AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

İMAR HUKUKU

İmar Planı Değişikliği Kazanılmış Hakları Etkiler mi?

MAKALE ÖZETİ

İmar planı değişikliğinin ruhsat, inşaat seviyesi ve kazanılmış hak iddialarına etkisi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İmar planı değişikliği, taşınmazın eski plandaki yapılaşma koşullarının sonsuza kadar korunacağı anlamına gelmez. **Bir taşınmazın önceki planda daha yüksek emsale, daha fazla kata veya farklı kullanım hakkına sahip olması tek başına her durumda kazanılmış hak oluşturmaz.**

Buna karşılık eski plana uygun olarak alınmış geçerli bir ruhsata dayanılarak inşaata başlanmış ve yapı belirli bir hukuki-fiili aşamaya ulaşmışsa, kazanılmış hak tartışması güçlenir.

Sonuç; plan değişikliğinin nedenine, ruhsatın geçerliliğine, inşaatın seviyesine ve önceki plan veya ruhsatın sonradan mahkeme kararıyla iptal edilip edilmediğine göre değişebilir.

Bu nedenle “ruhsat aldım, artık plan değişikliği beni hiç etkilemez” veya “plan değişti, eski bütün haklar anında yok oldu” şeklindeki iki kesin yaklaşım da doğru değildir.

İmar planı değişikliği nedir?

İmar planları durağan belgeler değildir. Şehrin gelişmesi, nüfus, ulaşım, altyapı, kamu hizmeti ihtiyacı veya planlama kararlarının yeniden değerlendirilmesi nedeniyle değiştirilebilir.

Plan değişikliği ile örneğin:

- konut alanı farklı kullanıma ayrılabilir,
- emsal azaltılabilir veya artırılabilir,
- kat adedi değişebilir,
- yapı yüksekliği yeniden belirlenebilir,
- yol genişletilebilir,

- parselin bir bölümü kamu hizmet alanına alınabilir.

Ancak plan değişikliği de diğer idari işlemler gibi kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olmak zorundadır.

Eski imar planındaki haklar kazanılmış hak mıdır?

Tek başına eski planın varlığı, gelecekte de aynı yapılaşma koşullarının uygulanacağını garanti etmez.

Malik bir imar planından ekonomik beklenti elde edebilir; fakat planlar kamu yararı gerektiriyorsa değiştirilebilir.

Bu nedenle taşınmazın eski planda örneğin 2.00 emsale sahip olması, malik henüz hiçbir ruhsat veya uygulama işlemi yapmamışken bu emsalin değiştirilemeyeceği anlamına gelmez.

Kazanılmış hak için yalnız beklenti değil, hukuken korunmaya değer daha somut bir durum aranır.

Yapı ruhsatı alınmışsa kazanılmış hak doğar mı?

İmar planının değiştirilmesi ile planın yargı kararıyla iptal edilmesi, ruhsata dayanarak başlamış yapılaşma bakımından aynı hukuki sonuçları doğurmayabilir. Güncel akademik değerlendirmelerde yapı ruhsatının geçerliliği, inşaatın hangi aşamada bulunduğu ve idareye duyulan güven birlikte ele alınmaktadır; salt ruhsatın alınmış olması her durumda sınırsız bir kazanılmış hak oluşturmaz.

Ruhsat önemli bir unsurdur; ancak her olayda tek başına yeterli kabul edilmez.

Geçerli imar planına dayanılarak düzenlenmiş bir yapı ruhsatı, malik lehine güçlü bir hukuki durum oluşturur. Fakat planın değişmesi veya dayanak planın hukuka aykırılık nedeniyle iptal edilmesi halinde ruhsatın akıbeti ayrıca değerlendirilir.

Özellikle ruhsat alınmasına rağmen hiç inşaata başlanmamış olması ile inşaatın önemli ölçüde tamamlanmış olması aynı şekilde ele alınmayabilir.

İnşaata başlanmış olması neden önemlidir?

Kazanılmış hak tartışmasında fiili gerçekleşme seviyesi önem taşır.

Ruhsata dayanılarak hukuka uygun biçimde yapılmış ve tamamlanmış imalatlar, yalnız kağıt üzerinde kalan bir yapılaşma beklentisine göre daha güçlü koruma iddiası yaratır.

Bu nedenle plan değiştiği tarihte:

- temel atılmış mı,
- kaba inşaat hangi seviyede,
- taşıyıcı sistem tamamlanmış mı,

- yapı ruhsatına ve projeye uygun mu,
- ruhsatın süresi devam ediyor mu

gibi sorular önem kazanabilir.

Ruhsat alındı ama inşaata hiç başlanmadıysa ne olur?

Bu durumda kazanılmış hak iddiası daha zayıf olabilir.

Ruhsatın varlığı yine önemlidir; ancak plan değişikliğinden önce fiilen gerçekleşmiş yapılaşma bulunmadığında, idarenin yeni plan hükümlerini uygulaması daha güçlü biçimde gündeme gelebilir.

Somut olayda ruhsatın süresi, plan değişikliğinin yürürlüğe giriş tarihi ve ruhsatın hangi plana dayandığı birlikte incelenmelidir.

İnşaat devam ederken plan değişirse inşaat durur mu?

Her plan değişikliği mevcut inşaatı otomatik olarak durdurmaz.

Geçerli ruhsatla hukuka uygun biçimde devam eden yapının durumu, yeni planın içeriğine ve önceki hukuki durumun ne ölçüde korunması gerektiğine göre değerlendirilir.

İdarenin ruhsatı iptal etmesi veya inşaatı durdurması için somut hukuki gerekçe gerekir.

Buna karşılık dayanak planın veya ruhsatın hukuka aykırılığı mahkeme kararıyla ortaya çıkmışsa değerlendirme farklılaşabilir.

Plan değişikliği ile planın mahkemece iptali aynı şey midir?

Hayır. Bu ayrım çok önemlidir.

Plan değişikliği, yetkili idarenin yeni bir planlama kararı almasıdır. Önceki plan yürürlükteyken hukuka uygun biçimde yapılmış işlemlerin korunması burada ayrı bir değerlendirme konusu olabilir.

Planın mahkeme kararıyla iptali ise önceki planın hukuka aykırı olduğunun yargısal olarak tespit edilmesi sonucunu doğurur.

Hukuka aykırı bir plana dayanılarak elde edilen durumların “kazanılmış hak” olarak korunması daha sınırlı değerlendirilir.

Bu nedenle dosyada önce planın neden değiştiği veya neden yürürlükten kalktığı tespit edilmelidir.

İmar planı iptal edilirse ruhsat da kendiliğinden iptal olur mu?

Planın iptali ile ona dayanılarak daha önce verilmiş ruhsatların hukuki durumu arasında yakın ilişki vardır; ancak her olayın sonucu somut koşullara bağlıdır.

Ruhsatın dayanağı ortadan kalktığında idarenin ruhsatı yeniden değerlendirmesi gerekebilir.

Buna karşılık yapının ne kadarının hukuka uygun biçimde tamamlandığı, ruhsatın verildiği tarihte yürürlükteki plana uygun olup olmadığı ve yargı kararının gerekçesi kazanılmış hak tartışmasında önem taşır.

Bu nedenle yalnız “plan iptal edildi” bilgisinden hareketle tamamlanmış veya devam eden bütün yapıların aynı hukuki sonuca tabi olduğu söylenemez.

Emsal düşürülürse eski emsal korunur mu?

Malik yalnız eski plandaki emsal nedeniyle otomatik ve sınırsız bir kazanılmış hak elde etmez.

Ruhsat alınmamış ve yapılaşma gerçekleştirilmemişse yeni planın daha düşük emsal öngörmesi kural olarak gelecekteki yapılaşmayı etkiler.

Geçerli ruhsatla başlanmış bir inşaat varsa ise eski emsalin hangi ölçüde korunacağı kazanılmış hak ilkeleri çerçevesinde ayrıca değerlendirilir.

İnşaat seviyesi ve ruhsatın hukuki geçerliliği burada belirleyicidir.

Kat adedi veya bina yüksekliği değişirse ne olur?

Kat adedi ve Hmax gibi yapılaşma koşulları da imar planı ve plan notlarıyla belirlenebilir.

Plan değişikliği bu değerleri azaltırsa, henüz ruhsat almamış taşınmazlar yeni koşullara tabi olabilir.

Ruhsatlı ve devam eden yapılarda ise yeni planın mevcut yapı üzerindeki etkisi ayrıca incelenir.

Burada da eski plan hükmünün varlığı tek başına değil, ruhsat ve fiili yapılaşma durumu önemlidir.

Parsel ticaret alanından konut alanına alınırsa kazanılmış hak doğar mı?

Plan fonksiyonu değişikliği, taşınmazın ekonomik kullanımını ciddi biçimde etkileyebilir.

Ancak eski ticaret fonksiyonu sırf daha değerli olduğu için değiştirilemez bir kazanılmış hak değildir.

Plan değişikliği kamu yararı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olduğu sürece arazi kullanım kararları değiştirilebilir.

Bununla birlikte değişikliğin belirli kişi veya parsellere ayrıcalık sağlamak amacıyla yapıldığı, teknik gerekçesinin bulunmadığı veya plan bütünlüğünü bozduğu ileri sürülebilir. Bu durumda tartışma kazanılmış haktan ziyade plan değişikliğinin hukuka uygunluğuna yönelir.

Parsel bazlı plan değişikliği neden daha sık dava konusu olur?

Bir plan değişikliği yalnız tek parsel veya çok dar bir alan için yapılıyorsa, plan bütünlüğü ve kamu yararı daha dikkatli incelenir.

Özellikle yapı yoğunluğunu artıran, kat veya emsal avantajı sağlayan parsel bazlı değişikliklerde teknik ve nesnel gerekçenin bulunması önemlidir.

Aynı şekilde tek bir parselin yapılaşma hakkını önemli ölçüde azaltan değişiklikte de planlama gerekçesi araştırılır.

Plan değişikliği kişisel menfaat sağlamak veya cezalandırmak için kullanılamaz.

Ruhsatın geçerli olması neden kritik?

Kazanılmış hak, hukuka aykırı bir işlemi kalıcı biçimde koruyan mekanizma değildir.

Ruhsat açıkça hukuka aykırıysa veya hukuka aykırı bir plan hükmüne dayanıyorsa, yalnız ruhsatın verilmiş olması her durumda korunma sağlamaz.

Bu nedenle önce ruhsatın verildiği tarihte yürürlükte olan plan ve mevzuata uygunluğu kontrol edilmelidir.

Ruhsat hukuka uygunsa ve buna dayanılarak ciddi ölçüde yapılaşma gerçekleşmişse kazanılmış hak iddiası güçlenebilir.

Kazanılmış hak bütün binayı mı korur?

Her zaman değil.

Bazı uyuşmazlıklarda korumanın kapsamı, plan değişikliğine veya iptal kararına kadar hukuka uygun biçimde tamamlanmış imalatlarla sınırlı değerlendirilebilir.

Bu nedenle “inşaata başladım, artık projedeki bütün katları eski plana göre tamamlarım” şeklinde otomatik bir sonuç kurulamaz.

İnşaatın hangi kısmının ne zaman ve hangi ruhsata dayanılarak yapıldığı önemlidir.

Plan değişikliğine karşı dava açılabilir mi?

Evet. Plan değişikliği idari işlem niteliğindedir ve hukuka aykırı olduğu düşünülüyorsa idari yargıda iptal davasına konu edilebilir.

Dava bakımından özellikle şu başlıklar incelenir:

- yetkili idare tarafından yapılıp yapılmadığı,
- plan hiyerarşisine uygunluk,
- kamu yararı,
- şehircilik ilkeleri,
- planlama esasları,
- teknik ve nesnel gerekçe,
- plan bütünlüğü,
- dava açma süresi ve menfaat ilişkisi.

Kazanılmış hak iddiası, plan değişikliğinin iptali talebinden ayrı fakat bağlantılı bir sorun olabilir.

Plan değiştiğinde ilk hangi belgeler kontrol edilmelidir?

Somut durumun anlaşılması için şu belgeler birlikte incelenmelidir:

- eski imar planı ve plan notları,
- yeni imar planı ve plan notları,
- plan değişikliği gerekçe raporu,
- yapı ruhsatı,
- onaylı mimari proje,
- ruhsat tarihleri ve süreleri,
- yapı tatil veya durdurma tutanakları,
- inşaat seviyesini gösteren resmi belgeler,
- varsa plan veya ruhsat hakkında verilmiş mahkeme kararları.

Kazanılmış hak değerlendirmesi, bu kronoloji kurulmadan sağlıklı yapılamaz.

İnşaat seviyesi nasıl ispatlanır?

Uyuşmazlık plan değişikliğinden önce ne kadar yapı yapıldığına bağlıysa, tarihli ve güvenilir deliller önem kazanır.

Belediye yapı kontrol tutanakları, seviye tespitleri, hakedişler, teknik raporlar, yapı denetim kayıtları, tarihli fotoğraflar ve gerektiğinde bilirkişi incelemesi kullanılabilir.

Sonradan çekilmiş fotoğraflar tek başına geçmiş tarihteki inşaat seviyesini kesin olarak göstermeyebilir.

Plan değişikliği sözleşmeleri de etkiler mi?

Evet, özellikle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde plan değişikliği tarafların ekonomik dengesini etkileyebilir.

Emsal veya kat sayısının azalması, yüklenicinin inşa edebileceği bağımsız bölüm sayısını değiştirebilir. Artış ise farklı paylaşım tartışmaları doğurabilir.

Ancak imar planının değişmesi ile özel hukuk sözleşmesinin sonucu aynı mesele değildir. Plan değişikliği idare hukuku bakımından, sözleşmenin uyarlanması veya sona ermesi ise özel hukuk kuralları bakımından ayrıca değerlendirilir.

Sonuç

İmar planı değişikliği eski plan hükümlerini herkes için süresiz biçimde dondurmaz. Salt eski plandaki emsal, kat veya kullanım hakkı çoğu durumda tek başına kazanılmış hak sayılmaz.

Buna karşılık geçerli ruhsata dayanılarak hukuka uygun biçimde başlanmış ve belirli seviyeye ulaşmış inşaatlarda kazanılmış hak tartışması ciddi önem kazanır.

Sonucu belirlemek için plan değişikliğinin nedeni, ruhsatın geçerliliği, inşaat seviyesi ve önceki planın sonradan yargı kararıyla iptal edilip edilmediği birlikte incelenmelidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2026 tarihli 17. cilt, 1. sayısında (s. 269-293) yayımlanan “İmar Planlarının İptali ve Değiştirilmesinin Kazanılmış Haklar Yönünden Etkileri” başlıklı makale
2. İstanbul Hukuk Mecmuası'nın 2018 tarihli 76. cilt, 2. sayısında (s. 757-785) yayımlanan “Danıştay Kararlarına Göre İmar Planının Yargı Yerince İptal Edilmesinin Yapının Hukuki Durumuna Etkisi – Eleştirel Bir Bakış” başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.