

Doç. Dr. Onur KAPLAN
Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi
İdare Hukuku Anabilim Dalı

Arş. Gör. İlayda KOÇAK
Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi
İdare Hukuku Anabilim Dalı

İMAR HUKUKU ETÜTLERİ



FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2025

Kasım 2025

ISBN: 978-625-5697-66-0

BASKI - CİLT

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Matbaacı Sertifika Numarası: 77398

YAYINLAYAN



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Cemal Yener Topyalı Cad. No: 57/A (113)
Vefa-Fatih/İSTANBUL
Tel: (212) 527 0 718
(850)441 0 359
Faks: (212) 519 20 71

www.filizkitabevi.com

bilgi@filizkitabevi.com

Yayıncı Sertifika Numarası: 77398

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılamaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

Étude (fr.)/'eɪ.tjuːd/nom; etüt (tr.)/isim¹:

- 1. Bilgi veya beceri edinmeyi amaçlayan zihin etkinliği; zihinsel çalışma.**
 - 1.1. Kişinin kendini öğrenmeye, anlamaya adanmış, tarafsız entelektüel etkinlik.**
 - 1.2. Belirli bir alanda bilgi veya beceri edinme amacıyla yapılan metodik çalışma.**
 - 1.3. Belirli bir alana uygulanan entelektüel çalışma.**
- 2. Zihinsel bir çalışmanın bir aşamasını veya doruk noktasını belirleyen çalışma.**

¹ (<https://www.dictionnaire-academie.fr/article/A9E3014>), Erişim Tarihi (ET.): 01.08.2025.

ÖNSÖZ

Bireylerin yaşam hakkı ve yerleşme hürriyeti bağlamında hayatlarını sürdürdükleri kent mekanları, çok boyutlu biçimde ele alınabilecek özellikli kavramlardan olup tekil bazlı yapı unsuru yanında plan ve arazi unsurlarını da ihtiva eder. Zira planlı şekilde kentleşmenin sağlanmadığı ihtimalde sağlıklı bir çevreden söz edilemeyeceği gibi yapı ve arazi kullanımı da düşünülemez. Şu halde “*imarı*” gerçekleştirilen bir kent mekanından söz etmek için, “*yapı*”, “*arazi*” ve “*plan*” kavramlarını bir arada düşünmek gerekir. Esasen bu bakış açısı yasal düzenlemelere de yansımış durumdadır. Halihazırda geçerli olan 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde yapı kavramının yanında imar planları ile arsa ve arazi düzenlemelerinin ne şekilde yapılacağına da yer verilmiştir. Bu nedenle bu unsurların yer aldığı bir düzlemde uygulama ve teorik bilgilerin bir arada değerlendirilmesi ve birbirilerine entegre edilmesi önem arz etmektedir. Şüphesiz imar hukuku somut kent mekanları açısından taşıdığı değer nedeniyle sadece teorik düzeyde bırakılamayacak, pratikleştirilecek bir niteliği de haizdir.

İmar hukukunun bu özelliklerini göz önüne alarak, salt teorik düzeyde bırakılması ya da pozitif hukuk kurallarının aktarılmasıyla yetinilemeyeceğinden; hem teorik bilgilerin yer aldığı hem de pratik çalışma ve yargı kararı örneklerinin bulunduğu bir çalışmanın hazırlanmasına gerek duyulmuştur. Bu bağlamda yalnızca pozitif hukuk kurallarının anlatılması, konuların anlaşılabilirliğini oldukça zorlaştıracığından bu yaklaşım biçiminden kaçınılmıştır. Dolayısıyla olay/pratik çalışma ve metin sorusu bazlı etütlerin hazırlanması ve yargı kararlarıyla konulara özgü hususlara yoğunlaşılması yoluna gidilmiştir. Çalışmada salt teorik bilgi aktarımından kaçınılmış, ilgili kanun maddelerinin gerekçesine yer verilerek, yasal düzenlemelerin neden yapıldığı anlatılmaya çalışılmıştır. Çalışmanın monografik eser mahiyetinde olmaması, ders notu mahiyetindeki bilgilerin yanı sıra pratik çalışma ve metin sorularının bulunması, çalışmayı daha özgün bir hale getirerek lisans düzeyindeki imar hukuku derslerinin anlaşılmasını kolaylaştırıcı işlev arz etmektedir. Aynı zamanda lisans ve lisansüstü düzeylerde hazırlanacak çalışmalarda literatüre hakim olmak açısından ilgili literatüre bölüm bazında yer verilmiştir. Eserin hazırlanma sürecinde, başta İmar Hukuku lisans derslerindeki öğrencilerimizin yönelttiği sorular olmak üzere, uygulamadan gelen sorunlar ve akademik tartışmalar önemli bir yol gösterici olmuştur. Bu yönüyle çalışma, klasik ders kitabı formatından ziyade, uygulama temelli bir yardımcı kaynak niteliğindedir.

Bu kapsamda çalışmanın ortaya çıkarılmasında duyulan lisans düzeyindeki öğrencilerin (i) “*imar hukuku pratik çalışmalarını*” çözebilmesi ve (ii) “*yargı kararları*”

sayesinde örnekleyici biçimde konunun pratikte uygulamasının ne şekilde olduğunu görebilmesi gereksinimleri, bir ölçüde karşılanmış olacaktır. Konuların daha yalın bir anlatımla doktrin tartışmalarında oldukça uzak biçimde kaleme alınmasının anlaşılabilirliği mümkün kılacağı kanaatinde olduğumuzdan, çalışmanın imar hukuku genel esasları ya da imar hukuku monografik eseri mahiyetinde olmadığını, tüm konuları ve sorunları tüketme ve/veya çözme gayesinin bulunmadığını, derslerde yer verilen lisans düzeyindeki gerekli bilgiler ile uygulamaya dair bilgilerin aktarılmaya çalışıldığını ifade etmek gerekmektedir. Çalışmanın bir yılı aşkın sürede ortaya çıkarılmasında ve yazılmasında emeği geçen ailelerimize ve çalışma ortamını sağlayan Yaşar Üniversitesine teşekkürü borç biliriz. Çalışmanın, başta lisans ve lisansüstü öğrenciler olmak üzere ilgili tüm okurlarına faydalı olması dileğiyle...

Kasım 2025, İzmir

Doç. Dr. Onur KAPLAN

Arş. Gör. İlayda KOÇAK

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR	XIII

AMAÇ, KONU, YÖNTEM

I. Amaç	1
II. Konu	2
III. Yöntem	2

BİRİNCİ BÖLÜM

İMAR HUKUKUNA GİRİŞ: ANAYASAL VE YASAL DAYANAKLAR

§1. Tarihsel Açıdan İmar Hukukunun Hukuki Dayanakları	5
§2. Metodoloji	16
§3. İmar Kanunu Amaç ve Kapsamı	19
§4. Genel Esaslar	25
§5. İstisnalar: İmar Kanunu ve Özel Kanunların Birlikte Uygulanması Problematikliği	29
§6. Birinci Bölüm Etütleri	33
Etüt-I (İlgili Madde Gerekçeleri):	33
Etüt-II (İlgili Danıştay ve Bölge İdare Mahkemesi Karar Örnekleri):	36
Etüt-III (İlgili Uyuşmazlık Mahkemesi/Anayasa Mahkemesi Karar Örnekleri):	38
Etüt-IV (İlgili Yargıtay Karar Örnekleri):	39
Etüt-V (Metin Soruları):	41
Etüt-VI (Olay Tipi Sorular):	43
Etüt-VII (Bölümle İlgili Literatür Taraması):	46

İKİNCİ BÖLÜM

PLANLAMA FAALİYETİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR VE İMAR PLANLARI

§7. İmar Planlarının Hukuki Niteliği	49
§8. Temel İmar Planları	51
I. Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı	52
II. Çevre Düzeni Planı.....	53
III. Bölge Planı ve Ülke Planı/Kalkınma Planı	54
IV. Plan Hiyerarşisi: Nazım İmar Planı Bazında Konunun Ele Alınması.....	55
V. İmar Kanununda Yer Almayan Ek Plan Türleri	57
§9. Mekansal Planlama Kademe Esasları	58
§10. İmar Planı Hazırlanmasında Esas Alınacak İlkelerin Kapsamı	59
§11. Halihazır Harita ve İmar Planları.....	66
§12. Plan Müellifinin Niteliği ve İşlevi	68
§13. Yapılaşma Yasağı Bulunan Alanlar, Yükseklik İstisnaları.....	70
§14. Planların Yürürlüğe Konulması	71
I. İmar Planları Eş Zamanlı İlanı ve İtiraz Süresi	75
II. İmar Planlarına Karşı Yargısal Denetim Yolları: İhtimaller	76
§15. İmar Planları Bağlamında Bölgeleme (Fonksiyonel Kullanım Alanlarının Belirlenmesi).....	77
§16. Kırsal Mahallelerde İmar Planları ve Uygulamalar	78
§17. İmar Planlarında Bakanlığın ve Diğer İdari Makamların Yetkisi	79
§18. İkinci Bölüm Etütleri.....	82
Etüt-I (İlgili Madde Gerekçeleri):	82
Etüt-II (İlgili Danıştay ve Bölge İdare Mahkemesi Karar Örnekleri):	83
Etüt-III (İlgili Uyuşmazlık Mahkemesi/Anayasa Mahkemesi Karar Örnekleri):	87
Etüt-IV (İlgili Yargıtay Karar Örnekleri):.....	89
Etüt-V (Metin Soruları):.....	92
Etüt-VI (Olay Tipi Sorular):	94
Etüt-VII (Bölümle İlgili Literatür Taraması):	100

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İMAR PROGRAMLARI VE KAMULAŞTIRMA

§ 19. İmar Programları	103
I. İmar Programları ve Kamulaştırma	104
II. İmar Programlarında Öngörülen Sürenin İşlevi	105
§ 20. Kamuya Ait Gayrimenkuller	106
§ 21. Cephe Hattı	107
§ 22. İmar Hukuku Bağlamında Kamulaştırma	108
I. Trampa Yoluyla Kamulaştırma	109
II. Satın Alma Yoluyla Kamulaştırma	109
III. Kamulaştırmada DOP Önceliği Meselesi	110
IV. İrtifak Hakkı Kurulması Yoluyla Kamulaştırma	112
§ 23. Üçüncü Bölüm Etütleri	113
Etüt-I (İlgili Madde Gerekçeleri):	113
Etüt-II (İlgili Danıştay ve Bölge İdare Mahkemesi Karar Örnekleri):	114
Etüt-III (İlgili Uyuşmazlık Mahkemesi/Anayasa Mahkemesi Karar Örnekleri): ..	117
Etüt-IV (İlgili Yargıtay Karar Örnekleri):	119
Etüt-V (Metin Soruları):	120
Etüt-VI (Olay Tipi Sorular):	122
Etüt-VII (Bölümle İlgili Literatür Taraması):	125

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ, PARSELASYON, İFRAZ VE TEVHİT, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP)

§ 24. Arsa ve Arazi Düzenlemesi	129
§ 25. Parselasyon ve Parselasyon Planları	130
§ 26. İfraz ve Tevhit	133
§ 27. Arazi Toplulaştırma	135
§ 28. Tescil ve Şüyuun İzalesi	136
§ 29. Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar	137
§ 30. DOP Uygulaması	141
§ 31. Dördüncü Bölüm Etütleri	144

Etüt-I (İlgili Madde Gerekçeleri):	144
Etüt-II (İlgili Danıştay ve Bölge İdare Mahkemesi Karar Örnekleri):	144
Etüt-III (İlgili Uyuşmazlık Mahkemesi/Anayasa Mahkemesi Karar Örnekleri): ..	149
Etüt-IV (İlgili Yargıtay Karar Örnekleri):	151
Etüt-V (Metin Soruları):	152
Etüt-VI (Olay Tipi Sorular):	154
Etüt-VII (Bölümle İlgili Literatür Taraması):	158

BEŞİNCİ BÖLÜM

YAPI, YAPI RUHSATI, KULLANMA İZNİ VE MUVAKKAT YAPI

§32. Yapı ve Bina Kavramları	162
§33. Yapı Ruhsatı	163
§34. Geliştirme Alanlarında Yapı Ruhsatı Alma Usulü	167
§35. Yapı Ruhsatı Alınması İstisnaları	169
§36. Ruhsat Müddeti	172
§37. Yapı Kullanma İzni	174
§38. Muvakkat Yapılar	177
§39. Beşinci Bölüm Etütleri	179
Etüt-I (İlgili Madde Gerekçeleri):	179
Etüt-II (İlgili Danıştay ve Bölge İdare Mahkemesi Karar Örnekleri):	180
Etüt-III (İlgili Uyuşmazlık Mahkemesi/Anayasa Mahkemesi Karar Örnekleri): ..	190
Etüt-IV (İlgili Yargıtay Karar Örnekleri):	193
Etüt-V (Metin Soruları):	195
Etüt-VI (Olay Tipi Sorular):	197
Etüt-VII (Bölümle İlgili Literatür Taraması):	203

ALTINCI BÖLÜM

YAPI DENETİM UYGULAMASI, BİNALARDA BULUNMASI GEREKEN ÖĞELER İLE İNŞAAT TEDBİR VE MÜKELLEFİYETLERİ

§40. Yapıya İlişkin Sorumluluk	205
§41. Yapı Denetimi	209
§42. Yapı Denetim Kuruluşlarının Görevleri	210

§43. Yapı Denetim Komisyonları ve Bakanlığın Görevleri	211
§44. Yapı Denetim Hizmeti Sözleşmesi	212
§45. Sorumluluklar ve Yapılamayacak İşler	213
§46. Bina ve Tesislerde Bulunması Gereken Öğeler	214
§47. İnşaat Tedbirleri ve Mükellefiyetleri	216
§48. Kamunun Selameti İçin Alınması Gereken Diğer Tedbirler	217
§49. Altıncı Bölüm Etütleri	219
Etüt-I (İlgili Madde Gerekçeleri):	219
Etüt-II (İlgili Danıştay ve Bölge İdare Mahkemesi Karar Örnekleri):	222
Etüt-III (İlgili Uyuşmazlık Mahkemesi/Anayasa Mahkemesi Karar Örnekleri):	228
Etüt-IV (İlgili Yargıtay Karar Örnekleri):	231
Etüt-V (Metin Soruları):	234
Etüt-VI (Olay Tipi Sorular):	238
Etüt-VII (Bölümle İlgili Literatür Taraması):	241

YEDİNCİ BÖLÜM

İMAR YAPTIRIMLARI ve YAPI KAYIT BELGESİ

§50. Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapılar	244
§51. İmar Mevzuatına Aykırılık Halinde Uygulanacak İdari Para Cezaları	248
§52. Yapı Sınıf ve Gruplarına Göre İdari Para Cezalarının Uygulanması	250
§53. İdari Para Cezalarını Artırıcı Nedenler	251
§54. İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu	251
§55. İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu ile İmar Yaptırımlarının Birlikte Uygulanması Hali	251
§56. Mühür Bozma Suçu	252
§57. Yapı Kayıt Belgesi	253
§58. Yapı Kayıt Belgesi İşlevleri	255
§59. Yapı Kayıt Belgesinin Hukuki Geçerliliği/Etkisi	256
§60. Yapı Kayıt Belgesinin Hukuki Sorumluluğa Etkileri	257
§61. Yedinci Bölüm Etütleri	258
Etüt-I (İlgili Madde Gerekçeleri):	258
Etüt-II (İlgili Danıştay ve Bölge İdare Mahkemesi Karar Örnekleri):	262
Etüt-III (İlgili Uyuşmazlık Mahkemesi/Anayasa Mahkemesi Karar Örnekleri):	267

Etüt-IV (İlgili Yargıtay Karar Örnekleri):.....	267
Etüt-V (Metin Soruları):.....	269
Etüt-VI (Olay Tipi Sorular):	271
Etüt-VII (Bölümle İlgili Literatür Taraması):	275

SEKİZİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

§62. Pozitif Hukukta Afet Riski Kavramı	277
§63. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi ve Özel Kanun Çıkarılması İhtiyacı.....	278
§64. Diğer İlgili Yasal Düzenlemeler	281
§65. 6306 Sayılı Kanun Bağlamında İlgili Tanımlar.....	283
§66. Riskli Yapıların Tespiti	284
§67. Riskli Yapıların Tespitinin Hukuki Sonuçları: Bildirim, Tahliye, Kira Yardımları	284
§68. Yıkım Süreci.....	285
§69. Uygulama Süreci Bağlamında Çoğunluk ve Çoğunluğun Sağlanamadığı Haller.....	286
§70. Uygulama Açısından Kentsel Dönüşüm Başkanlığının Yetkileri	288
§71. Sekizinci Bölüm Etütleri	289
Etüt-I (İlgili Madde Gereçekleri):	289
Etüt-II (İlgili Danıştay ve Bölge İdare Mahkemesi Karar Örnekleri):	295
Etüt-III (İlgili Uyuşmazlık Mahkemesi/Anayasa Mahkemesi Karar Örnekleri): ..	301
Etüt-IV (İlgili Yargıtay Karar Örnekleri):.....	303
Etüt-V (Metin Soruları):.....	303
Etüt-VI (Olay Tipi Sorular):	305
Etüt-VII (Bölümle İlgili Literatür Taraması):	308

KISALTMALAR

AATUHK	:	Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun
ABMYO	:	Anadolu Bil Meslek Yüksekokulu Dergisi
AİD	:	Amme İdaresi Dergisi
AİHM	:	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
Akt.	:	Aktaran
AÜHFD	:	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜSBFD	:	Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi
A.Ş.	:	Anonim Şirketi
AVM	:	Alışveriş Merkezi
AY	:	Anayasa
AYM	:	Anayasa Mahkemesi
B. No	:	Başvuru Numarası
BİM	:	Bölge İdare Mahkemesi
Bkz.	:	Bakınız
C	:	Cilt
CBK	:	Cumhurbaşkanlığı kararnamesi
CE	:	Conseil d'État
Çev.	:	Çeviren
ÇŞİDB	:	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
D	:	Danıştay/Daire
DD	:	Danıştay Dergisi
Der	:	Derleyen
DİBB	:	Danıştay İçtihat Bilgi Bankası
DİDDK	:	Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu
DKD	:	Danıştay Kararlar Dergisi

Dn	:	Dipnot
DOP	:	Düzenleme Ortaklık Payı
E	:	Esas/Emsal
Ed	:	Editör
ET.	:	Erişim Tarihi
F	:	fıkra
Gç.	:	Geçici
Haz	:	Hazırlayan
HD	:	Hukuk Dairesi
HGK	:	Hukuk Genel Kurulu
HMK	:	Hukuk Muhakameleri Kanunu
İç.	:	İçinde
İDD	:	İdari Dava Dairesi
İİBF	:	İktisadi İdari Bilimler Fakültesi
İHİD	:	İdare Hukuku İlimleri Dergisi
İKÜHFD	:	İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İÜHFM	:	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İÜSBFD	:	İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi
İYUK	:	İdari Yargılama Usulü Kanunu
K	:	Karar
KAKS	:	Kat Alanı Kat Sayısı
KHK	:	Kanun Hükmünde Kararname
LİBB	:	Lexpera İtihat Bilgi Bankası
LBB	:	Legalbank İtihat Bilgi Bankası
md	:	madde
MÜHFHAD	:	Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
ODTÜ	:	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
OSB	:	Organize Sanayi Bölgesi
para	:	Paragraf
RG	:	Resmi Gazete
s.	:	sayfa

S	:	Sayı
ss.	:	sayfa sayı aralığı
T.	:	Tarih
TAAD	:	Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TAKS	:	Taban Alanı Kat Sayısı
TBK	:	Türk Borçlar Kanunu
TBMM	:	Türkiye Büyük Millet Meclisi
T.C.	:	Türkiye Cumhuriyeti
TCK	:	Türk Ceza Kanunu
TEPAV	:	Türkiye Ekonomi Politikaları Araştırma Vakfı
TMK	:	Türk Medeni Kanunu
TMMOB	:	Türk Mühendis Mimar Odaları Birliği
TOKİ	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TSE	:	Türk Standartları Enstitüsü
UM	:	Uyuşmazlık Mahkemesi
vb	:	ve benzeri
vd	:	ve devamı
vs	:	vesaire
VUK	:	Vergi Usul Kanunu
Y	:	Yargıtay
YD	:	Yürütmenin durdurulması
YDK	:	Yapı Denetim Komisyonu
yençok	:	Yükseklik en çok