

# İMAR MEVZUATININ UYGULANMASI VE KENT PLANLAMASI BAKIMINDAN KAZANILMIŞ HAKLAR SORUNU

Implementation of Development Regulations and  
Vested Interests in Terms of Urban Planning

İsmail TAZEGÜL\*

## ÖZET

Modern kent yaşantısı temelde planlı bir kentleşmeye dayanır. Hızlı nüfus artışı ve kente göç oranının süratle artması ve yerleşim alanlarının sınırlı olması planlı kentleşmeyi zorunluluk haline getirmiştir. İmar mevzuatı bakımından planlı kentleşmede bir zorunluluk arz etmektedir. Nüfusu belirli bir sayıya ulaşan her yerleşim biriminde imar planlarının yapılması mecburidir. İmar planı; belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini 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. Ancak değişen şartlarla birlikte kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda imar planlarında değişiklik gündeme gelebilir. Mevcut plan kararlarında yer alan yapı nizamı, kat adedi vb. unsurlarda yapılacak her değişiklik daha önceki planda bulunan yapı esaslarına göre yatırımını planlayan ve buna göre ruhsat alıp, yapıya başlayan bireylerin haklarını etkileyecektir. Bu durumda bireylerin plan değişikliklerinden doğacak olumsuz durumlardan etkilenmemeleri ve haklarının korunması için kazanılmış haklar ilkesi gündeme gelecektir.

Konuya ilişkin yargı kararlarına bakıldığında, imar mevzuatı açısından kazanılmış hak ilkesinin Danıştay tarafından oldukça kontrollü bir şekilde tanındığı ve her olayın özelliğine göre konunun değerlendirildiği görülmektedir. Bununla birlikte, idari yargı kararlarında imar mevzuatı kapsamında kazanılmış hak ilkesi oldukça dar yorumlanmakta ve tespit tarihindeki fiziki durum itibarıyla kabul görmektedir. Bireylerin idarenin almış olduğu kararlardan doğan haklı beklentileri genellikle yargı makamları tarafından kabul görmemektedir. Oysa bireylerin yapı hakları üzerindeki haklı beklentileri de dikkate alınarak, kazanılmış hakkın tespitinde sadece inşaatın fiziki durumu esas alınmaktan ziyade, bireylerin mevcut imar planlarına göre yapı haklarını kullanarak imar durumunu alıp, projele-

\* Rize İdare Mahkemesi Hâkimi

rini onaylatarak inşaat ruhsatlarını aldıkları tarihteki yapı haklarının, kazanılmış hak ilkesi bağlamında kabul görmesi gerekmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** İmar planı, plan değişikliği, inşaat ruhsatı, yapı hakkı, kazanılmış haklar.

### ABSTRACT

Modern urban life essentially depends on planned urbanization. The increase in human population and immigration to the cities and limits of urban land resulted in urban planning. Because of this urban planning is obligatory in terms of development regulations when the population of an urban area reaches to the number determined by development law. Development plan aims to provide social and cultural necessities of urban population, and creates healthy and safety environment, and increases quality of urban life. It is based on reseraches and data including economic, demographic, social, cultural, historical and psyhical characteristics of concerning urban area. It is also consists of solutions for urban location ad development trends, and decisions about using urban lands and urban conservation and limitation, and principles of organization and implementation, and reports and notes. Development plan is not static document. It may be changed if there is public interest. But this change affects the building rights of citizens. For instance, the number of building floors can be changed by new development plan and this troubles the owners of buildings. In order to overcome these problems the concept of vested interests has been developed in law.

When we look at the decisions of courts we can say that the principle of vested interests in terms of development regulations is accepted reservedly and evaluated in each case differently by the State of Council. It is interpreted narrowly by the decisions of administrative jurisdictions and the level of psyhical conditions of buildings is accepted as a basis for their decisions. The fair expectations of citizens coming from building permissions taken before are not taken into consideration by jurisdiction agencies. However, this attitude of jurisdiction agencies may give up and they can judge under the principle of vested interests and take into consideration the conditions of building before development plan changes. If the principle of vested interests is valid, for instance, the building rights of owners of building will be protected by the decisions of courts.

**Key words:** Development plan, change of plan, building permission, building rights, vested interests.

\*\*\*

## GİRİŞ

Ülkemizin hızlı bir nüfus artışına sahip olması, kırsal yerleşim birimlerinin imkânlarının kısıtlılığı ve birçok farklı etkenin bir araya gelmesiyle birlikte köyden kente göç artmış ve kent yaşantısı daha fazla talep edilir hale gelmiştir. Kentlerin, özellikle de Büyükşehirlerin, sürekli göç alır hale gelmesi, şehir merkezlerinin kalabalıklaşması ancak aynı oranda yerleşim alanlarının artırılmaması, kent nüfusunun yerleşim tercihlerinin kontrol altına alınmasını ve denetlenebilir olmasını zorunlu hale getirmiştir. Planlı ve öngörülebilir bir yapılaşmanın sağlanması, kent yerleşim alanlarının kontrol edilebilir, denetlenebilir, yönlendirilebilir bir yapıya kavuşturulması, estetik bir mimarinin yaşama geçirilmesi ve imar uygulamalarıyla birlikte çevresel sorunların yaşanmaması için toprak kullanım kararlarının belirli bir plana-düzene bağlanması ve bu plan kararlarının da hukuksal bir temele dayanması gerekmektedir.

Böyle bir planlamanın hukuki dayanağı ülkemizde 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak hazırlanan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'dir. Kanun ve Yönetmelik hükümleri ile kent planlaması için imar planlarının idareler tarafından hazırlanarak, yapılaşmanın bir kurala bağlanması ve denetlenmesi zorunluluğu getirilmiştir. İmar Planları genellikle yerel idareler tarafından, belediye ve il özel İdarelerince hazırlanarak yürürlüğe girerler.

İmar Planlarının hazırlanmasında uyulacak ilkeler ve izlenmesi gereken usul ve esaslar Kanun ve Yönetmelik hükümlerinde ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Planlama kentlerin, yerleşim birimlerinin dengeli ve öngörülebilir bir şekilde büyümesini sağlar. İyi bir planlama için ise, kentin büyüme yön ve kapasitesinin iyi hesaplandığı, alanında uzman ve kent planlaması konusunda yeterli tecrübeye sahip kişilerden yararlanıldığı, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan bir planlama sürecinin yaşanması şarttır. İmar planları bireylerin mülkiyet haklarını ilgilendiren hatta bir ölçüde bazı kısıtlılık durumları getiren düzenleyici işlemlerden olduklarından, planlamanın Kanun ve Yönetmelikte belirtilen standartlarda yapılması ve ancak zorunluluk arz eden durumlarda bu planlarda değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılan planlamada kentin geleceği ve vizyonu ne kadar iyi tahmin edilir, politik kaygılar ve günübürlük plan kararlarından ne kadar çabuk uzaklaşırsa, planın geçerliliği ve kalıcılığı da o derece artacaktır. Aksi bir durumda yapılan her plan yeni bir plan değişikliği sorununu da beraberinde getirecektir. Kamu yararının gerekli kıldığı zorunlu haller dışında ele alınacak plan değişiklikleri ise istikrar

kazanmış yapı kararlarını, yapılaşma şartlarını, bireylerin yapı haklarını doğrudan etkileyeceklerdir. İşte bu durumda usulüne uygun yapılmayan ve gerekli bilimsel, nesnel ve teknik özellikler taşımayan imar planların ürettiği yeni sorunlarla karşılaşılacaktır. Bu sorunların en önemlilerinden biri de bu çalışmaya konu edilen kazanılmış haklar sorunudur.

Bu çalışmada imar mevzuatının uygulanması ve kent planlaması açısından bireylerin kazanılmış haklarının hangi durumlarda ve ne ölçüde korunabildiği sorunsalı üzerinde durulmaktadır. Çalışmada öncelikle kavramsal boyut ele alınarak imar, planlama, hak ve kazanılmış hak kavramları incelenip tartışılmıştır. Devam eden bölümlerde ise, imar planlarının hukuki statüleri, plan çeşitleri, planların hazırlanıp kabul edilmesi ve bu planlardaki değişikliklere ilişkin usul ve esaslar incelendikten sonra, imar plan değişikliklerinin bireylerin kazanılmış hakları üzerindeki etkilerine vurgu yapılmıştır. Son bölümde ise, imar mevzuatının uygulanması ve kent planlaması açısından Danıştay kararlarında ‘kazanılmış hak ilkesi’nin ne düzeyde kabul gördüğüne ilişkin bazı karar örnekleri verilerek çalışma genel bir değerlendirme ile sonuçlandırılmıştır.

## 1. Kavramsal Boyut

### 166 1.1. İmar ve Planlama Kavramları

İmar, Arapça ‘umran’dan türetilmiş olup, şenlendirme, bayındır hale getirme anlamına gelmektedir. Kavram bugün aynı anlamı içermekle birlikte daha geniş olarak, nizam, düzenlilik (planlama) kavramını da kapsamaktadır. İmar, soyut bir kavram olup, mevcut bir kamusal ya da özel araziye yine soyut çizgilerle (plan) kurmaca bir geleceğe yönelik olarak düzenleme, kararlaştırma yolunda bir araçtır.<sup>2</sup>

Bir idari fonksiyon olarak planlama ise, içeriği ne olursa olsun, önceden saptanmış hedef ya da hedeflere, yine önceden saptanmış sürede ulaşmak için izlenecek yön ve yöntemleri belirleme eylemi, şeklinde tanımlanmaktadır. Siyasi olarak belli kamusal politikaların tespiti amacıyla kabul edilmekle birlikte, planlama ile ilgili kararlar diğer siyasi kararlardan farklı olup resmî rasyonaliteye dayanmaktadır. Bu özellik diğer pek çok kamusal kararlarda bulunmayan bir özelliktir.<sup>3</sup> Planlama kavramı genel anlamda üç vazgeçilmez unsur içermektedir, bunlar planlamanın geleceğe yönelik bir tasarım olması, belirli bir hedefe/amaca yönelik hazırlan-

---

<sup>2</sup> H., Nuri Yaşar, İmar Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2008, s.7.

<sup>3</sup> Halil, Kalabalık, İmar Hukuku, Seçkin Yayınları, Ankara, 2009, s. 32.

ması ve sistemli bir eylem dizgesi oluşturmasıdır. Özetle, planlamada geleceğe yönelik bir fikrin varlığı ve bunun nasıl uygulanacağına ilişkin bir görüşün olması zorunludur. Diğer bir deyişle, planlama, kuramsal bilginin sistemli bir biçimde eyleme uygulanmasıdır.<sup>4</sup>

Kentlerin değişmesine, büyümesine, bayındır hale gelmesine ve düzenlenmesine yön veren, kentsel çevreyi yaşamın toplumsal, ekonomik ve kültürel gereklerini göz önünde tutarak düzenleyen bir bilim dalı olan şehircilik ise; şehrin plan, yol, meydan, yapı gibi işleriyle, hemşehrilerinin geçim vasıtalarını artırmak gibi ekonomik konularla, konut sorunlarının çözümü, kültür kurumlarının tesisi, eğlence ve dinlenme yerlerinin temini, spor olanaklarının düzene konulması, yoksul ve kimsesizlerle meşgul olunması gibi sosyal konularla ve şehirlerin sağlık işleriyle uğraşır.<sup>5</sup> Bununla birlikte sayılanların arasında en önemlisi ya da şehirciliğin temel uğraş alanı imar faaliyetlerinin gerçekleşmesine yönelik her ölçek ve içerikte fiziki planların hazırlanmasının, uygulanmasının gereklerini yerine getirmektir.<sup>6</sup>

İşte bu noktada karşımıza “imar planlaması” kavramı çıkmaktadır. İmar planlaması, bir kentin yerleşim şekli, alanı ve toprak yapısı gibi fiziksel ve coğrafi; nüfus, geçim kaynağı, ulaşım, barınma, gibi toplumsal ve ekonomik özelliklerinin kenti çevreleyen tüm şartlarla birlikte belirlenerek, bunların gelecekteki yönelimlerine ilişkin tahminlerde bulunma ve kentsel hizmetleri bu tahminlere göre gerçekleştirme eylemi olarak tanımlanabilir.<sup>7</sup> İmar planları, düzenlemeye konu bölgedeki arazi kullanım biçimlerini ve özel-kamu mülkiyeti kullanım şekillerini belirleyen teknik çizimler ve hukuki evraklardır. Planlamaya konu bölgedeki kentsel gelişme stratejileri Bölge, Çevre ve Nâzım İmar Planları ile oluşturulurken, öngörülen gelişme stratejilerinin fiziksel mekâna yansıtılması ve gelişmelerin denetimi imar planlarıyla gerçekleştirilmektedir. İmar hukukunda, imar planı kavramı iki anlamda kullanılmaktadır. Dar ve teknik anlamda imar planı, İmar Kanunu'nun öngördüğü usul ve esaslara göre hazırlanarak yürürlüğe giren düzenleyici işlem(plan) anlamına gelmekte, geniş anlamda imar planı ise dar ve teknik anlamda plan ile birlikte planın ya-

<sup>4</sup> Melih, Ersoy, Kentsel Planlama Kuramları, İmge Kitabevi, Ankara, 2007, s.10.

<sup>5</sup> Sadık, Artukmaç, Türk İmar Hukuku, Ayyıldız Matbaası, Ankara, 1969, s.14.

<sup>6</sup> TODAİE, Belediye ve İmar İşleri El Kitabı, TODAİE, Ankara, 2002, s.1.

<sup>7</sup> Kalabalık, s.33.

pılmasına ve uygulanmasına yardımcı olan diğer düzenlemeleri de kapsamaktadır.<sup>8</sup>

İmar Planı ile ilgili olarak Kanunda açık bir tanıma yer verilmemiş olmasına karşın, Kanundaki bu eksiklik Yönetmelikle giderilmiştir. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin tanımlar başlıklı 3. maddesinde İmar Planı'nın ne olduğuna ilişkin bir tanıma yer verilmiştir. Bu tanımlamaya göre İmar Planı: Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini 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. İmar planı, nâzım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.<sup>9</sup>

3194 sayılı İmar Kanununun 7. maddesinin B fıkrasında nüfusu 10.000'i aşan yerleşim birimlerinin imar planlarının yapılmasının mecburi olduğu ifade edilmiştir. Bu ifadeye göre bir yerleşim biriminin son nüfus sayımındaki güncel nüfusunun 10.000'i aşması halinde burada imar planının yapılması artık ihtiyari bir durum olmaktan çıkarak bir zorunluluk halini alacaktır. Ancak Kanunun ifadesinden de anlaşılacağı üzere nüfus oranı 10.000'in altında bulunan yerleşim birimlerinde imar planının yapılması bir zorunluluk arz etmemektedir. Bu durumda imar planı bulunmayan yerleşim birimlerinde Plansız Alanlar Tip Yönetmeliği uygulama alanı bulacaktır. Bireylerin mülkiyetinde bulunan arazi ve arsaların hukuki durumlarının ve niteliklerinin belirlenmesi, konut, ticaret, sanayi bölgesi gibi arazi kullanım kararlarının alınması, yolların, sosyal donatı alanlarının tespit edilmesi, yapı adalarının, parselasyon planlarının, kat sayısı ve yapı şartları gibi imarı ilgilendiren birçok hususun belirli bir kurallar bütününe bağlanılarak, ilan edilmesi ve hukuki bir değer kazandırılması açısından imar planları önemli fonksiyon gören uygulamalardır. Bu anlamda imar planlamasının amacı, belediye ve mücavir alanlar ile bu alanlar dışında kamu ve toplum yararını gerçekleştirecek hukuki çerçevenin oluşturulmasıdır. Dolayısıyla imar mevzuatını her türlü toprak kullanımını hukuk kurallarına bağlayan, planların uygulanmasından önce bilinmesi

---

<sup>8</sup> Yaşar, s. 28.

<sup>9</sup> Bu planlarla ilgili daha geniş açıklamaya devam eden bölümlerde yer verilecektir.

gereken hukuki veriler olarak tanımlamak mümkündür. İmar planlaması kamu yararı amacıyla yapıldığı için, kamu düzenini ve yararını koruyan kanunlarla yerleşim birimlerinin fiziksel mekânlarının şekillenmesi amaçlanır.<sup>10</sup> Diğer bir deyimle imar planlamasından beklenen amaç, kentin büyümesinin denetim altına alınmasıdır. Bu anlamda plancılar ve kent yöneticileri kentin sürekli artan nüfusunu denetim altına almak ve yaşam kalitesini yükseltmek için çalışmaktadırlar.

Bir yerleşim biriminde imar planlaması yapılmasının ya da var olan bir planın değiştirilmesinin en önemli sonucu kişilerin sahip oldukları arazi ve arsaların kullanım şekillerinin değiştirilmesi, diğer bir deyişle mülkiyet hakkının sınırlandırılmasıdır. Yapılacak bir planlama ile mevcut toprak kullanım alanları değişebileceği gibi arazi ve arsaların kullanım amacı, yol, meydan, park vb. sosyal donatı alanlarına mesafesi, bunların üzerinde yapılabilecek yapıların kat sayısı, yapı nizamı gibi hususlar belirlerken ya da değiştirilerek bireylerin mülkiyet hakları üzerinde belirli ölçüde bir sınırlama da yapılmaktadır. Bu durumda ise bireylerin daha önce var olan imar planında düzenlenmiş olan arazi ve arsalarının hukuki durumlarının nasıl değişeceği, yapılacak plan değişikliğinden arazi ve arsalar ile bunların üzerindeki yapıların hangi yönde etkileneceği, değişiklikten önceki imar planında yer alan konum ve niteliğin kazanılmış hak olarak kabul edilmesinin mümkün olup olmadığı veya kişilerin inşaat ruhsatı alarak yapılarına başlamalarından sonra yapılacak plan değişikliğinin alınan inşaat ruhsatını nasıl etkileyeceği, imar planına dayanılarak yapılan bir yatırımla ya da alınan ruhsatlarla mülk sahiplerinde idare tarafından haklı bir beklenti yaratılıp yaratılmadığı, kısacası imar mevzuatı bağlamında bireylerin kazanılmış haklarının olup olmadığı ve varsa bu hakkın nasıl korunacağı akla gelen sorulardandır.

Bu sorulardan hareketle çalışmanın bundan sonraki kısmında genel olarak kazanılmış hakkın neyi ifade ettiğini açıkladıktan sonra, bu hakkın imar planlarının yapılıp değiştirilmesiyle nasıl etkilendiği ve yargı kararları ışığında imar mevzuatı açısından nasıl bir uygulama alanı bulunduğu incelenerek konuya devam etmekte fayda görülmektedir.

## 1.2. Hak-Kazanılmış Hak Kavramları

Hak, çok genel anlamda, kişilere hukuk tarafından tanınan yarar ve ondan istifade etme konusunda verilmiş bulunan bir yetki, bir başka deyişle

---

<sup>10</sup> Kalabalık, s.37-38.

hukuksal açıdan korunan bir yarar olarak tanımlanmaktadır.<sup>11</sup> Kavram, başka bir kaynaktan ise, genel olarak hukuken korunan ve bundan yararlanma konusunda hak sahibi ya da temsilcisinin iradesi asıl olan ve toplum çıkarı ile sınırlı olan bir fayda şeklinde tanımlanmıştır.<sup>12</sup> Kamu çıkarlarının varlığının söz konusu olduğu durumlarda kişilerin iradeleri etkili değildir, bu nedenle kişilerin hakları kamu çıkarı ile sınırlıdır.<sup>13</sup> Söz konusu çıkarın/faydanın meşru olması, diğer bir deyişle hukuk düzenince korunması hakkın varlığı için zorunludur.

Kural olarak hak doğurucu bir işlemin ve bir hakkın varlığı, kazanılmış hakkın doğumu için mutlak bir gerekliliktir. Ancak her hak doğumunda bir kazanılmış hak sorunu ortaya çıkmaz. Kazanılmış haklar ifadesindeki ‘hak’ kavramı ‘teknik anlamda hak’ olarak doğmamış olabilir. Önemli olan, hukuk güvenliğinin sağlanmasında, korunması gereken bir yarar, bir faydanın olmasıdır. Bu durumda hukukun koruduğu çıkar, bir yararlanma yetkisidir.<sup>14</sup>

Korunmaya değer ve meşru olmayan durumlarda kazanılmış hak söz konusu olamaz. Hukuken korunabilir bir kazanılmış haktan bahsedebilmemiz için öncelikle bu hakkın temelinde hak yaratıcı hukuki bir işlemin bulunması gerekir. Hak yaratıcı işlemler, belirli bir kişiye hukuken korunan bir avantaj sağlayan tek taraflı bireysel işlemlerdir. Burada ‘hukuken korunan’ ibaresinin altını çizmek gerekir; çünkü bireylere bir avantaj sağlayan her işlem hak yaratıcı değildir. Mühim olan bu avantajın hukuk düzeni tarafından korunuyor olmasıdır. Örneğin; kamu mallarının özel kişilerce geçici olarak işgal edilmesine ilişkin idarenin verdiği izin (mesele bir işportacının tezgâhını sokağa kurması ya da bir kahvehanenin masa ve sandalyelerini önündeki sokağa çıkarması) yararlanıcı kişiye bir yarar sağlar, ancak bu kişinin bu avantajı hukuken korunmaz, dolayısıyla böyle bir izin hak yaratıcı bir işlem değildir. Buna karşılık, memurun atama işlemi, terfi işlemi, inşaat ruhsatı, bir adayın sınavdan geçmesine ilişkin işlemler hak yaratıcı işlemlerdir.<sup>15</sup> Bu anlatım kapsamında, hak doğurmayan işlemlerin kazanılmış hak doğurma yetenekleri de doğal olarak bulunmamaktadır.

<sup>11</sup> Erol, Alpar, *İdare Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı ve Uygulaması*, www.msb.gov.tr/ayim/Ayim\_makale, Erişim tarihi: 22.02.2010.

<sup>12</sup> Yücel, Oğurlu, *Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2003, s.29.

<sup>13</sup> Aydın, Zevkliler, *Medeni Hukuk*, Savaş Yayınları, Ankara, 1995, s.99.

<sup>14</sup> Oğurlu, s.30.

<sup>15</sup> Kemal, Gözler, *İdare Hukuku Dersleri*, Ekin Kitabevi, Bursa, 2007, s.395.



Hak doğurucu her işlemin zorunlu olarak bir kazanılmış hak doğuracağını ileri sürmek de doğru bir yaklaşım değildir.<sup>16</sup> Yukarıda yer verilen örneklerde de görüldüğü üzere kişilere avantaj sağlayan her işlemin hak kazandırıcı işlem olması ve bunun kazanılmış bir hak olarak nitelendirilmesi her zaman mümkün olmayabilmektedir. Buradan hareketle, düzenleyici işlemler, tespit edici işlemler, geçici işlemler, negatif işlemler (örneğin inşaat ruhsatı talebinin reddine yönelik işlemler), kamulaştırma ya da kamu yararı kararı,<sup>17</sup> yoklukla malul olan ve yok hükmünde sayılan işlemlerle, açık hata, hile ve ikrah ile elde edilmiş işlemler, açıklayıcı ya da görüş bildiren işlemler<sup>18</sup> hak yaratıcı işlemler olmadıklarından bu işlemlere dayanılarak bir kazanılmış hakkın elde edilmesi mümkün değildir.

Kazanılmış hak kavramı yerine gerek doktrinde gerekse yargı içtihatlarında zaman zaman hak yaratıcı işlem, müktesep hak, edinilmiş hak kavramları kullanılsa da uygulamada kazanılmış hak kavramı daha kapsayıcı bir kavram olarak kabul görmüş olmakla birlikte, gerek doktrinde gerekse yargı içtihatlarında bu güne kadar kavramı tam anlamıyla karşılayacak ve içeriğini bütünüyle kapsayacak bir tanıma ulaşılmada güçlük çekilmiştir. Sıddık Sami Onar da kazanılmış hak kavramının (müktesep hak) sıklıkla kullanılmasına karşın hukukun en müphem, karanlık ve sınırlı bir mefhumu olduğunu ifade eder.<sup>19</sup>

Kazanılmış hak kavramının tanımında genellikle hak kavramı ve hukuk devleti ilkesinden yararlanıldığı görülmektedir. Hukuk Devleti en kısa tanımıyla, faaliyetlerinde hukuk kurallarına bağlı olan ve yönetilenlere hukuki güvenceler sağlayan devlettir.<sup>20</sup> Bu anlamda hukuk devletinin önemli unsurlarından biri de idari faaliyetlerin belirliliği ve hukuki güvenlik ilkesidir. Bu yönüyle hukuk devletinde hukuki güvenlik ilkesi, bireylere tabi olacakları hukuk kurallarının neler olacağı hakkında bilgi vererek, bireylerin davranışlarını bu kurallara göre belirlemesine yardımcı olur ve bu ilke kazanılmış haklarının korunması hususunda bireylere hukuki güvenlik sağlaması bakımından devlete bir yükümlülük getirir. Anayasa Mahkemesi'nin de verdiği kararlarda dayandığı temel hukuk ilkelerinden kazanılmış haklara saygı ilkesine ilişkin olanlar özel bir yer

<sup>16</sup> Oğurlu, s.117.

<sup>17</sup> Gözler, 2007, s.396.

<sup>18</sup> Oğurlu, s.119.

<sup>19</sup> Sıddık, Sami, Onar, İdare Hukukunun Umumi Esasları, İ. Akgün Matbaası, İstanbul, 1966, C.I., s.482.

<sup>20</sup> Metin, Günday, İdare Hukuku, İmaj Yayınevi, Ankara, 2004, s.38.

tutmaktadır. Bu ilke Anayasamızda ayrıca belirtilmiş olmamakla beraber, Anayasa Mahkemesi yerinde olarak, kazanılmış haklara saygı ilkesini hukuk devletinin doğal gereği olarak görmektedir. Anayasa Mahkemesi-ne göre kazanılmış hakların tanınması ve korunması hukuk devletinde benimsenen bir ana hukuk kuralıdır.<sup>21</sup>

Bu noktadan hareketle, kavramın genel bir tanımına ulaşmak için yargı kararlarından yola çıkacak olursak, en geniş belirlemeyi Anayasa Mahkemesi kararlarında bulabiliriz. Anayasa Mahkemesi bir kararında<sup>22</sup> şu ifadelerle yer vermiştir; kazanılmış haklara saygı ilkesi, hukuk devletinin genel ilkelerinden birisini oluşturmaktadır. Kazanılmış bir haktan söz edilebilmesi için bir hakkın, yeni yasadan önce yürürlükte olan kurallara göre bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmiş olması gerekmektedir. Kazanılmış hak, kişinin bulunduğu statüden doğan, tahakkuk etmiş ve kendisi yönünden kesinleşmiş ve kişisel alacak niteliğine dönüşmüş haktır. Bir statüye bağlı olarak ileriye dönük, beklenen haklar ise bu nitelikte değildir. Yüksek Mahkeme bir başka kararında ise,<sup>23</sup> Anayasanın 2. maddesinde öngörülen hukuk devleti ilkesinin gereği olan kazanılmış haklara saygı, aynı zamanda hukukun genel ilkelerinden birisini oluşturmaktadır. Kazanılmış hak, özel hukuk ve kamu hukuku alanlarında genel olarak, bir hak sağlamaya elverişli nesnel yasa kurallarının bireylere uygulanması ile onlar için doğan öznel hakkın korunmasıdır. Kazanılmış bir haktan söz edilebilmesi için bu hakkın, yürürlükte olan kurallara göre bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmiş olması gerekir. Kazanılmış hak, kişinin bulunduğu statüden doğan, kendisi yönünden kesinleşmiş ve kişisel niteliğe dönüşmüş haktır. Bir statüye bağlı olarak ileriye dönük, beklenen haklar, kazanılmış hak niteliğinde değildir, tespitine yer vermiştir.

Anayasa Mahkemesi, kazanılmış hakkın varlığından söz edilebilmesi için iki şartın varlığını aramaktadır; buna göre hakkın, edinildiği anda yürürlükte olan kurallara uygun şekilde ve bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmiş olması gerekir. Birinci şart, yasalara aykırı durumlara dayanılarak kazanılmış hak iddiasında bulunulamayacağını ifade etmektedir. İkinci şart ise, hakkın bütün sonuçlarıyla birlikte fiilen elde edilmiş olmasıdır.

<sup>21</sup> Ergun, Özbudun, Türk Anayasa Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s.130.

<sup>22</sup> A.Y.M., 02.05.2008 Tarih, E:2003/60 K:2008/97 sayılı karar, www.anayasa.gov.tr., Erişim Tarihi:23.02.2010.

<sup>23</sup> A.Y.M., 15.01.2009 Tarih, E:2004/70 K:2009/7 sayılı karar, www.anayasa.gov.tr, Erişim Tarihi:23.02.2010.

Anayasa Mahkemesi belli kişiler için beklemece haklar doğuran bir statünün varlığını, hatta belli kişilerin bir şart işlem ile o statüye sokulmuş olmalarını, kazanılmış hakların doğması için yeter saymamaktadır. Örneğin, Mahkemeye göre kural işlemler, nesnel ve genel hukuksal durumlar yaratırken düzenledikleri konularda statü oluştururlar. Kişilerin bu statüye alınmaları özel ve kişisel bir işlemle (şart işlem) olanaklıdır. Nesnel ve hukuksal durumun bu şart işlemle özel hukuksal duruma dönüşmesi kazanılmış hak yönünden yeterli değildir. Nitekim bir kişinin memur ya da emeklilik statüsüne sokulması, bu statüde hiçbir halde değişiklik yapılmayacağı anlamına gelmez.

Kural işlemler her zaman değiştirilebilir ya da yargı organları tarafından iptal edilebilir. Kural işleminin değişmesi ya da ortadan kaldırılması, ona bağlı kişi ile ilgili şart işlemi de etkiler. Bu durumda ilerisi için kazanılmış haktan söz edilemez. Ancak kişi, yeni kural tasarrufa göre oluşan statüde yerini alır. Kazanılmış hak, kişinin bulunduğu statüden doğan(maaş gibi) tahakkuk etmiş ve kendisi yönünden kesinleşmiş, kişisel alacak niteliğine dönüşmüş haklar için söz konusudur.<sup>24</sup>

Böylece öğretisi ve yargı içtihatlarından yola çıkarak ifade edecek olursak kazanılmış hak ilkesi, objektif bir hukuk kuralının ilgili kişi hakkında uygulanması veya uygulanacak hale gelmesi, böylece objektif ve genel hukuki durumun hak yaratıcı kişisel bir işlemle özel hukuki duruma dönüşmesinden doğan ve sahibine hukuken korunabilen bir fayda sağlayan hak olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla kazanılmış hak ilkesi, sahibine mevcut hukuk düzeni içinde bir hakkı talep etme ve ondan yararlanma hakkı verir.

## 2. İmar Hukuku Açısından Kazanılmış Haklar Sorunu

### 2.1. İdarenin Düzenleyici İşlem Yapma Yetkisi ve Genel Düzenleyici İşlemlerinden Olan İmar Planları

İdareyi bağlayan en önemli hukuk kaynaklarından biri de, bizzat idare tarafından yapılan düzenleyici işlemlerdir.<sup>25</sup> Düzenleyici işlemler, genel ve kişilik-dışı nitelikte olan tek yanlı idari işlemlerdir.<sup>26</sup> İdareler yaptıkları düzenleyici işlemler ile idarenin yetki alanında olan bir konuda düzenleme yapar ve genel, soyut ve nesnel kurallar koyarak bir genel durum

---

<sup>24</sup> Özbudun, s.131.

<sup>25</sup> Günday, s.99.

<sup>26</sup> Kemal, Gözeler, İdare Hukuku, Ekin Kitabevi, Bursa, 2003, C.I., s.1018.

yaratıp, kamu düzenini tesise çalışırlar. Genel düzenleyici idari işlemler tanımında da belirtildiği üzere genel ve kişilik dışı işlemler olarak bir bireyin şahsına özel yapılmış birel işlemlerden ziyade, bütün kamuyu muhatap alan ve düzenlediği alanda kamu düzenine ilişkin genel kurallar koyan, kural işlem şeklinde de anılan işlemlerdir. Hak kazandırıcı düzenleyici işlemler, maddi ve hukuki koşullardaki değişiklikler sonucu her zaman değiştirilebilir ya da kaldırılabilirler. Ancak düzenleyici işlemler yürürlükte buldukları süre içinde, bireylerin kazandıkları hakları korurlar. Ayrıca bunlar kişisel durumlara dönüşmedikçe, kazanılmış hak doğurmazlar. Çünkü düzenleyici işlemler soyut planda kaldıkça, içerdikleri kurallar uygulanmadıkça doğrudan kazanılmış hak yaratmazlar.<sup>27</sup> Dolayısıyla genel düzenleyici ‘kural işlem’ler hakkında dikkat edilmesi gereken husus, bunların kazanılmış hak doğurmadıkları ve değişip ortadan kalkmaları ile onlara bağlı hak ve yükümlülüklerin de değişip ortadan kalkmasıdır. İşte bu nedenle bunların ne geriye yürür biçimde uygulanmaları ne de etkilerinin son buldukları tarihten ileriye doğru uzaması söz konusu değildir.<sup>28</sup> Dolayısıyla düzenleyici işlemler yürürlüğe girmekle kendiliğinden kazanılmış hak yaratmazlar. Bu anlamda imar mevzuatının geniş uygulama alanı bulduğu İmar Planları da genel düzenleyici işlemlerden-  
174 dir. Bir düzenleyici işlem olarak görülen imar planları, planlaması yapılan bölgenin yapılaşma şartları, toprak kullanım kararları, bireylerin mülkiyet haklarını kullanma sınırları, bölge tipleri, ulaşım ve diğer altyapı kararları ve nüfus yoğunlukları gibi düzenlemeleri içerir.

İmar planlarının türleri ve bunların hazırlanarak uygulamaya sokulmasına ilişkin usul ve esaslar 3194 sayılı İmar Kanunu ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik’te düzenlenmiştir. Bu düzenlemelere göre imar planları Nâzım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olmak üzere iki ayrı ölçekte hazırlanırlar. Bu planlar arasında ölçek büyüklüğü ve arazilerin düzenlenme tazı bakımından farklılık, hiyerarşi bakımından ise bir bütünlük vardır. Bu planların kısaca tanımını yaparak işlevleri hakkında bilgi vermekte fayda var. Nâzım İmar Planı, İmar Kanununun 5. maddesinin 2. fıkrasında düzenlenmiş olup buradaki tanıma göre, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır 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 alanları-

<sup>27</sup> Kalabalık, s.178.

<sup>28</sup> İl, Han, Özyay, Gün Işığında Yönetim, Alfa Yayınları, İstanbul, 1990, s.376.

nın gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır. Benzer bir tanıma Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 1. fıkrasında da yer verilmiştir. Bu planlar uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere genellikle 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen planlardır. Ancak uygulamada bu planlar daha çok 1/5000 ölçekli planlar olarak hazırlanırlar.

Görüldüğü üzere, kentin ana dokusunu gösteren bu plan, kesin sınır ve şekil belirlemez; bir düşünce projesidir; üzerinden ölçü alınamaz ve uygulama için kullanılamaz; varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilir. Tanımda geçen toprak kullanım şekilleri ve bölge tipleriyle kastedilen; konut, ticaret ve sanayi bölgeleri, yollar, yeşil alanlar, yerleşim dışı alanlar ve yerleşim yerinin ulaşım ağıdır.<sup>29</sup>

Uygulama İmar Planı ise İmar Kanununun 5. maddesinin 3. fıkrasında tanımlanmıştır. Bu tanıma göre Uygulama İmar Planı; tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nâzım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere; uygulama imar planının, nâzım imar planına dayanması ve ona uygun olması zorunludur. Nâzım imar planına aykırı bir uygulama imar planı veya plan değişikliği, kanuna ve planlama esaslarına aykırı olacak ve iptali gerekecektir. İmar Planları icrailik niteliği taşıyan bireysel kararlar içerirler. Uygulama İmar Planları ise nâzım planın belirlediği arazi kullanım biçimlerine göre fenni ayrıntıları ortaya koyar ve bütünüyle icrai kararlardan oluşur.<sup>30</sup>

Uygulama imar planları genellikle 1/1000 ölçeklidir. Ancak kentin bazı bölgeleri için 1/500 ölçeği de kullanılabilir. Nâzım imar planlarının uygulama imar planlarından daha küçük ölçekli olması, iki plan arasındaki en önemli farktır.<sup>31</sup> Bu planlarda çeşitli kent bölgelerinin yapı adaları, kent ve kasabanın yolları, yapı adalarının yoğunluk düzeni ve imar uygulama

---

<sup>29</sup> Kalabalık, s.77.

<sup>30</sup> Yaşar, s.44.

<sup>31</sup> Kalabalık, s.63.

planlarına temel oluşturacak uygulama aşamaları da gösterilir. Altyapı tesisleriyle uygulama ilişkilerinin ayrıntılarına da uygulama imar planında yer verilir.<sup>32</sup> Nâzım imar planında alınan genel kararların uygulaması ve fiziki alana aksettirilmesi uygulama imar planları ile olabilmektedir. Dolayısıyla, nâzım imar planına dayanılarak uygulama yapılması yerinde olmayıp, bu durum hem Kanunun amacına hem de nâzım imar planının işlevsel anlamına aykırı olmaktadır.<sup>33</sup> Bu amaçla planlama sürecine ilişkin icrai kararların uygulama imar planlarında alınmasının gerekliliği plan hiyerarşisi ve planlama kavramları açısından önemlidir.

Yukarıda yer verilen imar planlarına ilave olarak, İmar Kanununda bulunmamasına rağmen Yönetmelikte yer verilen bazı plan türleri de bulunmaktadır. Bunlar revizyon imar planı, ilave plan, mevzi imar planıdır. Bu planlar yukarıda yer verilen imar planlarında fonksiyonel bazı değişiklikler yapan veya ilave düzenleme getiren tamamlayıcı mahiyette imar planlarıdır.

İmar Kanununun 8. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde; “mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni planı kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nâzım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer” hükmü yer almıştır. Bu hükme göre, İmar planlarının yapılması ve mevcut planlarda değişiklik yapma yetkisi kanunla belediye meclislerine verilmiştir. Bu yetkinin Meclis dışındaki bir organ ya da makam tarafından kullanılması Kanunun emredici hükümlerine aykırılık doğuracaktır. Aynı şekilde, plan değişikliği başvurularının da yine planı yapmaya yetkili olan Belediye Meclisi tarafından karşılanması gerekir.

Aynı maddenin devamında ise; belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları onbeş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar hükmüne yer verilmiştir. Bu madde içerisindeki Valilik deyiminden İl Genel Meclisi’ni anlamak daha doğru olacaktır. Çünkü 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ile bu yetki İl Genel Meclislerine verilmiş bulunmaktadır.

---

<sup>32</sup> Kalabalık, s.79.

<sup>33</sup> Yaşar, s.42.

İmar planlarının yapılmasına ilişkin usul ve esaslar 3194 sayılı İmar Kanununda ayrıntıya girilmeden belirtilmiş olmakla birlikte, planların hazırlanması ve bu planlarda yapılacak her türlü değişikliklerde uyulacak usul ve esaslar Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik’de ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bu Yönetmeliğin amacı 1. maddesinde; insan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımlarının yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek üzere hazırlanacak her tür ve ölçekteki planın ve bu planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dâhilinde yapılacağını belirtmek, şeklinde tanımlanmıştır.

## **2.2. İmar Planlarında Değişiklik Yapılması ve Kamu Yararı Zorunluluğu**

İmar planları, ülke, bölge ve kent verilerine göre halkın yapılaşma ihtiyacına en iyi çözüm yollarını bulmak üzere ele alınırlar. Sağlıklı bir yaşam alanı oluşturmak, kentte yaşayanların fiziki mekânla olan ilişkilerini daha planlı bir yapıya kavuşturmak ihtiyacından ortaya çıkan imar planları, kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve coğrafi yapısı, nüfus planı ve yapı ilişkileri, yörenin çevresiyle olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçim ve zamanda mevzuatta öngörülen yöntemlerle değiştirilebilir.

Planlarda değişiklik yapılması ana kural olmayıp, ihtiyaçlar dolayısıyla ortaya çıkan hallerde zorunlu olarak başvurulması gereken son çare olmalıdır. Bu planların uygulamaya ilişkin imar kararlarını içerdikleri ve yerleşim birimlerinin kolay değiştirilmesi mümkün olmayan mimari yapısını düzenledikleri düşünüldüğünde, imar planları, kamu yararı içeren bir zorunluluk olmadığı sürece, her an başvurulabilir, bireysel amaçlarla kolay değiştirilen bir düzenleme olarak düşünülmemeli, ancak zorunluluk halinde ve kamu yararının gerekli kıldığı durumlarda bu değişikliğe gidilmelidir. İmar planlarını idarenin her hangi bir işlemi olarak düşünüp, idarenin işlemleri üzerindeki yetkisinden hareketle, bu işlemleri kolaylıkla değiştirip ya da kaldırıp, yerine her zaman yenisini tesis edebileceğini düşünmek, imar planlarının kendine has düzenleme sahası için bir istikrarsızlık doğuracağı ve uygulaması sorunlu bazı kararların alınmasına neden olacağını unutmamak gerekir. Çünkü imar planları hukuki birer

düzenleyici işlem olmaları yanında aynı zamanda teknik özellikler de içeren işlemlerdir.

İmar Kanununun 8. maddesinde de; onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usule tabidir hükmüne yer verilerek, plan yapımında uygulanan usullerin, bu planların değiştirilmelerine ilişkin süreçte de uygulanacağı kurala bağlanmıştır. O halde idare hukukunun egemen ilkelerinden olan, usulde paralellik ilkesi gereği imar planı hangi usul izlenerek, hangi makam tarafından yapılmış ise planlardaki değişikliğin de aynı şekilde yapılması gerekir.

İmar planları; yukarıda aktarılan amaçlarla farklı ölçeklerde yapılan toplam kullanım kararlarını diğer bir deyimle insanların ihtiyaç duydukları yaşam alanlarını belirleyen hukuksal düzenlemelerdir. Hukuksal anlamda birer düzenleyici işlem niteliğinde olan imar planları arasında bir yandan hiyerarşik anlamda sıkı bir norm ilişkisi mevcutken diğer yandan ise düzenlenen alanın kullanım amaçları bakımından birbirini tamamlayıcı bir ilişki vardır. İmar planlarında yapılması düşünülen bir değişiklik alt ve üst ölçekli planlar arasındaki hiyerarşi ve konu bütünlüğüne dikkat edilerek plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde ele alınmalıdır. Bu amaçla örneğin, uygulama imar planında yapılacak bir değişiklikte, planlanan değişikliğin nâzım imar planına uygunluğu esas alınmalıdır. Nâzım imar planının ana kararlarını bozucu fonksiyonel değişiklikler plan değişikliği yoluyla yapılamaz. Bu tip değişiklikler ancak imar planının yeniden yapılması ile mümkün olabilir.

178

Plan yapımı ve değişikliklerine yönelik temel ilkeler ile uyulması gereken usul ve esaslar yukarıda da belirtildiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanununda ayrıntıya girilmeden belirtilmiştir. Buna karşın, imar plan değişikliklerine ilişkin uyulması gereken planlama ilkeleri, usul ve esaslar Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik’de ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Buna göre Yönetmelikte imar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir, şeklinde tanımlanmıştır.

Yönetmeliğin bu tanımından, plan değişikliğinin yeni bir plan anlamına gelmeyecek, yürürlükteki plan ana kurallarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte ve fakat kamu



yararının zorunlu kıldığı yeni unsurları mevcut plana ekleyecek değişiklikler olarak anlamak mümkündür.<sup>34</sup>

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin imar planı değişikliklerinde uyulması gereken esaslar başlıklı 27. maddesinde plan değişikliklerinde dikkat edilmesi gereken hususlar belirtilmiştir. Buna göre; imar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişikliğin yapılabilmesi için;

1-İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır. 2- İmar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. 3- Onaylı imar planlarında kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen kullanımlar dışında kalan alanlarda plan değişikliği yolu ile yeni bir kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması halinde, yatırımcı bakanlık ve kuruluşların görüşleri alınmak kaydıyla, bu Yönetmeliğe ekli EK-1a, EK-1b, EK-1c, EK-1d ve EK-1e işaretli tablolarda belirtilen asgari alan büyüklüğü şartı aranmaz. 4- Afetzede yerleşim alanlarının imar planlarında yapılacak değişikliklerde yeni bir kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması halinde, (2) numaralı bentteki şartlar ve bu Yönetmeliğe ekli EK-1a, EK-1b, EK-1c, EK-1d ve EK-1e işaretli tablolarda belirtilen asgari alan büyüklükleri şartı aranmaz.

Yönetmeliğin imar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucun nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişikliklerine ilişkin 28. maddesine göre ise; 1) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları EK-1 de belirtilen standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır ve/veya artırılır. 2) Kat dedi arttırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bir yoldaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık, sağlanacaktır. Aynı Yönetmeliğin İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değişikliklerine yönelik 29. maddesine göre; 1) Devamlığı olan bir yol belli bir kesimde daraltılamaz. 2) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu esas alınır.

---

<sup>34</sup> Yaşar, s.167.

3) İmar planlarındaki gelişme alanlarında (7.00) m. den dar yaya, (10.00)m den dar trafik yolu açılmaz, meskûn alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. 4) İmar planı değişikliği ile çıkmaz sokak ihdas edilemez. 5) İmar planı içinde kalan karayolu, kent içi geçişinin değiştirilmesi durumunda, Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe uyulur. Yine Yönetmeliğin 30. maddesine göre; imar planlarında sosyal ve teknik alt yapı kullanımlarından başka herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanımının değiştirilmesi durumunda: 1) Nâzım plan ana kararlarının bozucu fonksiyonel değişiklikler plan değişikliği yolu ile yapılamaz. 2) Yeni belirtilen kullanımın ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları Ek 1'deki tabloda belirtilen standartlara ve nüfus şartı aranmaksızın otopark yönetmeliği hükümlerine uygun olarak birlikte düzenlenir. 3) Yerleşmenin gelişme yönü, büyüklüğü ve arazi kullanımının fonksiyonel dağılımı ve genel yoğunlukları gibi nâzım plan ana kararlarının değiştirilmesi ancak imar planının yeniden yapılması için mümkün olabilir. Ayrıca Yönetmeliğin konuya ilişkin 31. maddesinde ise imar planı değişikliklerinin onaylama, askı, onaya itiraz, itirazların değerlendirilmesi ve dağıtım konularında 14 ve 16 ncı maddelerdeki esaslara uyulur, hükmüne yer verilerek plan değişikliklerinde de imar planı yapım usul ve esaslarına uyulacağı belirtilmiştir.

İmar planının yapılmasında olduğu gibi bu planların değiştirilmesi bakımından da Danıştay, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygunluk açısından değerlendirme yapmaktadır. Ayrıca imar planlarına ilişkin olarak yapılan yargılama sonucunda alınan kararları bertaraf edecek şekilde, imar planlarında değişiklik yapılamaz.

Hızlı nüfus artışı ve buna bağlı olarak kentleşme oranının hızla artması, buna karşın yaşam alanlarının sınırlı olması vb. birçok nedenin etkisiyle birlikte imar hukukunun ve buna bağlı olarak da imar planlamasının özü itibariyle dinamik bir yapıya sahip olmaları, plan değişikliklerini bir zorunluluk olarak kimi zaman gündeme getirebilir. Plan yapım sürecinde son derece etkin rol oynayan yerel idarelerin plan yapım kararlarına baktığında, bu idarelerin baştan yeni, kalıcı ve geleceği iyi planlayabilen bir vizyona sahip nâzım ve/veya uygulama imar planı yapmak yerine, sıklıkla bu planlarda değişiklik yapma yolunu tercih ettikleri görülmektedir. Uygulamaya bakıldığında mevcut planlarda gerekli gereksiz her zaman başvuru plan değişikliği kararlarıyla plan bütünlüğü ve ana kararlarında birçok sapma yaşandığı kolaylıkla gözlemlenebilmektedir. Plan

yapım sürecinin sıkı kurallara bağlanmış olması ve belirli bir maliyeti içermesi nedeniyle yerel idareler tarafından yeni bir plan yapmaktan ziyade var olan planlarda değişikliğe gitme yolu tercih edilmektedir. Bu da plan planlama hiyerarşisi ve ilkeleri bakımından plan ana kural ve kararlarını bozan ve çoğu zaman alınmaması gereken kararların alınıp uygulamaya aktarılmasına sebebiyet verebilmektedir.

Plan değişikliklerine yol açan nedenler arasında, değiştirilen planın hazırlık aşamalarının olması gerekene uygun tamamlanmaması, hazırlık aşamasında görevli personelin planladıkları kentin yapısı ve sosyal dokusunu tanımamaları, ayrıca eğitim ve tecrübelerinin bir kentin vizyonunu belirlemeye yetersizliği yanında, müellif şirketlerin uluslararası sertifikasyon kurallarına sahip olmaması ve nihayet yerel politikacıların etkilerine direnme imkânlarının bulunmaması sayılabilir. Bu nakıslara bakıldığında, plan yapım aşamalarının her birinin plan değişikliğini tetikleyecek bütün arızaları içinde barındırdığını söylemek mümkündür. Plan değişikliklerinin büyük bir kısmının donatı ve resmi kurum alanından çıkarma, yine aynı orana yakın olarak yol güzergâhı değiştirme, taşınmaz malikinin daha fazla imar hakkına kavuşabilmesi için fonksiyon değişikliği yapma, emsal oluşturan uygulamalara dayalı yükseklik artışı sağlama, yine otopark gerekçesiyle yer altı kullanımını artırma ve nihayet altyapı ihtiyacını karşılama amaçlı yapıldığını söylemek mümkündür.<sup>35</sup>

İmar planlarının ancak zorunluluk arz eden durumlarda ve kamu yararının gerekli kıldığı zamanlarda değiştirilmesi gerekliliği bu planlara göre kazanılan yapı haklarının kolay etkilenmemesi ve kazanılmış hakların korunması ilkesinden kaynaklanır. Etkileri bakımından genel düzenleyici işlemlerden olan imar planlarının değiştirilmesi, kazanılmış haklar bakımından ilgi çekici ve sık rastlanan sorunlar doğurur. Genel düzenleyici işlemlerin değiştirilmesindeki geçmişe yürüme sorunu, genel düzenleme etkisi gösteren imar planlarının değiştirilmesinde de ortaya çıkar. Kuşkusuz imar planları uygulamaya geçmeden, bu planların sadece varlığı kazanılmış hakkın doğumunu sağlamaz. Ancak imar planlarında yapılan değişikliğe dayanılarak birel işlem yapılması durumunda, önceki düzenlemeye dayanılarak hak kazanılmış olabilir. Bu durumda imar planlarının hak kazandırıcı icrai idari işlemlere dayanak oluşturması kazanılmış haklara saygıyı gerektirir.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Yaşar, s. 51.

<sup>36</sup> Oğurlu, s.164.

### 2.3. İmar Planlarındaki Değişikliklerin Kazanılmış Haklara Etkisi

İmar planları kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda şehircilik ilkele-ri ve planlama esasları da gözetilerek değiştirilebilirler. Ancak bu deği-şiklik ifade edildiği üzere mutlaka kamu yararına dayanmalıdır. Özel şahısların çıkarlarını korumak maksatlı ve sadece belirli bir alana belli haklar tanıyarak plan değişikliği yapılması halinde bu durum yargısal denetimde iptal sebebi olacaktır.

Bir imar planının geçerli bir biçimde yürürlüğe girmesiyle, o plan kapsa-mında kalan bütün taşınmazlar plan kararlarından etkilenir. İşte bu etki-nin yaratacağı adil olmayan sonuçlardan korunmak için, daha önce huku-ka uygun biçimde kazanılmış hak olarak ortaya çıkmış bazı durumların, yeni plan hükümlerine aykırı bile olsa korunması için planın sadece geri-ye değil ileriye doğru da yürümesi engellenir.<sup>37</sup> Ancak konuya ilişkin idari yargı kararları incelendiğinde, imar hukuku alanında kazanılmış hak kavramının oldukça dar bir uygulama alanı bulduğu görülmektedir. Ge-rek Danıştay gerekse idare mahkemeleri kazanılmış hak kavramının uy-gulanma alanını kararları ile sınırlandırmışlardır. Öncelikle imar planları-nın kendiliğinden kazanılmış bir hak doğurmadığı bu yargı kararlarında genel kabul görmüş bir görüştür. İmar mevzuatı açısından kazanılmış haklarla ilgili asıl sorun, imar planlarının değiştirilmesi durumunda önce-ki plana göre alınmış izin ve ruhsatların ve bu izin ve ruhsatlara dayanıla-rak yapımına başlanılan inşaatların bu değişiklikten nasıl etkileneceğine ilişkindir.

Geniş arazileri kapsayan ve binlerce kimseyi etkileyen bu değişikliklerde genellikle daha önce alınan izin ve ruhsatların geçerliliği uyumsuzluk konusu olmaktadır. Bunun da ötesinde, halen devam eden ve tamamlan-masına az bir zaman kalan inşaatların durumu da tartışma doğurmaktadır. Bu inşaatların geldiği nokta, artık ilgililer bakımından bir kazanılmış hak olarak mı görülecek, yoksa bunların yıkılması mı gerekecektir? Burada öncelikle bireylerin idareye güvenleri, dolayısıyla hukuk güvenliği ve giderek hukuk devleti ilkesinin mi, yoksa kamu düzeninin mi tercih edi-leceği sorulabilir.<sup>38</sup> Burada sağlanacak dengede şüphesiz kamu yararı ile bireysel hakları birbiriyle çatışır hale getirmeden ve birbirlerine tercih edilir bir durum yaratmadan planların hazırlanması ve bir yandan bireyle-rin hukuka olan inançları korunurken, diğer yandan da kamu düzeninin

---

<sup>37</sup> Yaşar, s.173.

<sup>38</sup> Oğurlu, s.165.

aksamadan işleyişini sağlamak olmalıdır. Ancak bu husus genelde ideal olan bir yaklaşım olarak kaldığından, sık sık değişikliğe uğrayan imar planları sonucunda kamu yararı ile bireysel çıkarları çatışma noktasına getirici ve kazanılmış hakları tehlikeye sokucu uygulamalara rastlanılmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununda kazanılmış hakların korunacağına münhasır bir düzenleme yer almamaktadır, ancak bununla birlikte Kanunda yer alan bazı maddeler incelendiğinde kazanılmış hakkın korunması amacını güden bazı hükümlere rastlamak mümkündür. Anılan Kanunun 29. maddesinde; yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmemiş takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar (kazanılmış hak) saklıdır, hükümleri yer almaktadır.

Görüldüğü üzere Kanun, kazanılmış hakların korunması bakımından ruhsatın alınmasını değil, yapıya başlanılmasını önemsemektedir. İşte imar hukukunda plan değişikliği ile kazanılmış haklar arasındaki ilişkinin genel olarak değişikliğin inşaat ruhsatı üzerindeki etkisine göre tartışılmasının dayanağı budur.<sup>39</sup>

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 12. maddesinde; ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır. İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır, hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer verilen madde hükümlerini birlikte ele aldığımızda; ruhsat tarihinden itibaren iki yılı içinde inşasına başlanmayan veya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddeti ile birlikte beş yıl içinde bitirilmeyen ve süresi içinde ruhsat yenilemesi de yapılmayan yapılara verilen ruhsatın hükümsüz sayılacağı, ruhsatsız sayılan yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihindeki yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hü-

---

<sup>39</sup> Yaşar, s.173.

kümlerinin, ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayan yapılar için ruhsat yenilemesinin beşinci yıl içinde yapılacağı, bu yapılar hakkında ise ruhsat alma tarihinde yürürlükteki mevzuat hükümlerinin uygulanacağı anlaşılmaktadır.<sup>40</sup>

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 10. maddesinde; ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan yapılan veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar İmar Kanunu ve bu Yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe bunların iskân, tamir, tadil ve ilavelerine izin verilmez. Ancak bu gibi yapıların bulunduğu parsel içerisinde mevzuata uygun olarak yapılmış olan diğer binaların tamir, tadil ve ilavelerinde veya yeniden yapılması mümkün olan yapılarda bu hüküm uygulanmaz hükmüne yer verilerek, yapıların bulunduğu parsel içinde imar mevzuat ve planlarına uygun olarak daha önce yapılan yapıları, yürürlükte olan imar mevzuatına ve planına aykırı olsa bile, bunların tamir, değiştirilme ve eklerine izin verileceği vurgulanarak, dolaylı da olsa kazanılmış hakların korunması öngörülmüştür.<sup>41</sup>

### 3. İmar Mevzuatı Açısından Danıştay Kararlarında Kazanılmış Hak Uygulaması

184 Danıştay'a göre kazanılmış hakların korunması hukuk devleti ilkesinin bir gereğidir. Hukuk devletinde faaliyetlerin hukuk kurallarına uygun olması önemli bir ilkedir. Ancak Danıştay kararlarında da kazanılmış hak kavramının kesin sınırlarının çizilemediği, her olaya münhasır inceleme ve değerlendirme yapılarak bir sonuca varıldığı gözlenmektedir. İmar mevzuatından doğan uyuşmazlıklarda Danıştay, düzenlemelerde değişiklik yapılırsa ve hatta işlem iptal edilse bile, tamamlanmış yapıların mevcut hukuki durumlarını kazanılmış hak olarak koruma eğilimindedir.<sup>42</sup>

Danıştay hukuken geçerli bir plana dayalı olmayan imar durumunun kazanılmış hak sağlamasının mümkün olmadığı kanaatindedir. Danıştay'a göre bir müktesep haktan söz edilebilmesi için; düzenlendiği tarih itib-

<sup>40</sup> D. 6.D., 26.01.2004 tarih, E:2002/3991 K:2004/418 sayılı kararı, www.danistay.gov.tr, 20.05.2009.

<sup>41</sup> Kalabalık, s.180.; 24.02.1984 tarih 2981 sayılı *İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler* ile 6785 sayılı *İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun* 22.05.1986 tarih 3290 sayılı Kanunla değişik 9-a maddesinde de benzer hükümler mevcuttur.

<sup>42</sup> Oğurlu, *İmar Planlarının Değiştirilmesinin Ruhsat ve Süren İnşaatlara Etkisi Konusunda ABD Hukukundan Çözümler: "aykırı kullanım hakkı" ve "kazanılmış parselleme hakkı"*, www.idare.gen.tr, 20.05.2009

riyle imar planına ve imar yönetmeliğine uygun bir projenin buna dayanılarak verilmiş olan bir ruhsatın varlığı gerekir. Daha başlangıçta usulüne uygun verilmiş bir ruhsatın varlığı söz konusu değil ise binanın bitmiş olması müktesep hak sağlamaz.<sup>43</sup>

Danıştay'ın imar mevzuatına ilişkin kararları incelendiğinde, 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.<sup>44</sup> İmar konularında kazanılmış hakların varlığının tespiti söz konusu olduğunda, sırasıyla yapı ruhsatı, yapı kullanma izni gibi işlemlerin ve inşaaata başlanmış olması, tamamlanmış olup olmadığı, tamamlanmamışsa hangi seviyede bulunduğu hususlarının ve bunların tarihlerinin dikkate alınarak, her olayın özelliğine göre kazanılmış bir hak doğup doğmadığının tespit edilmeye çalışılarak, bir karara varıldığı anlaşılmaktadır. Netice olarak Danıştay kararlarında kazanılmış hak kavramının fiilen gerçekleşmiş kazanımlar üzerinden ele aldığı, buna karşılık iyi niyetli maliklerin haklı ve makul beklentilerinin son derece nadiren dikkate aldığını söyleye biliriz.<sup>45</sup>

Konuya ışık tutması açısından bazı Danıştay kararlarına değinerek, imar mevzuatı açısından kazanılmış hak kavramına yönelik Danıştay'ın yaklaşımı ortaya çıkartabiliriz.

- Danıştay'ın benzer uyuşmazlıklara ilişkin kararlarına bakıldığında, bir yapı için inşaat ruhsatının düzenlenmesi kazanılmış hak için tek başına yeterli olmasa da imar planına yönelik iptal hükmünün verildiği tarihe kadar ilgilinin hatası hilesi ya da kusuru olmadan yapıya devam edilmesi durumunda, mahkeme kararının verilmesini takiben ilgili idarece yapının ruhsatının iptal edilerek, inşaatın mühürlenmesi, mühürleme aşamasındaki yapının fiili durumunun da kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gerektiği görüşüne sahip olduğu anlaşılmaktadır.<sup>46</sup> Bir başka kararında ise, kazanılmış haktan söz edilebilmesi için, inşaat ruhsatının varlığını yeterli

---

<sup>43</sup> D. 6.D., 16.10.1991 tarih, 1991/2045 sayılı kararı, www.danistay.gov.tr, 20.05.2009.

<sup>44</sup> Oğurlu, 2003, s.166.

<sup>45</sup> Yaşar, s. 176.

<sup>46</sup> D.6.D., 24.09.2008 tarih, E:2006/6925, K:2008/6049 sayılı kararı.

görmeyip, taşınmazda anılan inşaat ruhsatına uygun yapılmış bir yapının mevcut olması gerekliliğini aramıştır.<sup>47</sup>

- Danıştay inşaat ruhsatının ve yapı kullanma izninin iptaline ilişkin bir idari işlemin iptali istemiyle açılan davada, her ne kadar imar planı yargı kararıyla iptal edilmiş ise de, planın iptaline ilişkin mahkeme kararına kadar idarece iptal edilen inşaat ruhsatının ve yapı kullanma izninin dayanağı olan planın yürürlükte bulunduğu ve bu durumda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izninin kazanılmış hak olarak değerlendirilmesi gerekeceğine karar vermiştir.<sup>48</sup>

- Başka bir kararda ise, imar planı bulunmayan alanda ruhsatsız olarak yapılan yapının uzun zamandan beri kullanılıyor olmasının kazanılmış hak sağlamayacağı görüşüne yer verilmiştir.<sup>49</sup>

- Dayanağı olan Kanun maddesinin hukuka aykırılığının Anayasa Mahkemesi'nce karara bağlandığı bir durumda bu yapı ruhsatına dayanılarak kazanılmış hak elde edilememektedir. Buna ilişkin bir kararda, Anayasa Mahkemesi kararı ile yapı ruhsatlarının dayanağını oluşturan 3194 sayılı Yasanın 47/g maddesinin iptali üzerine yapı ruhsatlarının geçerli olduğu ve bu ruhsatlara dayanılarak yapılan yapıların korunması gerektiğinden 186 söz edilemeyeceği, esasen yıkıma konu olan yapılar için yapı ruhsatı verildikten iki ay sonra Anayasa Mahkemesi'nce anılan Kanun hükmünün iptaline ilişkin kararın yayımlandığı dikkate alındığında, inşaatın durdurulması gerekirken, iptal kararından sonra inşai faaliyete devam edildiği için söz konusu yapıların kazanılmış hak kapsamında değerlendirilerek korunması olanağının bulunmadığı, kaldı ki yapıların yer aldığı sahanın ruhsatın verildiği tarih itibariyle eğim ve Boğaziçi peyzajı nedeniyle yeşil olması gerekli alanda kaldığı, esasen bu tarihte verilen ruhsatların arazinin plandaki kullanım amacına da uygun olmadığı, Anayasa Mahkemesi'nce verilen iptal kararından sonra yapılaşmaya devam edildiği, yapıların korunması halinde anılan iptal kararının anlamını yitireceği, mevzuatına aykırı olarak yapılan yapılar için bu yönüyle de kazanılmış haktan söz edilemeyeceğine karar verilmiştir.<sup>50</sup>

- İmar planının iptali halinde, plana uygun olarak yapıлып biten yapının kullanma izni ve ruhsatı kazanılmış hak olması nedeniyle iptal edileme-

---

<sup>47</sup> D.6.D., 16.06.2009 tarih, E:2007/6480, K:2009/7320 sayılı kararı.

<sup>48</sup> D.6.D., 05.11.2008 tarih, E:2008/2230, K:2008/7428 sayılı kararı.

<sup>49</sup> D.6.D., 22.05.2009 tarih, E:2007/5106, K:2009/6001 sayılı kararı.

<sup>50</sup> D.6.D., 15.06.2009 tarih, E:2008/11432, K:2009/7237 sayılı kararı.



mektedir. Buna göre imar planına uygun olarak yapılan ve biten yapıya ait ruhsat ve yapı kullanma belgesinin, plan değişikliği nedeniyle, plana aykırı hale geldiği gerekçesine dayanılarak iptali kazanılmış haklara saygı ilkesine aykırıdır. Ancak Danıştay'ın bu konuda çelişkili kararları bulunmaktadır.<sup>51</sup> Örneğin, Danıştay bir kararında<sup>52</sup> ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılan ve kaba inşaatı biten yapının inşaat ruhsatının imar planında değişiklik yapıldığı gerekçesiyle iptali edilmesinin kazanılmış hakların korunması ilkesi ile bağdaşmayacağına karar vermiştir. Bir başka kararında ise imar planında değişiklik yapılarak kat adedi düşürüldüğünden, plan değişikliğinden önce verilen ruhsat üzerine yapılmakta olan yapının dördüncü kat kolonu atılmış durumdayken, durdurulmasında mevzuata aykırılık bulunmadığına karar vermiştir.<sup>53</sup>

- Danıştay bir başka kararında ise, taşınmazın bulunduğu alanda kat artışı getiren imar plan değişikliğinin mahkeme tarafından iptal edildiği gerekçesi ile yapı bittikten sonra inşaat ruhsatı iptal edilerek, yapının yıktırılmasına ilişkin işlemde, davacının kazanılmış hakkı bulunduğundan, hukuka uyarlık bulunmadığına karar vermiştir.<sup>54</sup>

- Kazanılmış haktan söz edilebilmesi için hukuken geçerli bir plana dayalı alınmış imar durumu ya da yapı ruhsatının bulunması şarttır. Yasal olarak geçerli olmayan imar planına dayanılarak alınan imar durumu ya da yapı ruhsatı kazanılmış hak doğurmaz. Buna ilişkin bir kararda Danıştay, imar plan değişikliği dava konusu edilmemiş olmakla birlikte bu değişikliğin yasal olarak geçerli olmadığı anlaşıldığından, hukuken geçerli bir plana dayalı olmadığı anlaşılan imar durumunun kazanılmış hak sağlamayacağına karar vermiştir.<sup>55</sup>

- İmar Kanununun ruhsat müddeti başlıklı 29. maddesine göre; yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen

<sup>51</sup> Cafer, Ergen, İmar Hukuku, Seçkin Yayınları, Ankara, 2009, s.131.; Halil, Kalabalık, 2009, s.182.

<sup>52</sup> D.6.D., 24.10.1991 tarih, E:1991/1704 K:1991/2144 sayılı kararı, Danıştay Bilgi Bankası, www.danistay.gov.tr, Erişim Tarihi 22.02.2010.

<sup>53</sup> D.6.D., 19.03.1984 tarih, E:1981/2014 K:1984/1468 sayılı kararı, Danıştay Bilgi Bankası, www.danistay.gov.tr, 22.02.2010.

<sup>54</sup> Kalabalık, s. 184.; D.6.D., 02.06.2004 tarih, E:2002/6073 K:2004/3442 sayılı kararı, Danıştay Bilgi Bankası, www.danistay.gov.tr, 01.03.2010.

<sup>55</sup> Ergen, s.131.; D.6.D., 18.10.1994 tarih, E:1994/183 K:1994/3626 sayılı kararı, Danıştay Bilgi Bankası, www.danistay.gov.tr, 01.03.2010.

ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır... Buna göre inşaat ruhsatının yenilenmesi sırasında yürürlükteki imar planına uyulması gerekmektedir. 2 ve 5 yıllık ruhsat sürelerine uyulmaması nedeniyle geçersiz hale gelen ruhsata dayanılarak yapılan yapılarda kazanılmış hak iddiasında bulunulamaz.<sup>56</sup> Danıştay bir kararında, ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içinde inşasına başlanılmayan veya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmeyen ve süresi içinde ruhsat yenilemesi de yapılmayan yapılara verilen ruhsatın hükümsüz sayılacağı, ruhsatsız sayılan yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerinin, ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayan yapılar için ruhsat yenilemesinin beşinci yıl içinde yapılacağı, bu yapılar hakkında ise ruhsat alma tarihindeki yürürlükte olan mevzuat hükümlerinin uygulanması gerektiğine hükmetmiştir.<sup>57</sup>

188

- Yapımı devam eden yapıların inşasına dayanak oluşturan imar planının yargı kararı ile yürütmesinin durdurulması ya da iptali üzerine ilgili idarece yargı kararının gereklerinin gecikmeksizin uygulanması amacıyla, plana göre yapılmakta olan yapıların mevcut durumunun tespitine amacıyla inşai faaliyete devam edilmesinin tedbir olarak mühürlenmek suretiyle durdurulması gerekir. Yargı kararı sonucuna göre yeniden yapılacak olan planda yapımı durdurulan inşaatlar için öngörülen durum, mevcut ruhsatın bu plana uygun olduğu ve inşaat faaliyetlerinin devamını engelleyen bir yönünün bulunmadığının tespiti halinde mühürleme işlemi kaldırılarak, inşaat faaliyetine mevcut ruhsata göre devamına izin verilmesi, aksi bir durumun tespitinde ise, yeni yapılan plana aykırı olan yapı ruhsatının iptali yoluna gidilmesi gerekir.<sup>58</sup>

- Danıştay başka bir kararında ise gerek yapı ruhsatının dayanağı olan imar planının gerekse yapı kullanma izin belgesinin dayanağı olan yapı ruhsatının dava konusu edilip, mahkemece iptallerine karar verilmesi halinde, iptal kararı ile hukuki varlığı sona eren yapı ruhsatına dayalı olarak düzenlenen yapı kullanma izin belgesinin de hukuken korunabilir

---

<sup>56</sup> Kalabalık, s.185.

<sup>57</sup> D.6.D., 26.01.2004 tarih, E:2002/3991 K:2004/418 sayılı kararı, www.danistay.gov.tr, Danıştay Bilgi Bankası, 01.03.2010

<sup>58</sup> D.6.D., 22.10.2008 tarih, E:2006/7357 K:2008/6955 sayılı kararı, Danıştay Dergisi, sayı:120, s.205.

bir yanının kalmaması nedeniyle, bu durumda kazanılmış hak ilkesinden yararlanılamayacağına hükmetmiştir.<sup>59</sup>

- Danıştay'ın imar mevzuatına ilişkin kararları incelendiğinde, genellikle iyi niyetli malikin durumu açıklığa kavuşturulmadan, kazanılmış hakkın doğumu için hukuken geçerli bir imar planının varlığının her koşulda aradığını görmekteyiz.<sup>60</sup> Örneğin, bir kararında şeklen geçerli bir onay safhası geçirmeyen planın ilgililer tarafından dava konusu edilmese de, hukuken geçerli bir imar planı niteliği taşımadığı ve bu plana dayanılarak yapılacak kat artışının da ruhsatsız sayılacağı ve hukuken geçerli bir plana dayanmayan imar durumunun kazanılmış hak doğurmayacağına karar verilerek, iyi niyetli malikin durumunun gözetilmediği görülmektedir.<sup>61</sup> Ancak taşınmazların bulunduğu alanın SİT alanı ilan edilmesi üzerine bu alanda inşaatları devam eden yapıların durdurularak, ruhsatlarının iskân izni alınmamış kısımlarının iptal edilmesi, yıkım kararı alınması üzerine açılan bir davada ise, yapımına devam eden yapıların verildiği tarihteki plan ve mevzuata uygun alınmış inşaat ruhsatlarının bulunduğu, taşınmazların bulunduğu alanın 2000 yılında 2. derecede arkeolojik SİT alanı olarak ilan edilmesine karşın, inşaatların iki yıl sonra durdurulduğu ve dava konusu yıkım kararının tesis edildiği, bu durumda aradan geçen sürede herhangi bir saptama bulunmayan inşaatın tamamlanmış kısmının korunması gerekip gerekmediği, kazanılmış hakkın bulunup bulunmadığının tartışılması gerektiğine karar vererek, iyi niyetli malikin lehine bir karar verilmiştir.<sup>62</sup>

Buraya kadar aktarılan karar örneklerinden de anlaşılacağı üzere, imar mevzuatı açısından kazanılmış hak ilkesinin Danıştay tarafından oldukça kontrollü bir şekilde tanındığı ve her olayın özelliğine göre konunun değerlendirildiği görülmektedir. Kazanılmış hakkın imar hukukunda uygulanması Danıştay tarafından bazı ön kabullere bağlanmış bulunmaktadır. Buna göre, öncelikle hukuken geçerli bir plana dayalı olarak bu hakkın ileri sürülebileceği kabul edilmektedir. Hukuken gerekli şartları taşımayan, esas ya da usul yönünden eksikleri bulunan bir plana dayanılarak

<sup>59</sup> D.6.D., 01.04.2008 tarih, E:2007/1012 K:2008/2047 sayılı kararı, Danıştay Dergisi, sayı:120, s.197.

<sup>60</sup> Yaşar, s. 176.

<sup>61</sup> D.6.D., 18.10.1994 tarih, E:1994/183 K:1994/3626 sayılı kararı, Danıştay Bilgi Bankası, www.danistay.gov.tr, 22.02.2010.

<sup>62</sup> Yaşar, s. 176; D.6.D., 15.03.2005 tarih, E:2004/1556 K:2005/1541 sayılı kararı, Danıştay Bilgi Bankası, www.danistay.gov.tr, 22.02.2010.

alınan imar durumu ya da ruhsata dayanılarak kazanılmış hak elde edilmesi mümkün değildir. Diğer taraftan kazanılmış hakkı elde etmek isteyen ruhsat veya yapı sahibinin hatası, hilesi ya da kusuru olmadan bu hakkı kazanması gerekir. Yapıların alınan ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmesi kazanılmış hakkın varlığının ileri sürülmesi için önemlidir. Yasal olarak geçerli bir plana dayanılarak alınan yapı ruhsatıyla başlanılan inşaatlar devam ederken, ruhsatın dayanağı olan planın iptal edilmesi durumunda ilgili idarelerce yapının fiili durumunun tespit edilerek, durdurulması gerekmektedir. Bu aşamaya kadar olan kısım malik için kazanılmış hak kabul edilmektedir. Plan değişikliğinde mevcut ruhsat durumunun yeni plan ile çatışmaması durumunda yapının devamına izin verilmektedir. Kat artışları ya da azalışları gibi değişikliklerde ise mevcut ruhsata göre gelinen kat seviyesi artık o ruhsat sahibi için kazanılmış hak teşkil edecektir.

## SONUÇ

Kent yaşantısının hızlı bir biçimde tercih edilir hale gelmesiyle birlikte imar hukuku ve buna bağlı olarak kent planlaması çağdaş kent yaşantısının sık sık başvurduğu alanlardan biri olmuştur. İnsanların ekonomik, kültürel ve sosyal ihtiyaçlarının geniş bir karşılama alanı bulması bakımından kent yaşantısı yüksek bir talep görmüştür. Bu talep artışı ve buna bağlı olarak kent nüfusunun hızla artması, planlı kentleşmeyi bir süre sonra zorunlu hale getirmiştir. Bunun en önemli sebebi de kentsel yaşama olan talebin hızlı artışına karşın, yaşam alanlarının aynı hızla artırılmamasıdır. Yerleşim alanlarının sınırlı olması ve yeni yerleşim alanlarının fiziki imkânsızlıklar ya da ekonomik yetersizlikler gibi nedenlerle kolay inşa edilememesi, mevcut yerleşim alanlarının, kentlerin mevcut yapıları da dikkate alınarak, nüfus projeksiyonları çerçevesinde gelecek uzun yıllar içinde kentte yaşayacak nüfusun tüm kentsel ihtiyaçlarının belirli bir ölçüde karşılanabileceği bir kentsel planlamayı zorunlu kılmaktadır.

Günümüzde kentlerin fiziki kullanımlarının planlanması ve gelecek kuşaklara hazırlanması imar planları ile yapılmaktadır. İmar planları ile öncelikle bireylerin barınma gereksinimlerine yönelik konut, iş, dinlenme, ulaşım, vb. gibi temel kullanım alanlarının mekânsal dağılımı ve bunların özellikleri yapılan plan çerçevesinde teklif edilir. İmar planlarının hazırlanıp onaylanmasındaki temel kabul, bu planlarla belirlenen ve önerilen donatı alanlarının şehrin gelecek tahminleri kapsamında kentte yaşayanların ihtiyaçlarını karşılayacakları yönündedir. Kent planlaması yapılırken kentin sosyo-ekonomik yapısı, kent nüfusunun yaşam biçimi

ve alışkanlıkları, nüfus artış hızı ve kentin büyüme yön ve şartları ne kadar iyi tahmin edilebilir ve bu planlama süreci kendi alanında ne kadar tecrübeli plan müellifleri tarafından yürütülürse planlamanın başarısı da o denli artacak ve alınan imar kararları da o denli isabet bulacaktır. Bunun yanında planlama süreçlerinin başarılı ve realist olarak tamamlanmasında unutulmaması gereken bir diğer önemli hususta, planlama sürecinin siyasi saiklerden uzak, ussal kararlarla ele alınmasıdır. Aksi takdirde planlama ilkeleri, usul ve esaslarından uzaklaşarak, gerçekçi olmayan kısa vadeli planlarla karşı karşıya kalınacaktır.

Kentin gelişme stratejisinin başarılı olarak planlanmaması sonucunda imar planlarının sık sık değiştirilmesi ihtiyacı hasıl olacaktır. Ancak imar planları, bireylerin temelini Anayasadan alan mülkiyet haklarına doğrudan etki eden kararlar içerdiklerinden, plan değişiklikleri sürekli yeni sorunlar üretir ve yapılaşma kararlarında istikrarsızlık yaratarak, birçok kişinin hakkını olumsuz etkiler. İmar planları idarelerin bir anlamda teknik düzenleyici işlemleri olduklarından, bu planların teknik bilgi ve birikim kadar hukuki bir temele de dayandırılmaları gerekir. Uygulamada birçok plan ve bunlarda yapılan değişikliklerin çeşitli sebeplerle hukuki altyapısı iyi hazırlanmadan ve çoğu defa plan değişikliği esaslarına da uyulmadan, gününbirlik bir bakış açısıyla hazırlandıkları görülmektedir. Bunda bir yandan imar planlamasında büyük yetkiyi ellerinde bulduran yerel idarelerin yeterli teknik imkân ve personele sahip olmamaları ve planlama sürecinin politik ve yerel kaygılarla yönlendirilerek kentsel rantın elde edilmesine yönelik kararların alınması, diğer yandan ise imar mevzuatının yeterince okunmayıp ve buna ilişkin yargı içtihatlarının takip edilmemesinin önemli bir payı vardır.

Yasa koyucu planlama ilkelerinden esneklik ilkesini kabul ederek, yasal bir belge olan imar planının, toplumun artan ihtiyaçlarına cevap vermesi durumlarında ya da planın uygulanmasında sorunlar çıktığında, plana müdahale imkânı vermiş ve söz konusu toplumsal ihtiyaçları çözme yönünde plarlarda değişiklik yapmayı olanaklı kılmıştır. Ancak yukarıda yer verilen plan değişikliği tanımından da anlaşılacağı üzere, bu plan değişikliğini kamu yararının zorunlu kılması ve değişikliğin bireysel çıkar ve amaçlar içermemesi ve değişiklik yapılırken bunun bilimsel, nesnel, teknik ve hukuki gerekçelere dayandırılması şarttır. Her plan değişikliği ise önceki plan kararlarına göre yapı ruhsatı alıp, inşaata başlayan bireylerin yapı haklarına olumlu ya da olumsuz mutlaka bir etkide bulunacaktır.

Bir düzenleyici işlem olan imar planlarının hazırlanıp yürürlüğe girmesi, bu plan kapsamında taşınmazı bulunan bireylere kendiliğinden kazanılmış bir hak bahşetmez. İmar mevzuatının uygulanması açısından bir kazanılmış hakkın elde edilebilmesi ve doğal olarak idareye karşı ileri sürülebilmesi için; öncelikle usulüne uygun olarak hazırlanıp, yürürlüğe konulan imar planına göre imar durumu ve inşaat ruhsatı alınarak, yapıya başlanması şarttır. Dolayısıyla bu şekilde, bir anlamda imar planında yer alan yapı hakları bireysel işlemlerle kullanıma açılıp, kendileri açısından somutlaşarak, bireysel işlemlere dönüşmesi ve bu hakkın kullanılmaya başlanması gerekir.

İmar mevzuatı açısından kazanılmış hak sorunu genellikle ilgili idareler tarafından verilen imar durumuna uygun inşaat ruhsatlarının alınması ve bu ruhsatlara dayanılarak yapıya başlanmasından sonra plan yapımında yetkili idareler tarafından imar plan değişikliği kararı alınmasıyla yaşanmaktadır. İmar planlarının kamu yararının zorunlu kılmadığı sürece değiştirilmemesi ilkesinin temelinde, bu değişikliklerin genellikle imar durumu ve yapı ruhsatı olarak plan ve projelerini ilgili idareye sunup, yapılarına başlayan yapı sahiplerinin kazanılmış haklarının korunması amacı bulunmaktadır. Kazanılmış hakların korunması ilkesi, yönetilenlere hukuki güvenlik tanıyan hukuk devleti ilkesinin de en önemli özelliğidir.

192

— Kazanılmış hakların korunması ilkesi hukuk devleti ilkesinin bir gereği olan idarenin belirliliği ilkesinden doğar. Buna göre idarenin eylem ve işlemlerinin bireyler tarafından önceden tahmin edilebilir olması, diğer bir deyişle bireylerin yapacakları faaliyetlerde idarenin hukuki işlemlerini öngörebilmeleri gerekir. Bu öngörü ise kuşkusuz idarenin düzenli ve istikrarlı işleyişiyle sağlanabilecektir. İmar mevzuatı ve kent planlaması açısından konu ele alındığında, imar planlarının hazırlanmasında söz sahibi olan idarelerin bu planlamayı ilgili mevzuatında kabul edildiği şekilde, belirli bir standartta yapmaları, bunun için alanında yetkinliği sınanmış teknik bilgi ve tecrübeye sahip uzmanlarla çalışılması, kentin vizyonunun iyi belirlenmesi, nüfus artışının ve buna paralel olarak da kullanım alanlarının gerçekçi bir bakış açısıyla tahmin edilmesi planlamanın istikrarı ve doğal olarak idari faaliyetlerin belirliliği açısından önemlidir.

Değişen şartlarla birlikte kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda imar planlarında değişiklik gündeme gelebilir. Mevcut plan kararlarında yer alan yapı nizamı, kat adedi vb. unsurlarda yapılacak her değişiklik daha önceki planda bulunan yapı esaslarına göre yatırımını planlayan ve buna

göre ruhsat alıp, yapıya başlayan bireylerin haklarını etkileyecektir. Bu durumda bireylerin plan değişikliklerinden doğacak olumsuz durumlardan etkilenmemeleri ve haklarının korunması için kazanılmış haklar ilkesi gündeme gelecektir. O halde, bireylerin yapı haklarının hukuki güvenliğinin sağlanması ve yeni uyuşmazlıkların doğmaması için plan yapımcılar ve bu konuda karar vermeye yetkili organlar tarafından ele alınan plan değişikliklerinde bu değişiklikten etkilenecek bireylerin kazanılmış yapı haklarının korunması, bu korumanın plan değişikliği kararlarının içine yansımaları gerekmektedir. İdareler, yapacakları plan değişiklikleri ile bireylerin kazanılmış haklarının ihlal edilmemesine dikkat etmelidirler. Ancak bu husus genellikle plan yapımında söz sahibi olan idareler tarafından dikkate alınmadığından, ülkemizde birçok idari kararda olduğu gibi bu tür uyuşmazlıkların çözümü de yargı erkine bırakıldığından, bu hususlara ilişkin problemler birer hukuki uyuşmazlığa dönüşerek, yargı mercilerinin önüne gelmektedir.

Yargı içtihatlarında, genellikle usulüne uygun bir şekilde yürürlüğe giren imar planlarına dayanılarak, yetkili makamlar tarafından verilen yapı ruhsatlarına bağlı olarak başlanan yapılarda kazanılmış hakların korunacağı kabul edilmiştir. Konuya ilişkin yargı kararları incelendiğinde, imar mevzuatı açısından bir kazanılmış haktan bahsedilebilmesi için bazı şartların bir araya gelmesi gerekmektedir. Bunlar, usulüne uygun olarak hazırlanıp yürürlüğe giren bir plan bulunmalı, bu plana dayalı olarak yine yetkili makamlar tarafından yasal prosedüre uygun verilmiş bir yapı ruhsatının bulunması, alınan bu ruhsata uygun olarak yapıya ruhsat müddeti içinde başlanması ve devam edilmesi ve yine ruhsat süresi içinde yapının tamamlanması ya da kanunda belirtilen sürede ruhsatların yenilenmesi gerekmektedir. Plan değişikliğinin yapılmasından sonra bu değişikliğe ilişkin kararın yapı sahibine tebliğ edildiği ya da bu hususlarda verilen bir yargı kararının yine yapı sahibine bildirildiği tarihteki yapının mevcut durumu, yapı sahibi için kazanılmış hak doğuracaktır.

Ancak idari yargı kararlarında imar mevzuatı kapsamında kazanılmış hak ilkesi oldukça dar yorumlanmakta ve tespit tarihindeki fiziki durum itibarıyla kabul görmektedir. Bireylerin idarenin almış olduğu kararlardan doğan haklı beklentileri genellikle yargı makamları tarafından kabul görmemektedir. Oysa bireylerin yapı hakları üzerindeki haklı beklentileri de dikkate alınarak, kazanılmış hakkın tespitinde sadece inşaatın fiziki durumu esas alınmaktan ziyade, bireylerin mevcut imar planlarına göre yapı haklarını kullanarak imar durumunu alıp, projelerini onaylatarak

inşaat ruhsatlarını aldıkları tarihteki yapı haklarının, kazanılmış hak ilkesi bağlamında, kabul görmesi gerekmektedir. Aksi bir yaklaşımla mevcut durumda olduğu gibi imar mevzuatının uygulanması açısından bireylerin kazanılmış haklarının başlangıcı ancak inşaaata başlanması şartına bağlanarak, bu safhadan önceki yatırım çalışmaları ve hazırlıklarının külfetine bireyin katlanması sonucu çıkar ki; bu hukuki güvenlik ilkesinin doğal sonucu olan kazanılmış hak ilkesinin hak sahipleri aleyhine sınırlandırılması anlamına gelecektir.

\*\*\*

### KAYNAKÇA

- ARTUKMAÇ, Sadık, (1969), Türk İmar Hukuku, Ayyıldız Matbaası, Ankara.
- ALPAR, Erol, *İdare Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı ve Uygulaması*, www.msb.gov.tr/ayim/Ayim\_makale, Erişim tarihi: 22.02.2010.
- ERGEN, Cafer, (2009), İmar Hukuku, Seçkin, Ankara.
- ERSOY, Melih, (2007), Kentsel Planlama Kuramları, İmge Kitabevi, Ankara.
- GÖZLER, Kemal, (2003), İdare Hukuku, Cilt I, Ekin Kitabevi, Bursa.
- GÖZLER, Kemal, (2007), İdare Hukuku Dersleri, Ekin Kitabevi, Bursa.
- 194 GÜNDAY, Metin, (2004), İdare Hukuku, İmaj Yayınevi, Ankara.
- KALABALIK, Halil, (2009), İmar Hukuku Dersleri, Seçkin, Ankara.
- OĞURLU, Yücel, (2003), İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu, Seçkin, Ankara.
- OĞURLU, Yücel, *İmar Planlarının Değiştirilmesinin Ruhsat ve Süren İnşaatlara Etkisi Konusunda ABD Hukukundan Çözümler: "aykırı kullanım hakkı" ve "kazanılmış parselleme hakkı"*, www.idare.gen.tr, 20.05.2009
- TODAİE, (2002), Belediye ve İmar İşleri El Kitabı, TODAİE, Ankara.
- ONAR, S.Sami, İdare Hukukunun Umumi Esasları, Cilt II, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul.
- ÖZAY, İl Han, (1994), Günışığında Yönetim, Alfa, İstanbul.
- ÖZBUDUN, Ergun, (2009), Türk Anayasa Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.
- YAŞAR, H. Nuri, (2008), İmar Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- ZEVKLİLER, Aydın, (1995), Medeni Hukuk, Savaş Yayınları, Ankara.
- Danıştay Dergisi, (2009), 120. Sayı, Danıştay Yayınları, Ankara.
- www.danistay.gov.tr.
- www.anayasa.gov.tr.