

ÖZET

Dönem Projesi

İMAR PLANLARININ İPTALİNE İLİŞKİN YARGI KARARLARININ TAŞINMAZLARIN KULLANIMINA OLASI ETKİLERİNİN ANALİZİ

Emine Tuğçe ÖZKAN
Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Ekonomik, sosyal, kültürel ve diğer nedenlerle ortaya çıkan sağlıksız ve plansız kentleşmenin önüne geçilmesinde en önemli araçlardan biri rasyonel, uygulanabilir, katılımcı ve bireysel çıkarlardan ziyade kamu yararını gözeten imar planlarıdır. İmar planlarının mekana yansıtılması aşamasında planlardaki arazi kullanım ve yapılaşma kararları, taşınmaz kullanımlarını doğrudan etkilemekte ve bu etki yatırım kararlarının alınması, uygulamaya geçirilmesi ve taşınmaz yatırımlarının yapılabilirliği yönlerinden ele alınmaktadır. Doğal olarak plan kararları taşınmaz piyasasının gelişiminde katalizör görevini üstlenmiş olmaktadır.

İmar planlarının hazırlanmasında uygulayıcı konumdaki kamu kurum ve kuruluşları tarafından konunun teknik ve hukuki boyutunun yeterince önemsenmemesi, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine yeterince önem verilmemesi ve planlama aşamasında adalet ölçüsünden uzaklaşarak rant amaçlı projelerin teşvik edilmesi gibi nedenlerle imar planları sık sık idari yargıya taşınmakta ve iptale ilişkin kararlar tesis edilmektedir. Bu durum yatırımların gecikmesi ve hatta taşınmazlara ilişkin yıkım kararlarına sebebiyet vermekte; taşınmaz malikleri, diğer piyasa aktörleri ve özellikle inşaat ve taşınmaz alt sektörünün ekonomik gelişiminde telafisi imkansız zararlar açmaktadır.

Çalışmada imar planlarının yargı tarafından iptal edilme gerekçeleri; mevzuat ve yargı kararları çerçevesinde genel olarak incelenmiş ve yargıya taşınan uyuşmazlıkların sonuçları taşınmaz kullanımlarına olası etkileri ve örnek olaylarla ele alınmıştır. İnceleme ve özellikle örnek olay analizlerinin sonuçları, parsel ölçeğindeki plan iptallerinin doğrudan taşınmaz yatırımcılarını etkilediğini, malikler üzerindeki etkinin zayıf olduğunu veya öyle algılandığını, ancak mücavir taşınmazlar ve alt yerleşim ölçeklerinde taşınmaz piyasasına olası olumsuz etkinin daha büyük olabileceğini göstermektedir. Taşınmaz değerini ve piyasasını etkileyen en önemli faktörlerden olan imar planlarının yapılması aşamasında başlıca iptal nedenlerinin önüne geçilebilmesi için alınması gereken temel önlemler de araştırma sonuçlarına göre ortaya konulmuştur.

Ocak 2013, 77 sayfa

Anahtar Kelimeler: İmar planı, yürütmeyi durdurma kararı, iptal kararı, taşınmaz piyasası, taşınmaz kullanımı, mahkeme kararlarının uygulanması ve etkileri.

ABSTRACT

Term Project

ANALYSIS OF THE POTENTIAL IMPACTS OF THE DECREE WITH REGARDS TO DEVELOPMENT PLANS CANCELLATION TO THE USEGE OF REAL ESTATE PROPERTIES

Emine Tuğçe ÖZKAN

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMIS

A development plan that is rational, applicable, participatory, and protecting public interest rather than personal, is among the most important tools to prevent unplanned urbanization which is a result of economical, social, cultural and other motives. The rulings related to land usage and settlements in the development plans directly impact the real estate property usage at the stage of reflecting the development plans to location. Consequently, taking the investment decisions, carrying out investments and improving the real estate market are catalyzed by these rulings.

However, development plans are frequently litigated and judicial process end up with cancellation due to the technical and legal aspects not being prioritized, planning and urbanization principals not being took into consideration, and the projects for unearned income being promoted without justice at the planning stage by the public institutions, the executers of the development plans. This results in delays in investments and demolition decisions to real estate properties. Further, this causes irrevocable damage to real estate owners specifically subsector of construction, real estate and to national economy.

This analysis addresses the reasons of development plan cancellations by adjudication, the law in effect, the results of the litigated disputes due Council of State decrees, and effects to real estate usage with case studies. The measures required to be taken to prevent major reasons of development plan cancellations that are among the key factors influencing the real estate valuation and market are also analyzed within this study.

January 2013, 77 pages

Keywords: Development plan, decision of stay of implementation, cancellation decision, real estate usage, execution and effects of court orders.

TEŞEKKÜR

Dönem projesi çalışmamda bana göstermiş olduğu kolaylık, anlayış ve yardımlarından dolayı öncelikle danışman hocam Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e teşekkür ederim.

Yüksek lisans yapmam konusunda beni yönlendiren ve bugüne kadar her konuda destekleyen aileme, en sıkıntılı zamanlarımda benden yardımlarını esirgemeyen dostlarıma ve gösterdikleri anlayış için çalışma arkadaşlarıma sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Emine Tuğçe ÖZKAN

Ankara, Ocak 2013

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
1. GİRİŞ.....	1
2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE.....	4
2.1 Kent Kavramı.....	4
2.1.1 Kent planlaması ve imar kavramı.....	5
2.1.1.1 Kent planlaması kavramı.....	5
2.1.1.2 İmar kavramı.....	6
2.2 Planlama ve Hukuk.....	6
2.2.1 Türk hukukunda planlama.....	7
2.3 Türkiye’de Planlama Sistemi ve İlkeleri.....	9
2.3.1 İmar planlarının araştırma safhası.....	9
2.3.2 Plan yapımı.....	11
2.3.3 Plan türleri.....	12
2.3.3.1 Sosyo-ekonomik planlar.....	13
2.3.3.2 Üst düzey fiziki planlar (çevre düzeni planları).....	14
2.3.3.3 Yerel fiziki planlar (imar planları).....	15
2.3.3.4 Tamamlayıcı planlar.....	16
2.3.3.5 Özel amaçlı fiziki planlar.....	17
2.3.4 Plan hiyerarşisi.....	18
2.3.5 Planlamada yetki.....	22
3. İMAR PLANLARININ HUKUKİ SONUÇLARI VE TAŞINMAZ KULLANIMINA ETKİSİ.....	25
3.1 İmar Planlarının Hukuksal Niteliği.....	25
3.2 İmar Planlarına İlişkin Uyuşmazlıkların Giderilmesinde İdari Yargılama	29

3.3 İdari Yargının Üç Temel Bileşeni Olarak; Kamu Yararı, Planlama Esasları ve Şehircilik İlkeleri	30
3.3.1 Planlama esasları ve şehircilik ilkeleri.....	30
3.3.1.1 Hukuk devleti ilkesi.....	31
3.3.1.2 Açıklık ilkesi.....	32
3.3.1.3 Genellik ilkesi.....	32
3.3.1.4 Üst derecedeki düzenlemeye bağlılık ilkesi.....	32
3.3.1.5 Kamu yararı ilkesi.....	33
3.3.1.6 Zorunluluk ilkesi.....	34
3.3.1.7 Esneklik ilkesi.....	34
3.3.1.8 Geniş kapsamlılık ilkesi.....	35
3.3.1.9 Uzun süreli olma ilkesi.....	35
3.3.1.10 Bilimsellik ilkesi.....	35
3.3.1.11 Katılım ilkesi.....	36
3.3.2 Kamu yararı.....	36
3.4 İdari Yargıda İmar Planı İptallerinin Başlıca Sebepleri ve Örnek Olaylar	39
3.4.1 Yeterliliğe sahip plan müellifinin olmaması.....	39
3.4.2 Teknik zorunluluk yokken sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması ve eşdeğer alan oluşturulmaması.....	39
3.4.3 Planların ve plan değişikliklerinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırı olması.....	40
3.4.4 İmar planı tadilatı ile tek bir alanda fonksiyonel değişiklik yapılarak plan bütünlüğünün bozulması.....	40
3.4.5 İlk kez yapılan veya değiştirilen imar planlarının üst ölçekli planlara uymaması.....	41
3.4.6 İmar planlarının değiştirilmesine ilişkin usul kurallarına uyulmaması.....	41
3.5 İdari Yargıda İmar Planı İptallerinin Sonuçları.....	41
3.5.1 İmar planlarının iptali veya yürütmesinin durdurulması halinde önceki planın yürürlüğe girip girmeyeceği konusu.....	41

3.5.2 Yürütmeyi durdurma ve iptal kararları dava konusu edilen planın tamamını etkileyip etkilemeyeceği konusu.....	42
3.5.3 İmar planlarının iptali veya yürütmesinin durdurulması halinde buna dayalı yapılmış alt ölçekli planların hukuki durumu.....	45
3.6. İmar Planlarının İptaline İlişkin Yargı Kararlarının Taşınmaz Kullanımına Olası Etkileri.....	48
3.6.1 İmar planlarının iptali halinde inşaatların durumu.....	50
3.6.1.1 İmar para cezası.....	53
3.6.1.2 Yapının mühürlenmesi.....	54
3.6.1.3 Yapı ruhsatının ve yapı kullanma izninin iptali.....	55
3.6.1.4 Kamu hizmetleri ve tesislerinden faydalandırmama.....	56
3.6.1.5 Yıkım kararları ve uygulaması.....	58
3.7. İmar Planlarının İptali İptaline İlişkin Yargı Kararlarının Olası Etkilerinin Analizi: Örnek Olaylar.....	59
3.7.1 Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. ve Koray Yapı Tic.A.Ş. davası.....	59
3.7.2 Demir Kafes davası.....	65
3.7.3 İki örnek olayın sonuçlarının karşılaştırması.....	71
3.7.4 Onaylı imar planı ve projeye aykırı yapım işlerinin durdurulmasının etkileri.....	71
4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME.....	73
KAYNAKÇA.....	75
ÖZGEÇMİŞ.....	77

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1 İncelenen Taşınmazın Genel Görünümü.....	61
Şekil 3.2 İncelenen Taşınmazın Site İçinden Görünümü.....	61
Şekil 3.3 Konu Taşınmazın Genel Görünümü.....	65
Şekil 3.4 Konu Taşınmaz ve Çevresinin Genel Görünümü.....	66