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

İMAR HUKUKU

Koruma Amaçlı İmar Planına İtiraz ve İptal Davası

MAKALE ÖZETİ

Koruma amaçlı imar planında 30 günlük askı, idari itiraz, kurul uygun görüşü ve iptal davasının koşulları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Koruma amaçlı imar planı onaylandıktan sonra 30 gün askıya çıkarılır; bu süre içinde ilgili idareye itiraz edilebilir ve şartları varsa idare mahkemesinde iptal davası açılır. 2863 sayılı Kanun **m.17/a**, sit ilanından sonraki **3 aylık geçiş dönemi kararı**, **3 yıllık plan hazırlama yükümlülüğü** ve kurulun son uygun gördüğü planın idarece **60 gün içinde onaylanmaması durumunda kendiliğinden yürürlüğe girmesi** kurallarını ayrıca içerir. İdari askı itirazı planın uygulanmasını kendiliğinden durdurmaz.

Bu planlarda genel imar planlarından farklı olarak **koruma bölge kurulunun uygun görmesi**, tarihî ve kültürel değerlerin korunması ve alana özgü planlama koşulları ayrıca önemlidir. İptal davası yalnızca parselin emsal veya kat yüksekliğinin düşmesine değil, **koruma ile kullanım dengesinin ve planlama ilkelerinin hukuka aykırı kurulmasına** da dayanabilir.

Sit ilanından sonra geçiş koşulları kaç ayda belirlenir?

2863 sayılı Kanun m.17/a'ya göre koruma bölge kurulu, sit ilanını izleyen 3 ay içinde geçiş dönemi koruma esaslarını ve kullanma şartlarını belirler. Sit kararıyla mevcut planların uygulanması sit statüsünün gerektirdiği ölçüde durur; yeni plan hazırlanana kadar kurulun belirlediği geçiş kuralları uygulanır. Bu süre, taşınmaz malikine kendiliğinden yeni bir inşaat hakkı tanımaz.

Sit ilanından önceki yapı ruhsatı geçerli kalır mı?

2863 sayılı Kanun m.17/a, sit ilanından önce imar mevzuatına ve onaylı imar planına uygun biçimde alınmış yapı ruhsatlarını, sit ilanı tarihinde ulaşılan subasman seviyesine göre ayırır:

- **Subasman seviyesi tamamlanmışsa**, ruhsat ve eklerine uygun inşaata **devam edilebilir**. Ancak **kesin yapılaşma yasağı bulunan sit alanlarında bu hükümden yararlanılamaz**; ayrıca idarenin m.17/c kapsamındaki yapılanma hakkı aktarımı yetkisi saklıdır.
- **Subasman seviyesi tamamlanmamışsa**, **yapı ruhsatı iptal edilir**. Eski ruhsata dayanarak inşaata devam edilemez; yeni bir uygulama ancak sit statüsünün gerektirdiği geçiş dönemi koşulları, koruma planı ve izin usulü çerçevesinde yeniden değerlendirilir.

Kazanılmış hak iddiası yalnız ruhsatın mevcut olmasıyla değil, sit kararının ilan tarihi, o tarihteki fiilî subasman seviyesi, ruhsatın hukuken geçerli oluşu ve özel koruma yasaklarıyla birlikte incelenir. Bu nedenle **ruhsat belgesi, onaylı proje, tarihli inşaat fotoğrafları ve subasman seviyesinin ölçümleri** öncelikli delillerdir.

Koruma amaçlı imar planı nedir?

Koruma amaçlı imar planı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu m.17 kapsamında sit alanındaki kültürel değerlerin korunmasına yönelik özel planlama aracıdır. Yalnızca yapılaşma hakkı, çekme mesafesi ve kat sayısı belirleyen sıradan bir plan değildir.

Alan araştırması; **tarihî çevre, korunması gereken yapılar, mülkiyet, mevcut kullanım, ulaşım, sosyal ve teknik altyapı ile yaşayan ve çalışan kişilerin ihtiyaçlarını** birlikte değerlendirir. Plan, **plan notları ve açıklama raporuyla** bir bütün olarak incelenmelidir.

Sit alanındaki her taşınmazın tek başına tescilli bir kültür varlığı olması gerekmez. Buna karşılık sit sınırı dışındaki bir korunma alanına sırf yakınlık nedeniyle bütün koruma amaçlı plan hükümleri kendiliğinden uygulanmaz; kararlar ve sınırlar incelenmelidir.

Koruma amaçlı imar planını kim hazırlar ve onaylar?

Planın hazırlanması ilgili planlama idaresine, koruma yönünden uygun bulunması koruma bölge kuruluna; onaylanması ise 2863 m.17/a'daki aşamalar ve süreler çerçevesinde yetkili idareye aittir. Yetkili idare belediye, il özel idaresi veya özel kanunla plan yetkisi bulunan başka bir kurum olabilir.

Koruma Amaçlı İmar Planları Yönetmeliği m.8, **koruma bölge kurulunun uygun görüşünün alınması** ve planın yetkili idarece görüşülüp onaylanması aşamalarını düzenler. Kurulun planı uygun bulması ile ilgili idarenin planı onaylaması hukuken aynı karar değildir.

Dava açılırken **planın onay tarihi, kurul kararı, onay makamı ve varsa sonradan yapılan değişiklikler** tek tek belirlenmelidir. Bu ayrım, dava konusu işlem ve hasım belirlemesinde önem taşır.

Koruma amaçlı imar planı kaç yılda hazırlanır ve 60 gün içinde onaylanmazsa ne olur?

2863 sayılı Kanun m.17/a uyarınca ilgili idareler, sit ilanından itibaren 3 yıl içinde koruma amaçlı imar planını hazırlatıp kurula sunmak zorundadır. Zorunlu nedenlerle yetiştirilemeyen planlarda

koruma bölge kurulu **gerekçeli süre uzatımı** yapabilir; üç yılın dolması eski planın kendiliğinden canlanması anlamına gelmez.

Kurulda uygun görülen plan önce ilgili idareye gönderilir; idare iki ay içinde görüşünü ve varsa değişiklik talebini iletir. Değişiklikler kurulda değerlendirildikten sonra **kurulun uygun gördüğü son hâliyle yeniden gönderilen planın 60 gün içinde görüşülmemesi veya onaylanmaması**, kanun gereği **planın kesinleşip yürürlüğe girmesi** sonucunu doğurur. **60 günlük sürenin ilk taslak gönderiminden başladığını varsaymak** hatalı olabilir. Bu kurallar **m.17/a** kapsamındadır; 30 günlük askı ve itiraz süresiyle karıştırılmamalıdır.

Plan kaç gün askıda kalır ve itiraz nereye yapılır?

Koruma amaçlı imar planı, onaylandıktan sonra en geç 15 iş günü içinde 30 gün süreyle ilan edilir (Yönetmelik m.8). Bu süre, herkesin plan kararlarını ve etkilenen alanları görmesine imkân sağlar.

İtiraz, askı süresi içerisinde planı onaylayan ilgili idareye yapılır. Yönetmelik m.9'a göre idare itirazları **en geç 30 gün içinde** değerlendirip karara bağlar. İtiraz sonucu planda değişiklik gerektiriyorsa konu koruma bölge kurulunun değerlendirmesine sunulur.

Belediye meclisine yapılan askı itirazı, doğrudan Koruma Yüksek Kuruluna yapılan kurul kararı itirazından farklıdır. Hangi başvurunun hangi idari işleme yöneltildiği dilekçede açık olmalıdır.

Askı süresinde itiraz etmeyen malik dava açabilir mi?

Askı süresinde idari itiraz yapılmamış olması, bütün hâllerde iptal davası hakkının ortadan kalktığı anlamına gelmez. Ancak dava açma süresi, planın ilanı veya bildirimi, etkilenen kişinin hukuki durumu ve dava konusu işlemin niteliğine göre ayrı değerlendirilmelidir.

Özel bir süre bulunmayan idari davalarda **İYUK m.7 kapsamında genel 60 günlük dava süresi** gündeme gelir. Düzenleyici işleme ilişkin ilan ve uygulama işlemlerinin hukuki sonuçları ayrıca incelenmelidir.

Askı itirazının varlığı veya idarenin geç cevap vermesi, sürenin her koşulda sonsuza kadar açık olduğu anlamına gelmez. İYUK m.11 ve ilgili özel usul birlikte ele alınmalıdır.

Genel imar planı iptal süreleri için imar planına karşı iptal davası yazımız incelenebilir. Burada ise **koruma amaçlı planın özel onay, askı ve kurul süreçlerine** odaklanıyoruz.

Koruma amaçlı imar planı hangi nedenlerle iptal edilebilir?

İptal sebepleri somut plan kararına göre değişir. Planın yetkili makamca yapılması ve onaylanması, usule uygun ilan edilmesi, koruma bölge kurulunun değerlendirmesi ve planın koruma ilkeleriyle uyumu araştırılır.

Önemli denetim başlıkları şunlardır:

- **Koruma değeri:** Plan, tescilli yapıları ve sit alanının tarihî dokusunu doğru tanımlamış mıdır?
- **Planlama verisi:** Koruma, ulaşım, altyapı, mevcut yapılaşma ve mülkiyet verileri yeterince incelenmiş midir?
- **Plan kararının gerekçesi:** Parselin kullanımına getirilen sınırlama nesnel ve teknik dayanağa sahip midir?
- **Bütünlük:** Plan notları, lejant, açıklama raporu ve kurulun uygun gördüğü kararlar birbiriyle uyumlu mudur?
- **Yetki ve onay:** Kurulun değerlendirmesi ile yetkili idarenin plan onay süreci hukuka uygun yürütülmüş müdür?

Koruma amacının bulunması, **her türlü mülkiyet sınırlamasının gerekçesiz biçimde uygulanabileceği** anlamına gelmez. Öte yandan malikin istediği yapılaşma yoğunluğuna izin verilmemesi de tek başına planın hukuka aykırı olduğunu göstermez.

Plan bir parseli yapı yasağına tabi tutabilir mi?

Somut koruma statüsü ve planlama koşullarına bağlı olarak yapılaşma yasağı veya sınırlaması getirilebilir. Ancak karar, parselin niteliği, sit türü, tarihî doku ve yürürlükteki özel mevzuatla uyumlu olmalıdır.

Bir parselin daha önce genel imar planında yapılaşmaya uygun görünmesi, yeni koruma planında **hiçbir sınırlama getirilemeyeceği** sonucunu doğurmaz. Buna karşılık önceki ruhsatlar, kazanılmış hak iddiaları ve plan değişikliği sürecindeki hukuki durum ayrıca incelenir.

Plan notlarının tek bir cümlesiyle yapılaşma koşulları belirlenmişse, notun dayandığı plan kararını ve teknik raporu görmeden kesin görüş vermek doğru değildir.

Koruma bölge kurulu kararına ayrıca itiraz edilir mi?

Evet, plan hakkında alınan koruma bölge kurulu kararına yönelik ayrı idari itiraz yolu gündeme gelebilir. Koruma Kurulları Yönetmeliği m.18, kurul kararlarına yönelik Yüksek Kurul itirazını düzenler.

Ancak **planın kendisine askı süresinde yapılan itiraz** ile **kurul kararının Yüksek Kurulda değerlendirilmesi** farklı hukuki işlemlerdir. Dava konusu planla kurul kararının birbirini nasıl etkilediği ve başvuruların süreleri somut dosyada ayrı incelenmelidir.

Koruma amaçlı plan yönetmeliği m.9 uyarınca **plan itirazları uygulamayı ve yürütmeyi durdurmaz**. Bu nedenle planın derhal uygulanması telafisi güç sonuçlar doğuracaksa iptal davasında yürütmenin durdurulması talebi de değerlendirilmelidir.

Plan iptal edilirse eski plan kendiliğinden yürürlüğe girer mi?

Her durumda otomatik bir sonuç varsayılmamalıdır. Koruma amaçlı planın mahkemece iptal edilmesi veya yürütmesinin durdurulması hâlinde ilgili koruma bölge kurulunun **geçiş dönemi yapılanma koşullarını yeniden belirlemesi** söz konusu olabilir (Koruma Amaçlı İmar Planları Yönetmeliği m.6).

Dolayısıyla **"plan iptal oldu, eski imar haklarının tamamı geri geldi"** şeklinde genel bir ifade doğru değildir. Mahkeme kararının kapsamı, iptal edilen plan hükümleri, sit statüsü ve güncel geçiş koşulları birlikte değerlendirilmelidir.

Koruma amaçlı plan, **yeni plan veya revizyon onaylanmadan ya da yargı kararı olmadan** ilgili idarece keyfî biçimde kaldırılabilecek sıradan bir plan notu da değildir.

Dava hazırlığında hangi belgeler gereklidir?

Planın yalnızca imar durum belgesi değil, onaylanmış bütün pafta ve plan notları incelenmelidir. Özellikle şu belgeler önemlidir:

1. Koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı paftaları.
2. Plan **notları, açıklama raporu ve araştırma-analiz dosyası**.
3. Koruma bölge kurulunun uygun görüşüne ilişkin karar ve ekleri.
4. Yetkili idarenin onay kararı ve **askı ilanı başlangıç/bitiş tarihleri**.
5. Plan itirazı varsa dilekçe, kayıt ve cevap.
6. Taşınmazın tapu, ada-parsel ve sit/tescil kayıtları.
7. Parselin önceki plan kararları ve varsa yapı ruhsatı.

Yürütmenin durdurulması için İYUK m.27'deki açık hukuka aykırılık ile telafisi güç veya imkânsız zarar koşullarının ayrıca somutlaştırılması gerekir. Dava açılması planın yürütmesini kendiliğinden durdurmaz.

Sonuç

Koruma amaçlı imar planına karşı hukuki yol belirlenirken **30 günlük askı itirazı, koruma bölge kurulunun kararına itiraz ve idare mahkemesinde iptal davası** birbirinden ayrılmalıdır.

Başarılı bir hukuki değerlendirme, **sit alanının korunması ile taşınmaz üzerindeki kullanım ve yapılaşma sınırlamasının** teknik ve hukuki temellerini aynı anda incelemeyi gerektirir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında genişletilmiş 2. baskısı yayımlanan, Evindar Yeşilbaş ve Cüneyd Altıparmak editörlüğündeki *Kültürel Miras (Kültür Varlıkları)*

Hukuku adlı eserin Savaş Zafer Şahin tarafından kaleme alınan “Koruma Amaçlı İmar Planları” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.