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

İMAR HUKUKU

Nazım İmar Planı ile Uygulama İmar Planı Çelişirse Hangisi Uygulanır?

MAKALE ÖZETİ

1/5000 nazım imar planı ile 1/1000 uygulama imar planı arasındaki hiyerarşi ve çelişkinin sonuçları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Nazım imar planı ile uygulama imar planı arasında çelişki varsa temel kural, **alt ölçekli uygulama imar planının üst ölçekli nazım imar planının ana kararlarına, ilke ve hedeflerine uygun olmasıdır.** Uygulama imar planı daha ayrıntılı düzenleme yapabilir; fakat üst ölçekli planın temel kararını tersine çeviremez.

Bu nedenle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, 1/5000 ölçekli nazım imar planıyla bağdaşmayan bir kullanım veya yapılaşma kararı getirilmişse plan hiyerarşisine aykırılık gündeme gelir. Bu aykırılık, uygulama imar planının ilgili kısmının veya somut duruma göre daha geniş bölümünün iptaline neden olabilir.

Ancak her farklılık çelişki değildir. Nazım imar planı genel ve yönlendirici kararlar içerirken uygulama imar planı bunları parsel, ada, yol, yapılaşma koşulları ve kullanım ayrıntıları düzeyinde somutlaştırır.

Nazım imar planı ile uygulama imar planı arasındaki temel fark nedir?

Nazım imar planı, kentin veya planlama alanının genel gelişme kararlarını belirler. Yerleşme yönleri, ana ulaşım sistemi, temel arazi kullanım kararları, sosyal ve teknik altyapı alanları gibi üst düzey kararlar bu planda ortaya konulur.

Uygulama imar planı ise bu genel kararları daha ayrıntılı hale getirir. Yapı adaları, yollar, kullanım biçimleri, yapılaşma koşulları ve uygulamaya esas diğer ayrıntılar bu aşamada belirginleşir.

Bu nedenle iki plan aynı işi yapan iki alternatif belge değildir. Aralarında kademeli bir ilişki vardır.

Plan hiyerarşisi ne demektir?

Plan hiyerarşisi, alt ölçekli planın kendisinden üst kademede bulunan planın temel kararlarına uygun olmasını ifade eder.

Amaç, aynı bölge hakkında birbirini boşa çıkaran veya birbiriyle çatışan plan kararlarının ortaya çıkmasını önlemektir.

Planlama sistemi bir bütün olarak çalışmalıdır. Üst ölçekli plan genel yönü belirler; alt ölçekli plan bu yönü uygulamaya elverişli ayrıntıya dönüştürür.

Bu ilişki yalnız nazım imar planı ile uygulama imar planı arasında değil, mekansal planlama sistemindeki diğer plan kademeleri bakımından da önem taşır.

1/1000 plan 1/5000 plandan farklı olabilir mi?

Evet, fakat bu farklılığın niteliği önemlidir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı daha ayrıntılıdır. Nazım planda genel olarak gösterilen bir kullanımın sınırlarını, yol bağlantılarını, yapılaşma koşullarını ve uygulama detaylarını somutlaştırabilir.

Bu nedenle iki planın birebir aynı çizgileri ve aynı ayrıntıyı içermesi beklenmez.

Ancak uygulama planı, nazım planın temel arazi kullanım kararını değiştiremez. Örneğin üst ölçekte belirlenen ana kullanım kararının alt ölçekte bütünüyle başka bir kullanıma dönüştürülmesi veya üst planın yönlendirici kararını işlevsiz hale getiren bir düzenleme yapılması hukuka aykırılık doğurabilir.

Uygulama imar planı nazım imar planına aykırıysa ne olur?

İmar planlarının hazırlanması ve değiştirilmesini inceleyen akademik çalışmada, nazım imar planının genel esaslarının uygulama imar planında ayrıntılandırılması ile bu esaslardan sapılması arasında ayrım yapılmaktadır. Planların farklı tarihlerde onaylanması alt ölçekli planın üst ölçekli plana uygunluk yükümlülüğünü tek başına ortadan kaldırmaz.

Alt ölçekli planın üst ölçekli plana aykırılığı, planın hukuka uygunluk denetiminde önemli bir iptal nedenidir.

Kaynakta aktarılan Danıştay yaklaşımında da planların kademeli birliktelik içinde olması gerektiği; alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen temel esas, hedef ve kararlara uygun düzenlenmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

Üst ölçekli planın ana kararını bozan bir uygulama imar planı, yalnız daha ayrıntılı olduğu gerekçesiyle korunmaz.

Nazım imar planı yokken uygulama imar planı yapılabilir mi?

Bu sorunun cevabı planlama alanındaki üst ölçekli plan durumuna göre değerlendirilmelidir.

Kaynakta, nazım imar planlarının varsa kendilerinden önce yapılan ve üst kademede bulunan bölge veya çevre düzeni planlarının ana hedef ve stratejilerine uygun olması gerektiği; buna karşılık uygulama imar planının nazım imar planının ilke ve hedeflerine uygun hazırlanmasının zorunlu olduğu açıklanmaktadır.

Bu nedenle uygulama imar planının dayanacağı nazım imar planının bulunmaması veya alt planın üst kademe kurulmadan yapılması plan hiyerarşisi yönünden ciddi bir hukuka uygunluk sorunu doğurabilir.

Nazım imar planı iptal edilirse uygulama imar planı da etkilenir mi?

Evet. Uygulama imar planının dayandığı nazım imar planının hukuka aykırılık nedeniyle iptal edilmesi, alt ölçekli planın hukuki durumunu doğrudan etkileyebilir.

Kaynakta yer verilen Danıştay kararında, dava konusu nazım imar planının hukuka uygun olmadığının anlaşılması halinde bu plana dayanılarak onaylanan uygulama imar planında da hukuka uygunluk bulunmadığı değerlendirilmiştir.

Bu nedenle plan uyuşmazlığında yalnız 1/1000 planı incelemek çoğu zaman yeterli değildir. Planın dayandığı 1/5000 plan ve varsa daha üst ölçekli plan kararları da birlikte incelenmelidir.

Uygulama imar planı nazım planda olmayan bir ayrıntıyı düzenleyebilir mi?

Evet. Uygulama planının işlevi zaten üst ölçekli planı ayrıntılandırmaktır.

Nazım imar planının ölçeği gereği göstermediği bazı ayrıntılar uygulama imar planında düzenlenebilir. Ancak bu ayrıntıların üst planın temel kararını değiştirmemesi gerekir.

Örneğin bir kullanım alanı içindeki yol düzeni veya yapılaşmaya ilişkin teknik detaylar alt ölçekte belirlenebilir. Fakat bu detaylandırma görünümü altında üst planın ana kullanım kararının başka bir fonksiyona dönüştürülmesi plan hiyerarşisiyle bağdaşmaz.

Üst ölçekli planın her kararı alt plana aynen mi aktarılmalıdır?

Hayır.

Plan hiyerarşisi, kopyalama ilişkisi değildir. Üst ölçekli plan daha genel, alt ölçekli plan daha ayrıntılıdır.

Alt plan, üst planın ana hedef ve kararlarını koruyarak daha fazla bilimsel veri ve ayrıntı içerebilir. Hatta alt ölçekli planın işlevi, üst ölçekte genel bırakılan kararları uygulamaya elverişli hale getirmektir.

Sorun, ayrıntılandırmanın üst planın ana kararından kopması halinde ortaya çıkar.

Planlar arasında çelişki olduğu nasıl anlaşılır?

Çelişki değerlendirmesi yalnız iki plan paftasının yan yana konulmasıyla yapılmaz.

Şu belgeler birlikte incelenmelidir:

- yürürlükteki nazım imar planı,
- yürürlükteki uygulama imar planı,
- her iki planın plan notları,
- plan açıklama raporları,
- plan değişikliği gerekçe raporları,
- üst ölçekli çevre düzeni veya diğer planlar,
- planların onay tarihleri,
- taşınmazın her iki plandaki kullanım kararı.

Bir planın daha sonra onaylanmış olması, üst ölçek-alt ölçek ilişkisini ortadan kaldırmaz.

1/1000 plan daha yeni tarihliyse yine de 1/5000 plana uymak zorunda mı?

Evet. Yeni tarihli olmak, alt ölçekli plana üst ölçekli planı görmezden gelme yetkisi vermez.

Plan değişikliği gerekiyorsa planlama kademeleri arasındaki uyum korunarak yapılmalıdır.

Alt ölçekli planın daha sonra onaylanmış olması, nazım planın ana kararlarıyla açıkça çelişen bir düzenlemeyi tek başına hukuka uygun hale getirmez.

Plan notları da hiyerarşi denetimine dahil midir?

Evet. İmar planı yalnız paftadan ibaret değildir.

Plan notları, planın uygulanma biçimini belirleyen önemli hükümler içerir. Pafta üzerinde uyumlu görünen iki plan, plan notları nedeniyle farklı sonuçlara yol açabilir.

Bu nedenle bir taşınmazdaki emsal, yükseklik, çekme mesafesi, kullanım biçimi veya özel koşullar incelenirken plan notları mutlaka değerlendirilmelidir.

Plan hiyerarşisine aykırılık dava konusu yapılabilir mi?

Evet. İmar planları idari işlem niteliğindedir ve hukuka aykırı oldukları ileri sürülerek idari yargıda iptal davasına konu edilebilir.

Alt ölçekli planın üst ölçekli plana aykırı olması, yargısal denetimde ileri sürülebilecek önemli nedenlerden biridir.

Mahkeme, planların yalnız biçimsel olarak var olup olmadığına değil, kararların gerçekten birbirini tamamlayıp tamamlamadığına ve planlama kademeleri arasındaki uyuma bakar.

Yalnız uygulama imar planına dava açmak yeterli olur mu?

Her dosyada değil.

Uyuşmazlığın kaynağı üst ölçekli plandaki bir karar ise yalnız uygulama imar planına yönelmek sorunu çözmeyebilir. Buna karşılık üst ölçekli plan doğru olduğu halde alt plan onun kararından sapmışsa uyuşmazlığın odağı uygulama imar planı olabilir.

Bu nedenle dava açılmadan önce hukuka aykırılığın hangi plan kademesinde başladığı belirlenmelidir.

Plan zincirinin tamamı incelenmeden yalnız son plan paftasına bakılması, yanlış işleme dava açılmasına yol açabilir.

Nazım ve uygulama imar planı çelişkisinde ilk hangi belgeler alınmalıdır?

Taşınmaz maliki bakımından pratik olarak şu belgeler önemlidir:

- güncel 1/5000 nazım imar planı paftası,
- güncel 1/1000 uygulama imar planı paftası,
- iki planın plan notları,
- plan açıklama ve gerekçe raporları,
- belediye veya ilgili idarenin onay kararları,
- varsa önceki planlar ve değişiklik tarihçesi,
- taşınmazın ada-parsel bazındaki plan durumu.

Planların yalnız internet ekran görüntüsüyle karşılaştırılması yerine, onaylı plan belgeleri üzerinden inceleme yapılması daha sağlıklıdır.

Sonuç

Nazım imar planı ile uygulama imar planı arasındaki ilişki, üst plan-alt plan hiyerarşisine dayanır. Uygulama imar planı daha ayrıntılı olabilir; fakat nazım imar planının ana kararlarına, ilke ve hedeflerine aykırı olamaz.

Bu nedenle 1/1000 uygulama imar planında 1/5000 nazım imar planıyla bağdaşmayan bir kullanım veya yapılaşma kararı varsa plan hiyerarşisine aykırılık ve iptal davası gündeme gelebilir.

Somut uyuşmazlıkta yalnız iki pafta değil, plan notları, açıklama raporları, üst ölçekli planlar ve planların onay tarihleri birlikte incelenmelidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Pamukkale Üniversitesi İşletme Araştırmaları Dergisi'nin 2020 tarihli 7. cilt, 2. sayısında (s. 262-287) yayımlanan “İmar Planlarının Yapılması, Değiştirilmesi ve Ortadan Kaldırılması Usulleri” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.