

Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve İmar Planlarının Yargısal Denetimi

Alan statüsü, 6306 imar planı, parselasyon ve tahliye uygulaması ayrı idari işlemlerdir. Görevli mahkeme, 30 günlük özel süre, askı-itiraz, sınır ve teknik rapor denetimi ile yürütmenin durdurulması incelenmektedir.

Riskli yapı, riskli alan ve rezerv yapı alanı aynı kavram değildir. Yargısal denetimde de “kentsel dönüşüm kararına dava” şeklinde tek bir dava yoktur. Önce hukuki sonuç doğuran işlemler ayrılmalıdır.

Kısa cevap

Riskli alan kararına, rezerv yapı alanı belirlemesine, Bakanlıkça onaylanan imar planına, parselasyon planına, tahliye-yıkım veya kamulaştırma işlemine ayrı ayrı dava açılması gerekebilir. 6306 m.6/9, Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemler için **tebliğden itibaren 30 günlük özel süre** öngörür.

Ek m.1'e göre riskli alan kararına Resmî Gazete'deki yayım tarihinden itibaren dava açılır; sonraki uygulama işlemine karşı açılan davada riskli alan kararını yeniden tartışma imkânı yoktur. Bu yüzden alan kararının yayımını bekleyip yalnız parsel uygulaması geldiğinde itiraz etmek geç kalınmasına yol açabilir.

1. Dava konusu işlemleri ayırın

Alan bazlı dosyada en az şu işlemler oluşabilir:

1. riskli alan kararı veya rezerv yapı alanı belirlemesi,
2. uygulamanın iki/üç yıl geçici durdurulması,
3. nazım ve uygulama imar planı,
4. parselasyon planı,
5. hak sahipliği ve değerlendirme,
6. tahliye-yıkım,
7. pay satışı veya kamulaştırma,
8. ruhsat ve yeni tescil.

Bir işlemin iptali diğerinin hukuki dayanağını etkileyebilir; yine de dava süresi ve yetkili makam bakımından hepsi tek işlem sayılmaz. Dilekçede hangi tarih-sayılı kararın iptalinin istendiği açık olmalıdır.

2. Riskli alan kararında görevli mahkeme

Riskli alan statüsü Cumhurbaşkanlığı kararıyla belirlenir. 2575 sayılı Danıştay Kanunu m.24, Cumhurbaşkanlığı kararlarına karşı davaları ilk derece mahkemesi olarak Danıştayın görevine verir. Bu nedenle riskli alan kararına doğrudan dava, kural olarak Danıştayda açılır.

Rezerv yapı alanı ise Bakanlıkça belirlenen somut alan işlemidir. Görev ve yetki; işlemin niteliği, kapsadığı coğrafya ve 2575/2577 hükümleri birlikte uygulanarak belirlenir. Tek taşınmaz veya tek idare mahkemesi çevresindeki Bakanlık işlemlerinde taşınmazın bulunduğu yer idare mahkemesi çoğu kez görevli-yetkili olur; birden fazla yargı çevresini ilgilendiren işlem veya ülke çapında düzenleyici işlem varsa Danıştay görevi ayrıca değerlendirilir.

Mahkeme konusunda dosyayı görmeden "her rezerv yapı alanı davası Danıştayda" veya "her zaman yerel idare mahkemesinde" şeklinde kesin kalıp kullanılmamalıdır.

3. Otuz günlük süre ne zaman başlar?

6306 m.6/9 özel kuraldır: Kanun uyarınca tesis edilen idari işleme karşı tebliğden itibaren 30 gün. Riskli alan bakımından ek m.1/2-a daha da özelleşir; dava Resmî Gazete'deki yayım tarihinden itibaren açılabilir ve uygulama işlemi üzerine alan kararına dava açılamaz.

Rezerv Yapı Alanı kararında tebliğ/ilan yöntemi ve malikin kararı hangi tarihte öğrendiği dosya bazında incelenir. Süre başlangıcı tartışmalıysa en geç ihtimali beklemek yerine öğrenilen/yayımlanan tarihten itibaren 30 gün içinde başvurmak güvenli yaklaşımdır.

İYUK m.11 başvurusu dava süresini durdurabilir; fakat yanlış makama, süreden sonra veya belirsiz taleple yapılan başvurunun koruma sağlayacağı varsayılmamalıdır. Tarih çizelgesi kurulmadan idari başvuru yapılmamalıdır.

4. 6306 planlarının askı ve itiraz rejimi

7471 sonrası 6306 m.6/6, Kanun kapsamındaki alan ve parsellere ilişkin Bakanlıkça onaylanan imar ve parselasyon planlarının ilgili çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünde **15 gün** ilanını düzenler. İtiraz ilan süresinde il müdürlüğüne yapılır; Bakanlık itirazı beş gün içinde değerlendirir. Ret hâlinde plan başka onay gerekmeksizin ret tarihinde kesinleşir.

Bu özel 15 günlük sistem, 3194 m.8'deki olağan belediye planlarının bir aylık ilanı ile karıştırılmamalıdır. Hangi kanuna göre onaylandığı plan onayında açıkça görülmelidir.

İtiraz etmek dava açma hakkını kullanmanın her durumda zorunlu ön koşulu değildir; ancak planın teknik ve şehircilik aykırılıklarının idari dosyaya zamanında girmesini sağlar. İtiraz-ret ve 30 günlük özel dava süresi ilişkisi somut tarihler üzerinden hesaplanmalıdır.

5. Alan sınırı nasıl denetlenir?

Mahkeme idarenin yerine geçip yeni sınır çizmez; mevcut sınır kararının hukuka uygunluğunu denetler. Denetimin başlıca soruları şunlardır:

- Teknik rapor alanın zemin veya yapılaşma riskini somut verilerle gösteriyor mu?
- Koordinatlı sınır, rapordaki çalışma alanıyla örtüşüyor mu?
- Sınır içine alınan sağlam/boş parsellerin uygulama bütünlüğü gerekçesi var mı?
- Daha dar araçla amaç sağlanabilir miydi?
- Ek m.1 yüzde 65 yolu kullanılmışsa yapı sayımı, ruhsat ve iskân verileri doğru mu?
- Kamu düzeni/güvenliği yolu kullanılmışsa olağan hayatı kesintiye uğratan şart ve tamamlayıcı nedenler belgeli mi?
- Alanın dışında bırakılan benzer parsellerle fark nesnel mi?

Teknik raporun yalnız kanun cümlesini tekrarlaması, bilimsel sebep unsurunu ispatlamaz.

6. Rezerv Yapı Alanı kararında denetim ölçütleri

Rezerv Yapı Alanı için riskli alandaki “can ve mal kaybı riski” zorunlu unsur değildir. Denetim, alanın 6306 uygulamalarında kullanılma amacı, koordinat ve taşınmaz verileri, planlama bütünlüğü ve mülkiyet hakkına müdahalenin ölçülülüğü üzerinde yoğunlaşır.

2023'te “yeni yerleşim alanı” sınırlamasının kaldırılması, Bakanlığın her yerleşik alanı gerekçesiz biçimde rezerv ilan edebileceği anlamına gelmez. Yetki kamu yararı, kanunun amacı ve ölçülülük ilkeleriyle bağlıdır. Malik talebiyle özel rezerv başvurusunda yüzde 30 devir/bedel koşulu ile resen belirleme süreci de birbirine karıştırılmamalıdır.

7. İmar planı hangi ölçütlerle denetlenir?

6306 Yönetmeliği m.18-19, afet riskinin azaltılması, yaşam kalitesi, enerji ve iklim duyarlılığı, sosyal-ekonomik gelişme, kent bütünüyle uyum, ulaşım ve sosyal-teknik altyapı gibi ölçütler getirir. Plan yargısal denetiminde:

- üst ölçekli plan ve planlar arası hiyerarşi,
- şehircilik ilkeleri ve planlama esasları,
- kamu yararı,
- nüfus-yoğunluk ve donatı dengesi,
- ulaşım ve altyapı kapasitesi,
- jeolojik-jeoteknik etüt,

- mülkiyet dağılımı ve eşitlik,
- sit veya özel kanun statüsü,
- plan notlarının açıklığı

birlikte incelenir. Yalnız plan lejantına bakmak yeterli değildir; rapor, analiz ve plan notları aynı bütündür.

8. Bilirkişi incelemesinin sınırı

Şehir plancısı, harita mühendisi, jeoloji/jeofizik veya inşaat mühendisi gibi uzmanlardan oluşan bilirkişi kurulu teknik soruları açıklar. Fakat "işlem hukuka uygundur" şeklindeki nihai hüküm mahkemeye aittir.

Taraflar bilirkişi raporunda hangi veri setinin kullanıldığını, saha çalışmasının yapılıp yapılmadığını, plan ölçeğinin doğru okunup okunmadığını ve itirazların tek tek cevaplanıp cevaplanmadığını denetlemelidir. Hacı Osman Tanrıverdi'nin imar planlarının yargısal denetimine ilişkin çalışmasının da vurguladığı üzere plan bilimi ile hukuk denetiminin rolleri ayrıdır.

9. Yürütmenin durdurulması

İptal davası işlemi otomatik olarak durdurmaz. İYUK m.27 uyarınca açık hukuka aykırılık ile uygulanması hâlinde telafisi güç veya imkânsız zarar koşulları birlikte gerekçelendirilmelidir.

Anayasa Mahkemesi E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararıyla 6306 işlemlerinde yürütmenin durdurulmasını tümünden yasaklayan eski cümleyi iptal etmiştir. Bugün yürütmenin durdurulması mümkündür; fakat otomatik değildir. Yıkım, tescil, üçüncü kişiye devir veya geri döndürülmesi güç inşaat öncesinde somut zararın belgelenmesi önem taşır.

10. Plan iptali eski tapuyu kendiliğinden geri getirir mi?

Hayır. Plan veya parselasyon iptali, dayandığı işlemlerin yeniden değerlendirilmesini gerektirir; fakat tapu sicilindeki bütün sonraki işlemler aynı anda kendiliğinden silinmez. İdare mahkeme kararını uygulamak, hukuki ve fiilî duruma göre geri dönüş veya yeni işlem tesis etmek zorundadır.

Bu nedenle yalnız iptal kararı almak değil, İYUK m.28 çerçevesinde uygulama işlemlerini izlemek gerekir. Üçüncü kişi tescilleri, tamamlanmış yapı ve kamulaştırma gibi durumlar ek uyumsuzluklar doğurabilir.

Sonuç

Alan bazlı dönüşümde en tehlikeli hata, alan kararını bekletip yalnız plan veya tahliye geldiğinde dava açmaktır. Riskli alan kararı, rezerv belirlemesi, plan ve uygulama ayrı sürelerde denetlenir. 30

günlük özel süre, riskli alan için Resmî Gazete yayımı ve 6306 planları için 15 günlük özel askı rejimi dosyanın başında takvime bağlanmalıdır.

Bir sonraki bölümde farklı kanunların alan araçları karşılaştırılmaktadır: 6306, 5366 ve Belediye Kanunu m.73 aynı dönüşüm rejimi midir?

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/6, m.6/9 ve ek m.1/2-a.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.4-5 ve m.18-19.
- 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu; özellikle m.2, m.7, m.11, m.27 ve m.34.
- 2575 sayılı Danıştay Kanunu; özellikle m.24.
- 3194 sayılı İmar Kanunu; özellikle m.8.
- Anayasa Mahkemesi, 27.02.2014, E.2012/87, K.2014/41; 6306'da yürütmenin durdurulmasını tümünden yasaklayan hükmün iptali.
- Dr. Hacı Osman Tanrıverdi, İmar Planlarının Yargısal Denetimi.
- Av. Ali Rıza İlgezdi, imar planları ve davalarına ilişkin çalışma.