

İMAR HUKUKU YÖNÜNDEN SERALI ŞEHİRLEŞME

Greenhouse Urbanization By Zoning Law

Yunus ERASLAN*

ÖZET

Dünyada gıdaya olan ihtiyacın artması, seralı tarım üretiminin de artmasına neden olmuştur. Seralar, tarımsal amaçlı yapılardır. Bu yapılar, taşınır mal niteliğinde basit nitelikli olabileceği gibi imar mevzuatı kapsamında yapı niteliğinde de olabilmektedir. İmar hukukunda bir saha her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına uygun olarak kullanılır. İskân dışı alanlarda, köy yerleşik alanlarında, mezralarda veya civarında seralar yapılmaktadır. Bu yapılar bulunduğu bölgenin şartlarına uygun yapılardır. Bu bölgelerde seralar, belirli şartlarda yapı ruhsatı aranmadan yapılabilmektedir. 11/03/2020 tarih ve 31065 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde yapılan değişiklik ile, uygulama imar planı sınırı içindeki herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, muvakkat yapı izni verilerek suretiyle tarımsal amaçlı sera yapılmasına olanak sağlanmıştır. Çalışmamızda Yönetmelikte yapılan bu değişikliğinin imar hukukuna, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına etkisi açıklanmıştır. Ayrıca, konuyla ilgili idari yargı kararlarına yer verilerek çözüm önerileri de getirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: İmar, sera, seralı şehirleşme, planlı alan.

ABSTRACT

The increased need for food in the world has also resulted in increased greenhouse agricultural production. Greenhouses are structures for agriculture. These structures may be of simple nature as transporting goods, but they may also be of structure within the framework of the zoning framework. In zoning law, a site is used according to plan guidelines on all scales, the conditions of its location. Greenhouses are built in or around rural areas, tombs, or villages. These structures are consistent with the conditions of the area where it resides. In these areas, greenhouses can be made without building permits under certain conditions. An amendment to the Planned Areas Zoning Regulation of Date 11/03/2020 and Official Gazette 31065 allowed agricultural greenhouse construction to be built on parcels located on zoning islands where no

> *Bu makale Etik Kurul İznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee Permission.*

> *Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 03.08.2022*

> *Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 13.06.2023*

* Doç. Dr., Adana Bölge İdare Mahkemesi, ab97707@adalet.gov.tr, <https://orcid.org/0000-0002-9660-5519>.

construction within the implementation planning limit was found. This change in our work explains the impact on zoning law, civic principles, planning guidelines. Additionally, proposed solutions have been made, with administrative court decisions on the issue attached.

Key Words: Architecture, greenhouse, greenhouse urbanization, planned space.

GİRİŞ

Seralar, tarımsal amaçlı yapılardır. Bu yapılar, taşınır mal niteliğinde basit nitelikli olabileceği gibi imar mevzuatı kapsamında yapı niteliğinde de olabilmektedir. Basit örtü mahiyetindeki hafif yapı olan seralar, imar hukuku ve mülkiyet hukuku anlamında bir yapı olarak kabul edilmez ve menkul mal hükümlerine tabi olur. Beton temel ve çelik çatılı vb. seralar ise İmar Kanunu kapsamında yapı niteliği haizdir. Bu nitelikteki tarımsal amaçlı seraların yapı olması nedeniyle, bu yapılar hakkında yıkım ve para cezası işlemleri tesis edilmesi söz konusu olabilecektir.

İskan dışı alanlarda, köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında yapılacak tarımsal amaçlı yapı olan seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Plansız alanlarda yapılan tarımsal amaçlı seralar, bulunduğu bölgenin şartlarına ve fonksiyonuna uygun yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır. Seralar, köy ve mezraların yerleşik alanlarında veya kırsal yerleşik alanlarda yapılırsa dahi, bulunduğu bölgenin şartlarına ve fonksiyonuna aykırı olmayacaktır.

Planlı alanlarda ise durum farklıdır. İmar Kanununun 3. maddesine göre, herhangi bir alanın her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacaktır. İmar planında tarımsal alanda kalan bölgede sera yapılması bölgenin şartlarına ve fonksiyonuna uygundur. Ancak planda konut, ticari alan vb. yerlerde, bölgenin şartlarına uygun olmayan tarımsal amaçlı sera yapılması halinde durum farklıdır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde değişiklik yapılmış ve herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, muvakkat yapı izni alınmak suretiyle tarımsal amaçlı sera yapılmasına olanak sağlanmıştır (m. 19). Yönetmelikte yapılan bu değişiklik sonrası, imar adalarında yer alan parsellerde sera yapılmasının imar hukukuna, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına etkisi yargı kararları ışığında açıklanmaya çalışılacaktır.

I. HUKUK SİSTEMİNDE SERALARIN TANIMI VE HUKUKİ DURUMU

A. Seraların Tanımı

Günümüzde gıdaya olan ihtiyacın artması, seralı tarım üretiminin de artmasına neden olmuştur. Seralar, taşınır mal niteliğinde basit nitelikli olabileceği gibi imar mevzuatı kapsamında yapı niteliğinde de olabilmektedir. Huku-

kunuzda seranın tanımı özel olarak Yönetmelik düzeyindeki bir düzenleyici işlemde yapılmıştır. Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin¹ 3. maddesinde sera; “iklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında, ilgili idarece ruhsatlandırılan ve ileri tarım teknikleri kullanılarak üretim yapılan tarım arazisi” olarak tanımlanmıştır. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun tanımlar başlıklı 3. maddesinde ise seralar, tarımsal amaçlı yapılar kapsamında değerlendirilmektedir.² Tarımsal amaçlı seralar, birim alandan daha fazla ürün almak ve yetiştirilen ürünü dış etkilerden korumak amacıyla yapılan yapılardır.

B. Seraların Hukuki Durumu

Tarımsal amaçlı seralar, tarımsal alanlarda yapılabildiği gibi imar planında konutta kalan alanlarda da yapılabilmesi mümkündür. Tarımsal amaçlı seralar, büyüklük ve yapılış biçimine göre, medeni hukuk ve imar hukuk yönünden farklı hukuki rejimlere tabi olması mümkündür. Bu nedenle seraların hukuki durumunu, medeni hukuk ve imar hukuku yönünden ayrı ayrı ele alıp incelenmesi gerekir.

1. Medeni Hukuk Yönünden Seraların Hukuki Durumu

Türk Medeni Kanunu’nun 728. maddesinde; “Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tabi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.” kuralına yer verilmiştir.

Bir taşınmaz üzerinde, çadır şeklinde veya demir iskelet olmadan doğrudan ürünün üstünü tünel şeklinde kapatarak yapılan seralar hafif tip yapılardır. Bu tür hafif yapılar, imar hukuku ve mülkiyet hukuku anlamında bir yapı olarak kabul edilmediğinden menkul mal hükümlerine tabi olmaktadır. Bu tür yapılar, gayrimenkul mülkiyetine bağlı ayni hak veya sınırlı ayni hak olarak tapu kütüğüne tescil edilmezler.³

¹ RGT. 09.12.2017, RGS. 30265.

² “Tarımsal amaçlı yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri” ifade eder (5403 SK 3/k).

³ Medeni Kanun kapsamındaki hafif yapılar ve bunların mülkiyet konusu hakkında geniş bilgi için bkz. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi and Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku* (Filiz 2009);



Yargıtay 1. Hukuk Dairesi konuya ilişkin bir kararında, “yıkımı istenilen sera bölümünün anılan yasada tanımı yapılan yapı niteliğinde bulunmadığı açıktır. Seralar yasa hükmü karşısında yapı sayılmayıp sabit olmayan ve sökülüp götürülebilen Türk Medeni Kanunu'nun 728. maddesi kapsamındaki muhtesattandır.”⁴ şeklindeki açıklama ile bu tür basit seralar MK.m.728 kapsamında değerlendirilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine⁵ göre, beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seraların, Yönetmelikte belirtilen hem inşaat alanı katsayısına hem de çekme mesafelerine tabi olmadığı belirtilmiştir (m. 63). Bu düzenleme ile basit nitelikteki seraların, farklı bir hukuki niteliğinin olduğunun kabul gördüğü söylenebilir.⁶

Türk Medeni Kanunu kapsamındaki basit nitelikli seralar ile İmar Kanunu kapsamında yapı niteliğini haiz olan ve basit nitelikli olmayan seralar, birbirinden farklı hukuki rejimlere tabi olmaktadır. Örneğin Medeni Kanun anlamında basit ve hafif nitelikli seralar, taşınır mal hükümlerine tabi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez (MK m. 728). Basit nitelikli olmayan ve İmar Kanunu kapsamında yapı niteliğini haiz olan seralar ise, ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. İmar Kanunu kapsamında olmayan, yapı niteliği taşımayan basit ve hafif nitelikli seralar hakkında yıkım ve para cezası işlemi tesis edilmesi hukuken olanaklı değildir. Beton temel ve çelik çatılı seralar gibi, İmar Kanunu kapsamında yapı niteliği haiz olan ve basit olmayan nitelikteki yapılar hakkında yıkım ve para cezası işlemleri tesis edilmesi söz konusu olabilecektir.

2. İmar Hukuku Yönünden Seraların Hukuki Durumu

Seraların ruhsat gerektirmeden yapılıp yapılmayacağı ve imar mevzuatına uygunluğu yönünden, imar planı bulunan alanlar ile imar planı bulunmayan alanların ayrı ayrı değerlendirilmesi yerinde olacaktır.

a. Plansız Yerlerde ve İskân Dışı Alanlarda Yapılacak Seraların Hukuki Durumu

İmar mevzuatında seralar hakkında özel düzenlemelere yer verilmiştir. İmar Kanunu 27/1 maddesine göre, *belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda ... entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ...*

Jale G. Akipek and Turgut Akıntürk, *Eşya Hukuku* (Beta 2009); Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku* (Seçkin 2006).

⁴ Yargıtay 1 HD, E. 11087 K. 12104, 23.11.2010.

⁵ RGT. 03.07.2017, RGS. 30113.

⁶ Umut Gezgin, ‘Mevzuatımızda Seraların Hukuki Niteliği’ < MEVZUATIMIZDA-SERALARIN-HUKUKİ-NİTELİĞİ.pdf (tarimhukuku.org)> accessed 24.04.2022.

için yapı ruhsatı aranmaz. Seralar tarımsal amaçlı yapılar kapsamında olduğundan, bu alanlarda yapılan seraların bu madde kapsamında değerlendirileceği açıktır.

İmar Kanunu'nun 27. maddesine 2019 yılında eklenen 2. fıkrasında, “Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur.” kuralına yer verilmiştir. Kanununun 27. maddesine bu fıkranın eklenmesinin iki sebebi vardır. Birincisi, Kanununun 27/1. fıkrasının, belediye ve mücavir alanı içindeki iskân dışı alanlar ile belediye ve mücavir alan dışındaki iskân dışı alanlara yönelik bir hüküm getirmiyor olmasıdır. İkincisi ise, büyükşehir belediyelerinde il sınırlarının belediye sınırı olarak öngörülmesinden sonra, Kanununun 27/1. fıkrasının ihtiyacı karşılamıyor olmasından kaynaklanmaktadır.

Plansız alanlarda yapılacak seralarla ilgili diğer bir düzenleme de Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'dir.⁷ Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57. maddesinde, “Köy ve mezarların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında⁸ yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müştemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili idare onayı alınmasından sonra, muhtarlığa bildirimde bulunulmak suretiyle yapılması şarttır” kuralına yer verilmiştir. Bu madde hükmüne göre, İmar Kanunu'nda açıkça öngörülmeyen, “mezarların civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında” yapılacak tarımsal amaçlı yapı niteliğindeki seralar ile müştemilat binalarının yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi olmadığı düzenlemesine yer verilmiştir.⁹

⁷ RGT. 02.11.1985, RGS. 18916 Mükerrer.

⁸ Kırsal yerleşik alan ve civarı: Büyükşehirlerde, İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliğinin devam ettiği ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisince kararlaştırılan yerlerde cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan kırsal yerleşik alanı; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilecek olan ve ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan kırsal yerleşik alan civarını tanımlar. (Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği m. 4/34).

⁹ Yapı ruhsatı hakkında geniş bilgi için bkz. Bülent Kent, ‘İmar Planlarının Değiştirilmesi, Plan Yapı ve Ruhsatlarının İptali ve Geri Alınmasının Kazanılmış Haklar Üzerindeki Etkileri’ (2015) 3(1) Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 11, 37; Hüseyin Bilgin and Yasin Sezer, *Açıklamalı - İhtihatlı İmar Kanunu Uygulama Rehberi* (6th edn, Adalet 2020).



Yukarıda yer verilen düzenlemelere göre, iskân dışı alanlar ile iskân içinde dahi olsa, köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında yapılacak tarımsal amaçlı yapı niteliğindeki seraların, yapı ruhsatına tabi olmadığını söylemek mümkündür.

Seralar tarımsal amaçlı yapılardır. Plansız alanlarda yapılan seralar, bulunduğu bölgenin şartlarına ve fonksiyonuna uygun yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır. Seralar, köy ve mezraların yerleşik alanlarında veya kırsal yerleşik alanlarda yapılsa dahi, bulunduğu bölgenin şartlarına ve fonksiyonuna aykırı olmayacaktır. Çünkü bu bölgeler genel itibarıyla, tarımsal uygulama yapılan bölgelerdir.

b. Planlı Yerlerde Yapılacak Seraların Hukuki Durumu

3194 sayılı İmar Kanunu'nun planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin ilk iki cümlesinde, "*İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır*" düzenlemesine yer verilmiştir.¹⁰

Planlı alanlarda yapılacak serayla ilgili bir düzenleme mevzuatta yer almamakta idi. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde değişiklik yapılmış ve herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, muvakkat yapı izni verilmek suretiyle tarımsal amaçlı sera yapılmasına olanak sağlanmıştır (m. 19/1-2).¹¹

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, uygulama imar planı bulunan alanları kapsamaktadır (m. 1). Planlı alanlarda seraların ruhsat gerektirmeden yapıp yapılmayacağı ve imar mevzuatına uygunluğu konusunda, uygulama imar planı bulunan alanlar ile uygulama imar planı bulunmayan planlı alanların ayrı ayrı değerlendirilmesi yerinde olacaktır.

aa. Uygulama İmar Planı Bulunan Alanlarda Yapılacak Seraların Hukuki Durumu

Uygulama İmar Planıyla, nazım imar planı esaslarına göre bölgelerin yapı adaları, bunların yoğunluk ve düzeni, yolları gösterilmiş olmaktadır (3194 SK m. 5). Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz (3194 SK m. 3).

¹⁰ İmar planları hakkında geniş bilgi için bkz. Halil Kalabalık, İmar Hukuku Dersleri (11th edn, Seçkin 2021); Oğuz Sancakdar, *Belediyenin İmar Planını Yapması-Değiştirmesi ve İptal Davası* (Yetkin 1996); Nusret İlker Çolak and Gürsel Öngören, İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları (Öngören Hukuk 2014); Bilgin and Yasin (n 9) 246.

¹¹ Bu değişiklik 11.3.2020 tarih ve 31065 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 5. maddesinin 12. fıkrasında, “*Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıpı belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için ruhsatı verilemez*” düzenlemesine yer verilmiştir.

11/03/2020 tarih ve 31065 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 2. maddesi ile esas Yönetmeliğin “Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları” başlıklı 19. maddesine, “*Herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmek ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak kaydı ile entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralara, 61 inci madde uyarınca muvakkat yapı izni verilebilir. Bu yapılarda, 61 inci maddenin on altıncı fıkrasında belirtilen 250 m²’den fazla olmama koşulu aranmaz.*” hükmünü içeren ikinci fıkra eklenmiştir.

Uygulama imar planı bulunan alanlarda, muvakkat yapı izni alınarak tarımsal amaçlı sera yapılmasına olanak tanımının iki önemli sonucu ortaya çıkmıştır. Birincisi, uygulama imar planı alanında kalan ve dolayısıyla iskân içinde bulunan bir alanda, tarımsal faaliyet yapılmasına imkân tanınmıştır. Örneğin uygulama imar planı ile konut alanı, ticaret alanı veya sanayi alanı gibi bir ada içinde yer alan bir bölgede, tarımsal amaçlı yapı olan sera yapılabilecektir. İkincisi ise bu düzenlemeyle yapı niteliğinde olan ve yapı ruhsatı gerektiren seraların, muvakkat yapı izni alınarak yapılması sağlanmıştır. Bu kapsamda yapılan yapılar için yapı ruhsatı zorunluluğu kaldırılmıştır. Bu düzenlemeyle uygulama imar planındaki konut ve ticaret öngörülü imar adalarında, konut nitelikli yapı veya ticaret nitelikli yapıyla sera nitelikli tarımsal amaçlı yapının bir arada bulunmasına olanak tanıyan hukuki zemin oluşturulmuştur. Bu durum ise, seralı şehirleşmeye sebebiyet verebilecektir.

İmar planı bulunmakla birlikte henüz imar uygulaması olmayan bir arazide, fiilen tarım faaliyeti yapılabilmesinde hukuken bir engel yoktur. İmar uygulaması bulunan imar parsellerinde, yapı yapılmaksızın tarım faaliyetinde bulunulması da mümkündür. Uygulama imar planı bulunan imar parsellerinde, geçici (muvakkat) yapı ruhsatıyla tarımsal amaçlı yapı olan seralara izin veren düzenleme ile, imar planında öngörülen fonksiyona aykırı yapılaşmaya olanak tanınmaktadır. Oysaki İmar Kanununun 3. maddesine göre, herhangi bir alanın her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmayacaktır. Uygulama imar planı bulunan bir bölgede, imar parselinin planındaki fonksiyonu dışında yapılaşabilmesi için muvakkat yapı ruhsatı düzenlenmesine olanak tanıyan yönetmelik hükmü, İmar Kanununun 3. maddesine açık olarak aykırıdır. Nitekim Danıştay 6. İdari Dava Dairesi de bu görüştedir ve bu düzenlemenin yürütmesinin



durdurulmasına karar vermiştir.¹² Danıştay İdari Dava Dairesi ise aynı görüşte değildir. Danıştay İdari Dava Dairesinin görüşü, “*Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesine eklenen 2. fıkrası, 3194 sayılı Kanun’un 3. maddesiyle, herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı hüküm altına alınmak suretiyle de; planlı bir alanda, imar planlarının hayata geçirilmesini (gerçekleştirilmesini) engelleyecek ya da imkânsız kılacak uygulamalar yapılması yasaklanmıştır. İmar planı kapsamındaki umumi hizmet alanları haricindeki imar parsellerinde (yani imar planında konut alanı, ticaret alanı gibi yapılaşmayı mümkün kılan kullanımlara ayrılan parsellerde) muvakkat yapı izni ile tarımsal amaçlı sera yapımına müsaade edilebilmesi; ancak geçici izin verilen bu seraların, imar planındaki kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmesi kaydıyla mümkün kılınmıştır. Getirilen bu şartın, imar planı kapsamında olmasına rağmen tarımsal amaçlı sera olarak kullanılmasına geçici olarak müsaade edilen bir imar parselinin, ilanihaye imar planındaki amacı dışında kullanılmasını engelleyici nitelikte olduğu açıktır. Dolayısıyla, imar planlarında kurgulanan yerleşim ve yapılaşma öngörüsünün gerçekleştirilmesine mani olacak nitelik taşımadığı, planın tatbikini sağlamaya yönelik hükümler içerdiği anlaşılan ve tarımsal amaçlı seralara muvakkat yapı izni verilmesini sıkı şartlara bağlayan düzenlemenin, 3194 sayılı Kanun’un 3. maddesinde hükme bağlanan genel esasa aykırı olmadığı*” yönündedir.¹³ Danıştay İdari Dava Dairesi bu kararı ile, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesine eklenen 2. fıkrasının iptali istemiyle açılan davada Danıştay Altıncı Dairesince verilen yürütmenin durdurulmasına ilişkin 01/02/2021 tarih ve E:2020/4899 sayılı kararın kaldırılmasına, 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 27. maddesinin ikinci fıkrasında öngörülen şartların birlikte gerçekleşmediği anlaşıldığından yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar vermiştir. İmar parsellerinde

¹² Danıştay 6 D, E. 2020/4899, 01.02.2021 tarih ve sayılı yürütmenin durdurulması hakkında karar.

¹³ Danıştay İDD, E. 2021/655, 03.11.2021 tarih ve sayılı yürütmenin durdurulması hakkında kararı. Aynı kararda; İmar planlarının onayından itibaren 3 aylık süre içerisinde beş yıllık imar programını hazırlamakla ve imar planını tatbik etmekle yükümlü olan idarelerin, bu yükümlülüklerini anılan süre içerisinde yerine getirdikleri kabul edilse dahi, mevzuatta öngörülen beş yıllık süre, tarımsal niteliği bulunan ve bu amaçla kullanılması mümkün taşınmazlardan uzun bir süre faydalanılamaması sonucunu doğurmaktadır ki pratikte hukuki ve/veya fiili sebeplerden ötürü beş yıllık sürenin çoğu zaman aşıldığı da bilinen bir vakıadır. Bu çerçevede, uygulama imar planının onaylanması ile başlayan ve parsellasyon işleminin yapılarak taşınmazın yapılaşabilir hale gelmesine kadar olan süreçte, taşınmaz sahibince talep edilmesi halinde, parselin atıl durumda kalması yerine, geçici süreli de olsa ekonomiye kazandırılması ve kamunun ihtiyaç duyacağı tarım ürünlerinin yetiştirilmesine imkân tanınması amacıyla getirildiği anlaşılan dava konusu düzenlemenin, bu haliyle kamu yararına olduğu görüşlerine de yer verilmiştir.

yapılacak seralar için düzenlenen muvakkat izin belgesinin, geçici olup olmadığının ayrı bir başlık altında irdelenmesi yerinde olacaktır.

bb. İmar Parsellerinde Seralar İçin Düzenlenecek Muvakkat İzin Belgesinin Geçiciliği Sorunu

aaa. Genel Olarak

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. maddesine eklenen 2. fıkrasına göre, herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmek kaydı ile entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralara, 61. madde uyarınca muvakkat yapı izni verilebilir.¹⁴

¹⁴ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Muvakkat Yapı" başlıklı 61. maddesine göre, " (1) Uygulama imar planlarına göre tamamı veya bir kısmı umumi hizmetlere rastlayan yerler ile Kanununun 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen umumi hizmetlere ayrılan ve müracaat gününde 5 yıllık imar programına dâhil olmayan taşınmazlara, taşınmazın kamu eline geçişi sağlanıncaya kadar muvakkat yapı izni verilebilir.

(2) İmar planlarında bulunup da, plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan gayrimenkullere, müracaat gününde 5 yıllık imar programına dâhil olmayan yerlerde muvakkat yapı izni verilebilir.

(3) İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle tevhit imkânı kalmayan parsellerde irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; muvakkat yapı yapılabilir. Ancak, bitişğinde bu parselle tevhibi mümkün olan yapılaşmamış parseller bulunuyor ise bu parsel diğer parsellerden herhangi biri ile tevhit edilerek yola cephe kazandırılmadıkça diğer parsellere de izin verilmez.

(4) Muvakkat yapı izni, ilgili idare encümeni kararıyla verilir.

(5) Yapı tamamlandığında geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır.

(6) Muvakkat yapı izinleri en fazla 10 yıllık süre için verilir. Uygulama imar planının tatbik olunmaması durumunda bu süre, plan tatbik oluncaya kadar kendiliğinden uzar.

(7) Muvakkat yapıların, imar planına ve bulunduğu bölgenin özelliklerine göre hangi maksatla kullanılabilceği ilgili idare encümenince tayin ve tespit olunur.

(8) Yapı izni verilmeden önce; ilgili idare encümeni kararının tarih ve sayısı, muvakkatlık süresi, kullanım amacı ve gerekli yapılaşma bilgileri ile birlikte, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi, tapu kaydına şerh verildiği günden itibaren başlar.

(9) Yapı sahibince, muvakkat yapıyı, süresi sonunda veya imar planı tatbik olunduğunda ilgili idaresince tebliğ edildiği tarihten bir ay içerisinde yıkacağı ve maksadının dışında kullanmayacağı, hiçbir hak talebinde bulunmayacağı hususlarını içeren noter onaylı taahhütname ile ilgili idaresine verilmeden muvakkat yapı izni düzenlenmez.

(10) Yasal süresi içinde yapı sahibince yıkılıp kaldırılmayan muvakkat yapılar ilgili idaresince yıkılarak kaldırılır. Yıkım masrafı % 20 fazlasıyla yapı sahibinden tahsil edilir.

(11) İmar planı ile kapanan yollarda, Kanunun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, kamulaştırılıncaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(12) Muvakkat yapıların mümkün mertebe sökülebilir malzemeden ve buna uygun bir sistemle inşa edilmesi esastır.

(13) Muvakkat yapılar tabii zeminden kotlandırılır.

bbb. Seralar İçin Düzenlenen Muvakkat İzin Belgesinin Geçiciliği

İmar adalarında yer alan parsellerde, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında, yıkılarak tasfiye edilmek kaydı ile seralara verilen muvakkat yapı izninin ne kadar geçici olduğunun açıklığa kavuşturulması gerekir. Danıştay İdari Dava Dairesine göre, *muvakkat izin belgesinin yapı ruhsatı müracaatı aşamasında seranın yıkılarak tasfiye edilmek kaydıyla verilmesi, ilanihaye imar planındaki amacı dışında kullanılmasını engelleyici niteliktedir. Getirilen bu şart, imar planı kapsamında olmasına rağmen imar parseline, tarımsal amaçlı sera olarak kullanılmasına geçici olarak müsaade edilmektedir.*¹⁵

Seralara verilen muvakkat yapı izninin geçiciliği hususundaki Danıştay İdari Dava Dairesi'nin bu yaklaşımına katılmak mümkün değildir. Muvakkat izin belgesinin, yapı ruhsatı müracaatı aşamasında seranın yıkılarak tasfiye edilmek kaydıyla verilmesi, bu belgeye tam anlamıyla geçicilik niteliği kazandırmayacaktır. Çünkü muvakkat izin belgesi, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasına kadar geçerlidir. Parselin kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaat zamanı ise, muvakkat izin belgesi sahibinin takdirine bağlı bir durumdur. Sera için alınan muvakkat izin belgesinin sahibi, istediği zaman serasını yıkarak, parselin kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatında bulunacaktır. Tarımsal amaçlı seranın yapıldığı bölgedeki imar adası, imar planına uygun olarak tamamen yapılaşmış olsa dahi, muvakkat izin belge sahibi serasını kullanmak istediği takdirde, muvakkat izin belgesi geçerliliğini koruyacaktır. Tarımsal amaçlı yapılan sera, imar parseli ve muvakkat izin belgesi sahibinin yıkılmasını istemediği sürece, adanın kullanım fonksiyonuna göre konut, ticaret alanı veya sanayi alanı gibi yapılarla birlikte belirsiz süreli olarak varlığını koruyacaktır. İmar adalarının plana uygun olarak tamamen yapılaşması durumunda dahi, imar parseli ve mu-

(14) Muvakkat yapılarda bodrum kat düzenlenemez.

(15) İmar planlarıyla veya afet nedeniyle yapı yapılması yasaklanan alanlarda muvakkat yapı yapılmasına izin verilmez.

(16) Muvakkat yapıların toplam yapı inşaat alanı 250 m²'den, kat adedi 2'den ve bina yüksekliği 7.50 metreden fazla olamaz.

(17) Kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir. Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, büro ve hizmet binası yapılabilir. Bu durumda bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır”.

¹⁵ Danıştay İDD, E. 2021/655, 03.11.2021 tarih ve sayılı yürütmenin durdurulması hakkında kararı.

vakkat izin belge sahibine tarımsal amaçlı yapılan serayı süresiz olarak kullanma takdir yetkisi vermek, sera için verilen muvakkat izin belgesinin geçici olma unsurunu önemli ölçüde etkileyen ve sınırlayan bir durumdur. İmar adası tamamen yapılaşsa dahi, parsel sahibinin belirsiz süre ve hatta takdire bağlı olarak süresiz olarak serayı kullanma hak ve yetkisinin bulunması, muvakkat izin belgesinin geçici olmadığını açık olarak göstermektedir. Bu durum ayrıca, imar planlarında kurgulanan yerleşim ve yapılaşma öngörüsünün gerçekleştirilmesine mani olacak nitelik taşır. Uygulama imar planı yapılan bir parselde, tarımsal amaçlı yapılan sera için alınan muvakkat izin belgesinin geçici olmadığını kabulü ise, buna cevaz veren Yönetmelik düzenlemesinin, herhangi bir alanın her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmayacağına dair İmar Kanunu'nun 3. madde hükmüne de aykırı olduğunun göstergesidir.

İmar adaları plana uygun olarak tamamen yapılaşması durumunda dahi, tarımsal amaçlı yapılan serayı parsel sahibinin kullanmaya devam etmesi “*seralı şehirleşme*” durumuna yol açacaktır. Bu durum ise imar hukukuna, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine aykırıdır.

Herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, tarımsal amaçlı seralar için verilen muvakkat yapı izin belgesinin geçici olmadığını diğer bir göstergesi de, seranın yıkılmasının sadece parselin yapılaşması şartına bağlanmasıdır.

Seraya muvakkat yapı izni verilmesi için, imar adasında herhangi bir yapılaşma bulunmaması şartı aranmakta iken, seranın kaldırılması veya yıkılması için imar adasında yapılaşmaya başlanılmış olması yeterli görülmemiştir. Seranın kaldırılması için imar adası yerine imar parselinin yapılaşmasının aranması, düzenlemeyi getiren kurum iradesinin muvakkat izin belgesini geçici olarak verilmediği yönünde olduğunu göstermektedir. Yukarıda değinildiği üzere, parselin yapılaşması parsel sahibinin isteğine bağlıdır. Düzenlemenin mevcut haliyle sera ve izin belgesi sahibi, serasını belirsiz süreyle veya süresiz olarak kullanma hak ve yetkisine sahiptir. Bu durum ise, imar planının fiilen değişikliğe uğramasına sebebiyet verecek niteliktedir.¹⁶ Örneğin uygulama imar planında konut veya ticaret alanında kalan bir adadaki parsele yapılan seranın süresiz veya belirsiz süreyle kullanılmasına hukuken olanak tanımak, bu alanın niteliğinin tarımsal alana dönüşmesine sebebiyet verir. Bu durum ise fiili bir plan değişikliği hükmündedir.

¹⁶ İmar planı değişikliği hakkında geniş bilgi için Seyfettin Kara, *Danıştay Kararları Işığında İmar Planı Değişikliği* (Yetkin 2016); Melih Ersoy, ‘İmar Planı Değişiklikleri ve Yargı Denetimi’ (1997) (17:1-2) ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 53, 73; Kadir Çiçek, ‘İmar Plan Değişikliklerinin Usul ve Esasları’, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul 2016; Mustafa Genç, İmar Hukuku (Seçkin 2015).



Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesine eklenen 2. fıkrası ile getirilen düzenlemede, muvakkat izin belgesinin geçici olduğu amaçlansa idi, seranın kaldırılması veya yıkılması için de imar adasında yapılaşmaya başlanılmış olma sebebi yeterli görülürdü. Bu nedenle Yönetmeliğin 19. maddesine eklenen 2. fıkrası kapsamında seralar için alınan muvakkat izin belgesinin geçici nitelikte olmadığı, imar planlarında kurgulanan yerleşim ve yapılaşma öngörüsünün gerçekleştirilmesine mani olacak nitelik ve potansiyel taşıdığı açıktır.

ccc. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. Maddesine Yapılan Atfın Geçiciliğe Etkisi

Seralara verilen muvakkat yapı izninin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61. maddesi uyarınca verilmesinin, bu belgenin geçiciliğini hangi düzeyde etkilediğinin de açıklığa kavuşturulması gerekir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğini 61 inci maddesine göre, “uygulama imar planlarına göre tamamı veya bir kısmı umumi hizmetlere rastlayan yerler ile Kanununun 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen umumi hizmetlere ayrılan ve müraaat gününde 5 yıllık imar programına dâhil olmayan taşınmazlara, taşınmazın kamu eline geçişi sağlanıncaya kadar muvakkat yapı izni verilebilir. Yapı tamamlandığında geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır. Muvakkat yapı izinleri en fazla 10 yıllık süre için verilir. Uygulama imar planının tatbik olunmaması durumunda bu süre, plan tatbik oluncaya kadar kendiliğinden uzar”. Bu madde hükmüne göre muvakkat yapı izinleri, taşınmazın kamu eline geçişi sağlanıncaya kadar verilebilir. Azami süre ise 10 yıldır. Uygulama imar planının tatbik olunmaması durumunda bu süre, plan tatbik oluncaya kadar kendiliğinden uzamaktadır. Azami süre 10 yıl olarak belirlenmiş ise de, plan tatbik oluncaya kadar 10 yıllık süre kendiliğinden uzayacağından, 10 yıllık sürenin mutlak anlamda üst süre sınırı olmadığı görülmektedir. Ancak bu madde hükmündeki en önemli husus, muvakkat yapı izin belgesinin geçerlilik süresinin, izin belgesi sahibinin takdirine bırakılmamış olmasıdır. Muvakkat izin belgesi, taşınmazın kamu eline geçişi sağlanıncaya kadar, 10 yıl veya uygulama imar planı tatbik oluncaya kadar geçerlidir. Muvakkat izin belgesi geçerlilik sürenin bitimi bizzat yönetmelikte gösterilmiştir. Bu madde hükmünde, muvakkat yapı izninin geçiciliğinin ön plana çıkarıldığı aşikârdır. Taşınmaz kamu eline geçince veya uygulama imar planı tatbik olunca, muvakkat izne konu yapı yıkılacaktır. Böylece alanın her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına aykırı maksatlar için sürekli olarak kullanılması engellenmiş olacaktır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesine eklenen 2. fıkrası ile getirilen düzenlemede ise, seralar için düzenlenecek muvakkat yapı izinlerinin hem Yönetmeliğin 61. maddesi uyarınca verileceği belirtilmiş, hem de kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müraعاتı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmek kaydıyla verileceği belirtilmiştir. Yönetmelik hükmünde

geçen, “kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmek kaydına yer verilmesi” ifadesi, muvakkat yapı izin belgesinin geçerlilik süresine ilişkin özel bir düzenleme niteliği taşımaktadır. Yönetmeliğin 61. maddesinde azami süre 10 yıl olarak belirlenmiş ise de, plan tatbik oluncaya kadar 10 yıllık süre kendiliğinden uzayacağından, 10 yıllık süre mutlak anlamda üst süre sınırı değildir. Kaldı ki sera için muvakkat izin belgesi alınan imar parselinde uygulama imar planının tatbiki, bu parselde plan hükümlerine uygun bir yapı ruhsatı alınması ve yapı yapılmasıyla gerçekleşecektir. Muvakkat izin belgesi ve imar parseli sahibinin 10 yıl içinde plana uygun bir yapı ruhsatı almaması durumunda, sera yapılmış parsel yönünden uygulama imar planının tatbik olunduğunu söylemek hukuken olanaklı değildir. Diğer bir anlatımla, muvakkat izin belgesi ile üzerine sera yapılmış parsel yönünden uygulama imar planının tatbiki, izin belgesi veya parsel sahibinin takdirine bırakılmış görülmektedir. Bu açıklamalar ışığında, imar adalarındaki parsellere sera için muvakkat yapı izninin 61. madde uyarınca verilmesi de, muvakkat yapı izninin geçici olmadığı, belirsiz süreli ve süresiz olduğu yönündeki gerçeği değiştirmemektedir.

ddd. Çözüm Önerisi

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesine eklenen 2. fıkrası ile getirilen düzenlemenin iptali istemiyle açılan dava Danıştay’da görülmeye devam etmektedir. İmar adalarındaki parsellerde yapılan seralar için alınan muvakkat izin belgesinin geçici nitelikte olmaması ve Yönetmeliğin 19. maddesine eklenen 2. fıkrasıyla getirilen düzenlemenin imar hukukuna, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine açık aykırı olması nedeniyle bu düzenlemenin idari yargı tarafından iptal edilmesi hukuka uygun olacaktır.

Diğer bir alternatif ise, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 19. maddesine eklenen 2. fıkrasında değişiklik yapılarak, herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, tarımsal amaçlı seralara verilen muvakkat yapı izin belgesinin, geçici nitelikte olması sağlanmalıdır. Yapılacak değişiklikle mutlaka, muvakkat izin belgesinin geçici olduğu hususu ön plana çıkarılmalıdır. Bunun için öncelikle, yönetmelik hükmünde öngörülen seranın yıkılması veya kaldırılması hususundaki takdir yetkisi, parsel veya muvakkat izin belgesi sahibinden alınmalıdır. İmar adasının belli bir oranda veya tamamen yapılaşması halinde, muvakkat izin belge sahibinin aksi yöndeki iradesine rağmen, seranın yıkılması veya kaldırılmasını sağlayacak düzenleme yapılmalıdır. Ya da, sera için düzenlenen muvakkat izin belgesi için azami 20-30 yıllık bir süre öngörülebilir. Bu süre içinde imar adasında yapılaşma bulunmadığı takdirde, imar adasındaki yapılaşma tarihine kadar süre uzatılabilir. Bu şekilde uygulama imar planı bulunan bir alanda şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve imar hukukuna aykırı oluşacak “seralı şehirleşme” önlenabilir.



cc. Uygulama İmar Planı Bulunmayan Planlı Alanlarda Yapılacak Seraların Hukuki Durumu

İmar Kanunu'nun 8/1-b madde hükmünde, "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır" düzenlemesine yer verilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. maddesine eklenen 2. fıkrası, uygulama imar planı bulunan alanlarda uygulanır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 2. maddesine göre, bu yönetmelik uygulama imar planı bulunan alanları kapsamaktadır. Bu nedenle, uygulama imar planı bulunmayan planlı alanlarda bu Yönetmelik hükmü uygulanmayacaktır. Uygulama imar planı bulunmayan planlı alanlar, nazım imar planı dâhilinde olup da uygulama imar planı dışındaki alanlar olarak tarif edebiliriz. Sera yapımı bakımından bu alanlar, imar ruhsatı gerektiren alanlardandır. Bu özelliğiyle bu alanlar ayırıcı bir özelliğe sahiptir. Çünkü bu alan dışındaki bütün alanlarda yapı niteliğindeki seralar, kalıcı yapı ruhsatı alınmadan (geçici izin belgesi dâhil) yapılabilir.

İskân dışı alanlarda¹⁷ tarımsal amaçlı seralar, yapı ruhsatı alınmadan yapılabilir (İmar Kanunu m. 27). Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için yapı ruhsatı aranmaz (İmar Kanunu m. 27). Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57. maddesine göre de, belediye mücavir alan sınırları dışında planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve kırsal yerleşik alanlarda tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müştemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Bu açıklamalar ışığında, uygulama imar planı bulunmayan planlı alanlardaki tarımsal amaçlı olan seralar, yapı ruhsatı alınmadan yapılacak yapılardan değildir. Uygulama imar planı sınırlarındaki alanlarda, belli şartlarda muvakkat yapı izni alınarak tarımsal amaçlı sera yapılması olanağı mevcutken, uygulama imar planı sınırı dışında olup da nazım plan sınırları içinde bulunan alanlarda yapılan seralar için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

İmar Kanunu'nda nazım imar planı dışındaki tarımsal ve özellikle sera tipi yapıların, yapı ruhsatı alınmadan yapılabilmesine olanak veren düzenlemeler yapılmıştır. Ancak Kanunda nazım imar planı sınırları içindeki tarımsal yapıların, istisnai durumlar (muvakkat izin) dışında yapı ruhsatı alınmadan yapı-

¹⁷ Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin Tanımlar Başlıklı 4. Maddesine göre "Yerleşme alanı dışı (iskân dışı) alan": Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarlarının dışında kalan alanlardır.

lacağına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Kanun koyucu bu durumu bilerek ve isteyerek tercih etmiştir. Çünkü imar planı yapılan yerlerdeki yapılar, planlama esaslarına ve bölgenin şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Kanun koyucu tarımsal amaçlı yapılar için yapı ruhsatı gerekip gerekmediği yönünden, uygulama imar planı yapılmayan planlı yerlerde dahi esnek davranmamıştır. Bu alanlarda yapı ruhsatı olmadan tarımsal amaçlı yapı yapılmasına olanak tanımamıştır. Uygulama imar planı, nazım imar planından sonra yapılan imar planıdır. Uygulama imar planı yapılmayan planlı yerlerde, tarımsal amaçlı yapılar için yapı ruhsatı öngören kanun koyucunun, uygulama imar planı olan yerlerde, tarımsal amaçlı yapılar için yapı ruhsatını evleviyetle aranmasını amaçladığını söyleyebiliriz. Kanun koyucunun iradesi bu yönde olmasına karşın, Yönetmelik hükmü ile uygulama imar planı yapılan alanlarda muvakkat izinle de olsa, planda öngörülen bölgenin şartlarına aykırı olarak tarımsal amaçlı sera yapılmasına cevaz vermenin kanun koyucunun amacına ve iradesine aykırı olduğunu söylemek mümkündür. Kaldı ki, yukarıda açıklandığı üzere normal yapılar için 61. madde kapsamında verilecek muvakkat izin şartları ile seralar için 19. madde kapsamında verilecek muvakkat izin şartları ve sonuçları birbiriyle örtüşmemektedir.

II. SERALI ŞEHİRLEŞME KONUSUNA İDARİ YARGI YERLERİNİN YAKLAŞIMI

A. Genel Olarak

Uygulama imar planı bulunan alanlarda yapılan tarımsal amaçlı seralar hakkında tesis edilen yıkım ve para cezası işlemleri, idari yargıda davaya konu olabilmektedir. Bu tür davalarda idari yargı mercileri, basit örtü niteliğinde olmayan seraların imar hukuku anlamında bir yapı olduğu ve ruhsat gerektirdiği yönünde kararlar verilmektedir.¹⁸

11/03/2020 tarih ve 31065 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği değişikliği ile Yönetmeliğe eklenen 19. maddesi 2. fıkrası sonrası ise, bu tür yapılar muvakkat yapı izni ile yapılabilecektir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulmadan ve muvakkat yapı izni alınmadan sera yapılması halinde ise, bu yapılara yapı ruhsatı alınması gerekmekte ve yapı ruhsatı alınmadan yapılan seranın ruhsatsız yapı olması niteliği nedeniyle yıkım ve imar para cezası işlemine konu olabilecektir. Bu yönde bölge idare

¹⁸ Mersin ili, Anamur ilçesi, Mahallesi, ... sayılı parselde bulunan taşınmaz üzerinde ruhsatsız sera yapıldığından bahisle ... imar para cezası verilmesine ilişkin 02/12/2014 günlü, 264 sayılı ve aynı Kanunun 32. maddesi uyarınca söz konusu yapının yıkımına ilişkin ... Belediye Encümeni kararlarının iptali istemiyle açılan davada, para cezası ile yıkım işlemi yönünden ise davanın reddine dair kararın onanmasına dair; Danıştay 6 D, E. 2019/5632 K. 2020/4234, 15.05.2020.

mahkemesi kararı da bulunmaktadır¹⁹. Uygulama imar planı bulunan alanlarda muvakkat yapı izni alınmadan yapılan tarımsal amaçlı seraların, ruhsatsız yapı hükmünde olduğu, ruhsatsız yapılar hakkında müeyyidelere tabi olması gerektiği yönündeki idari yargı yaklaşımı, seralı şehirleşmenin önlenmesi açısından kayda değerdir.

B. Yönetmelik Değişikliği Öncesi Yapılan Tarımsal Amaçlı Seralar Yönünden

11/03/2020 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği değişikliği öncesinde, uygulama imar planı bulunan alanlarda yapılan tarımsal amaçlı seralar hakkında tesis edilen yıkım işlemlerinin, 11/03/2020 tarihli değişiklikten sonra hukuki akıbetlerinin açıklığa kavuşturulması yerinde olacaktır. 11/03/2020 tarihinden önce yıkım işlemi tesis edilmiş ve uygulanmış ise, hukuken yapılacak bir şey yoktur. Sadece, yıkım işlemine açılan davada iptal yönünde bir karar verilmesi halinde, zararın tazmini söz konusu olabilecektir. Sera hakkında tesis edilen yıkım işlemi uygulanmamış ise durum farklıdır. Yıkım işlemi kesinleşmiş olsa dahi (davanın reddi suretiyle de olsa), sera sahibi muvakkat yapı izni alarak yapısını imar mevzuatına aykırı yapı olmaktan çıkarabilir. Muvakkat yapı izni alınan sera hakkında, daha önce tesis edilen yıkım işleminin hukuken geçerliliğini yitirdiğini söyleyebiliriz. Böyle bir durumda yıkım işlemi uygulanamaz. Uygulanması halinde, idarenin zararın tazmin sorumluluğu doğar. 11/03/2020 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği değişikliği öncesi dönemde tesis edilen yıkım işlemi dava konusu edilse dahi, dava aşamasında muvakkat yapı izni alınan sera, imar mevzuatına uygun yapı statüsüne girer. Dava aşamasında muvakkat yapı izni alınan sera hakkındaki yıkım işleminin mahkemece iptali hukuka uygun olacaktır.²⁰ Konuya ilişkin bir uyuşmazlıkta, *Planlı Alanlar Yönetmeliğinin uygulandığı alanda yapılan ruhsatsız sera için tesis edilen yıkım ve para cezası işleminin iptali istemiyle açılan davanın reddine dair kararda, yapılan ara kararları ile davacıdan ve davalı idareden dava konusu sera inşaatına bu hükümler kapsamında muvakkat yapı izni verilip verilmediğinin araştırıldığı, dava konusu sera inşaatı için sonradan yürürlüğe giren*

¹⁹ Konya BİM 2 İDD, E. 2021/656 K. 2021/2053, 14.10.2021. Bu karara göre, Uygulama İmar Planı bölgesinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre muvakkat yapı izni verilerek sera yapılması durumu, tarımsal amaçlı sera yapımını kolaylaştırmak için getirilmiş olan şartlar olup, ilgilinin kolay olan yolu tercih ederek gerekli şartları sağlayıp ruhsat almadan sera inşa edebileceği; yahut da daha fazla malî masraf ve prosedür içeren yolu tercih ederek yapı ruhsatı almak suretiyle sera inşa edebileceği; dolayısıyla ilk yolun tercih edilmesi durumunda yapı ruhsatı alınmadan yapının yapılabileceği; ancak ilk yol tercih edilmezse sera inşa edebilmek için mutlak surette yapı ruhsatı alınması gerektiği, alınmaması halinde ise yıkım ve para cezasına konu edileceği yönündedir.

²⁰ Ancak işlemin tesis edildiği tarih itibarıyla seranın izin belgesi olmadığından, yargılama giderinin davalı idare üzerinde bırakılmaması hukuka ve hakkaniyete uygun olacaktır.

*mevzuat hükümleri kapsamında muvakkat yapı izni alınarak seranın ruhsatlı hale gelmediği*²¹, açıklamasına yer verilmiştir. Kararda yer verilen bu gerekçe ile, hakkında yıkım işlemi tesis edilen seraya sonradan alınan muvakkat yapı izninin, yapıyı imar mevzuatına uygun hale getirdiğinin mahkemece de kabul edildiği söylenebilir.

C. Yönetmelik Değişikliği Sonrası Muvakkat Yapı İzni Alınmadan Yapılan Tarımsal Amaçlı Seralar Yönünden

11/03/2020 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği değişikliği sonrasında, seralar hakkında tesis edilen yıkım işlemleri için de aynı durum geçerlidir. Uygulama imar planı bulunan alanlarda muvakkat yapı izni alınmadan yapılan tarımsal amaçlı seralar, ruhsatsız yapıdır. Bu şekilde yapılan serayla ilgili tesis edilen yıkım işlemi uygulanmadığı sürece, sera sahibi muvakkat yapı izni alarak, yapısını imar mevzuatına aykırı yapı olmaktan çıkarabilir. Böyle bir durumda muvakkat yapı izni alınan sera hakkında, daha önce tesis edilen yıkım işlemi hukuken geçerliliğini yitirir. Dava açılmış ise, yıkım işleminin mahkemece iptali gerekir.²² Ancak burada temel şart, ister dava açılmış olsun ister olmasın muvakkat yapı izni alınarak yapının imar mevzuatına uygun hale getirilmiş olması gerektiğidir. Muvakkat yapı izni alınmadığı sürece, sera hakkındaki yıkım işlemi hukuka uygunluğunu koruyacaktır. Uygulama imar planı bulunan alanda izinsiz olarak yapılan tarımsal amaçlı sera, muvakkat yapı izni alınması için gerekli şartlara haiz olsa dahi durum değişmeyecektir. Ancak, 11/03/2020 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği değişikliği sonrasında, uygulama imar planı bulunan alanlarda izin alınmadan yapılan tarımsal amaçlı seralar hakkında tesis edilen yıkım veya mühürleme işlemlerinin, muvakkat yapı izni alınmamış olsa bile, “*seranın muvakkat yapı izni alma şartları mevcut olduğu*” gerekçesiyle iptali yönünde idari yargıda kararlar verildiği görülmektedir.²³ Bu karara katılmak hukuken olanaklı değildir. Çünkü, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 19. maddesi hükümlerine göre sera inşaatları, ilgili İl Tarım Orman Müdürlüğünün uygunluk görüşü yanında ilgili belediyeden muvakkat yapı izni alınarak yapılması gereken yapılardır. Hatta muvakkat yapı iznine tabi yapı tamamlandığında, geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m. 61). Muvakkat yapı izni alabilme koşullarının var olması, muvakkat yapı izni alınmış gibi işlem tesisi ve hukuki yorum yapılmasını gerektirmez. Muvakkat yapı izni alınması gerekirken

²¹ Adana BİM 2 İDD, E. 2020/1484 K. 2021/985, 08.06.2021.

²² Ancak işlemin tesis edildiği ve davanın açıldığı tarih itibarıyla seranın izin belgesi yok ise, yargılama giderinin davalı idare üzerinde bırakılmaması hukuka ve hakkaniyete uygun olacaktır.

²³ Adana BİM 2 İDD, E. 2020/1484 K. 2021/985, 08.06.2021; Adana BİM 2 İDD, E. 2021/1269 K. 2022/506, 10.03.2022; Adana BİM 2 İDD, E. 2020/1535 K. 2022/487, 17.03.2022.



bu izin alınmadan yapılan yapılara yaptırımsal işlem tesisini önlemek, planlı alanlarda “seralı şehirleşme” oluşumuna sebebiyet verir ve hızlandırır. Bu durum ise imar hukukuna açık aykırılık oluşturur.

Yukarıda değinildiği üzere Konya Bölge İdare Mahkemesi, uygulama imar planı bulunan alanlarda muvakkat yapı izni alınmadan yapılan seraların ruhsatsız yapı olması nedeniyle yıkım ve para cezası işlemi tesisinin hukuka uygun olduğu yönünde karar vermekte iken,²⁴ Adana Bölge İdare Mahkemesi muvakkat yapı izni alınmayan seranın, muvakkat yapı izni alma şartları mevcut ise, yıkım ve para cezası işlemine konu edilmesinin hukuka aykırı olduğu yönünde kararlar vermektedir. Buna göre, muvakkat yapı izni alınmadan yapılan seralara ilişkin tesis edilen müeyyidelerle ilgili benzer olaylarda, farklı bölge idare mahkemeleri dairelerince verilen kesin nitelikteki kararlar arasında aykırılık bulunduğunu söylemek mümkündür.²⁵ Bu konuda aykırılığın giderilmesine ilişkin olarak Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunca verilmiş bir karar da yoktur.²⁶ Bu konudaki aykırılığın giderilmesi amacıyla ilgili bölge idare mahkemesi başkanlar kurulunca, Danıştay’dan karar verilmesini istenilmesi yerinde olacaktır.

SONUÇ

Seralar, tarımsal amaçlı yapılarıdır. Basit örtü mahiyetindeki hafif yapı olan seralar, imar hukuku ve mülkiyet hukuku anlamında bir yapı olarak kabul edilmez ve menkul mal hükümlerine tabi olur. Basit örtü mahiyetinde olmayan, beton temel ve çelik çatılı vb. seralar ise İmar Kanunu kapsamında yapı niteliği haizdir. Bu nitelikteki tarımsal amaçlı seraların yapı olması nedeniyle, bu yapılar hakkında yıkım ve para cezası işlemleri tesis edilmesi söz konusu olabilecektir.

İskan dışı alanlarda, köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında yapılacak tarımsal amaçlı yapı olan seralar, en-

²⁴ Konya BİM 2 İDD, E. 2021/656 K. 2021/2053, 14.10.2021.

²⁵ Farklı bölge idare mahkemeleri arasındaki aykırılığın giderilmesi hakkında geniş bilgi için bkz. Hüseyin Bilgin, ‘Bölge İdare Mahkemesi Kararları Arasındaki Aykırılık ve Uyuşmazlığın Giderilmesi Sorunu’ (2021) 15(3) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 637, 645; Turan Yıldırım, ‘İdari Yargıda İçtihat Farklılıkları Sorunu ve Çözüm Önerileri’ (2017) (93) Danıştay ve İdari Yargı Günleri 149. Yıl Sempozyumu, Danıştay Yayınları 135, 143; Oğuz Sancakdar, ‘İdari Yargı İstinaf Sistemindeki Olası Sorunlar ve Çözüm Önerileri’ (2016) (91) Danıştay ve İdari Yargı Günü 148. Yıl Sempozyumu, Danıştay Yayınları 29,113; Murat Sezginer, ‘İdari Yargıda İstinaf İncelemesinin Esasları ile İstinaf Uygulamasında İçtihat Ayrılıkları Sorunu ve Çözüm Yolları’ (2018) (99) Danıştay ve İdari Yargı Günü 150. Yıl Sempozyumu, Danıştay Yayınları, 111, 135.

²⁶ Hüseyin Bilgin, *Bölge İdare Mahkemelerinin Kesin Kararları Arasındaki İçtihat Farklılığının Giderilmesine Yönelik Danıştay Kararları* (Seçkin 2021); Zeki Uysal, *İdari Yargıda İçtihat Aykırılığının Önlenmesi ve Giderilmesi Usulü* (Seçkin 2021).

tegre tesis niteliğinde olmamak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Plansız alanlarda yapılan tarımsal amaçlı seralar, bulunduğu bölgenin şartlarına ve fonksiyonuna uygun yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır. Seralar, köy ve mezraların yerleşik alanlarında veya kırsal yerleşik alanlarda yapılsa dahi, bulunduğu bölgenin şartlarına ve fonksiyonuna aykırı olmayacaktır.

Planlı alanlarda ise durum farklıdır. İmar Kanununun 3. maddesine göre, herhangi bir alanın her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacaktır. İmar planında tarımsal alanda kalan bölgede sera yapılması bölgenin şartlarına ve fonksiyonuna uygundur. Ancak planda konut, ticari alan vb. yerlerde, bölgenin şartlarına uygun olmayan tarımsal amaçlı sera yapılması halinde durum farklıdır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde değişiklik yapılmış ve herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, muvakkat yapı izni alınmak suretiyle tarımsal amaçlı sera yapılmasına olanak sağlanmıştır (m. 19).

Uygulama imar planı bulunan bir bölgede, imar parselinin planındaki fonksiyonu dışında yapılaşabilmesi için muvakkat yapı ruhsatı düzenlenmesine olanak tanıyan yönetmelik hükmü, İmar Kanununun 3. maddesine açık olarak aykırıdır. Danıştay İdari Dava Dairesinin 03.11.2021 tarih ve E. 2021/655 sayılı kararı, “muvakkat izin belgesinin yapı ruhsatı müracaatı aşamasında seranın yıkılarak tasfiye edilmek kaydıyla verilmesi, ilanihaye imar planındaki amacı dışında kullanılmasını engelleyici niteliktedir. Getirilen bu şart, imar planı kapsamında olmasına rağmen imar parseline, tarımsal amaçlı sera olarak kullanılmasına geçici olarak müsaade edildiği” yönünde ise de, bu karara katılmak hukuken olanaklı değildir.

Muvakkat izin belgesinin yapı ruhsatı müracaatı aşamasında seranın yıkılarak tasfiye edilmek kaydıyla verilmesi, bu belgeye tam anlamıyla geçicilik niteliği kazandırmayacaktır. Çünkü muvakkat izin belgesi, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasına kadar geçerlidir. Parselin kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaat zamanı ise, muvakkat izin belgesi sahibinin takdirine bağlı bir durumdur. Tarımsal amaçlı seranın yapıldığı bölgedeki imar adası tamamen yapılaşmış olsa dahi, imar parseli ve muvakkat izin belge sahibi, serasını kullanmak istediği takdirde muvakkat izin belgesi geçerliliğini koruyacaktır.

İmar adası tamamen yapılaşsa dahi, parsel sahibinin belirsiz süre ve hatta takdire bağlı olarak süresiz olarak serayı kullanma hak ve yetkisinin bulunması, muvakkat izin belgesinin geçici olmadığını açık olarak göstermektedir. Bu durum ayrıca, imar planlarında kurgulanan yerleşim ve yapılaşma öngörüsünün gerçekleştirilmesine mani olacak nitelik taşır. İmar adalarındaki parsellere sera için muvakkat yapı izninin Yönetmeliğin 61. madde uyarınca verilmesi de, muvakkat yapı izninin geçici olmadığı, belirsiz süreli ve süresiz olduğu



yönündeki gerçeği değiştirmemektedir. Uygulama imar planı yapılan bir parselde, tarımsal amaçlı yapılan sera için alınan muvakkat izin belgesinin geçici olmadığı kabulü ise, buna cevaz veren yönetmelik düzenlemesinin herhangi bir alanın her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağına dair kanun hükmüne de aykırı olduğunun göstergesidir.

Plana uygun olarak imar adalarının tamamen yapılaşması durumunda, muvakkat izin belge sahibinin tarımsal amaçlı yapılan serayı kullanmaya devam etmesi “seralı şehirleşme” durumuna yol açacaktır. Bu durum ise imar hukukuna, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırıdır.

İmar adalarındaki parsellerde yapılan seralar için alınan muvakkat izin belgesinin geçici nitelikte olmaması ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 19. maddesine eklenen 2. fıkrasıyla getirilen düzenlemenin imar hukukuna, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine açık aykırı olması nedeniyle, bu düzenlemenin Danıştay tarafından iptal edilmesi imar hukukuna uygun olacaktır.

Diğer bir alternatif ise, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 19. maddesine eklenen 2. fıkrasında değişiklik yapılarak, herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde tarımsal amaçlı seralara verilen muvakkat yapı izin belgesinin, geçici nitelikte olması sağlanmalıdır. Yapılacak değişikliklerle, mutlaka muvakkat izin belgesinin geçici olduğu hususu ön plana çıkarılmalıdır. Bunun için öncelikle, yönetmelik hükmünde öngörülen seranın yıkılması veya kaldırılması hususundaki takdir yetkisi, parsel veya muvakkat izin belgesi sahibinden alınmalıdır. İmar adasının belli bir oranda veya tamamen yapılaşması halinde, muvakkat izin belge sahibinin aksi yöndeki iradesine rağmen seranın yıkılması veya kaldırılmasını sağlayacak düzenleme yapılmalıdır. Bu şekilde, uygulama imar planı bulunan bir alanda şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve imar hukukuna aykırı oluşacak “seralı şehirleşme” önlenabilir.

KAYNAKÇA

Akipek JG and Akıntürk T, *Eşya Hukuku* (Beta 2009).

Bilgin H and Sezer Y, *Açıklamalı - İçtihatlı İmar Kanunu Uygulama Rehberi* (6th edn, Adalet 2020).

Bilgin H, ‘Bölge İdare Mahkemesi Kararları Arasındaki Aykırılık ve Uyuşmazlığın Giderilmesi Sorunu’ (2021) 15(3) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 637-686.

Bilgin H, *Bölge İdare Mahkemelerinin Kesin Kararları Arasındaki İçtihat Farklılığının Giderilmesine Yönelik Danıştay Kararları* (Seçkin 2021).

Çiçek K, 'İmar Plan Değişikliklerinin Usul ve Esasları', Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul 2016.

Çolak Nİ and Öngören G, İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları (Öngören Hukuk 2014).

Ersoy M, 'İmar Planı Değişiklikleri ve Yargı Denetimi' (1997) (17:1-2) ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi 53-73.

Ertaş Ş, *Eşya Hukuku* (Seçkin 2006).

Genç M, İmar Hukuku (Seçkin 2015).

Kalabalık H, İmar Hukuku Dersleri (11th edn, Seçkin 2021).

Kara S, *Danıştay Kararları Işığında İmar Planı Değişikliği* (Yetkin 2016).

Kent B, 'İmar Planlarının Değiştirilmesi, Plan Yapı ve Ruhsatlarının İptali ve Geri Alınmasının Kazanılmış Haklar Üzerindeki Etkileri' (2015) 3(1) Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 11-37.

Oğuzman K, Seliçi Ö and Özdemir SO, *Eşya Hukuku* (Filiz 2009).

Sancakdar O, *Belediyenin İmar Planını Yapması-Değiştirmesi ve İptal Davası* (Yetkin 1996).

Sancakdar O, 'İdari Yargı İstinaf Sistemindeki Olası Sorunlar ve Çözüm Önerileri' (2016) (91) Danıştay ve İdari Yargı Günü 148. Yıl Sempozyumu, Danıştay Yayınları 29-113.

Sezginer M, 'İdari Yargıda İstinaf İncelemesinin Esasları ile İstinaf Uygulamasında İçtihat Ayrılıkları Sorunu ve Çözüm Yolları' (2018) (99) Danıştay ve İdari Yargı Günü 150. Yıl Sempozyumu, Danıştay Yayınları 111-135.

Yıldırım T, 'İdari Yargıda İçtihat Farklılıkları Sorunu ve Çözüm Önerileri' (2017) (93) Danıştay ve İdari Yargı Günleri 149. Yıl Sempozyumu, Danıştay Yayınları 135-153.

Uysal Z, İdari Yargıda İçtihat Aykırılığının Önlenmesi ve Giderilmesi Usulü (Seçkin 2021).

