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları Ek-1'de belirtilen standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır ve/veya yoğunluğu arttırılır.
- Kat sayısı arttırıldığında, dar bir yolda yüksek bir yapının yapılması önlenmelidir. Bu durumda, kat sayılarının belirlenmesinde, bir yoldaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık, bu binaların yükseklikleri toplamının yarısına 7 metre eklenerek bulunan sayıdır.

c) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde;

- Devamlılığı olan bir yol, belli bir kesimde daraltılamaz.
- Yolların kaydırılmasında mülkiyet ve yapılaşma durumu esas alınır.
- İmar planlarındaki gelişme alanlarında 7 metreden dar yaya, 10 metreden dar trafik yolu açılmaz.
- İmar planı değişikliği ile çıkmaz sokak oluşturulamaz.
- İmar planı içinde kalan karayolu, kent içi geçişinin değiştirilmesi durumunda, Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe uyulur.

d) Sosyal ve teknik alt yapı kullanımlarından başka herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanımının değiştirilmesi durumunda;

- Nazım plan ana kararlarını bozucu fonksiyonel değişiklikler plan değişikliği yoluyla yapılamaz.
- Yeni belirtilen kullanımın ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları ve nüfus şartı aranmaksızın Ek-1'deki standartlara ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak düzenlenir.
- Yerleşmenin gelişme yönü, büyüklüğü ve arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımı ve genel yoğunlukları gibi nazım plan ana kararları ancak imar planının yeniden yapılması ile değiştirilebilir [18].

Bu kurallara, uygulamada ne ölçüde uyulduğu araştırmaya değer bir konudur. İmar planlarında değişiklikler, genellikle çeşitli ekonomik ve siyasal çıkarları temsil etmekte olan kişi ve kümelerin baskılarıyla gerçekleşmektedir. Bir süre Ankara İmar Yönetim Kurulu Başkanlığı da yapmış bulunan ünlü yazar Falih Rıfkı Atay, Çankaya adlı eserinde, “Nerede bir imar planı değişikliği görürseniz, orada bir yolsuzluk bulunduğu hükmedebilirsiniz” diye yazmıştır. Bunun gibi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın bir üst düzey yetkilisi, “Her imar planı değişikliği, planda açılan bir yara gibidir. Büyük bir zorunluluk olmadıkça başvurulmama, başvurulduğu takdirde sorunları çözücü nitelikte olmalıdır” demiştir [13].

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin, plan değişikliğine ilişkin esaslarının yanında, imar planı değişikliği ile ilgili yargı kararları incelendiğinde, Yönetmelik düzenlemeleri ile belli paralellikler de gösteren ilkeler ve koşullar belirlenebilmektedir. Bunlar, şu şekilde sıralanabilmektedir.

- Plan değişikliği, planlamanın kamu yararı ilkesine uyarlık göstermelidir.

- Plan değişikliği, planlama ve şehirciliğin diğer ilke ve esaslarına da uygun geręekleřtirilmelidir.
- Plan değişikliği sonucunda, planların kademeli birlikteliği bozulamaz.
- Plan değişiklikleri ile plan ana kararları değiştirilemez [21].

1.7.3.4. İmar Planı Değişiklik Türleri

Kullanım Değişiklikleri: şen'in 2000 yılında yaptığı bir araştırmaya göre, 1989-2000 döneminde yapılan imar planı değişikliklerinin neredeyse yarısını (%49,5), kullanım değişiklikleri oluşturur. Genel olarak kullanım değişiklikleri, diğer kullanım alanlarından konut alanına tahsis (yeşil-konut, yol-konut, bahęe-konut) ve yeşil alanlardan diğer işlevlere tahsis (yeşil-konut, yeşil-yol, yeşil-ticaret, yeşil-eğitim, ağaçlandırılacak alan-konut) en yoğun kabul edilen plan değişiklikleridir [2].

Bu tür plan değişikliklerinde, birincil derecede gözetilmesi gereken konu, getirilen önerinin, nazım plan ana kararlarına ya da planın ana karakterinin yani, yerleşmenin gelişme yönünün, büyüklüğünün, arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımının ve genel yoğunlukların değişmesine yol ağmamasıdır [1]. Sonuç olarak, önerilen herhangi bir kullanım değişikliğinin, planın ana arazi kullanım kararlarını etkileyemeyeceği, böyle bir değişikliğin yapılmaması gerektiği söylenebilir.

Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler: Yukarıda da değinildiği gibi, plan ana kararlarını etkileyen düzenlemeler, plan değişikliği kapsamında kalmamaktadır. Dolayısıyla, bir alanda yapılan yapı ve nüfus yoğunluğunu etkileyecek işlemlerin de bu çerçevede ele alınması gerekmektedir *.

İlgili Yönetmeliğin 28. maddesi, zorunlu durumlarda ve belirli koşullara uyulmak kaydı ile plan ana kararlarından birisi olan yoğunluk arttırıcı plan değişikliklerini olanaklı kılmaktadır. Ancak Yönetmelik, bu konuda yeterli açıklıkta düzenlemeler de içermemektedir. Bu işlemler için aranacak koşullar, iki başlık altında belirlenmektedir. Birincisi, Yapı ve nüfus yoğunluğu artışı ile ortaya çıkan yeni nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik donatı alanının yönetmelik ekinde belirlenen standartlara uygun olarak yeniden belirlenmesi yani, arttırılmasıdır. İkincisi ise, kat sayısının arttırılması halinde karşılıklı bina cepheleri arasında, asgari uzaklığın sağlanmasıdır. Ayrıca bu işlem sırasında, planla belirlenen ve düzenleme kapsamında kalan bölgeye dair yapı ve nüfus yoğunluğu kararının

bozulmaması da zorunludur. Diğer taraftan işlem kamu yararına yapılmalı ve mülk sahipleri ile ilgili ayrıcalıklar yaratmak amaçlı olmamalıdır *.

Ancak kat sayısının artırılması, parsel büyüklükleri ve ifraz şartlarının, inşaat emsalinin değiştirilmesi, yoğunluğun da değişmesi sonucunu doğurmaktadır. Yoğunluk da nazım imar planı kararları ile belirlenmiş olduğundan, basit ve kısmi düzenlemeler olarak önerilen değişiklikler, nazım plan ana kararlarını da etkiler nitelikte olacaktır.

Bu çerçevede incelendiğinde, yoğunlukla ilgili plan değişikliklerinin, plan bütünü bozmaması pek de olanaklı görülmemektedir. Bu nedenle, imar planlarında belirlenmiş olan ve yapı ve nüfus yoğunluğunu etkileyecek plan kararlarının etkilenmesine yönelik kararların, olağanüstü durumlarda alınması tercih edilmelidir * ([21]' den özetlenerek alınmıştır).

Yolların Genişletilmesi, Daraltılması ve Güzergahının Değiştirilmesi Yönünde Yapılan Değişiklikler: Ulaşım sistemi, imar planlarının en belirleyici öğelerinin başında gelir ve planda diğer kullanım türleri ile birlikte bir bütün olarak tasarlanır ve düzenlenir. Ancak, planların uygulanması sırasında bir bütün olarak düzenlenen ulaşım sisteminde bazı değişikliklere gidilmesi zorunluluğu ile karşılaşılabilir. Ulaşım sisteminde ana aksları ve sistemik bütünlüğü bozmadan uygulama aşamasında topografik vb. nedenlerle yolların güzergahında değişiklik yapma zorunluluğu ortaya çıkabilir. Diğer bir neden ise, uygulama imar planlarında mülkiyet ve yapılaşma durumunun gereken duyarlılıkla ele alınmamasından kaynaklanabilir. İmar planlarında öngörülen ulaşım sisteminde değişiklik yapılması sonucunu doğuran nedenlerden bir diğeri de, yanlış plan karar ve değişiklikleri ile yoğunluğun artırılması ve mevcut yol sisteminin buna bağlı olarak yetersizleşmesidir. Tüm bu ve buna benzer nedenler, ulaşım sisteminde değişiklik yapılması yoluna gidilmesini gerektirebilir. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te, yukarıda da belirtildiği üzere, zorunlu durumlar olmadıkça yol sisteminin değiştirilemeyeceğine dair hüküm bulunmaktadır. Tekinbaş'a göre, bu kurala ek olarak, şu hususlar göz önüne alınmalıdır. Gelişme alanlarında, topografik şartlara bağlı değişiklikler dışında değişikliklerden kaçınılmalı, mülkiyet ve yapılaşma düzenine bağlı yol kaydırmaları, ulaşım ana sistemini bozucu olmamalıdır. Ayrıca, yaya yolları korunmalı, yanlış plan değişiklikleri sonucunda yoğunluk artması nedeniyle yol genişletilmesine gidilmesi çözüm olmamalıdır [1].

1.7.3.5. İmar Planı Değişikliklerinin Hukuki Niteliği

Öncelikle belirtmek gerekir ki, imar planının değiştirilmesi, planın hem geleceğe yönelik olarak ortadan kaldırılması ve hem de onun yerine yeni bir imar planının yapılması anlamına gelmektedir. Yayla'ya göre, değiştirme, bir taraftan, bir geri alma olmadığından ve geçmişe dokunmayıp geleceğe yönelik bir ortadan kaldırma olduğundan, idari işlemlerin kaldırılmasına ilişkin hükümlere, diğer yandan da, yeni bir imar planı yapılmasını ifade ettiğinden, imar planlarının yapılması ile ilgili hükümlere tabidir. Kaldırma, bir idari kararın idarenin alacağı bir başka idari karar ile geleceğe yönelik olarak yürürlükten kaldırılması, ileriye yönelik hükümlerine son verilmesi olduğuna göre, bir düzenleyici işlem olarak, imar planlarının değiştirilmesinin, öncelikle düzenleyici idari işlemlerin kaldırılmasındaki hükümlere tabi olması gerekmektedir. İdarenin, düzenleyici bir işlemini, maddi ve hukuki koşullardaki değişiklikler sonucu her zaman değiştirebileceği veya kaldırabileceğinden hareketle, imar planları da maddi ve hukuki koşullardaki değişiklikler sonucu her zaman değiştirilebilir [6].

Daha önce de sıklıkla vurgulandığı gibi, düzenleyici idari işlemler, kişiler için doğrudan kazanılmış hak veya korunması gereken bireysel hukuki durum yaratmazlar. Ancak idari düzenleyici işlem, bireysel idari işleme dönüşmüşse, kişinin kazanılmış hakkından söz edilebilir. İmar planlarının değiştirilmesinin, bireysel idari işlemler üzerinde de etkisi olmasından dolayı, işte bu noktada kazanılmış haklara saygı ilkesi gündeme gelmekte ve önem kazanmaktadır.

1.7.4. İmar Planı Değişikliklerinin Hukuki Sonuçları: Kazanılmış Haklar Sorunu

Kazanılmış hak kavramının hukuk içerisindeki yeri, tanımı, unsurları ve nitelikleri, 1.7.2. Hukuk Doktrinde Kazanılmış Hak Kavramı bölümünde ayrıntılı olarak incelenmişti. Kavrama ilişkin verilen tanım denemelerinden çıkarılan sonuç, kazanılmış hakkın, eski düzenleme kapsamında, genel bir hukuk kuralının, kişisel bir işlemle özel hukuki duruma dönüşmesi sonucu, hukuka uygun olarak elde edilmiş; yeni bir düzenlemenin getirilmesi ya da eski düzenlemenin değiştirilmesi durumuna rağmen, hukuk düzenince korunması gereken hak olduğu yönündeydi.

Kazanılmış hakların, İmar Hukuku alanında da, sıklıkla başvuru ve özen gösterilmesi gereken ilkelerden biri olduğu kabul edilmektedir. Etkileri bakımından genel

düzenleyici işlem olan imar planlarının değiştirilmesi, kazanılmış haklar bakımından ilgi çekici ve sık rastlanılan sorunlar doğurmaktadır [4].

Sağlıklı ve düzenli bir kentleşmenin en önemli unsurları arasında bulunan imar planları, planlı gelişme hedefi olan her ülkede olduğu gibi, çevrenin korunması, ekonomi, planlı kentleşme, sağlıklı alt yapı hizmetleri sunma gibi gerekçelerle sık sık değiştirilmektedir [34].

Türk İmar Hukuku'nda, imar planları değiştirildiği takdirde, değişiklikten önceki planlara göre kişilerin elde ettiği hakların (kazanılmış hakların) korunup korunmayacağı konusunda imar mevzuatında açık bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, yukarıda da değinildiği gibi, Yayla'ya göre, imar planları düzenleyici idari işlem olarak kabul edildiğine göre, plan değişikliğinden önce kazanılan hakların plan değişikliğinden sonra korunup korunmayacağı konusu, düzenleyici idari işlemlerin değiştirilmesinden önce bu işlemlere bağlı olarak kazanılan hakların korunup korunmayacağı sorununun çözümü gibidir. Diğer bir ifadeyle, imar planlarının değiştirilmesi, düzenleyici işlemlerin kaldırılması gibi hüküm ve sonuç doğurur [14].

Genel olarak bakıldığında, genel düzenleyici işlemler, iptal edilmelerine, değiştirilmelerine ya da kaldırılmalarına kadar geçen süre zarfında, etkili sonuçlar doğurmaktadırlar. Özay'a göre, bu işlemlerin uygulanmaları geçerliliklerini etkilemediği gibi, düzeltilmeleri ve kaldırılmaları da geçmişe etkili olmaz, yalnızca ileriye etkili sonuçlar doğurabilir. Genel düzenleyici işlemlerin değiştirilmesindeki geçmişe yürüme sorunu, genel düzenleme etkisi gösteren imar planlarının değiştirilmesinde de ortaya çıkmaktadır [4].

İmar Hukuku'nda kazanılmış hak, idare tarafından imar kurallarında yapılan değişiklik karşısında, bu değişikliklerden önce yapı izni alıp, iyi niyetle yapıya devam eden kişinin imara devam etme hakkını ifade etmektedir. Diğer bir ifadeyle, bu haklar taşınmaz sahibinin bir proje hakkında onay aldığı ve bu onay üzerine projenin gerçekleştirilmesi için yapıya başladığı, hatta önemli sayılacak düzeyde buna harcama yaptığı takdirde, söz konusu olan haklardır. Lucas, bu tür durumlarda, taşınmaz sahibine imar hakkı verilmiş olduğunu ve imar kanun ya da yönetmeliklerinde yapılan değişikliklerle geri alınamayacağını belirtmiştir [6].

Bu noktada, şunun da altını çizmek gerekecektir ki, daha önce de sıklıkla vurgulandığı gibi, genel düzenleyici idari işlemler tek başına kazanılmış hak doğurmamaktadır. Buradan hareketle, imar planlarının da sadece varlığının kazanılmış hak

doğurmayacağını söylemek mümkündür. Daha net bir ifadeyle, kazanılmış hakkın varlığından söz edebilmek için, imar planlarının içerdiği kuralların kişisel durumlara dönüşmüş olması, yani haktan yararlanılması ve hakkın elde edilmiş olması gerekmektedir. Kazanılmış hakların sorgulandığı durumlarda öncelikle, bireylerin İdareye güvenleri, dolayısıyla hukuk güvenliği ve giderek Hukuk Devleti ilkesinin mi, yoksa kamu düzeninin mi tercih edileceği soruları sorulabilir. Doğru olan, bu ikisi arasında denge kurmaktır. İdare Hukuku'nda birçok noktada karşımıza çıkan kişi yararı-kamu yararı dengelemesi ihtiyacı, burada da kendisini gösterir. İmar planı değişikliğinde bireylerin en üst düzeyde korunması sağlanırken, kamu yararı ve kamu hizmetinin yürütülmesi de engellenmemelidir [4]. İşte bu noktada, hukuk ve özellikle İmar Hukuku, bireylerin devletle olan ilişkilerine biçim vermekte önemli bir araç olarak karşımıza çıkmaktadır. Bireylerin çıkarlarıyla toplumun çıkarları arasında bir uyum ve denge sağlamak, bireylerin kendi özgür iradelerinin öncülüğüne terk edilemeyecek kadar duyarlı bir konu olduğundan, bu alanda hukuk kurallarının ve yargının hakemliğine başvurmak kaçınılmaz olacaktır [3].

1.7.4.1. İmar Uyuşmazlıklarında Danıştay'ın Kazanılmış Haklar Konusuna Yaklaşımı

İmar Hukuku uyuşmazlıklarında Danıştay uygulamasına genel olarak bakıldığında, mevcut durumların, somut olayın özelliklerine göre tespit edilmeye çalışıldığı gözlenmektedir. Danıştay'ın düzenlemelerde değişiklik yapılsa ve hatta işlem iptal edilse bile, tamamlanmış yapıların mevcut hukuki durumlarını kazanılmış hak olarak koruma eğiliminde olduğu görülmektedir [4].

İmar ile ilgili uyuşmazlıklarda, inşaat ruhsatı ile ilgili olanların özel bir yeri bulunmaktadır. İnşaat ruhsatı, söz verme niteliğinde ve bireysel bir işlem olduğundan geri alınamaz. Dolayısıyla ruhsat, kazanılmış hak niteliğindedir. İmar Kanunu'nun 29. maddesine göre, yapıya başlama süresi, ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu süre zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde, verilen ruhsat, hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması zorunludur. Başlanmış inşaatlarda kazanılmış haklar saklıdır [16]. Bu hükümden çıkarılacak sonuç da, ruhsat belgesinin, kazanılmış hak niteliğinde olduğu yönündedir.

Yapı ruhsatı alınmadan bina inşaatına başlanması, İmar Mevzuatı'na göre uygun değildir. Yapı ruhsatı ile ilgili tüm projeler ve koşullar uygun olsa bile, yapı ruhsatının alınmasından sonra inşaata başlanması gerekir. Yapının ruhsatsız olarak inşaatına başlanmış olmasının kazanılmış hak doğurmayacağı açıktır [35].

Danıştay bir kararında imar planındaki değişikliğin iptalinin, inşaat ruhsatının kendiliğinden iptali sonucunu doğurmayacağı, hukuken geçerli inşaat ruhsatına dayalı olarak yapılan 4. katın yıkımına ilişkin işlemin mevzuata aykırı bulunduğunu ifade etmiştir. Bu kararda kazanılmış hak ilkesinden açık bir şekilde söz edilmemiş olsa da, plan değişikliğinin iptalinden önce hukuka uygun olarak verilmiş olan ruhsatla yapılmış inşaatın ve ilgililerin haklarının korunması söz konusudur. Benzer bir başka kararında inşaatını ruhsata uygun olarak tamamlayan ve yapı kullanma izin belgesi alan davacının hatası, hilesi veya kusuru söz konusu olmadığı, inşaatın da kullanılabilir hale geldiği bu durumda davacının kazanılmış hakkının doğduğu, imar plan değişikliğinin iptal edilmesinin inşaat ruhsatını etkilemeyeceğine karar vermiştir [28].

Danıştay'ın, imar planının iptali halinde, yapılan inşaatların durumu hakkındaki bir kararı şu yöndedir. Bir bölgede yapılaşmaya olanak veren imar planı, mahkemece iptal edildiği takdirde iptal tarihine kadar ilgilinin hilesi, hatası ya da kusuru olmadan yapıya ruhsatına uygun olarak devam edilmesi durumunda, mahkeme kararının verilmesini takiben, davalı idarece inşaatın mühürlenmesi, yapının bu tarihe kadar tamamlanmış kısmının ise kazanılmış hakkın varlığı nedeniyle korunması gerekmektedir [8].

Bir başka kararında ise, inşaat ruhsatının kazanılmış hak teşkil etmesi için ruhsatın yürürlükte olduğu dönemde yapıya başlanılarak ulaşılan seviyenin kanıtlanması gerektiğini belirtmiştir [36]. Diğer bir kararında bu seviyenin, subasman seviyesi olduğunu, davacının subasman seviyesinde inşaatı bulunmadığından kazanılmış hakkının bulunmadığına hükmetmiştir. Benzer bir başka kararında ise, henüz temel aşamasında olan yapının, ortada daha önce yapılmış bir yapı bulunmadığından, daha önce yapılan yapılar olarak kabul edilemeyeceği ve kazanılmış haktan söz edilemeyeceği yönünde karar vermiştir [28].

Danıştay uygulamasının, belirli ortak ilkeler ve kurallar oluşturabilecek çeşitlilikte olmadığı görülmektedir. Örneğin, İdari Dava Daireleri Kurulu'nun, bir kararı, "Bütünü itibarıyla genel olarak şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olduğu bilirkişi raporuyla belirlenen planın ve bu plan uyarınca tesis edilen uygulamanın kazanılmış hak yönünden değerlendirilerek iptalinin uygun bulunmadığı" [37] yönünde

olmuştur. Danıştay'ın bu hükmünden hareketle, bazı kararlarında, kazanılmış hakları, kamu yararına feda edebileceği sonucuna varılması mümkündür.

Bir diğer kararında "Kazanılmış hak ancak yasal koşullara uygun olarak tesis edilmiş ve iyi niyetle elde edilmiş olmasına bağlıdır. Anayasa Mahkemesi kararıyla, iptal edildiği bilinen bir kanun hükmüne dayanılarak idarece verilmiş olan yapı ruhsatlarının mevzuata uygun olmadığı, dolayısıyla bu işlemde yararlanan yapı sahibi lehine kazanılmış hak sağlamayacağı tartışmasızdır.....idarenin mahkeme kararının kamuoyuna duyurulması tarihinden itibaren Anayasa'ya aykırı bulunan bir yasa hükmüne dayanarak hak doğurucu bir işlem tesis etmemesi gerekirken, aksine bir davranışla inşaat ruhsatı düzenlemiş olması nedeniyle işlemde açık hata olduğu kuşkusuzdur." diyerek, iptal edilen bir kanuna dayanılarak verilen yapı ruhsatının kazanılmış hak doğurmayacağını ve idarece geri alınabileceğini ifade etmiştir [28].

Sonuç olarak, idarenin, önceden kazanılan durumları da yeni düzenlemeye tabi tutma ve eski ruhsatlar ile izinlerin geçersiz olacağına karar verme eğilimine karşı, Danıştay'ın genellikle kazanılmış hakları koruyucu kararlar vermeye çalıştığı görülmektedir. Öte yandan, Danıştay'ın genel ilke ve kurallar belirleyemediği sonucuna varmak da mümkün olmaktadır.

1.7.4.2. Plan Değişikliklerine İtiraz Edilmesi

1.7.4.2.1. İtiraz ve Dava Açma Süresi

İmar planı değişikliği sonucu, değişikliklerden etkilenenler (odalar, üniversiteler, vb.) ve doğrudan etkilenen mülk sahipleri (kişi, kurum ve kuruluşlar), yapılan plan değişikliğine itiraz edebilmektedir [2].

İmar Kanunu [16]'nın 8. maddesi ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik [18]'in 20. maddesine göre, imar planları alenidir ve bu aleniyeti sağlamak, idarenin görevidir. Belediye meclisince, onaylanarak yürürlüğe giren planlar, onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık süre içerisinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları, belediye meclisi, 15 gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar. Karar tarihinden itibaren de yine 15 gün içerisinde, Belediye Başkanlığınca

ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde, yetkili kurum belediye, dışında ise yetkili kurum, valiliktir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 7. maddesinde, özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştay'da ve İdare Mahkemeleri'nde dava açma süresinin 60 gün olduğu açıklanmaktadır [38]. İmar Kanunu'nun ve Yönetmeliği'nin ilgili hükmü ise yukarıda verilmiştir. Bu hükümlerin birlikte değerlendirilmesinde şöyle bir sonuca varmak mümkündür. İmar planlarına karşı, özel bir Kanun olan 3194 sayılı Kanun'un 8. maddesi ile özel bir itiraz süresi öngörülmüştür. Bu durum karşısında, imar planlarına karşı, bir aylık askı süresi içinde 2577 sayılı Kanun'un 11. maddesi kapsamında başvuruda bulunulması mümkündür. Ayrıca bu başvuruya idari dava açma süresinin başlangıç tarihi olan, son ilan tarihini izleyen günden itibaren 60 gün içinde cevap verilmeyerek (belediye meclisi ya da valilik tarafından) isteğin reddedilmiş sayılması ya da cevap verilmek suretiyle reddedilmesi halinde, bu cevap tarihini izleyen günden itibaren 60 gün içinde dava açılması mümkündür [14].

1.7.4.2.2. İdari Yargı Sistemi'nin İşleyişi

Sarıca'ya göre, devlet, tüm olarak hukuka bağlı olduğu için, idare de hukuka bağlı olmaktadır. Kabaoğlu ise, idarenin hukuka bağlılığının, hukuk devleti ilkesi ile ifade edilmekte olduğunu ifade etmiştir. Bu durum, hukuk devletinin bir ögesi olan yasallık ilkesinin gereğidir. İdare Hukuku, devletin hukuka bağlılığının sonucu olarak doğduğu gibi, idari uyuşmazlıklar ve davalar da, İdare Hukuku'nun doğumunun ve gelişmesinin bir sonucudur. İşte, idarenin eylem ve işlemlerine karşı davaların açıldığı, kendine ait bağımsız bir yargı düzeni bulunan idari yargı yerlerinin içinde olduğu sistem, İdari Yargı Sistemi'dir [17].

İmar planı değişikliklerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar da, İdare Hukuku'nun çalışma alanı kapsamındadır. Dolayısıyla, imar planlarının ya da değişikliklerinin, yargısal yolla ortadan kaldırılmasına, ancak İdare Mahkemeleri ya da Danıştay karar vermektedir. Buradan hareketle, plan değişikliklerine yapılacak itirazların usulünün ve yargı sürecinin belirlenmesi açısından, İdari Yargı Sistemi'nin işleyişini ortaya koymak yararlı olacaktır.

İdarenin hakkında aldığı bir idari işlemde memnun olmayan kişi, idarenin bu işleminin iptali için, bu işlemin kendisine tebliğinden itibaren 60 gün içinde idare mahkemesinde iptal davası açar. * ([31]'den özetlenerek alınmıştır.) Dolayısıyla, imar planı değişikliğine

itirazda bulunan kişi, belediye meclisi kararının kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren, 60 gün içerisinde İdare Mahkemesi'ne dava açabilir.

Ancak, dava açması, idarenin işleminin geçerliliğini etkilemez. * Yani, imar planı değişikliği, değişikliğe itirazda bulunan kişinin İdare Mahkemesi'ne dava açması durumunda da geçerli olmaktadır. Çünkü iptal kararına kadar, idarenin işlemi, hukuka uygun kabul edilir ve idare tarafından bu işlem re'sen uygulanır.

İdare Mahkemesi'nde yargılama usulü, kural olarak yazılıdır. Kural olarak duruşma yapılmamaktadır. İptal davasında İdare Mahkemesi, yargılama sonunda ya iptal ya da ret kararı verir. Davacı ve davalı, isterlerse bu kararları temyiz edebilirler. İdare Mahkemesi'nin tek hakimli verdiği kararlara itiraz edilirse, itiraz incelemesi o İdare Mahkemesi'nin bulunduğu yargı çevresindeki Bölge İdare Mahkemesi'nde yapılır. Buna karşılık, İdare Mahkemesi'nin kurul halinde verdiği kararlar temyiz edilirse, bunlar, Danıştay tarafından incelenir. Temyiz dilekçesi, kararı veren İdare Mahkemesi'ne verilir. Temyiz süresi, kararın tebliğinden itibaren 60 gündür. İdare Mahkemesi, dava dosyasını Danıştay'a yollar. Danıştay'da dosya, idari dava dairelerinin birinde incelenir. * İmar planları ile ilgili uyuşmazlıklar, genellikle Danıştay 6. Dairesi'nin inceleme konusu kapsamında bulunmaktadır.

Danıştay, yaptığı inceleme sonucunda, İdare Mahkemesi'nin kararını ya onar, ya da bozar. Onama durumunda, İdare Mahkemesi'nin kararı kesinleşmiş olur. Danıştay'ın İdare Mahkemesi kararını bozması durumunda ise, dava dosyası, ilk derece mahkemesine geri gelir. Bozma kararı kendisine gelen İdare Mahkemesi, bu karara uyabilir veya direnebilir. İdare Mahkemesi, Danıştay'ın bozma kararına uyarsa, davaya tekrar bakar ve bozma kararında belirtilen sınırlar içinde yeniden karar verir. Öte yandan, Danıştay'ın bozma kararına direnebilir, yani ilk kararında ısrar edebilir. İdare Mahkemesi'nin bu ısrar kararı, ilgili tarafından temyiz edilmezse, İdare Mahkemesi'nin kararı kesinleşmiş olur. İsrar kararı, ilgili tarafından temyiz edilirse, dosya tekrar Danıştay'a gönderilir. Ama bu kez, Danıştay Dairesi tarafından değil, Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu tarafından incelenir. D.İ.D.D.G.K., İdare Mahkemesi'ni haklı bulur ve kararını onarsa, İdare Mahkemesi'nin kararı kesinleşmiş olur. Eğer, İ.D.D.G.K., İdare Mahkemesi kararını haksız, Danıştay Dairesi kararını haklı bulursa, İdare Mahkemesi'nin kararını bozar. İ.D.D.G.K. kararları, uyulması zorunlu kararlardır. Artık bu karara karşı İdare Mahkemesi direnemez. İdari yargı uyuşmazlığı işte böylece kesin olarak çözümlenmiş olur. *

1.7.5. İmar Hukuku'nda Kazanılmış Haklar Sorununun Çözümünde Gelişmiş Bir Uygulama: ABD

Amerika Birleşik Devletleri'nde İçtihat, imar planı ve benzer etkisi olan düzenlemelerin değiştirilmesinde, kazanılmış hakların nasıl korunacağı konusunda kendine özgü çözümler geliştirmiştir [4].

Murphy, ABD Hukuku'nda kazanılmış haklar doktrininin (vested rights), Common Law sistemine eşitlik ilkesine dayandırılmakta olduğunu ifade etmiştir. Taşınmaz malikinin imar projesini onaylattıktan sonra bu onaya güvenerek önemli sayılabilecek çapta bir inşaaata başlaması ve harcamalar yapması durumunda kazanılmış haklarının doğduğu kabul edilir. Lucas'a göre, ABD Hukukunda taşınmaz malikine verilen imar hakkının, mevzuatın sonradan değiştirilmesi ile geri alınamayacağı da kabul edilmektedir. Bunun anlamı, hukuka uygun olarak verilen ruhsatların kazanılmış hak iddiasına dayanak oluşturabilmesidir [34].

ABD Yargısı, kazanılmış hak ile ilgili uyuşmazlıklarda, üç unsur üzerinde durmaktadır. Bu durumlardan ilki, esaslı inşaat (substantial construction): Esaslı inşaat ve önemli harcamaların yapılması (substantial expenditures), İmar Hukuku'nda kazanılmış hakkın doğumu için birinci unsur olarak aranır. İkinci unsur ise; haklı bulunabilir güvendir (justifiable reliance). Murphy, bu durumda, hukuka uygun ve geçerli olarak alınmış izne güvenilerek belirli harcamalar yapılmasının, inşaatla iyileştirme ya da onarım yapılması, kazanılmış hakkın doğumu için şart olduğunu vurgulamıştır. Diğer bir unsur ise, bu girişimlerin hangi zaman diliminde gerçekleştiğidir. Söz konusu harcamalar, inşaat izninin verilmesinden sonra ve parselleme (zoning) düzenlemesinin yürürlüğe girmesinde önce yapılmalıdır. Jarvis'e göre, bu nedenle, inşaat başlama zamanı ve harcamaların yapılma anı, hakların korunmasında anahtar rol oynar [4].

Hangi aşamaya gelindiğinde korunması gereken bir kazanılmış hakkın doğacağı sorunu, ABD hukukunda içtihat tarafından şu şekilde çözümlenmiştir. Esaslı bir harcama, ilgililer için sübjektif önemi bakımından değil, tüm projeye oranla ne kadarlık bir kısmı ifade ettiğini tespit yönüyle dikkate alınmaktadır. Bu çerçevede, yalnızca arazi maliyeti ya da inşaat çukuru kazılarak hazırlıklar yapılması bir kazanılmış hak olarak ileri sürülemez. ABD'de yargı kararlarına konu olan bu tür uyuşmazlıklarda, içtihat'ın geliştirdiği ölçütler zamanla genel kabul görmüştür [34].

Örneğin, Southampton'da gelişen Reichenbach ve Windward davasında mahkeme, malikin harcamalarının kazanılmış hak doğuracak ve korunacak nitelikte esaslı bir harcama

olmadığını, çünkü motel inşası için tahmini olarak gereken 600.000 Dolar’dan, temel atmada 6.500 Dolar’ın harcanmasının toplam inşaatın “yalnızca %1’ini oluşturduğunu ve bunun da kazanılmış bir hakkın varlığını desteklemek için yeterli olmadığını” vurgulamıştır [34].

Mahkeme içtihadıyla geliştirilen diğer bir ölçüt olan tek birleşik proje teorisi de (The Single Integrated Project Theory), kazanılmış hakları koruma amacına yöneliktir. Bu teoriye göre, belirli bir aşamaya gelerek daha sonraki aşamalara da katkısının olacağı düşünülen ve ilk aşama ya da aşamalar için önemli meblağlara ulaşan yatırım ve harcamalar yapılması halinde, söz konusu projelerin korunması gerekir. Telimer Homes, ve Mc. Miller davasında Temyiz Mahkemesi, önceden alınan onaya güvenerek inşaatın yapımını sürdüren ve inşaatın tamamı için önemli harcamalar yapan müteahhidin, yönetmelik değişse bile, inşaatı bitirmede kazanılmış hakkının olduğuna karar vermiştir. Burada ortaya konan ölçüt de oldukça önemlidir. Örneğin bir sitenin kurulması için başlanılan ve aylarca süren hazırlık çalışmaları, açılan inşaat çukurları, yollar, alt yapı tesisatı yanında, 15 bloktan 5’inin yapıldığını ve imar planının değiştiğini varsaysak “bu harcamalar önemli harcamalardan sayılmalı mıdır?” sorusuna ABD Hukuku bakımından olumlu cevap vermek gerekir. Çünkü sayılan tüm harcamalar, toplam içerisinde önemli bir kısmı oluşturduğundan esaslı harcama sayılmalıdır ve bütünü içerisinde tuttuğu yer oranında değerlendirilmelidir. Bu yaklaşım görünen bakımından, diğer bir ifadeyle tamamlanan kısım itibariyle oransal olarak az görünmektedir. Ancak, değer itibariyle önemli bir yüzde oluşturmaktadır. Bu yaklaşım, kazanılmış hakların korunması bakımından isabetlidir [34].

ABD’de yukarıdaki ölçütler dışında, başka ölçüt ve standartlar da geliştirilmiş ve uygulanmaya başlanmıştır. Bunlardan ilki, aykırı kullanımların tanınması, diğeri ise, kazanılmış parselleme hakkıdır. Kalabalık’a göre, kazanılmış haklar sorunu, ABD’de “Aykırı Kullanım” (non-conforming use) kurumu ile çözülmüştür. Yerel karar organı, toplumun meşru isteklerine cevap vermek amacıyla, yerel plan ya da bölgeleme yönetmeliğini değiştirdiği takdirde, gerçek ve tüzel kişilerin yerel yönetim organlarından aldığı önceki onaylar etkisiz hale gelebilir. Çünkü bunlar, mevcut yeni bölgeleme değişikliklerine aykırılık teşkil edebilir. Murphy, böyle hallerde, gerçek ve tüzel kişilerin, imar haklarının, önceki durumuna göre verildiğini ispatlarsa, projenin tamamlanabileceğini ve aykırı kullanım olarak varlığının devamına izin verilebileceğini ifade etmiştir [6].

Aykırı kullanımlara izin verilmesinin birçok nedeni vardır. Bir nedeni pratikliklerdir. Parselleme yasalarındaki her bir değişiklikte, mevcut yapıları ortadan kaldırmanın oldukça külfetli sonuçları ortaya çıkar. Bu sonuçların olumsuz etkilerinin hafifletilmesi, böyle bir izin verilmesinin ilk nedenidir. Bir diğer nedeni de, parselleme düzenlemelerinde çoğu kez aykırı kullanımların devamına ilişkin bölümler bulunmasıdır. Bunun yanında, ABD Anayasası'nın taşınmaz maliklerine tam bir koruma sağlaması da, ilgilileri koruyucu bu yaklaşımın diğer bir nedeni ve dayanağıdır. Bu korumaya dayanarak mahkemeler, Anayasa'yı yorumlayarak hukuka uygun aykırı kullanım hakkının kazanılmasının, bir mülkiyet hakkı olduğuna ve ilgilinin elinden alınamayacağına karar vermektedirler [34].

Kazanılmış parselleme hakkı ise, idari makamlar ile mahkemelerce farklı anlaşılmaktadır. İdareciler, parselleme planı değişikliği sonucunda, kazanılmış parselleme hakkı doğabileceği ve şartları yerine getirenlere hukuka uygun olarak alınan parselleme onayının, kazanılmış hak sağlayacağını düşünürler. Mahkemeler ise, parsellenmenin kazanılmasından, değişiklikler sonucunda, özel mülkiyet üzerinde özel bir kullanımın artık yasaklanamayacak bir duruma geldiği anın belirlenmesinde yararlanırlar. Jarvis, kazanılmış parselleme hakkı iddiasında, ilgilinin, tamamen hukuka uygun olarak alınan bir izne dayanmak zorunda olduğunu belirtmiştir. Taşınmaz, tam olarak parsellenmemiş ya da izin, tam olarak alınmamışsa, yapılan eylemlerle hukuka uygun hale getirmek mümkün değildir [4].

Sonuç olarak, ABD'nin kazanılmış haklar sorununu büyük ölçüde çözdüğünü söylemek mümkündür. Sıklıkla karşılaşılan bu sorun ile ilgili olarak, kazanılmış hakkın varlığının belirlenmesinde, belirli ölçüt ve ilkelere uygunluğun aranması, sorunun çözümünde etkin rol oynamaktadır. Durumu, soyut ve her duruma göre değişebilen ilkelere değil; somut ölçütlere bağlı kılmak, tutarlı kararlar almak ve uygulamak açısından önemlidir. Bu da, kişilerin devlete ve hukuka olan inançlarını güçlendirici ve geleceği öngörebilmelerini kolaylaştırıcı nitelikte bir idari ve yargısal sistemin oluşmuş olduğunu göstermektedir.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Kazanılmış haklar ile ilgili imar uyuşmazlıklarında, son karar mekanizması, idari yargıdır. Dolayısıyla, İmar Hukuku'nda kazanılmış haklar sorununun incelenmesi, teorik çerçevenin irdelenmesinin yanı sıra; idari yargıda konuyla ilgili verilen kararların analiz edilmesi ile gerçekleşecektir. Bu amaca yönelik olarak, yapılan çalışmalarda, idari yargıda görülmüş ve karara bağlanmış olan ve imar uyuşmazlıklarında kazanılmış hakları konu edinen davalar incelenmiştir.

2.1. Çalışmanın Kapsamı

Araştırma, iki tür çalışma kapsamında yürütülmüştür. Bunlardan ilkinin, konu ile ilgili Trabzon İdare Mahkemesi'nde görülmüş ve karara bağlanmış davaların incelenmesi oluşturmaktadır. Çalışma alanının Trabzon İdare Mahkemesi olarak belirlenmesinde, dava dosyalarına ve dava konusu imar planlarına erişebilirlik açısından araştırmacıya kolaylık sağlaması belirleyici etken olmuştur.

Yapılan diğer tür çalışma ise, Danıştay'da görülmüş ve karara bağlanmış davaların incelenmesi olarak belirlenmiştir. Hem Türkiye genelinde Danıştay davalarının taranması, hem de Trabzon İdare Mahkemesi davalarının incelenmesinde amaç, örneklerin çeşitlendirilmesi, karşılaştırılması ve çoğaltılması olmuştur.

2.2. Araştırma Yöntemi

İmar uyuşmazlıklarında kazanılmış haklar ile ilgili davaların incelenmesi, iki çalışma alanına ilişkin iki farklı yöntemle gerçekleştirilmiştir.

2.2.1. Trabzon İdare Mahkemesi Davalarının İncelenme Yöntemi

Söz konusu davalara erişim sürecinde, belirli aşamalar izlenmiştir. İlk aşamada, Trabzon İdare Mahkemesi'nde bilirkişilik görevi yapmış ve yapmakta olan Karadeniz Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü öğretim üyelerinden, bilirkişi

raporları alınmıştır. Toplam 350 adet bilirkişi raporu, kazanılmış haklara konu olabilecek davaların seçilmesi amacıyla taranmıştır. Bu raporların 82'si kazanılmış hakları ilgilendiren davalar olarak tespit edilmiştir.

İkinci aşamada, seçilen 82 davanın esas numaraları, Trabzon İdare Mahkemesi arşivine verilmiş ve 82 davadan, arşiv imkanları ölçüsünde 22 dava dosyasına erişilebilmiştir. Erişilmiş 22 dosya incelenmiş ve bu dosyalardan 10 tanesi seçilmiştir. Bu seçimde, dava konularında çeşitlilik sağlanması, kararların niteliği, davaya ilişkin imar planlarının varlığı, davadan feragat edilmiş olmaması, dava taraflarının özel/tüzel kişi-idare olması gibi etkenler, belirleyici olmuştur.

Üçüncü ve son aşamada ise, dava dosyalarının içerisindeki belgeler ve planlar yardımıyla, davalar, ayrıntılarıyla analiz edilmiştir. Analiz, belirli başlıklar halinde gerçekleştirilmiştir. Bu başlıklar:

- Davanın konusu,
- Uyuşmazlık konusu idari işlemin tespiti (imar planı değişikliği, ruhsat iptali, vb.)
- Söz konusu idari işlem öncesi ve sonrası durum/durumların imar planı üzerinde gösterimi (■ Dava Konusu Parsel Konturları, ■ Yapılanma Hakkı Verilen Alan)
- İmar planı tarihleri,
- İdari işlem öncesi ve sonrası belirlenen alan kullanım türleri,
- İdari işlem öncesi ve sonrası belirlenen yapılanma hakları,
- Planlama süreci açısından, uyuşmazlık konusu taşınmazın geldiği aşama,
- İdare Mahkemesinin ve davacı/davalı tarafından temyize gidilmişse, Danıştay'ın verdiği karar, olarak belirlenmiştir. Belirlenen bu başlıklar tablolştırılmış ve örnek olaylar şeklinde sıralanmıştır.

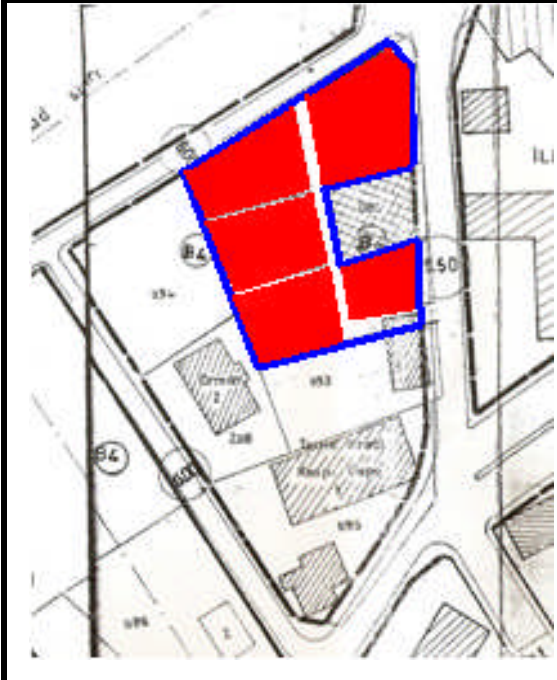
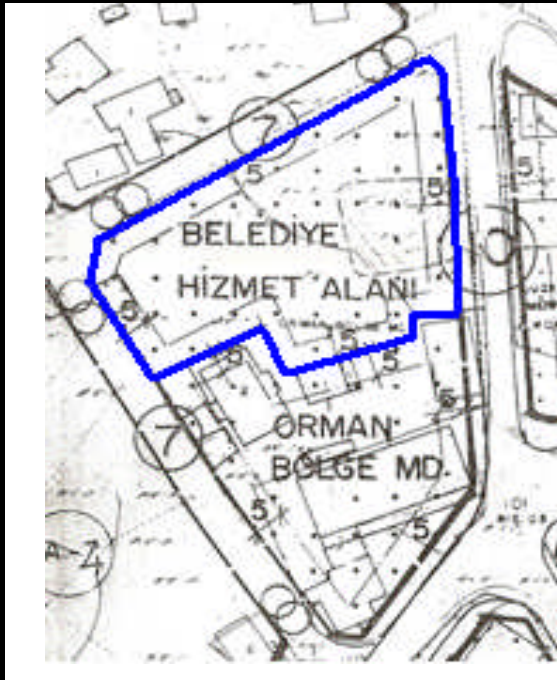
2.2.2. Danıştay Davalarının İnceleme Yöntemi

Danıştay davalarına erişim, internet yoluyla, T.C. Danıştay Başkanlığı resmi internet sitesi içerisinde, Danıştay Bilgi Bankası linkinden, imar uyuşmazlıkları ile ilgili davalara bakan Danıştay 6. Dairesinde, “kazanılmış haklar” şeklinde sorgulama yapılarak gerçekleştirilmiştir. Elde edilen 80 dava metni incelenmiş ve 10 tanesi seçilmiştir. Eleme yapılırken, ortaya konacak örneklerde çeşitlilik sağlamak, belirli konulara vurgu yapmak ve verilen kararların nitelikleri belirleyici olmuştur. Bu aşamadan sonra, söz konusu 10

örnek, yukarıda sayılan başlıklar altında analiz edilmiş, tablolatırılmış ve örnek olaylar şeklinde sıralanmıştır. Ancak, Trabzon İdare Mahkemesi davaları için belirlenen başlıklardan farklı olarak, Danıştay davalarının analizinde imar planları yer almamaktadır.

2.3. İmar Uyuşmazlıklarında Kazanılmış Haklar ile İlgili Trabzon İdare Mahkemesi Dava Örnekleri

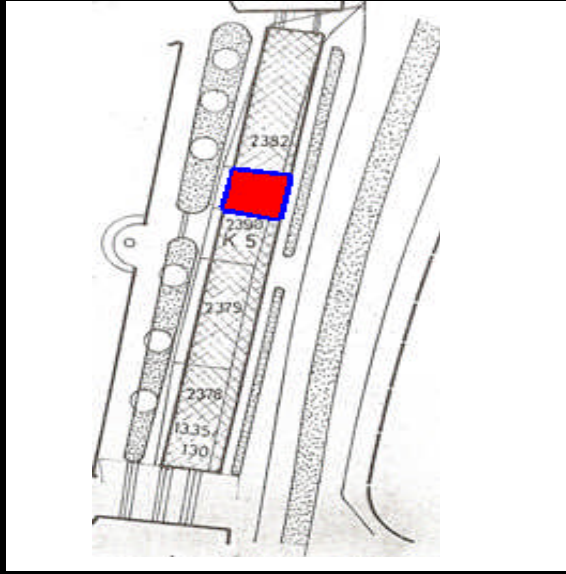
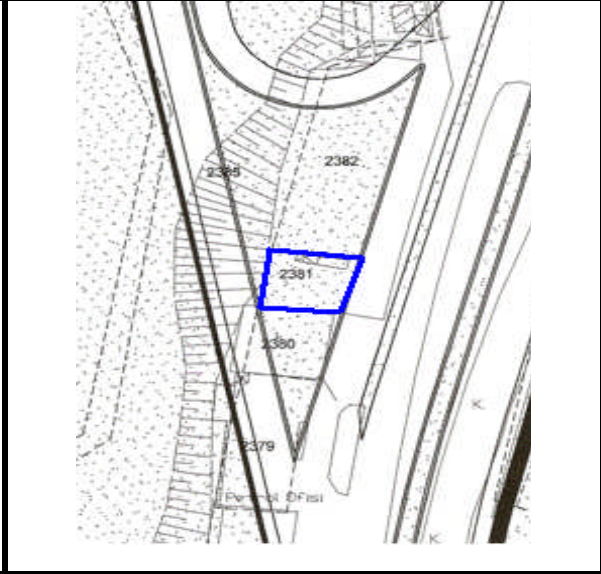
Tablo 2. Örnek Olay - 1

ESAS NO: 1998 / 749	
KONU: Davacıya ait taşınmazlar, Trabzon ili, Düzköy ilçesi, Belediye sınırları içinde, mevcut Düzköy 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 29 K I b imar paftasında ve tapunun 10 pafta, 1187, 1989, 1190, 1191, 1192 nolu parsellerinde kayıtlı bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlara, önceki imar planına göre bitişik nizam, 4 kat imar izni verilmiştir. Ancak 23.6.1992 tarihli imar planı değişikliğine göre, davacıya ait parseller, konut ve ticaret alanından çıkarılarak, "Belediye Hizmet Alanı" olarak değiştirilmiştir. Davacı, bu işlemin iptali istemiyle Trabzon İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır.	
PLAN - 1	PLAN - 2
	
1966	23.6.1992
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: Konut+Ticaret	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: Yol+Belediye Hizmet Alanı
YAPILANMA HAKKI-1: B-4	YAPILANMA HAKKI-2: Yok
PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEEN AŞAMA: Plan değişikliğinden önce, taşınmaz sahibine bitişik nizam 4 kat imar izni verilmiştir. Ancak, bu parseller üzerinde herhangi bir yapı inşa edilmemiştir.	
KARAR: Trabzon İdare Mahkemesi tarafından, planlanan değişikliğin, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna ulaşılmış ve açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.	

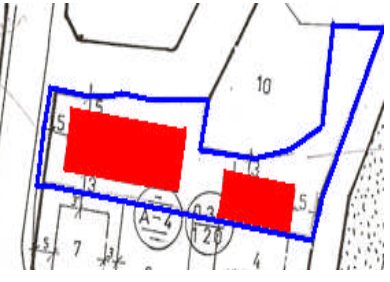


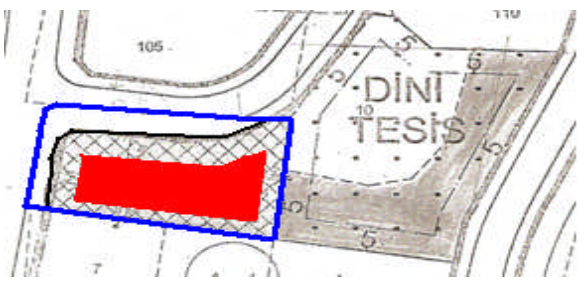
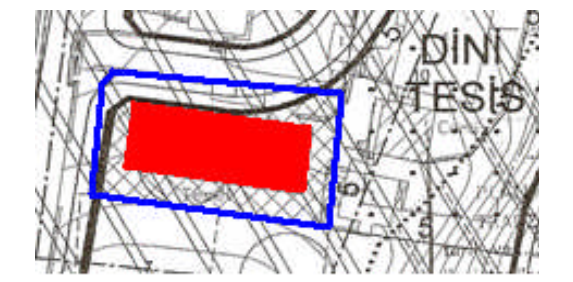
Tablo 3. Örnek Olay - 2

ESAS NO: 2003 / 1252		
<p>KONU: Davacıya ait taşınmaz, Trabzon ili, Konaklar Köyü'nde, tapunun, 15 pafta, 167 ada ve 58 nolu parselinde kayıtlı bulunmaktadır. Söz konusu parsel, 1989 tarihli imar planına göre, yol ve yeşil alan kapsamında değerlendirilmiştir (1.7.1994 tarihli imar durumu). 25.12.2002 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren revizyon imar planında ise, 58 nolu parselin yapilanma imkanı verilmiştir. Revizyon imar planına, diğer bir parsel sahibi tarafından yapılan itiraz kabul edilmiş, 58 nolu parsel tekrar 7 m'lik yol üzerinde kalmıştır (9.12.2003 tarihli imar durumu). Davacı, son düzenlemenin, taşınmazıyla ilgili kararına itiraz etmiş, itiraz belediye meclisince reddedilmiştir. Taşınmaz sahibi, diğer parsel sahiplerinin korunduğu, konut yapma hakkının kısıtlandığı iddiasıyla, itirazının reddedilmesinin hukuka aykırı olduğunu ileri sürmüş ve Trabzon İdare Mahkemesi'nde söz konusu işlemin iptali istemiyle dava açmıştır.</p>		
PLAN - 1	PLAN - 2	PLAN-3
		
1.7.1994	25.12.2002	9.12.2003
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: Yol+Yeşil Alan	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: Konut+Yol	ALAN KULLANIM TÜRÜ-3: Yol
YAPILANMA HAKKI-1: Yok	YAPILANMA HAKKI-2: B-3	YAPILANMA HAKKI-3: Yok
PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı inşa edilmemiştir.		
<p>KARAR: Trabzon İdare Mahkemesi tarafından, yolun 58 nolu parsel üzerine kaydırıldığında sürekliliğinin kesildiği, plan değişikliğinde bir zorunluluk ve kamu yararının bulunmadığı sonucuna ulaşılmış ve dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı idare, mahkemenin iptal kararını, Danıştay'da temyiz etmiştir. Danıştay, Trabzon İdare Mahkemesi'nin kararını, davalı idarenin bozma istemini yerinde görmeyerek onamıştır.</p>		

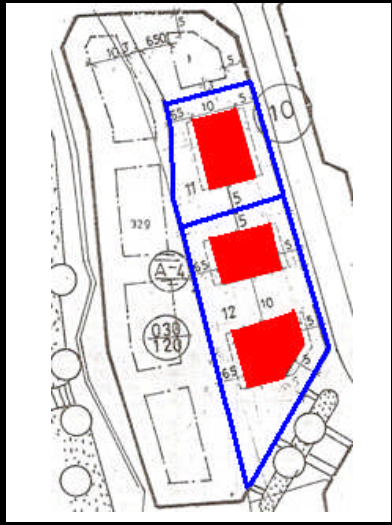
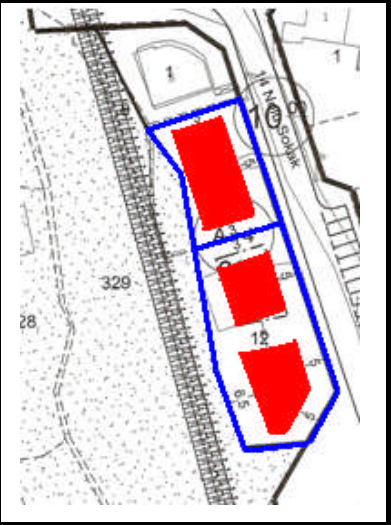
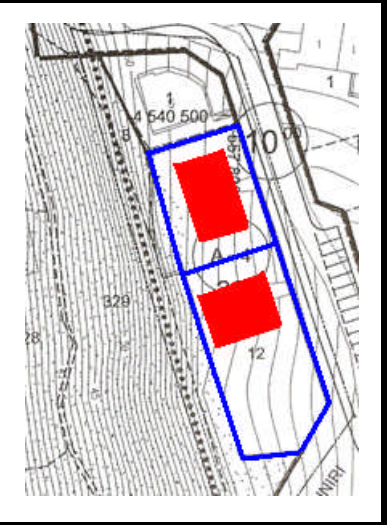
Tablo 4. Örnek Olay - 3

ESAS NO: 2004 / 118	
<p>KONU: Davacıya ait taşınmaz, Trabzon ili, Merkez, Çukurçayır Köyü, Aşağı Kaymakamlı Mevkiinde, 15 pafta ve 2381 nolu parselde kayıtlı bulunmaktadır. Dava konusu parselle ilişkin olarak Trabzon Belediyesi'nden 10.10.1990 tarihinde alınan imar durumunda, kitle 5 kat (K-5) yapılanma hakkı verilmektedir. Yerleşmenin tamamına yönelik yapılacak revizyon imar planı öncesinde, yasa gereği hazırlanması gereken zemin etüd çalışmaları sonrasında, dava konusu parsel ve yakın çevresi "yapı yasağı yada sınırlama getirilen alanlar" kapsamında değerlendirilerek (öa-2, 2-6 kat) yapılanma hakkı verildiği, ancak kat sayının imar planı kullanımına göre verileceği belirtilmektedir. 25.6.2002 tarihinde ise, yol düzenlemesi amacıyla, 2381 nolu parseli de kapsayan alanda, taşınmazın yeşil alana ayrılması yönündeki karara uygun olarak hazırlanan revizyon imar planı onaylanmıştır (25.12.2003 imar durumu). Davacı, belediye meclis kararının iptali için Trabzon İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır.</p>	
PLAN - 1	PLAN - 2
	
10.10.1990	25.12.2003
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: Ticaret	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: Yeşil Alan
YAPILANMA HAKKI-1: K-5	YAPILANMA HAKKI-2: Yok
<p>PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİLEN AŞAMA: Plan değişikliğinden önce, taşınmaz sahibine K-5 imar izni verilmiştir. Dava konusu parselde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.</p>	
<p>KARAR: Trabzon İdare Mahkemesi tarafından, söz konusu alanda, yol güzergahının ve kavşak noktasının belirlenmesinin, planlamanın zorunluluk ilkesi doğrultusunda ve kamu yararı amacı içerdiği, dolayısıyla, belediye tarafından onaylanan revizyon imar planının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Mahkeme, açıklanan nedenlerle, davanın reddine karar vermiştir.</p>	

Tablo 5. Örnek Olay - 4

ESAS NO: 2004 / 667				
KONU: Davacı şirket, dava konusu taşınmaz hissedarları ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmıştır. Söz konusu taşınmaz, Trabzon, Merkez, Erdoğan Mahallesi, 20 L 1 pafta, 1202 ada ve 12 nolu parselde kayıtlı bulunmaktadır. Davacı, 12 nolu parseli kapsayan alanda uygun görülen 20.2.2004 tarihli plan değişikliğine yaptığı itirazın reddine ilişkin meclis kararının iptali istemiyle Trabzon İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır. (1999 tarihinde, projesinin çizdirilmesi amacıyla alınan imar durumundan başlayarak, belediyece onaylanan son imar planı değişikliğine kadar taşınmaza ait alınan tüm imar durumları aşağıdadır.)				
PLAN - 1		PLAN - 2		PLAN - 3
				
14.1.1999		23.8.1999		29.6.2000
PLAN - 4			PLAN - 5	
				
9.5.2003			20.2.2004	
A. K. T. -1: Konut	A. K. T. -2: Konut	A. K. T. -3: Konut	A. K. T. -4: Konut+Ticaret	A. K. T. -5: Konut+Ticaret
Y. H. -1: A-4	Y. H. -2: K-6	Y. H. -3: K-5	Y. H. -4: A-4	Y. H. -5: A-6
PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Davacı, 29.6.2000 tarihinde inşaat ruhsatı almış, inşaatı tamamlamış ve yapı kullanma izni alma aşamasına gelmiştir.				
KARAR: Trabzon İdare Mahkemesi tarafından, 20.02.2004 tarihli imar planı değişikliğinin, uygulanması halinde, davacı açısından telafisi güç ve imkansız zararlar doğuracağı, dolayısıyla, söz konusu değişikliğe yapılan itirazın reddine ilişkin dava konusu işlemden hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığına karar vermiştir. Davalı idare, mahkeme kararını Danıştay'da temyiz etmiştir. Danıştay, Trabzon İdare Mahkemesi kararını bozma istemini yerinde görmeyerek, kararı onamıştır.				

Tablo 6. Örnek Olay - 5

ESAS NO: 2004 / 1157		
<p>KONU: Davacıya ait taşınmaz, Trabzon kenti, Merkez, Toklu Mahallesi, G43A04B1B pafta, 26 ada, 11 ve 12 nolu parsellerde kayıtlı bulunmaktadır. Taşınmazlar, 1989 tarihli imar planına göre ruhsat alınarak, yapılaşma ile ilgili, olması gereken süreçleri tamamlamış ve yapı kullanma izni alınarak iskana açılmıştır (6.4.2001 tarihli imar durumu). Ancak daha sonra yapılan revizyon imar planında 11 ve 12 nolu parsellerin batısındaki arka bahçenin bir kısmı yeşil alan olarak ayrılmıştır (18.6.2003 tarihli imar durumu). Davacının yaptığı itiraz ve revizyon planı imar planı öncesi durumda olduğu gibi, parsel sınırlarının yapı adası sınırı olarak kabul edilmesini öngören imar planı değişikliği talebi, kısmen kabul edilerek söz konusu parsellerin arka bahçelerinin bir kısmı yeşil alandan çıkarılmış (28.6.2004 tarihli plan değişikliği) ancak, diğer bölümü yine yeşil alan içinde kalacak şekilde düzenleme yapılmıştır. Davacı, belediyenin yaptığı bu değişikliğe, yine itirazda bulunmuş, ancak belediye meclisince itirazı reddedilmiştir. Taşınmaz sahibi, meclisin ret kararının iptali için Trabzon İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır.</p>		
PLAN - 1	PLAN - 2	PLAN-3
		
6.4.2001	18.6.2003	28.6.2004
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: Konut	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: Konut+Yeşil Alan	ALAN KULLANIM TÜRÜ-3: Konut+Yeşil Alan
YAPILANMA HAKKI-1: K-5	YAPILANMA HAKKI-2:A-4	YAPILANMA HAKKI3:A-4
<p>PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Taşınmaz sahipleri tarafından, 1997, 1998, 1999, 2001 tarihlerinde inşaat ruhsatı alınmış ve inşaat tamamlanmış; yapı kullanma izni de alınarak, yapılar iskana açılmıştır.</p>		
<p>KARAR: Trabzon İdare Mahkemesi, dava konusu parselin, revizyon imar planı öncesi duruma dönülmesi istemiyle hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin reddine ilişkin dava konusu belediye meclis kararında, mevzuata ve hukuka uyarlık bulmamış ve işlemin iptaline karar vermiştir.</p>		

Tablo 7. Örnek Olay – 6

ESAS NO: 2004 / 1293	
<p>KONU: Davacıya ait taşınmaz, Trabzon ili, Yenicuma Mahallesi, 79 pafta, 1223 ada ve 114 nolu parselde kayıtlı bulunmaktadır. Taşınmaz sahibi, kendisine ait ruhsatlı binasını yaparken, kuzeyindeki yola parselinden 5 m terkte bulunduğunu, aynı adada bulunan 379 parsel nolu taşınmaz üzerinde ruhsatlanarak inşaatına başlanmış olan yapının, söz konusu yolu daraltarak 3m'nin altında bir genişliğe düşürdüğünü, dolayısıyla kendisinin hak ve menfaatlerini ihlal edecek şekilde yapıldığını iddia etmiştir. Davacı, 379 nolu parselde yapılmakta olan yapının, ruhsatının ve dayanağı olan imar planının iptali istemiyle, Trabzon İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır.</p>	
PLAN – 1	PLAN – 2
9.1.1989	25.12.2002
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: Konut	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: Konut
YAPILANMA HAKKI-1: B-4	YAPILANMA HAKKI-2: B-4
PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİLEN AŞAMA: Dava konusu 379 nolu parselde, ruhsat alınarak inşaatına başlanmış olan yapı, hafriyat aşamasındadır.	
<p>KARAR: Trabzon İdare Mahkemesi tarafından, yapılan incelemelerle, 379 nolu parselde verilen kotlandırmanın yönetmelik hükümlerine uygun yapılmadığını, söz konusu parselin güneyinde kalan yaya yolunun genişliği dikkate alındığında (3 m), revizyon imar planı ile verilen yapı nizamında, binalar arasındaki mesafenin, yapıların aydınlatma, havalandırma ve fiziksel konfor koşulları açısından olumsuzluklar taşıdığını tespit etmiştir. Mahkeme, açıklanan nedenlerle, 379 nolu parselde verilen inşaat ruhsatının ve dayanağı imar planının, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve mevzuata uygun olmamasından dolayı, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Davalı idare, mahkeme kararını Danıştay'da temyiz etmiştir. Danıştay, kararı bozma istemini yerinde görmeyerek, Trabzon İdare Mahkemesi kararını onamıştır.</p>	

Tablo 8. Örnek Olay – 7

ESAS NO: 2005 / 57		
<p>KONU: Davacıya ait taşınmaz, Trabzon ili, Soğuksu Mahallesi'nde, tapunun 643A04B2C pafta, 1743 ada, 1 parselinde kayıtlı bulunmaktadır. Bu parsel üzerinde yapılacak yapıyla ilgili olarak, önceki imar planına göre verilen 13.11.2002 tarihli yapı ruhsatı alınarak inşaat başlanmıştır. Daha sonra Trabzon Belediyesi tarafından yaptırılarak, 25.12.2002 tarihinde yürürlüğe giren revizyon imar planı kararına göre, dava konusu parseldeki taban alanı katsayısı (TAKS) değeri, 0.30'dan, 0.40'a çıkarılmıştır. Davacı, 8.9.2004 tarihinde, karkas inşaatı biten dava konusu yapıyı, zeminde genişletme imkanı bulunmadığından revizyon imar planı ile verilen ilave inşaat hakkının kullanılabilmesine yönelik olarak ilave kat verilmesine ilişkin imar planı değişikliği talebini idareye sunmuştur. Ancak bu talep belediye meclisince reddedilmiştir. Davacı, inşaat ruhsatı aldığı tarih itibariyle, belediye lejantının 7. maddesine göre, alanı 1000 m² üzerinde olan parsellerde, tabanlardaki kullanım alanının azaltılarak üst katlarda kat artırımını yapılmasının mümkün olduğu ve kazanılmış hakkının varlığı iddiasıyla, Trabzon İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır.</p>		
PLAN – 1	PLAN – 2	PLAN-3
20.04.2000	25.12.2002	8.9.2004
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: Konut	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: Konut	ALAN KULLANIM TÜRÜ-3: Konut
YAPILANMA HAKKI-1: A-4	YAPILANMA HAKKI-2: A-4	YAPILANMA HAKKI-3: A-4
<p>PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Taşınmaz sahibi, söz konusu parsel üzerinde, almış olduğu ruhsata bağlı olarak inşaatına başlamış ve inşaat, önerdiği plan değişikliğinde istemde bulunduğu, ilave kat seviyesine kadar tamamlanmıştır.</p>		
<p>KARAR: Trabzon İdare Mahkemesi, söz konusu yapıda, maksimum inşaat alanının zaten aşılmış olması ve dava konusu plan değişikliği talebinin imar planında olmayan bir kullanım alanı artırımına neden olacağına tespit edildiğini belirtmiştir. Mahkeme, imar planı değişikliği isteminin, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığına ve davanın reddine karar vermiştir. Davacı, bu kararı, Danıştay'da temyiz etmiştir. Danıştay, kararı bozma istemini yerinde bulmayarak, Trabzon İdare Mahkemesi'nin kararını onamıştır.</p>		

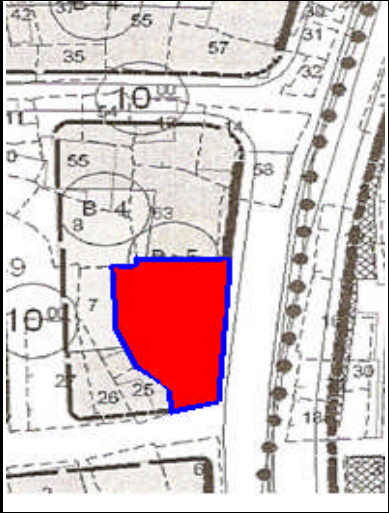
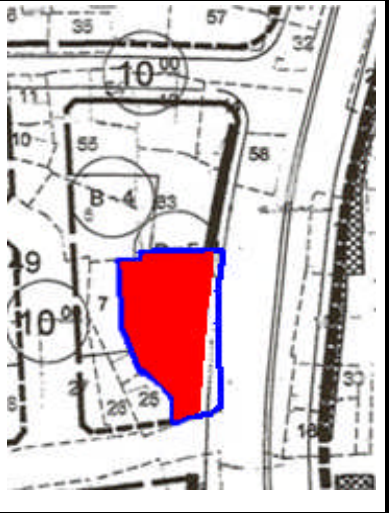
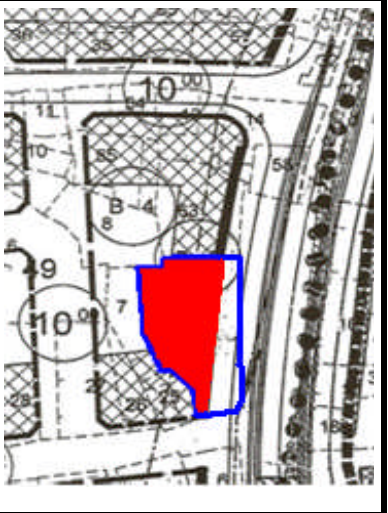
Tablo 9. Örnek Olay-8

ESAS NO: 2005 / 667		
<p>KONU: Davacı kuruma ait taşınmaz, Trabzon ili, Merkez, Gazipaşa Mahallesi, tapunun, 42 pafta, 499 ada ve1 nolu parselinde kayıtlı bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaza, 1989 imar planında, bitişik nizam 4-5 kat yapılanma izni verilmiştir. 25.12.2002 tarihli revizyon imar planında, parselin yapı nizamı aynen bırakılmıştır. Davacı, kuzeyinden geçen yolun (10 m.) genişletilmesi sonucu, parselin üzerine kaydırıldığı gerekçesiyle, değişikliğin iptali için Trabzon İdare Mahkemesi'nde dava açmış ve dava, işlemin iptali kararıyla sonuçlanmıştır. Mahkeme kararı doğrultusunda düzenleme yapılarak 10 m.lik yolun güzergahının, yapı adasını büyütecek şekilde yeniden düzenlendiği ve davacı kurumun talebi üzerine çıkarılarak verilen 14.4.2005 tarihli imar durumunda, yapılanma koşullarının, 1 nolu parselin doğuda B-5 ticaret, kuzeyde ise, B-4 konut alanı olacak şekilde, ancak, 2 nolu parselin ada içerisinde kalan kısımları ile tevhit yapılması koşuluna bağlı olarak yapılanmasına izin verildiği belirtilmiştir. Davacı kurum, söz konusu imar durumunun iptali için Trabzon İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır.</p>		
PLAN - 1	PLAN - 2	PLAN-3
1989	25.12.2002	14.4.2005
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: Konut+Ticaret	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: Konut+Yol+Ticaret	ALAN KULLANIM TÜRÜ-3: Konut+Yol+Ticaret
YAPILANMA HAKKI-1: B-4+B-5	YAPILANMA HAKKI-2: B-4+B-5	YAPILANMA HAKKI-3: B-4+B-5
PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Taşınmaz sahibinin, 1 nolu parseli üzerinde B-4 ve B-5 yapılanma izni vardır. Ancak, herhangi bir yapı inşa edilmemiştir.		
KARAR: Trabzon İdare Mahkemesi tarafından, 1 nolu parsel, 2 nolu parselin yapı adasında kalan kısmı ile birlikte tevhit şartına bağlı olarak yapılanma izni verilmesine ilişkin düzenlemede ve dava konusu imar durumunda, hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmış ve dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.		

Tablo 10. Örnek Olay – 9

ESAS NO: 2005 / 1142
KONU: Davacı kooperatife ait taşınmazlar, Trabzon ili, Yomra ilçesi, Sancak Mahallesi, 24 ada, 48 nolu parselde kayıtlı bulunmaktadır. Davacı kooperatif, ilk olarak 21.03.1994 tarihli yapı ruhsatına, daha sonra 31.12.1998 tarihli tadilat ve yenileme ruhsatına ve son olarak 28.12.2001 tarihli ilave kat ruhsatına dayanarak yapılan yapıyı tamamlamıştır. Davacı kooperatif, inşası biten binaya, yapı kullanma izni verilmesi için ilgili belediyeye başvuruda bulunmuş, ancak başvurusu, söz konusu yapıda, kanun ve yönetmeliğe aykırılıklar olduğu gerekçesiyle reddedilmiştir. Davacı, bu işlemin, hukuka aykırı olduğunu iddia ederek Trabzon İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır.
PLAN
7.10.1993
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: Konut+Ticaret
YAPILANMA HAKKI-1: B-4
PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Söz konusu kooperatif, inşası sırasında, farklı tarihlerde alınan yapı ruhsatlarına uygun olarak tamamlanmıştır.
KARAR: Trabzon İdare Mahkemesi, inşası tamamlanan binanın, tabanda ve kapalı çıkmalarda parsel boyutlarına, mimari projesine ve ruhsata uygun olarak yapılmış olduğunu; 3030 sayılı Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'ne herhangi bir aykırılık oluşturmadığını tespit etmiştir. Mahkeme tarafından, söz konusu bina için yapı kullanma izni verilmesi istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin dava konusu işlemde, mevzuata ve hukuka uyarlık bulunmamış ve dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı idare, bu karara, Trabzon Bölge İdare Mahkemesi'nde itiraz etmiş; ancak, Trabzon Bölge İdare Mahkemesi, itiraz istemini reddetmiştir.

Tablo 11. Örnek Olay - 10

ESAS NO: 2007 / 290		
<p>KONU: Davacılar a ait taşınmaz, Trabzon ili, Merkez, Hızırbey Mahallesi'nde, 15 pafta, 49 ada ve 62 nolu parselde kayıtlı bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerine, 1995 yılında o zamanki mevcut imar planına göre ruhsat alınarak konut ve işyeri kullanımlı bina yapılmıştır. 5.5.2006 ve 6.12.2006 tarihlerinde onaylanan imar planı değişiklikleri ile bina önünden geçen yol genişletilmiş, imar hattı yapı adası tarafına ötelenmiş ve böylece davacıların maliki oldukları binanın bir kısmı yol üzerinde kalmıştır. Davacılar, idareye ve imar planı, inşaat ruhsatı gibi yasal süreçlere karşı güveni sarsıcı bir uygulama olduğunu ve yapı adasında bulunan tüm binaların yıkılması sonucunu doğurduğunu iddia ettikleri dava konusu işlemin iptali istemiyle, Trabzon İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır.</p>		
PLAN - 1	PLAN - 2	PLAN-3
		
25.12.2002	5.5.2006	6.12.2006
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: Konut+Ticaret	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: Konut+Ticaret+Yol	ALAN KULLANIM TÜRÜ-3: Konut+Ticaret+Yol
YAPILANMA HAKKI-1: B-5	YAPILANMA HAKKI-2:B-5	YAPILANMA HAKKI3:B-5
<p>PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Taşınmaz sahipleri, 1995 yılında, inşaat ruhsatı almış, yapıyı tamamlamış ve yapı kullanma iznini de alarak, yapıyı konut+ticaret olarak kullanmaya başlamışlardır.</p>		
<p>KARAR: Trabzon İdare Mahkemesi tarafından, söz konusu yolun, yaya ve taşıt trafiğinin sağlıklı ve güvenli işlemesi açısından standardı yükselteceği, kentin gelişimine fayda sağlayacağı belirtilmiş ve dava konusu plan değişikliğinin, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine, belde ihtiyaçlarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olduğu sonucuna varılarak, davanın reddine karar verilmiştir.</p>		

2.4 İmar Uyuşmazlıklarında Kazanılmış Haklar ile İlgili Danıştay Dava Örnekleri

Tablo 12. Örnek Olay - 11 [39]

ESAS NO: 1990 / 2978	
<p>KONU: Dava, taşınmaz üzerindeki yapının bir bölümünün yıktırılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmıştır. İlgili İdare Mahkemesi'ne göre, projeye ve ruhsata uygun yapı bittikten sonra, ruhsatın bir kısmının iptal edilmesi, kazanılmış hak ve sübjektif hak kavramlarıyla bağdaşmamaktadır. İdare Mahkemesi tarafından, idarece tesis edilen bir işlem sonucu, fiili bir durum yaratıldıktan ve bu fiili durum aşamasında, idarece verilen ruhsata uygun olarak yapı yapıldıktan sonra, işlemin hatalı olması keyfiyetine dayanarak, işlemin geri alınmasının, davacının kazanılmış hakkını ihlal ettiği gerekçesiyle, yıkım işleminin iptaline karar verilmiştir. Bu karar, davalı idare tarafından, Danıştay'da temyiz edilmiştir.</p>	
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: --- (Belirtilmemiş)	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: --- (Alan kullanım türü değiştirilmemiştir.)
YAPILANMA HAKKI-1: --- (Belirtilmemiş)	YAPILANMA HAKKI-2: --- (Belirtilmemiş)
<p>PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Yapının inşaatına, ilgili idarece verilen ruhsat alındıktan sonra başlanmış ve yapı, ruhsatına uygun bir biçimde bitirilmiştir.</p>	
<p>KARAR: Danıştay'a göre, uyuşmazlıkta bir kazanılmış haktan söz edilebilmesi için, düzenlendiği tarih itibariyle, imar planına ve imar mevzuatına uygun bir projenin ve buna dayanılarak verilmiş olan bir ruhsatın varlığı gereklidir. Danıştay, olayda, yürürlükte olmayan bir yönetmeliğe dayanılarak ruhsat verildiği ve binanın bitmiş olmasının da, davacıya kazanılmış hak sağlamayacağını belirtmiştir. Danıştay tarafından, projesi ve ruhsatı iptal edilen ve bu işlemlere karşı dava açılmadığı için ruhsatsız hale gelen bodrum+zemin+asma kattaki ilavelerin yıkımı yolunda tesis edilen işlemde, mevzuata aykırılık bulunmadığından mahkemece aksi yolda verilen kararda hukuki isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenle, temyize konu, İstanbul 3. İdare Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmiştir.</p>	

Tablo 13. Örnek Olay - 12 [40]

ESAS NO: 1991 / 1704	
<p>KONU: Dava, inşaat için verilen ruhsatın iptaline ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmıştır. Uyuşmazlık konusu inşaat için, imar durumuna göre inşaat ruhsatı verilmiş, ruhsat ve eklerine uygun olarak beş katlı inşaatın kaba olarak bitirilmiştir. Daha sonra, söz konusu bölgede imar planı değişikliği yapılmış ve söz konusu taşınmaz, yeşil alana ayrılmıştır. İlgili İdare Mahkemesi tarafından, daha önce görülen bir dava sonucu söz konusu plan değişikliğinin iptaline karar verildiği tespit edilmiş ve belediye encümen kararında yer alan ruhsatın iptali ve inşaatın mühürlenmesi işleminin dayanağı kalmadığından, iptaline karar verilmiştir. Bu karar, davalı idare tarafından Danıştay’da temyiz edilmiştir.</p>	
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: Konut ya da Ticaret (Belirtilmemiş)	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: Yeşil Alan
YAPILANMA HAKKI-1: 5 kat (Yapı nizamı belirtilmemiş)	YAPILANMA HAKKI-2: Yok
<p>PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Uyuşmazlık konusu yapı, ilgili idareden alınmış olan ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmeye başlanmıştır. Yapının kaba inşaatı bitmiştir.</p>	
<p>KARAR: Dava ile ilgili olarak Danıştay, bir idari işlemin geri alınması olgusunun karşısında, konunun kazanılmış haklar yönünden incelenmesi gerektiğini ifade etmiştir. İmar mevzuatı ve Danıştay İçtihatları birlikte incelendiğinde, imar işlerinde ilgililer yönünden kazanılmış hakların saptanmasında inşaatın tamamlanmış olup olmadığının önemli bir ölçüt olarak alındığının görülmüş olduğu ve dava konusu olaya ilişkin, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen yapının kaba inşaatının tamamlanmasından sonra imar planında değişiklik yapıldığı gerekçesiyle ruhsatın iptali yoluna gidildiğinden, Danıştay, bu durumun kazanılmış hakların korunması ilkesi ile bağdaştırılmasının mümkün olmadığını belirtmiştir. Danıştay tarafından, belediye encümeni kararının iptal edilmesi yönündeki temyize konu, İzmir 1. İdare Mahkemesi’nin kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 49. maddesinde sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyerek kararın onanmasına karar verilmiştir.</p>	

Tablo 14. Örnek Olay - 13 [41]

ESAS NO: 1991 / 1611	
<p>KONU: Dava, taşınmaz üzerinde, davacı tarafından yapılan altı katlı yapının, caminin yüksekliğini geçmeyecek şekilde düzenlenmesi ve üç katının yıkılması yolundaki, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararının iptali istemiyle açılmıştır. Anılan taşınmaz üzerinde, 29.12.1983 ve 24.11.1986 tarihlerinde alınan inşaat ruhsatları uyarınca altı katlı yapı yapılmış ve yapı iskan edilebilir duruma getirilmiştir. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 17.9.1987 günlü kararıyla, söz konusu yapının kurulun ilkelerine aykırı olarak yapıldığı belirtilerek, yapının caminin yüksekliğini geçmeyecek şekilde düzenlenmesine ve üç katının yıkılmasına karar verilmiştir. İlgili İdare Mahkemesi tarafından, bu kararın alındığı tarihte tamamı bitirilmiş durumda olan yapının kazanılmış hak ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi ve davacının kazanılmış hakkının bulunduğu kabulü gerekirken, aksine yapılan işlemde, idari istikrar prensibi ile kazanılmış hak ilkesine uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle kurul kararı iptal edilmiştir. Bu karar, davalı idare tarafından Danıştay'da temyiz edilmiştir.</p>	
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: --- (Belirtilmemiş)	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: --- (Alan kullanım türünde değişiklik yapılmamıştır.)
YAPILANMA HAKKI-1: 6 kat (Yapı nizamı belirtilmemiş)	YAPILANMA HAKKI-2: 3 kat (Yapı nizamında değişiklik yapılmamıştır.)
PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Söz konusu yapının, ilgili idareden yapı ruhsatı alarak inşaatına başlanmış ve ruhsata uygun olarak yapı tamamlanmıştır. Yapı, yapı kullanma izni alma aşamasındadır.	
<p>KARAR: Danıştay tarafından, dava konusu işlemin iptali yolundaki temyize konu Antalya İdare Mahkemesi kararında, 2577 İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49. maddesinde sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyerek, anılan mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir.</p>	

Tablo 15. Örnek Olay - 14 [42]

ESAS NO: 1993 / 619	
<p>KONU: Dava, taşınmaz üzerinde yapılmak istenen inşaat için ruhsat verilmesi talebiyle 1988 yılında yapılan başvuru üzerine, “ancak yürürlükteki mevzuata göre proje düzenlendikten sonra ruhsat verilebileceğine” ilişkin belediye başkanlığı işleminin iptali istemiyle açılmıştır. İdare Mahkemesi’nce, davacının, 1988 yılında proje ve ekleriyle başvurarak ruhsat isteminde bulunduğu, belediyece gerekli incelemeler yapılarak ruhsat verilmesine karar verildiği, ancak, inşaat ruhsatının düzenlenip davacıya verilmediği ve davacının inşaaata başladığı tespit edilmiştir. İdare Mahkemesi tarafından, davacının inşaaata başlamasına ilgili belediyenin karşı gelmediği, inşaat alanında Türkiye Elektrik Kurumu ile ilgili sorun giderilinceye kadar inşaatın durdurulduğu, bu sorun giderildikten sonra belediyece dava konusu işlemle yürürlükteki Otopark Yönetmeliği’ne göre gerekli düzenlemeler yapılarak ruhsat alınmasının istendiği de anlaşılmıştır. İdare Mahkemesi, belediyece 1988 yılındaki başvuruda herhangi bir eksikliğin bulunduğu ileri sürülmediğini ve buna göre mevzuatta belirtilen süre içerisinde ruhsat verilmemesinde davacının kusurunun bulunmadığını belirtmiş ve dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Karar, davalı idare tarafından Danıştay’da temyiz edilmiştir.</p>	
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: --- (Belirtilmemiş)	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: --- (Alan kullanım türü değiştirilmemiştir.)
YAPILANMA HAKKI-1: --- (Yapı nizamı belirtilmemiş)	YAPILANMA HAKKI-2: --- (Yapı nizamında değişiklik yapılmamıştır.)
PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Davacı, dava konusu taşınmazının inşaatına ruhsatsız olarak başlamıştır. Yapı inşaatı devam etmektedir.	
<p>KARAR: Danıştay, davacının 16.12.1991 tarihli ruhsat talebi üzerine, belediyece, projelerini bu tarihte geçerli olan otopark yönetmeliğine uygun olarak düzenlemesi halinde ruhsat verilebileceği yolunda tesis edilen dava konusu işlemde mevzuata aykırılık bulmamıştır. Danıştay’a göre, davacı her ne kadar 1988 tarihinde ruhsat verilmesi istemiyle başvuruda bulunmuşsa da, inşaatın enerji nakil hattına yakın olması nedeniyle ruhsat verilememiş olması karşısında, yapının ruhsatsız olarak inşasına başlanılmış olmasının kazanılmış hak doğurmayacağı açıktır. Bu nedenle, Danıştay tarafından, Samsun İdare Mahkemesi kararında isabet görülmeyerek, kararın bozulmasına karar verilmiştir.</p>	

Tablo 16. Örnek Olay - 15 [43]

ESAS NO: 1996 / 465	
<p>KONU: Konuya ait ilk dava, İdare Mahkemesi'nde, davacıya komşu olan taşınmaza ilişkin 5.4.1994 günlü inşaat ruhsatı ile 23.1.1993 tarihli revizyon ve ilave imar planının davacı taşınmazı ile ilgili kısmının iptali ile açılmıştır. Komşu taşınmaza verilen ruhsatın da dayanağı olan revizyon ve ilave imar planlarına göre, üzerinde ayrık nizam 3 kat yapı yapılmış olan davacı taşınmazı, bitişik nizam 4 kat ticaret alanına dönüştürülmüştür. İdare Mahkemesi, bu işlemler sonucunda, davacının kazanılmış hakkının ihlal edildiği ve komşu parsel bitişik nizam inşaat ruhsatı verilirken mevcut durumun dikkate alınmadığı gerekçeleriyle dava konusu imar planı ve inşaat ruhsatının hukuka aykırı olduğuna ve iptaline karar vermiştir. Davalı idare, bu kararı Danıştay'da temyiz etmiş, Danıştay, bu kararı bozmuştur. İdare Mahkemesi, dava konusu işlemde, planlama, şehircilik, idari istikrar ve hakkaniyet ilkelerine uyarlık bulunmaması nedeniyle, iptal kararında ısrar etmiştir. Davalı idare, mahkemenin ısrar kararını, tekrar Danıştay'da temyiz etmiştir.</p>	
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: Konut	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: Ticaret
YAPILANMA HAKKI-1: A-3	YAPILANMA HAKKI-2: B-4
<p>PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Davacının, dava konusu taşınmazı üzerinde, ayrık nizam 3 kat yapılmış ve iskana açılmış yapısı bulunmaktadır.</p>	
<p>KARAR: Danıştay, verdiği ilk bozma kararına paralel olarak, söz konusu imar planı ve inşaat ruhsatının, planın bütünü itibariyle, genel olarak, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olduğunu belirtmiştir. Ayrıca, uygulamanın yeni planda öngörülen inşaat nizamına göre yapılması gerekliliği karşısında, İdare Mahkemesi'nce imar planı değişikliğinin ve bu plan değişikliği uyarınca verilen inşaat ruhsatının, davacının kazanılmış hakkı yönünden değerlendirilerek iptaline karar verilmesinde isabet görmemiştir. Açıklanan nedenlerle, Danıştay tarafından davalı idarenin temyiz istemi kabul edilmiş ve Zonguldak İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu ısrar kararının bozulmasına karar verilmiştir.</p>	

Tablo 17. Örnek Olay - 16 [44]

ESAS NO: 2001 / 4142	
<p>KONU: İdare Mahkemesi'nde açılan ilk dava, dava konusu parsel üzerinde bulunan yapının, 4. katının ruhsatsız olduğu nedeniyle yıkımına ilişkin 16.2.2000 günlü belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmıştır. İdare Mahkemesince, bir kat ilave inşaat imkanı tanınmasına ilişkin 6.5.1994 günlü belediye meclisi kararı üzerine, ilave kat inşaatı için 14.2.1995 günlü inşaat ruhsatının alındığı, ancak anılan belediye meclisi kararının, İdare Mahkemesi'nin kararıyla iptal edildiği ve bu kararın Danıştay'ın 24.4.1997 günlü kararıyla onandığı, yapı kullanma izni başvurusunun reddedildiği ve anılan taşınmazın 13.1.2000 gününde mühürlendiği tespit edilmiştir. İdare Mahkemesi, bu durumda, dava konusu yıkım işleminin, yargı kararı ile ortadan kalkan imar planı değişikliği sonucu, ruhsata aykırı bir duruma gelen yapının yasal hale getirilmesinden ibaret olduğunu belirtmiştir. İdare Mahkemesi tarafından, davacının usulüne uygun olarak aldığı inşaat ruhsatının davacıya kazanılmış hak sağlamayacağı nedeniyle dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığına ve davanın reddine karar verilmiştir. Bu karar, davacı tarafından, Danıştay'da temyiz edilmiştir.</p>	
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: --- (Belirtilmemiş)	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: --- (Alan kullanım türünde değişiklik yapılmamıştır.)
YAPILANMA HAKKI-1: 4 Kat (Yapı nizamı belirtilmemiştir.)	YAPILANMA HAKKI-2: 3 Kat (Yapı nizamında değişiklik yapılmamıştır.)
PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Davacı, belediye meclis kararının kendi parseli ile ilgili imar planı değişikliğine uygun olarak ilave kat ruhsatı almış ve ilave kat inşaatını tamamlamıştır. Yapı, imar izni alma aşamasındadır.	
<p>KARAR: Danıştay'a göre, dava konusu olayda, yıkımına karar verilen 4. kat için düzenlenen inşaat ruhsatının dayanağı olan imar planı değişikliğinin, yargı kararı ile iptal edilmiş olmasının, bu plan değişikliği esas alınarak verilen inşaat ruhsatının da kendiliğinden hükümsüz kalması sonucunu doğurmayacağı açıktır. Ayrıca, davalı idare tarafından da söz konusu 4. kat için düzenlenen inşaat ruhsatının iptal edildiğine ilişkin herhangi bir bilgi ve belgenin dosyaya sunulmadığı belirtilmiştir. Danıştay tarafından, hukuken geçerli olan inşaat ruhsatına dayalı olarak yapılan 4. katın yıkımına ilişkin işlemde mevzuata uyarlık bulunmamıştır ve İdare Mahkemesi'nin kararının bozulmasına karar verilmiştir.</p>	

Tablo 18. Örnek Olay - 17 [45]

ESAS NO: 2002 / 3991	
<p>KONU: İdare Mahkemesi'nde açılan ilk dava, söz konusu taşınmaz üzerinde kısmen yapılan yapıya ait 31.12.1993 günlü inşaat ruhsatının yenilenmesi için 19.9.2000 günlü davacı isteminin reddine ilişkin 21.9.2000 günlü işlemin iptali istemiyle açılmıştır. İdare Mahkemesince, 1993 yılında alınan ilk ruhsattan sonra, belediye meclisi kararıyla yapılan imar planı değişikliği ile taşınmazın bulunduğu yerin konut alanından çıkarılarak yeşil alan olarak belirlenmiş olduğu ve davacıya ait ruhsatın verildiği tarihteki (1993) imar planına uygun olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle davacının kazanılmış hakkının doğduğuna, ruhsat yenilenmesi isteminin plan değişikliği nedeniyle reddedilmesi yolundaki dava konusu işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığına ve belediye meclisinin ret kararının iptaline ilgili İdare Mahkemesi tarafından karar verilmiştir. Bu karar davalı idare tarafından Danıştay'da temyiz edilmiştir.</p>	
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: Konut	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: Yeşil Alan
YAPILANMA HAKKI-1: --- (Belirtilmemiş)	YAPILANMA HAKKI-2: Yok
<p>PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Davacı, almış olduğu ilk yapı ruhsatına uygun olarak inşaatına başlamış, fakat 5 yıl içinde tamamlayamamış ve ruhsatının yenilenmesi için ilgili idareye başvurmuştur. Yapının inşaatı devam etmektedir.</p>	
<p>KARAR: Danıştay, uyuşmazlık konusu olayda, alınan ilk ruhsat tarihinden itibaren 5 yıl içinde inşaatın tamamlanmadığını, bu 5 yıllık süre içerisinde, ruhsatın yenilenmesi istemiyle başvuruda bulunulmaması nedeniyle eski ruhsat hukuki geçerliliğini yitirmiş olduğunu belirtmiştir. Söz konusu taşınmazın, ruhsat yenileme istemiyle yapılan başvuru tarihinde yürürlükte olan imar planında yeşil alanda kalması nedeniyle, davacıya ruhsat verilmesi mümkün olmadığından, Danıştay tarafından, dava konusu işlemde mevzuata aykırılık bulunmamış ve ilgili İdare Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmiştir.</p>	

Tablo 19. Örnek Olay - 18 [46]

ESAS NO: 2002 / 4645	
<p>KONU: Dava, söz konusu taşınmaz üzerinde ruhsatlı olarak yapılan inşaata ilişkin 20.9.1999 günlü yapı tespit tutanağının, yapı tatil zaptının ve mühürleme tutanağının iptali istemiyle, ilgili İdare Mahkemesi'nde açılmıştır. İdare Mahkemesi tarafından, davacının imar planında konut alanına ayrılan bölgede bulunan taşınmazı için aldığı 9.8.1996 günlü yapı ruhsatına uygun olarak inşaatını sürdürdüğü, taşınmazın bulunduğu alanı da içine alan imar planlarının idari yargı yerince iptal edildiği tespit edilmiştir. Planların iptal edilmesinin, bu planlara uygun olarak alınmış ruhsatları kendiliğinden ortadan kaldırmayacağından, bu durumda, inşaatın mühürlenmesine ilişkin işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığına ve söz konusu işlemlerin iptaline İdare Mahkemesi tarafından karar verilmiştir. Bu karar davalı idare tarafından Danıştay'da temyiz edilmiştir.</p>	
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: --- (Belirtilmemiş)	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: --- (Belirtilmemiş)
YAPILANMA HAKKI-1: --- (Belirtilmemiş)	YAPILANMA HAKKI-2: --- (Belirtilmemiş)
<p>PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Davacı, ilgili idareden almış olduğu ruhsat ile inşaatına başlamıştır. Söz konusu inşaatın yapımı devam etmektedir.</p>	
<p>KARAR: Danıştay, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49.maddesinde sayılan, bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, bozma istemini yerinde görmeyerek, İdare Mahkemesi kararını onamıştır.</p>	

Tablo 20. Örnek Olay - 19 [47]

ESAS NO: 2003 / 6430	
<p>KONU: Dava, taşınmaz üzerinde yer alan yapının 3194 sayılı İmar Kanunu' nun 32. maddesi uyarınca yıkımına ilişkin 20.4.2000 günlü belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmıştır. İdare Mahkemesince, 4.2.1995 günlü belediye meclis kararı ile davacıya ait parselde imar planı değişikliği yapıldığı, bu plan değişikliğine göre davacıya 24.10.1995 günlü yapı ruhsatının verildiği, ancak anılan plan değişikliğinin Aydın 1. İdare Mahkemesi'nin kararı ile iptal edildiği, kararın Danıştay'ın kararı ile onandığı tespit edilmiştir. Ayrıca, 2.6.1998 günlü belediye meclisi kararı ile imar planı değişikliği yapıldığı, yapı ruhsatının iptal edildiği, 25.2.2000 günlü yazı ile davacıya duyurulduğu ve yapının durdurulduğu da belirtilmiştir. İdare Mahkemesi tarafından, 20.4.2000 günlü dava konusu belediye encümeni kararı ile davacıya ait yapının imara aykırı kısımlarının yıkımına karar verildiği anlaşılmıştır. Bu durumda, imar planı değişikliğinin yargı kararı ile iptal edilmesi üzerine, bu plan değişikliğine dayanılarak verilen inşaat ruhsatı da iptal edilen ve ruhsat iptali işlemine karşı dava da açılmayan taşınmazın, mevcut imar planına aykırı kısımlarının yıkımına ilişkin işlemde mevzuata aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle İdare Mahkemesi tarafından davanın reddine karar verilmiştir. Bu karar davacı tarafından Danıştay' da temyiz edilmiştir.</p>	
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: --- (Belirtilmemiş)	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: --- (Belirtilmemiş)
YAPILANMA HAKKI-1: ---- (Belirtilmemiş)	YAPILANMA HAKKI-2: ---- (Belirtilmemiş)
<p>PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİNEREN AŞAMA: Davacı, ilgili idareden almış olduğu ruhsat ile inşaatına başlamıştır. Söz konusu inşaatın yapımı devam etmektedir.</p>	
<p>KARAR: Danıştay tarafından, davalı idarece, iptale ilişkin İdare Mahkemesi kararının onandığı 26.11.1998 tarihi itibariyle işlem yapılmadığı, yeni planın yürürlüğe girdiği tarihten yaklaşık 2 yıl sonra inşaat ruhsatının iptal edildiği tespit edilmiştir. Danıştay, geçen bu sürede yapımına devam edilen inşaatın bu tarihe kadar tamamlanmış kısmının korunmasının zorunlu olduğuna, inşaat ruhsatının iptalinden sonra yeni plana aykırı bir yapılaşma varsa, buna göre yeniden işlem tesis edilmesi gerektiğine ve yeniden görüşülmek üzere, İdare Mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir.</p>	

Tablo 21. Örnek Olay - 20 [48]

ESAS NO: 2004 / 968	
KONU: Dava, söz konusu taşınmaz için verilen 21.5.1998 günlü inşaat ruhsatının iptali istemiyle açılmıştır. İdare Mahkemesi tarafından, dava konusu inşaat ruhsatının dayanağını oluşturan parselasyon işleminin İstanbul 6.İdare Mahkemesinin 13.9.2001 günlü, kararıyla iptal edildiği anlaşıldığından, dayanağı kalmayan inşaat ruhsatında da hukuka uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle, ruhsatın iptaline karar verilmiştir. Bu karar, davalı idare tarafından Danıştay’da temyiz edilmiştir.	
ALAN KULLANIM TÜRÜ-1: --- (Belirtilmemiş)	ALAN KULLANIM TÜRÜ-2: --- (Belirtilmemiş)
YAPILANMA HAKKI-1: --- (Belirtilmemiş)	YAPILANMA HAKKI-2: --- (Belirtilmemiş)
PLANLAMA SÜRECİ AÇISINDAN GELİLEN AŞAMA: Söz konusu taşınmaza ilişkin inşaat, ilgili idareden yapı ruhsatı alındıktan sonra başlamıştır ve inşaatın yapımına devam edilmektedir.	
KARAR: Danıştay, parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmiş olmasının, bu işleme dayalı olarak verilmiş inşaat ruhsatlarının iptalini gerektirmediğini belirtmiştir. Danıştay’a göre, idarece, yargı kararının gereğinin yerine getirilmesi amacıyla gerçekleştirilecek yeni parselasyon işlemi sonrasında inşaatların durumunun değerlendirilmesi, bu yeni parselasyon işlemine göre yapıların ruhsata bağlanması mümkün değilse, kazanılmış hak ilkesi de göz önünde bulundurularak bu aşamadan sonra inşaat ruhsatlarının iptal edilmesi gerekecektir. Bu durumda, İdare Mahkemesince, salt dayanak olarak parselasyon işlemi iptal edildiği gerekçesiyle inşaat ruhsatının iptaline karar verilmesinde hukuki isabet görülmemiştir. Danıştay, açıklanan nedenlerle, İdare Mahkemesi’nin 26.9.2001 tarihli ruhsat iptali kararını bozmuştur.	

3. BULGULAR

Örnek olaylardan elde edilmiş bulgular saptanırken, her bir örneğe ilişkin vurgu yapılması gereken noktalar belirlenmiştir. Bu belirlemeler, imar uyumsuzluklarında kazanılmış haklar bakımından önem taşıyan sorulara, örnek olaylara ilişkin cevapların aranması şeklinde olmuştur. Bu sorular aşağıda verilmiştir.

- Davaya konu olan taşınmaz hukuken geçerli ve mevzuata uygun imar iznine sahip midir?
- Taşınmaz üzerinde yapı bulunmakta mıdır?
- Yapı inşaatına, geçerli imar durumuna uygun ruhsat alınmış mıdır?
- İnşaat tamamlanmış mıdır? Tamamlanmamışsa hangi aşamada?
- İzinler, itirazlar, usulüne ve mevzuata uygun mu gerçekleştirilmiştir?
- Dava, hangi konuda açılmıştır?
- İdare Mahkemesi kararı hangi gerekçeyle verilmiştir?
- Danıştay hangi ölçüte dayanarak karar vermiştir?
- Danıştay kararı ne yönde olmuştur?

Örnek Olay - 1

- Dava konusu taşınmazın, mevcut imar planına göre hukuken geçerli bir imar izni vardır.
- İdare Mahkemesi, plan değişikliğini şehircilik ve planlama ilkeleri ve kamu yararına uygun görmemiş ve değişikliğin iptaline karar vermiştir.
- Karar davacının mağduriyeti bağlamında değerlendirilerek verilmemiştir.

Örnek Olay - 2

- Söz konusu taşınmaza, yürürlüğe giren revizyon imar planıyla yapılanma hakkı verilmiştir.
- Taşınmaz üzerinde imar planına uygun olarak verilen imar iznine dayanarak herhangi bir yapı yapılmamıştır.
- Revizyon imar planına yapılan diğer bir itiraz sonucu, planın dava konusu alan ile ilgili kısmı değiştirilmiş ve yapılanma hakkı ortadan kaldırılmıştır.
- İdare Mahkemesi, plan değişikliğinde bir zorunluluk ve kamu yararının bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.

- Davacının konut yapma hakkının kısıtlandığı iddiası mahkeme kararında belirleyici olmamıştır.
- Danıştay, mahkeme kararını onamıştır.

Örnek Olay - 3

- Revizyon planı öncesi, hukuka ve mevzuata uygun yapılanma hakkı ve imar izni verilmiştir.
- Plan sonrası, taşınmazın yapılanma hakkı ortadan kaldırılmıştır.
- Parsel üzerinde, değişiklik öncesi, geçerli imar iznine dayanarak herhangi yapı yapılmamıştır.
- İdare Mahkemesi, revizyon imar planının dava konusu alanla ilgili değişikliğinin kamu yararına hizmet amacı taşıdığını ve zorunlu olduğunu belirterek, davayı reddetmiştir.

Örnek Olay - 4

- Taşınmaza ilişkin imar izni varken, belirli zamanlarda yapılanma hakkı dört, alan kullanım türü bir kez değiştirilmiştir. Yapılan son değişiklikle, parselin boyutları mevzuata aykırı duruma gelmiştir.
- Hukuken geçerli imar durumuna göre ruhsat alınarak inşaata başlanmış, ruhsata uygun olarak inşaat tamamlanmıştır.
- Yapı, yapı kullanma izni alma aşamasındadır.
- İdare Mahkemesi, söz konusu değişikliğin, davacıyı telafisi güç zarara uğratacağı gerekçesiyle, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.
- Karar, davalı idarece Danıştay'da temyiz edilmiş, Danıştay, 2577 sayılı kanunun 49. maddesinde sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, kararı onamıştır.

Örnek Olay - 5

- Taşınmaz üzerinde, hukuken geçerli imar durumuna ilişkin yapı ruhsatı alınarak inşaata başlanmış ve yapı tamamlanmıştır.
- Yapı, yapı kullanma izni de alarak kullanılmaya başlamıştır.
- İmar durumuna uygun şekilde yapılanmış olan taşınmazın arka bahçe mesafesi yapılan değişiklikle mevzuata aykırı duruma gelmiştir.
- İdare Mahkemesi, bahçe mesafesinin azaltılmasının taşınmazın kullanım özelliklerini ortadan kaldırdığı, taşınmaz üzerinde yapılanmış bir yapı olduğu ve

plan değişikliğinin bu haliyle zorunluluktan ileri gelmediği gerekçeleriyle, işlemi hukuka ve mevzuata aykırı bulmuş ve iptaline karar vermiştir.

Örnek Olay - 6

- Davacının ruhsatının iptalini istediği yapı, hafriyat aşamasındadır.
- Mahkeme, yol daraltıcı düzenlemenin, yapıların aydınlatma, havalandırma ve fiziksel konfor koşulları açısından olumsuzluklar taşıdığı, dava konusu taşınmazın ruhsatında mevzuata aykırılıklar olduğu gerekçeleriyle, inşaati devam eden taşınmazın ruhsatının ve dayanağı imar planının iptaline kararı vermiştir.
- Danıştay mahkeme kararını onamıştır.

Örnek Olay - 7

- Yapı, geçerli bir imar iznine dayanarak alınan ruhsatla inşa edilmeye başlanmıştır.
- Yapı, talepte bulunulan ilave kat seviyesine kadar karkas olarak inşa edilmiştir.
- Davacı, ilave katın kendisinin kazanılmış hakkı olduğu iddiasındadır.
- Mahkeme, plan değişikliğinin, plan kararlarına aykırı bir artış sağlayacağı gerekçesiyle davayı reddetmiştir.
- Danıştay, mahkeme kararını onamıştır.

Örnek Olay - 8

- Söz konusu parselde hukuken geçerli imar izni vardır. Ancak taşınmaz üzerinde yapı yapılmamıştır.
- Yapılan son plan değişikliği, taşınmaza ancak diğer bir parselle tevhit şartına bağlı olarak yapılanma hakkı tanımıştır.
- İdare Mahkemesi, söz konusu parselin tevhit şartına bağlı kalmaksızın yapı yapmaya uygun olduğu gerekçesiyle, dava konusu işlemin hukuka ve mevzuata uygun olmadığına ve işlemin iptaline karar vermiştir.

Örnek Olay - 9

- Yapı, belirli zamanlarda alınmış ruhsatlarla, ruhsatına uygun olarak tamamlanmıştır.
- Mahkeme, söz konusu taşınmazın hukuka ve mevzuata uygun olarak inşa edildiği gerekçesiyle, ilgili idarenin, davacının yapı kullanma izni başvurusunun reddine ilişkin işlemin iptaline karar vermiştir.
- Bölge İdare Mahkemesi, temyiz istemini reddetmiştir.

Örnek Olay - 10

- Taşınmaz üzerinde, ruhsat alınarak başlanılan inşaat, ruhsata uygun şekilde tamamlanmış ve yapı kullanılmaya başlanmıştır.
- Mahkeme, yol düzenlemesi ile ilgili plan değişikliğinin kamu yararına hizmet edeceği ve kentin gelişimine fayda sağlayacağı gerekçeleriyle yapılan plan değişikliğini planlama ve şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun bulmuş ve davayı reddetmiştir.

Örnek Olay - 11

- İdare mahkemesi kararında, davacının kazanılmış hakkının ihlal edildiği düşüncesi belirleyicidir.
- Yapı, ilgili idareden alınan ruhsatla inşa edilmeye başlanmış ve ruhsatına uygun olarak tamamlanmıştır.
- İlgili idare daha önce verilmiş olan ruhsatın bir kısmının imar mevzuatına uygun olmadığı gerekçesiyle, iptaline karar vermiştir. Ancak taşınmaz sahibi bu iptal işlemine dava açmamıştır.
- Danıştay, uyuşmazlıkta kazanılmış bir haktan söz edilebilmesi için yürürlükteki mevzuata göre alınmış bir ruhsatın varlığının gerekli olduğunu ve bu durumda yapının bitmiş olmasının da kişiye kazanılmış hak sağlamayacağını kararında belirtmiştir.
- Danıştay tarafından ruhsat iptali işlemine dava açılmamış olmasına vurgu yapılmıştır.
- Danıştay, yapının ruhsata aykırı kısımlarının yıkılmasında hukuka ve mevzuata aykırılık görmemiş ve İdare Mahkemesi kararını bozmuştur.

Örnek Olay - 12

- Dava konusu taşınmaz, geçerli imar durumuna göre alınmış olan ruhsata uygun bir biçimde inşa edilmeye başlanmış ve inşaatın kabası bitirilmiştir.
- İdare Mahkemesi, ilgili idarenin ruhsatın iptaline ilişkin işleminin dayanağı ortadan kalktığı için, işlemin iptaline karar vermiştir.
- Danıştay, kararında, davanın kazanılmış haklar yönünden incelenmesi gerektiğini ve kazanılmış hakların saptanmasında inşaatın tamamlanmış olup olmadığının önemli bir ölçüt olduğunu belirtmiştir.

- Danıştay tarafından, söz konusu inşaatın, plan değişikliğinden önce kaba inşaatının tamamlanmasını kazanılmış hakların korunmasına yönelik yeterli bir ölçüt olarak görmüştür.
- İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49. maddesinde sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisinin bulunmadığı gerekçesiyle ve İdare Mahkemesi kararının, inşaatın gelmiş olduğu aşamanın kazanılmış hakların korunması yönünden yeterli olduğu şeklinde değiştirilmesi koşuluyla Danıştay, İdare Mahkemesi kararını onamıştır.

Örnek Olay - 13

- Söz konusu taşınmaz, ruhsatına uygun olarak inşa edilmiş ve tamamlanmıştır.
- Yapı, yapı kullanma izni alma aşamasındadır.
- İdare Mahkemesi, bitirilmiş durumda olan bir yapının yıkılmasının, kazanılmış hak ilkesine aykırı bir işlem olduğunu ve idari istikrarı zedeleyeceği gerekçesiyle, işlemin iptaline karar vermiştir.
- Danıştay, bozma istemini yerinde görmeyerek mahkeme kararını onamıştır.

Örnek Olay - 14

- İlk ruhsat başvurusu üzerinde 3 yıl geçmiş ve imar mevzuatında birtakım değişiklikler olmuştur.
- İnşaata ruhsatsız başlanmıştır.
- Taşınmaz sahibi, parseldeki sorun giderildikten sonra, ruhsat almak için idareye başvurmuştur. İdare, var olan projenin güncel yönetmeliğe uygun olarak yeniden düzenlenmesi karşılığında ruhsat verilebileceğini belirtmiş ve talebi reddetmiştir.
- İdare Mahkemesi, ilk ruhsat başvurusunda bir eksiklik olmadığını ve geçen süre içinde taşınmaza ruhsat verilememesinde, davacının kusuru bulunmadığını belirtmiş ve idari işlemi iptal etmiştir.
- Danıştay, her ne kadar, parsel üzerindeki bir takım sorunlar nedeniyle ruhsat verilmemiş olsa da, inşaata ruhsatsız başlamanın kazanılmış hak doğurmayacağını belirtmiştir. Ayrıca İdari işlemde mevzuata aykırılık bulmamış ve mahkeme kararını bozmuştur.

Örnek Olay - 15

- Söz konusu taşınmaz üzerinde, davacıya ait ruhsata uygun olarak inşa edilmiş, tamamlanmış ve kullanma izni alınarak iskana açılmış yapı bulunmaktadır.

- İdare Mahkemesi, dava konusu işlemlerin hukuka ve planlama ilkelerine aykırı olduğuna karar vermiş ve işlemleri iptal etmiştir.
- Temyiz edilen mahkeme kararı, Danıştay'da yapılan işlemlerin kamu yararına olduğu gerekçeleriyle bozulmuştur.
- Danıştay, son kararında bir önceki bozma kararı yönünde bir karar vermiş ve İdare mahkemesinin ısrar kararını bozmuştur.

Örnek Olay - 16

- Davacı, inşaatı devam ederken ilave kat için aldığı ruhsata uygun olarak inşaatını tamamlamıştır.
- Yapı, imar izni alma aşamasındadır.
- İdare Mahkemesi, yargı kararıyla ortadan kalkan imar planı değişikliğine göre daha önce ruhsata uygun olarak yapılmış yapının yıkım işlemini, yapının mevzuata aykırı olması nedeniyle hukuka aykırı bulmamıştır.
- İdare Mahkemesi, kararında usulüne uygun olarak alınmış olan ruhsatın, bu durumda, kazanılmış hak sağlamayacağını belirtmiştir.
- Danıştay, yargı kararı ile iptal edilen plan değişikliğinin yürürlüğü döneminde alınmış olan ruhsatın da kendiliğinden hükümsüz kalması sonucunu doğurmayacağını vurgulamıştır.
- İdare Mahkemesi kararı Danıştay tarafından bozulmuştur.

Örnek Olay - 17

- Yapının inşaatına, ruhsat alınarak başlanmış, süresinde tamamlanamamıştır.
- İnşaata başlanma tarihi üzerinden yaklaşık 7 yıl geçmiştir.
- Söz konusu taşınmazın bulunduğu alan kullanım türü değiştirilmiş ve yapılanma hakkı ortadan kaldırılmıştır.
- İdare Mahkemesi, kararında ruhsatın, ilk verildiği tarihte yürürlükte olan imar planına uygun olduğu gerekçesiyle, davacının kazanılmış hakkının doğduğunu belirtmiştir.
- Danıştay, inşaatın, mevzuatta belirlenen süresi içerisinde bitirilmeyip, gereken sürede ruhsat yenileme başvurusunun yapılmadığı gerekçesiyle alınmış olan ilk ruhsatın geçerli olmadığını vurgulamıştır.
- İdare Mahkemesi kararı, Danıştay tarafından bozulmuştur.

Örnek Olay - 18

- Geçerli imar durumuna göre alınan ruhsatla dava konusu yapının inşaatına başlanmıştır. Yapının inşaatı devam etmektedir.
- İdare Mahkemesi, planların iptal edilmesinin, bu planlara uygun olarak alınan ruhsatları kendiliğinden ortadan kaldıramayacağından, söz konusu inşaatın mühürlenmesi işlemini iptal etmiştir.
- Danıştay, mahkeme kararını onamıştır.

Örnek Olay - 19

- Dava konusu yapının inşaatına, ilgili idareden geçerli imar durumuna uygun olarak alınan inşaat ruhsatıyla başlanmıştır. Yapının inşaatı devam etmektedir.
- İdare Mahkemesi, plan değişikliğinin yargı kararı ile iptal edilmesi sonucu, plan değişikliğine uygun olarak verilen ruhsatın ilgili idarece iptal edilmesi gerekçesiyle, dava konusu yapının yıkım işleminde mevzuata aykırılık görmemiştir.
- İdare Mahkemesi, ruhsatın iptali işlemine dava açılmamış olmasını vurgulamıştır.
- Danıştay, plan değişikliğinin iptalinin üzerinden 2 yıl sonra inşaat ruhsatının iptal edilmesi gerekçesiyle, bu sürede yapımına devam eden inşaatın, bu tarihe kadar tamamlanmış kısmının korunmasının zorunlu olduğunu belirtmiştir.
- Danıştay, İdare Mahkemesi kararını bozmuştur.

Örnek Olay - 20

- Dava konusu inşaata, geçerli imar durumuna göre ruhsat verilmiştir. Yapının inşaatı devam etmektedir.
- İdare Mahkemesi, dayanağı olan parselasyon planının yargıda iptal edilmesi sonucu ruhsatın geçerliliğini yitirdiğine ve iptaline karar vermiştir.
- Danıştay, yeni yapılan parselasyon işlemine göre yapıların durumlarının, kazanılmış hak ilkesi göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi gerektiğini vurgulamıştır.
- Danıştay, yalnızca yürürlükteki planın iptali gerekçesiyle söz konusu ruhsatın iptaline karar verilmesini hukuka uygun bulmamış ve kararı bozmuştur.

Tablo 22. Örnek Olaylarda Kazanılmış Haklar Açısından Belirleyici Olan Etmenler

ÖRNEK OLAY		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Dava Konusu	P.D.	.			.		.	.	.		.			.		.		.
	R.İ.P.		.	.		.										.
	Ruhsat									.		.	.		.		.	.	.	.	.
	Plan İptali																		.	.	.
Mahkeme	T.İ.M.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Danıştay											.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Alan Kullanım Türü	Değiştirilmiş	.	.	.	.	.										.		.	-	-	-
	Değiştirilmemiş						.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.		-	-	-
Yapılanma Hakkı	Değiştirilmiş	.	.	.	.	.					.		.	.	.	.	.	.	-	-	-
	Değiştirilmemiş						.	.	.	.	.		.	.	.	.	.		-	-	-
Yapının Geldiği Aşama	Tamamlanmış				.	.	.			.	.	.	.	.	.	.	.
	Tamamlanmamış							.					.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Yapı Yok	.	.	.					.				
Ruhsat	Var	-	-	-	.	.	.	.	-	.	.		.	.		.			.	.	.
	Yok	-	-	-					-						.						
	Var-Geçersiz											.					.	.			
İdarenin Hatası	Var	-	-	-	-	-	-	-	-	.	-	.	-	.		-	.	-	-	.	-
	Yok	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-		.	-		-	-		-
Karar Davacının	Lehine	.	.		.	.	.		.	.			.	.		.	.		.	.	-
	Aleyhine			.				.	-		.	.			.			.			-
Temyiz	Var		.		.		.	.		.		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Yok	.		.		.			.		.
Temyiz Sonucu Karar	Onay	-	.	-	.	-	.	.	-	.	-		.	.					.		
	Bozulma	-		-	-	-			-		-	.			.	.	.	.		.	.

P.D.: Plan Değişikliği,

R.İ.P. : Revizyon İmar Planı

T.İ.M.: Trabzon İdare Mahkemesi

4. İRDELEMELER

Elde edilmiş bulguların bir arada sentezlenmesi sonucu, sık rastlanılan uyuşmazlık konularına ilişkin başlıklar oluşturulmuştur. Yargının kazanılmış haklara yaklaşımı ve alınan kararlar, bu başlıklar altında irdelenecektir.

- İmar Planı Değişikliği Durumunda Kazanılmış Haklar

İmar planlarının değiştirilmesi sonucu ortaya çıkan imar uyuşmazlıklarında, yargının karar verirken göz önünde bulundurduğu belirleyici ölçüt, söz konusu değişikliğin planlama ilkeleri, şehircilik esasları, imar mevzuatı ve kamu yararına uygunluğu olmaktadır. Bazı davalarda, dava konusu yapı, tamamlanmış ve iskana açılmış bile olsa, yargı, yapılan plan değişikliğinin kamu yararına hizmet ettiğine karar verdiği için taşınmaz sahibinin kazanılmış haklarını göz ardı etmiştir. Daha net bir ifadeyle, kazanılmış hakları, kamu yararına feda etmiştir (Bkz. Örnek Olay-10, 15). Öte yandan yargının, plan değişikliğinin zorunlu olmadığına, planlama ilkelerine ve kamu yararına aykırı olduğuna karar verdiği davalarda, kazanılmış hakları koruduğu gözlenmiştir (Bkz. Örnek Olay-4, 5, 6).

Bazı davalarda ise, taşınmaza ilişkin yürürlükteki imar planına göre yapılanma hakkı varken, herhangi bir yapı inşa edilmediği görülmüştür. Bu tür davalar, kazanılmış haklar açısından değerlendirilmemelidir (Bkz. Örnek Olay-1,2,3). Çünkü kazanılmış hakların varlığı, ancak, genel bir hukuki durumun, bireysel hukuki duruma dönüşmesiyle ve fiili olarak tüm yönleriyle elde edilmesiyle söz konusudur. Bu açıdan verilen yapılanma hakkı ve dolayısıyla imar izni, bu izne uygun olarak yapılanma gerçekleştirilmeye başlanmamışsa kazanılmış hak doğurmamaktadır. Bununla birlikte, söz konusu duruma örnek oluşturabilecek davalarda, yargının kişisel hakları ya da mağduriyeti göz önünde bulundurduğu tespit edilmiştir (Bkz. Örnek Olay-8).

İmar uyuşmazlıklarına, kimi zaman, davacının imar planı değişikliği teklifine ilgili idarenin verdiği ret kararı konu olmaktadır. Bu tür durumlarda, yargının, davacının ruhsatlı inşaatı olması durumunda dahi, önerilen plan değişikliğinin mevzuata, planlama ilkelerine ve kamu yararına uygunluğunu sorgulamaktadır. Eğer, yargı, plan değişikliğinin kamu yararına ve mevzuata uygun olmadığına karar verirse, davacı kazanılmış hak iddiasında olsa da, davayı reddetmektedir (Bkz. Örnek Olay-7).

- İmar Planı ya da İmar Planı Değişikliğinin İptali Durumunda Kazanılmış Haklar

Danıştay'a göre, imar planlarının ya da imar planı değişikliğinin yargı kararları ile iptal edilmesi, bu planlara uygun olarak verilmiş inşaat ruhsatlarının kendiliğinden hükümsüz kalması sonucunu doğurmamaktadır. Bu tür davalarda Danıştay, kazanılmış hakların korunması yönünde karar vermiştir (Bkz. Örnek Olay-16, 18, 19, 20). Ancak, söz konusu örnek olayların bazılarında, İdare Mahkemesi kararı ve Danıştay kararı çelişmektedir. İdare Mahkemesi, plan iptallerinin bu planlara göre alınan ruhsatların da hükümsüz kalmasına neden olacağı yönünde karar verirken, Danıştay, bu tür kararları bozmuştur (Bkz. Örnek Olay-16, 19, 20)

Danıştay ve İdare mahkemesi kararlarının aynı doğrultuda olmadığı benzer davalarla da karşılaşılmıştır (Bkz. Örnek Olay-11, 14, 15, 17).

- İnşaatın Geldiği Seviye Açısından Kazanılmış Haklar

Danıştay, imar ile ilgili uyuşmazlıklarda kazanılmış hakların saptanmasında inşaatın tamamlanmış olup olmadığının ya da geldiği seviyenin önemli bir ölçüt olduğunu belirtmiştir. İnşaatın geldiği seviye açısından kazanılmış hakların değerlendirildiği davada, inşaatın kabasının tamamlanmış olması, Danıştay'ın kazanılmış hakların korunmasına yönelik karar vermesinde etkili olmuştur (Bkz. Örnek Olay-12). Danıştay, başka bir kararında, bu seviyenin "subasman" seviyesi olduğunu, inşaat eğer, subasman seviyesine gelmişse, o taşınmazın kazanılmış haklarından söz edilebileceğini belirtmiştir (Bkz. Bölüm Başka bir kararında ise, yapı temel aşamasında olduğundan ve inşaatın bu hali yapı statüsüne girmediğinden, kazanılmış haktan söz edilemeyeceğini ifade etmiştir (Bkz. 1.7.4.1. İmar Uyuşmazlıklarında Danıştay'ın Kazanılmış Haklar Konusuna Yaklaşımı).

- Tamamlanmış Yapılarda Kazanılmış Haklar

Yargının, ruhsatı ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş ve tamamlanmış yapıların kazanılmış haklarını koruma eğiliminde olduğu gözlenmiştir. Buna örnek olabilecek davada, İdare Mahkemesi, tamamı bitirilmiş durumda olan yapının kazanılmış hak ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiğine dikkat çekmiştir (Bkz. Örnek Olay-11, 13). Benzer diğer bir davada da bu yönde karar verilmiştir (Bkz. Örnek Olay-9).

- Ruhsatsız Olarak İnşaatına Başlanmış ya da Ruhsatı Geçerliliğini Yitirmiş Olan Yapılarda Kazanılmış Haklar

Danıştay, her ne sebeple olursa olsun ruhsatsız olarak inşaata başlanılan yapıların kazanılmış hak doğurmayacağı görüşündedir (Bkz. Örnek Olay-14). Ayrıca, yapının inşaatına ruhsat alınarak başlanmış ve daha sonra süresinde yenileme yapılmamış ya da 5

yıl içinde inşaat tamamlanamamışsa, ruhsat geçerliliğini yitireceğinden, bu durum kazanılmış hakların korunması yönünde değerlendirilmemiştir (Bkz. Örnek Olay-17). Danıştay, ruhsatın, yürürlükteki mevzuata uygun olması gerektiği konusunda kararlar vermiştir. Ruhsatın mevzuata aykırı olması durumunda, bitmiş bile olsa yapının davacıya kazanılmış hak sağlamayacağını belirtmiştir (Bkz. Örnek Olay-11).

- Dava Açma Usulü Açısından Kazanılmış Haklar

İmar ile ilgili uyuşmazlıklarda kazanılmış hakların korunması, dava açma usulü ile de ilişkilidir. Davacının hangi konuda dava açtığı, yargının karar aşamasında etkin rol oynamaktadır. Bu duruma örnek olabilecek davada, İdare Mahkemesi, davacının, söz konusu ruhsat iptaline değil, daha sonra alınan yıkım kararına karşı dava açtığını vurgulamıştır. Bu durumda, yapının davacıya kazanılmış hak sağlamayacağı yönünde karar vermiştir. Ancak Danıştay, İdare Mahkemesinin kararını aksi yönde görüş bildirerek bozmuştur. Benzer diğer bir davada, Danıştay, kararında, ruhsat iptaline karşı dava açılmamasının, yapının ruhsatsız hale gelmesine neden olduğunu belirtmiştir (Bkz. Örnek Olay-11, 19).

- İdarenin Hatasının Söz Konusu Olduğu Durumlarda Ruhsatlar Açısından Kazanılmış Hak

Örnek Olay 11 ve Örnek Olay 19, idarenin hatalı işleminden kaynaklı durumlara da örnek oluşturabilir. Bu durumlarda Danıştay'ın istikrarsız kararlar verdiği gözlenmiştir. Davaların birinde, yürürlükte olmayan bir yönetmeliğe göre dayanılarak ruhsat verildiği için yapının bitmiş olması durumunda bile davacının kazanılmış hakkından söz edilemeyeceği yönünde karar vermiştir (Bkz. Örnek Olay-11). Oysaki bu durumda davacının değil, idarenin hatası vardır. Ruhsat, idarenin sorumluluğunda olan bir işlemdir. İdarenin hatasının söz konusu olduğu diğer bir davada ise, Danıştay, idarenin ruhsatı plan değişikliği iptalinden 2 yıl sonra iptal ettiğinden, bu süre içerisinde devam eden inşaatın tamamlanmış kısımlarının kazanılmış hak olarak korunması gerektiğini belirtmiştir (Bkz. Örnek Olay-19). Bu davada da idarenin hatası bulunmaktadır. Ancak Danıştay, bu kez, idarenin hatasının davacının kazanılmış haklarına olumsuz etkisini ortadan kaldırıcı nitelikte bir karar vermiştir.

5. SONUÇLAR

İdarenin, değişen ve gelişen şartlara bağlı olarak imar planlarında değişiklik yapması kaçınılmazdır. İmar mevzuatında açıkça ortaya konduğu gibi, plan değişikliği, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemelerdir. Ancak ne yazık ki, imar planları yalnızca kamu yararına hizmet amaçlı değil, siyasal kaygılar güdülerek, bireysel çıkarların korunması adına da değiştirilmektedir. Her iki durumda da plan değişikliğinden önce, eski plana dayanarak bireylerin kullanmaya başladığı yasal imar haklarının plan değişikliğinden sonra korunup korunmayacağı konusu uyuşmazlıklara neden olmaktadır. İşte bu noktada kazanılmış haklara saygı ilkesi devreye girmektedir. Bu tür durumlarda, idare ve birey arasındaki uyuşmazlık, idarenin gerçekleştirdiği işlemlerle çözülemese, birey, yargının hakemliğine başvurmak durumunda kalmaktadır.

İmar mevzuatında kazanılmış haklarla ilgili açık bir hüküm bulunmamaktadır. Yalnızca, başlanmış inşaatlarda, kazanılmış hakların saklı olduğu belirtilmektedir. Bu yasal boşluk, idari yargıya ulaşmış uyuşmazlıkların çözümünde de belirsizliklere neden olmaktadır. Öte yandan, kazanılmış hak kavramı, hukuk doktrinde kabul edilen bir kavram olmasına rağmen, sınırları ve kapsamı net olarak çizilememiştir. Bu nedenle, idari yargının imar uyuşmazlıklarında kazanılmış haklarla ilgili yaklaşımı, her olayın somut özelliklerine göre karara varmak şeklinde gerçekleşmektedir.

İdari yargının nihai karar organı olan Danıştay, söz konusu uyuşmazlıklarda, kazanılmış hakları koruma yönünde eğilim göstermektedir. Bununla birlikte, Danıştay'ın bu tür davalarda, belirli olaylar karşısında belirli ölçütler tespit etmeye çalıştığı gözlenirse de ortak ilke ve kurallar oluşturamadığını söylemek mümkündür. Ayrıca, davaların ilk olarak görüldüğü İdare Mahkemeleri kararları ile Danıştay kararlarının da birbiriyle çeliştiği sonucuna varılabilir.

İmar Hukuku'nda kazanılmış haklar sorununu irdelemeyi amaçlayan bu çalışmada, gerek literatürde, gerekse dava dosyalarında incelenen yargı kararlarına dayanarak, kazanılmış hakların hangi durumlarda korunduğuna ya da hangi durumlarda göz ardı edildiğine ilişkin bir sınıflandırma gerçekleştirilmiştir. Bu sınıflandırma 4. İrdelemeler bölümünde verilmişti. Söz konusu sınıflandırmaya göre, kazanılmış hakların korunması için gerekli durumlar ve koşullar, aşağıda sıralanmıştır.

- Kazanılmış hakların korunması için, bireyin geçerli bir imar planının taşınmazı adına kendisine vermiş olduğu imar durumuna göre ruhsat alarak inşaatına başlaması gerekmektedir.
- İmar planlarının, bireyin taşınmazını da kapsayan alandaki kararında değişiklik olduğu ve bunun sonucu olarak bireyin yapılanma hakkı elinden alındığı takdirde, uyuşmazlığın çözümü için öncelikle idareye itiraz başvurusunda bulunmalıdır.
- İdarenin yapılan işleme itiraz söz konusu olduğunda, bireyin kazanılmış hakkını göz ardı etme eğiliminde olması durumunda, birey, bulunduğu bölgenin İdare Mahkemesi'nde dava açmalıdır.
- Bu davayı, usulüne göre ve itiraz ettiği işleme dikkat ederek açması gerekmektedir. Çünkü yargı, davası görülen konuya göre karar vermektedir.
- Almış olduğu ruhsatları ve imar durumlarını, belgeler halinde mahkemeye sunması gerekmektedir. Belgelerde eksiklik olduğu durumlarda, iddia dikkate alınmamaktadır.
- Yargının, bir usulsüzlük ya da hukuka aykırı bir durum yoksa, tamamlanmış yapıları, kazanılmış hak olarak değerlendirdiği görülmektedir.
- Kazanılmış hakkının ihlal edildiği iddiasındaki birey, inşaatının geldiği aşamayı mahkemeye ispat etmek durumundadır. Ancak bu durumda, yargı inşaatın geldiği seviyeyi dikkate alarak karar vermektedir.
- Kazanılmış hakların söz konusu olduğu durumlarda, Danıştay, kazanılmış hakların korunması için inşaatın geldiği seviye adına bir ölçüt belirlemiştir. Bu seviye, subasman seviyesidir. Dolayısıyla, plan değişikliğinden önce ruhsat alınarak, inşaata başlanmış ve yapı en az subasman seviyesine gelmişse, bireyin kazanılmış haklarından bahsedilebilir.
- İmar uyuşmazlıklarında kazanılmış haklarla ilgili davaların konusunun sadece plan değişikliğinin olmadığı görülmektedir. İmar planlarının ve plan değişikliklerinin yargıda iptali söz konusu olduğu durumlarda da, bundan etkilenen bireylerin kazanılmış hakkının ihlali, dava konusu olabilmektedir. Buradan hareketle, kazanılmış hak konusunun yalnızca plan değişiklikleri ile ilgili olmadığı, mevcut planların yargı kararıyla iptalinin de kazanılmış hakların oluşması için bir sebep unsuru olduğu sonucuna varmak mümkündür.

Yargının kazanılmış hakları korumadığı durumlar ise şunlardır.

- Her ne sebeple olursa olsun, idarenin hatasından kaynaklı olsa bile, ruhsatsız başlanan yapılar kazanılmış hak doğurmamaktadır.
- İmar planları genel düzenleyici idari işlemler olarak kabul edilmektedir. Daha net bir ifadeyle, imar planları, genel hukuk kuralları statüsündedir. Kazanılmış haklar ancak, genel hukuk kurallarının, bireysel haklara dönüştüğü durumlarda söz konusu olmaktadır. Buradan hareketle, bireyin yalnızca geçerli bir imar planına göre kendisine tanınmış yapılanma hakları ve imar durumu belgesi varsa, bu durum kazanılmış hak iddiası için yeterli görülmemektedir. Hukuken geçerli imar durumunun tek başına kazanılmış hak doğurmadığı söylenebilir.
- Dava hangi konuda açılmışsa o konuda karar verilmektedir. Örneğin, ruhsat iptaline değil, yıkım kararına karşı açılan davada yıkım kararına yönelik karar verilmektedir. Yargı, bu durumun kazanılmış hak sağlamayacağı yönünde kararlar da vermektedir.

Sonuç olarak, imar planlarının değiştirilmesi ya da planların yargıda iptali söz konusu olduğunda ortaya çıkan kazanılmış haklar ile ilgili uyuşmazlıklara yargının yaklaşımı, kazanılmış hakları koruma eğiliminden öteye geçememektedir. Bu konuda kesin bir tespit yapmak güç olmaktadır. Belirlenmeye çalışılan ölçütlerin olmasına karşın, bu ölçütlerin var olması durumunda dahi, kazanılmış hakları korumama yönünde kararlar verdiği de görülmektedir. Çünkü yukarıda vurgulandığı gibi, yargı karar verirken, her olayın somut özelliklerine göre yorum yapmaktadır. Her olayın özellikleri de genellikle birbirinden farklı olacağından, kazanılmış haklarla ilgili belirsizlik durumu pekişmektedir.

6. ÖNERİLER

Tez çalışmasının bir bölümünü, kazanılmış haklarla ilgili Trabzon İdare Mahkemesi'nde karara bağlanmış davalara ulaşmaya yönelik, 350 bilirkişi raporunun taranması oluşturmaktadır. Bu 350 rapordan 82'sinin kazanılmış haklarla ilgili uyuşmazlıkların konu olduğu davalar olduğu düşünülürse, yalnızca bu oran bile kazanılmış hakların İmar Hukuku'nda sıklıkla karşılaşılan bir uyuşmazlık olduğunu kanıtlamaktadır. Bu kadar sık karşılaşılan bir durumda var olan belirsizlik, bireyin, idareye ve hukuka olan güvenini zedelemekte ve geleceğini planlarken kaygıya düşmesine neden olmaktadır. Bu belirsizliğin ortadan kaldırılması gerekmektedir. Belirsizliğin ortadan kaldırılmasında, idareye, yargıya, bireye ve kanun koyucuya birtakım görevler düştüğü düşünülmektedir. Bu bağlamda geliştirilen öneriler aşağıda verilmiştir.

- İdarenin, zorunlu olmadığı durumlarda ve özellikle bireysel çıkarları gözetme adına imar planlarını değiştirmemesi gerekmektedir. Zorunluluk durumlarında da, planlamanın nesnellik ve hukuk devleti ilkeleri çerçevesinde, var olan mülkiyet yapısını ve bireylerin kazanılmış haklarını mümkün olduğunca göz önünde bulundurmalıdır. Kamu yararı ve bireysel yarar dengesini kurmaya özen göstermelidir. Ayrıca, görev ve sorumluluğu kapsamında olan yapı izinlerini (ruhsat) hukuka ve mevzuata uygun bir biçimde vermelidir.
- Her ne kadar, kazanılmış hak kavramı ile ilgili imar uyuşmazlıklarında, yargının karar verirken dayanağı olan bir mevzuat olmasa da, hukuka ve hukuk devletine olan güveni koruyucu nitelikte karar vermesi gerekmektedir. Benzer olaylarda, benzer kararlara giderek, istikrarı sağlaması gerekmektedir. İdarenin hatalı olduğu durumlarda, bireylerin mağduriyetini göz önünde bulunduracak şekilde bir tutum sergilemelidir.
- Birey, her şeyden önce temel hak ve özgürlüklerinin bilincinde olmalıdır. Gerçekleştirdiği her eylemde, hukuka ve mevzuata uygun hareket etmelidir. Kamu yararının zorunlu olduğu durumlarda, hakkını feda etmek durumunda olduğunu bilmelidir. Nitekim kamu yararı, bireysel yararın önünde gelmektedir. Kazanılmış hakkının ihlal edildiğini düşündüğü imar uygulamalarında birey, öncelikle idareye itirazda bulunmalıdır. İdare tarafından, kazanılmış hakkının görmezden gelindiği tutum devam ettirilse idari yargıya başvurmalıdır. Ancak,

dava açtığı konuya dikkat etmelidir. Bu hususun verilecek kararda önemli bir rolü olduğunun farkında olmalıdır.

- Kanun koyucu, mevzuattaki herhangi bir madde hükmünün yeterli gelmediği ya da hükümlerin sıklıkla uyuşmazlık doğurduğu durumlarda, hükümleri iptal etmekte, mevzuata ek hükümler getirmekte ya da konunun kapsamına bağlı olarak ilgili idareye yönetmelik çıkarma yetkisi vermektedir. Buradan hareketle, imar ile ilgili uygulamalarda bu kadar sıklıkla karşılaşılan kazanılmış haklar sorununa en etkili çözümün mevzuatta yapılacak yeni bir düzenleme olduğu düşünülmektedir. Bunun gelişmiş bir uygulaması 1.7.5. İmar Hukuku'nda Kazanılmış Haklar Sorununun Çözümünde Gelişmiş Bir Uygulama: ABD, bölümünde ayrıntılı olarak değinildiği gibi, ABD'de kullanılmaktadır. Her ne kadar ABD hukuk sisteminin yapısı, Türk hukuk sisteminden farklı olsa da, ABD'nin bu sorun karşısında yaşanan belirsizliğin ortadan kaldırılmasında kendine özgü çözümler üretmesi, göz önünde bulundurulması gereken bir örnek oluşturmaktadır. Ülkemizde de yapılacak bu tür bir düzenlemeyle, imar planı kararlarında değişiklik olduğu takdirde, hangi durumların kazanılmış hak doğurduğu ya da hangi durumlarda kazanılmış haklardan söz edilemeyeceği ayrıntılı olarak ortaya konacak olursa, bu konudaki belirsizlik ortadan kalkmış olur. Böylece, hem birey ve idare nasıl hareket etmesi gerektiğinin bilincinde olur, hem de yargıya taşınmış davalarda karar verilirken dayanak olan bir mevzuatın varlığından söz edilebilir.

7. KAYNAKLAR

1. Ersoy, M., Günay, B., Keleş, R., Keskinok, Ç., Madran, E., Tekinbaş ve B., Mekan Planlama ve Yargı Denetimi, Birinci Baskı, Yargı Yayınevi, Ankara, 2000.
2. Aydemir, Ş., Aydemir, E. S., Beyazlı, Ş. D., Ökten, N., Öksüz, A. M., Sancar, C., Özyaba, M. ve Aydın, T. Y., Akademi Kitabevi, Trabzon, 2004.
3. Mengi, A. ve Keleş, R., İmar Hukukuna Giriş, Birinci Baskı, İmge Kitabevi, Ankara, 2003.
4. Oğurlu, Y., İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2003.
5. Sancakdar, O., Belediyenin İmar Planını Yapması-Değiştirmesi ve İptal Davası, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 1993.
6. Kalabalık, H., İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2002.
7. Bereket, Z., Hukukun Genel İlkeleri ve Danıştay, Birinci Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 1996.
8. Sever, Ç. D., Danıştay Kararları Işığında İdare Hukukunda Kazanılmış Haklar, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2006.
9. Cebeci, Ö. F. ve Çakılcıoğlu, M., Kent Planları Kent Yoksulluğunu Önlemede Bir Araç Olarak Kullanılabilir Mi?. <http://www.kentli.org/makale/yoksul.htm>, 21 Aralık 2007.
10. Keleş, R., Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İkinci Baskı, İmge Kitabevi, Ankara, 1998.
11. Şen, D., Kentsel Gelişmenin İzlenmesi: İmar Değişiklikleri ve Gelişmeye Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 2000.
12. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 6.D., 25.11.1986, E.1986/18, K. 1986/1023. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp> 10 Mart 2008.
13. Keleş, R., Kentleşme Politikası, Sekizinci Baskı, İmge Kitabevi, Ankara, 2004.
14. Kalabalık, H., İmar Hukuku Dersleri, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2003.
15. Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü (TODAİE), Belediye İmar İşleri El Kitabı, Yayın No:310, Ankara, 2002.
16. T.C. Resmi Gazete, İmar Kanunu, 3194, 9.5.1985, 1-2-8-9-10-11.

17. Ergen,C., İmar Planları, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006.
18. T.C. Resmi Gazete, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik. (18916 mükerrer), 2.11.1985, 1.
19. T.C. Resmi Gazete, Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun, 8.5.2003, 1.
20. Yıldız, F., İmar Bilgisi (Planlama-Uygulama-Mevzuat), Üçüncü Baskı, Nobel Yayıncılık, Ankara, 1999.
21. Tekinbaş, B. B., Yargı Kararlarında Planlama, T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası Yayınları, Ankara, 2008.
22. T.C. Resmi Gazete, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. (17863 mükerrer), 2709, 9.11.1982, 9-12.
23. Türkiye’de Planlama Süreci, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Resmi İnternet Sitesi. www.bayindirlik.gov.tr/turkce/dosya/TURKIYEDEPLANLAMASURECI.ppt 12 Aralık 2007.
24. Erkün, S., Türk İmar Hukuku’ nun Ana Çizgileri, Birinci Baskı, Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, 1999.
25. Yomralıoğlu, T., Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği, Yayın No:1, Akademi Kitabevi, Trabzon, 1997.
26. T.C. Resmi Gazete, 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği, 2.11.1985, 1.
27. T.C. Resmi Gazete, İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, 2.11.1985, 1.
28. Çoban, A., İdare Hukukunda Kazanılmış Hak İlkesi, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2005.
29. Alpar, E., İdare Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı ve Uygulaması, Askeri Yüksek İdare Mahkemesi Dergisi, Yayın No: 15. http://www.msb.gov.tr/ayim/Ayim_makale_detay.asp?IDNO=25 8 Ekim 2007.
30. Anayasa Mahkemesi Resmi İnternet Sitesi, Karar Bilgi Bankası Menüsü-Karar Erişim Sistemi, 3.4.2001, E.1999/50, K.2001/67. <http://www.anayasa.gov.tr/general/kararbilgibank.asp>, 10 Mart 2008.
31. Gözler, K., Hukuka Giriş, İkinci Baskı, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, 2003.
32. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 1.D., 4.10.1991, E.1991/211, K. 1991/289. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 20 Mart 2008.

33. Gözler, K., İdare Hukuku, 1. Cilt, Birinci Baskı, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, 2003.
34. Oğurlu, Y., İmar Planlarının Değiştirilmesinin Ruhsat ve Süren İnşaatlara Etkisi Konusunda ABD Hukukundan Çözümler: “Aykırı Kullanım Hakkı” ve Kazanılmış Parselleme Hakkı”. <http://www.idare.gen.tr/ogurlu-imar.htm>, 13 Kasım 2007.
35. Ergen, C., Kaçak Yapı, İkinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006.
36. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 6.D., 24.12.1991., E.1991/482, K.1991/3229. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 5 Mart 2008.
37. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., İ.D.D.G.K., E. 1996/465, K.1998/159. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 5Mart 2008.
38. T.C. Resmi Gazete, İdari Yargılama Usulü Kanunu, 2577, 20.1.1981.
39. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 6.D., 16.10.1991., E.1990/2978, K.1991/2045. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 12 Şubat 2008.
40. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 6.D., 24.10.1991., E.1991/1704, K.1991/2144. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 12 Şubat 2008.
41. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 6.D., 18.06.1992., E.1991/1611, K.1992/2947. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 12 Şubat 2008.
42. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 6.D., 22.12.1993., E.1993/619, K.1993/5620. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 12 Şubat 2008.
43. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 6.D., 27.03.1998., E.1996/465, K.1998/159. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 12 Şubat 2008.
44. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 6.D., 21.11.2002., E.2001/4142, K.2002/5462. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 7 Kasım 2007.
45. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 6.D., 26.01.2004., E.2002/3991, K.2004/418. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 7 Kasım 2007.
46. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 6.D., 11.02.2004., E.2002/4645, K.2004/685. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 7 Kasım 2007.

47. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 6.D., 20.02.2004., E.2003/6430, K.2004/948. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 10 Şubat 2008.
48. 48. Danıştay Resmi İnternet Sitesi, Danıştay Bilgi Bankası Menüsü - Karar Erişim Sistemi, Dy., 6.D., 4.11.2004., E.2004/968, K.2004/5379. <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>, 10 Şubat 2008.

ÖZGEÇMİŞ

1981 yılında Trabzon'da doğdu. İlk, ortaokul ve lise eğitimini İzmir'de tamamladı. 1999 yılında İzmir Kız Lisesi Yabancı Dil Ağırlıklı Bölümü'nden mezun oldu. 2000 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nde başladığı lisans eğitimini 2005 yılında tamamladı. Aynı yıl, Karadeniz Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nde yüksek lisans yapmaya hak kazandı ve Fen Bilimleri Enstitüsü'ne Araştırma Görevlisi olarak atandı. Halen aynı bölümde akademik çalışmalarını sürdürmekte olup, iyi derecede İngilizce bilmektedir.