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

İMAR HUKUKU

İmar Planı İptal Davası Ne Zaman Açılır? Süre ve İptal Sebepleri

MAKALE ÖZETİ

İmar planının iptali için dava süresi, ilan, menfaat ihlali ve başlıca hukuka aykırılık nedenleri.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İmar planı veya plan değişikliği taşınmazın kullanımını, yapılaşma hakkını, yol ve donatı alanlarını ya da parselin ekonomik değerini etkiliyorsa hukuka aykırı plan kararına karşı **idari yargıda iptal davası** açılabilir.

İmar planları genel düzenleyici idari işlem niteliğindedir. Bu nedenle mahkeme planı yalnız malik açısından ekonomik olarak iyi veya kötü olup olmadığına göre değil; **yetki, şekil, sebep, konu ve maksat unsurları ile şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı ve plan hiyerarşisi** yönlerinden denetler.

Dava süresi özellikle önemlidir. İdari yargıda genel dava açma süresi kural olarak 60 gündür; ancak imar planının askı ve ilan biçimi, varsa özel kanundaki farklı süreler ve plana karşı idari başvuru yapılıp yapılmadığı somut olayda ayrıca incelenmelidir.

İmar planına karşı hangi mahkemede dava açılır?

İmar planları idari işlem olduğundan uyuşmazlık idari yargının görev alanındadır.

Dava, planı hazırlayan veya onaylayan idari makamın işlemine karşı açılır. Yetkili mahkemenin belirlenmesinde planın kapsadığı alan, işlemi yapan idare ve idari yargı kuralları dikkate alınır.

Bu nedenle belediye meclisi kararı, büyükşehir belediyesi onayı, bakanlık işlemi veya başka bir idarenin plan kararı aynı usuli çerçevede değerlendirilse de davalı idare ve yetkili mahkeme somut işleme göre belirlenmelidir.

İmar planı ne zaman dava edilebilir?

İmar planları onaylandıktan sonra mevzuatta öngörülen usulle ilan ve askıya çıkarılır.

Planın askıya çıkarılması yalnız bilgilendirme amacı taşımaz; ilgililerin plana erişebilmesi, itirazlarını sunabilmesi ve dava hakkını zamanında kullanabilmesi bakımından da önemlidir.

Bu nedenle dava açma süresi hesaplanırken şu tarihler özellikle kontrol edilmelidir:

- planın onay tarihi,
- askıya çıkarılma tarihi,
- askıdan indirilme tarihi,
- plana askı süresi içinde itiraz edilip edilmediği,
- itiraza idarece cevap verilip verilmediği,
- varsa özel kanunda farklı bir dava süresi bulunup bulunmadığı.

İmar planı iptal davasında süre kaç gündür?

İmar planının düzenleyici işlem niteliği, askı ve ilan usulü ile itiraz üzerine idarenin verdiği cevabın zamanı dava süresinin hesaplanmasını etkileyebilir. Genel idari dava süresi ile imar mevzuatındaki özel usuller ayrı değerlendirilmelidir. Ayrıca 2020 yılında getirilen kesinleşmeden itibaren beş yıllık üst süreyi ele alan akademik tartışmalar, dava açma süresinin tek bir başlangıç anına indirgenemeyeceğini göstermektedir.

İdari yargıda genel dava açma süresi kural olarak **60 gündür.**

Ancak imar uyuşmazlıklarında bu rakamı tek başına ezberlemek yeterli değildir. Planın ilan-askı süreci, plana karşı yapılan başvuru ve uyuşmazlığa uygulanabilecek özel düzenlemeler sürenin başlangıcını veya uygulanacak süreyi etkileyebilir.

Kaynakta yer verilen Danıştay kararında da imar planının ilan ve askı usulünün ilgililere açıkça bildirilmesinin önemi vurgulanmış; somut olayda özel dava süresinin uygulanma şartları oluşmadığı için genel 60 günlük sürenin esas alındığı açıklanmıştır.

Bu nedenle dava süresi dosya bazında hesaplanmalıdır.

Askı süresinde itiraz etmek dava açmak için zorunlu mu?

Askı süresinde itiraz, imar planına karşı kullanılabilecek önemli bir idari başvuru yoludur.

Ancak itirazın zorunlu olup olmadığı ve dava süresine etkisi somut plan türü ve uygulanacak mevzuata göre değerlendirilmelidir.

Pratikte itiraz dilekçesi verirken yalnız “planı kabul etmiyorum” denilmesi yerine taşınmazın ada-parsel bilgisi, hangi plan kararına itiraz edildiği ve hukuka aykırılık gerekçeleri açıkça belirtilmelidir.

İtiraz başvurusunun tarih ve evrak numarası da dava süresinin hesabı bakımından saklanmalıdır.

Kimler imar planına karşı iptal davası açabilir?

İptal davası açabilmek için davacı ile dava konusu işlem arasında hukuken korunabilir bir menfaat ilişkisi bulunmalıdır.

Taşınmaz maliki, kendi parselini doğrudan etkileyen plan kararına karşı kural olarak güçlü bir menfaat ilişkisine sahiptir.

Bunun dışında komşu parsel malikleri, bölgede yaşayan kişiler veya meslek kuruluşları bakımından menfaat değerlendirmesi uyuşmazlığın niteliğine göre değişebilir.

Bu nedenle “o ilçede yaşıyorum, her plana dava açabilirim” veya “parselim plan sınırında değil, hiçbir durumda dava açamam” şeklinde kesin genellemeler yapılmamalıdır.

İmar planı hangi nedenlerle iptal edilebilir?

İmar planlarının yargısal denetimi iki ana düzeyde düşünülebilir.

İlk olarak plan, bütün idari işlemlerde olduğu gibi yetki, şekil, sebep, konu ve maksat unsurları yönünden hukuka uygun olmalıdır.

İkinci olarak imar planlamasına özgü ölçütler uygulanır. Özellikle şu başlıklar önemlidir:

- kamu yararı,
- şehircilik ilkeleri,
- planlama esasları,
- plan hiyerarşisi,
- plan bütünlüğü,
- bilimsel ve teknik gerekçe,
- yeterli araştırma ve analiz,
- sosyal ve teknik altyapı dengesi,
- plan değişikliğini zorunlu kılan gerekçenin bulunması.

Mahkeme, plan kararının yerindeliğini idarenin yerine geçerek yeniden kurmaz; hukuka uygunluk denetimi yapar.

Yetkisiz idare tarafından yapılan plan iptal edilir mi?

Planı hazırlayan ve onaylayan makamın kanunen yetkili olması gerekir.

Yetkisiz bir idari makamın plan kararı alması, idari işlemin yetki unsurunu sakatlar.

Bu nedenle planın içeriği teknik olarak makul görünse bile işlemin doğru idari makam tarafından yapılmamış olması iptal nedeni olabilir.

Dava açılmadan önce plan paftası kadar onay kararının hangi makam tarafından verildiği de kontrol edilmelidir.

Kamu yararı neden imar planı davalarının merkezindedir?

İmar planı, belirli bir parsel sahibinin kazancını artırmak veya azaltmak amacıyla değil, planlama alanının bütününe yönelik kamu yararı amacıyla yapılmalıdır.

Plan değişikliği belirli kişilere ayrıcalık sağlıyor, kamu hizmet alanını gerekçesiz biçimde ortadan kaldırıyor veya yalnız parsel bazında yoğunluk avantajı yaratıyorsa kamu yararı yönünden daha sıkı bir inceleme gündeme gelebilir.

Kaynakta yer verilen Danıştay yaklaşımında da eğitim, sağlık, yeşil alan ve diğer sosyal donatı kararlarının değiştirilmesinde plan değişikliğini zorunlu kılan nedenlerin ve üstün kamu yararının araştırılması gerektiği vurgulanmaktadır.

Plan hiyerarşisine aykırılık iptal sebebi midir?

Evet.

Alt ölçekli planın üst ölçekli planın ana kararlarına aykırı olması, imar planı davalarında önemli bir hukuka aykırılık nedenidir.

Örneğin 1/1000 uygulama imar planı, 1/5000 nazım imar planının temel kullanım kararını değiştirecek biçimde düzenlenmişse plan hiyerarşisi sorunu ortaya çıkabilir.

Aynı şekilde nazım imar planının daha üst kademedeki plan kararlarıyla uyumu da ayrıca incelenebilir.

Şehircilik ilkeleri ve planlama esasları nasıl denetlenir?

Bu ölçütler teknik nitelik taşıdığı için imar planı davalarında bilirkişi ve keşif incelemesi sık görülür.

Mahkeme, planın kent bütünü içindeki etkisini, ulaşım ve altyapı ilişkisini, sosyal donatı dengesini, yoğunluk kararlarını ve bölgenin özelliklerini teknik veriler üzerinden değerlendirebilir.

Bu nedenle dava dilekçesinde yalnız “parselimin değeri düştü” denilmesi çoğu zaman yeterli değildir. Planın hangi teknik veya hukuki ilkeye neden aykırı olduğu somutlaştırılmalıdır.

Parsel bazlı plan değişikliği iptal edilir mi?

Parsel bazlı olması tek başına her plan değişikliğini hukuka aykırı hale getirmez.

Ancak planlama esas itibarıyla bütüncül bir faaliyettir. Tek parsele özel yoğunluk, kullanım veya yapılaşma avantajı getiren bir değişikliğin kamu yararı ve plan bütünlüğü yönünden güçlü teknik gerekçeye dayanması gerekir.

Plan değişikliği yalnız özel bir menfaat sağlıyor ve çevredeki plan kararlarıyla bağdaşmıyorsa iptal riski artar.

Plan değişikliği için gerekçe raporu önemli midir?

Evet.

Plan değişikliğinin neden yapıldığı, hangi sorunu çözmeyi amaçladığı ve mevcut plan kararının neden yeterli olmadığı açıklanmalıdır.

Mahkeme, plan değişikliğinin gerçek bir planlama ihtiyacına mı dayandığını yoksa gerekçesiz ve kişiye özgü bir düzenleme mi olduğunu değerlendirirken plan açıklama ve gerekçe raporlarını dikkate alabilir.

Bu nedenle dava öncesi yalnız plan paftası değil, plan işlem dosyası da istenmelidir.

İmar planı davasında bilirkişi incelemesi neden önemlidir?

İmar planları şehircilik, mimarlık, ulaşım, altyapı ve çevre gibi teknik konuları içerir.

Bu nedenle mahkeme hukuki değerlendirmeyi kendisi yapmakla birlikte, planın şehircilik ilkeleri ve planlama esasları yönünden incelenmesi için bilirkişi görüşünden yararlanabilir.

Bilirkişi raporu bağlayıcı değildir; ancak uyuşmazlığın teknik yönünün aydınlatılmasında önemlidir.

Taraflar rapora karşı itirazlarını sunabilir ve eksik veya çelişkili inceleme varsa ek rapor ya da yeni bilirkişi değerlendirmesi isteyebilir.

Yürütmenin durdurulması istenebilir mi?

Evet. İmar planına karşı açılan iptal davasında şartları varsa yürütmenin durdurulması talep edilebilir.

Yürütmenin durdurulması, dava sonuçlanıncaya kadar planın hukuki etkilerinin geçici olarak sınırlandırılmasını amaçlar.

Özellikle plan uygulanmaya başlanmış, ruhsat veya parselasyon işlemlerine dayanak oluşturmuş ve sonradan giderilmesi güç sonuçlar doğurma ihtimali ortaya çıkmışsa talebin önemi artar.

Ancak yürütmenin durdurulması otomatik değildir; idari yargı mevzuatındaki şartların somut olayda gerçekleşmesi gerekir.

Plan iptal edilirse eski plan kendiliğinden geri gelir mi?

Bu konuda her dosya aynı değildir.

İptal kararının etkisi, iptal edilen işlemin türü, önceki planların hukuki durumu ve idarenin yeni planlama yapıp yapmadığı birlikte değerlendirilmelidir.

Bu nedenle “yeni plan iptal edildi, eski plan otomatik olarak ve her yönüyle uygulanır” şeklinde kesin bir sonuca dosya incelenmeden varılmamalıdır.

Plan iptal kararından sonra idarenin yargı kararına uygun yeni işlem yapma yükümlülüğü de gündeme gelebilir.

Dava açmadan önce hangi belgeler alınmalıdır?

İmar planı iptal davasında şu belgeler özellikle önemlidir:

- dava konusu plan paftası,
- plan notları,
- plan açıklama ve gerekçe raporu,
- planın onay kararı,
- ilan ve askı tutanakları,
- varsa askı süresinde verilen itiraz dilekçesi,
- idarenin itiraza cevabı,
- önceki plan paftaları ve plan notları,
- üst ölçekli planlar,
- taşınmaza ait güncel tapu ve imar durumu belgeleri.

Bu belgeler olmadan dava süresinin ve hukuka aykırılık nedenlerinin sağlıklı değerlendirilmesi güçleşir.

Sonuç

İmar planı iptal davasında yalnız plan kararının malik açısından olumsuz olması yeterli değildir. Planın yetki, şekil, sebep, konu ve maksat unsurları ile kamu yararı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve plan hiyerarşisi yönlerinden hukuka aykırılığı ortaya konulmalıdır.

Dava süresi bakımından genel 60 günlük süre önemli olmakla birlikte, askı-ilan süreci, varsa idari itiraz ve özel kanun hükümleri birlikte değerlendirilmelidir.

Bu nedenle imar planı değişikliğinden etkilenen taşınmaz malikinin ilk işi plan işlem dosyasını, askı tarihlerini ve üst ölçekli planları birlikte incelemek olmalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2025 tarihli 29. cilt, 1. sayısında (s. 413-458) yayımlanan “İmar Planlarından Doğan Hukuki Uyuşmazlıklarda Dava Açma Süresi” başlıklı makale
2. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi'nin 2024 tarihli 30. cilt, 2. sayısında (s. 506-534) yayımlanan “7221 Sayılı Kanunla İmar ve Parselasyon Planlarına Karşı Dava Açma Süresinin Sınırlandırılması” başlıklı makale

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