

İÇİNDEKİLER

BEŞİNCİ BASKIYA ÖNSÖZ	5
İÇİNDEKİLER.....	7
İMAR PLANI ÖRNEKLERİ	17
KISALTMALAR.....	19
GİRİŞ	21

BİRİNCİ KISIM İMAR HUKUKU

Ş1. İmar Hukukunun Kaynakları	23
I. ASIL KAYNAKLAR.....	23
A. Anayasa.....	23
B. Kanunlar.....	25
C. Düzenleyici İşlemler	26
1. Kanun Hükmünde Kararnameler.....	26
2. Yönetmelikler	27
3. İmar Planları	27
4. Diğer Düzenleyici İşlemler	27
II. YARDIMCI KAYNAKLAR	28
A. Yargı Kararları.....	28
B. Doktrin	28
Ş2. Mekânsal Planlar	29
I. MEKÂNSAL PLAN ÇEŞİTLERİ	29
A. Mekânsal Strateji Planı	30
B. Çevre Düzeni Planı	31
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>31</i>

C.	İmar Planları	32
1.	Nazım İmar Planı	32
	<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>33</i>
2.	Uygulama İmar Planı	34
	<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>35</i>
3.	Diğer İmar Planları	39
a.	Koruma Amaçlı İmar Planı	39
	<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>39</i>
b.	Revizyon İmar Planı	40
c.	İlave İmar Planı	41
II.	MEKÂNSAL PLANLAMA KADEMELERİ VE İLİŞKİLERİ	41
A.	Planlar Hiyerarşisi	41
	<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>44</i>
B.	Planlar Hiyerarşisi Kuralının Hukuki Sonuçları	45
	<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>47</i>
§3.	İmar Planları	49
I.	İMAR PLANLARININ HUKUKİ NİTELİĞİ VE NORMLAR HİYERARŞİSİNDEKİ YERİ	49
A.	İmar Planlarının Hukuki Niteliği	49
	<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>50</i>
B.	İmar Planlarının Normlar Hiyerarşisindeki Yeri	50
II.	İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI VE YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ	53
A.	İmar Planı Yapma Zorunluluğu	53
B.	Planlama Öncesi Yapılması Gerekenler	53
	<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>56</i>
C.	İmar Planı Yapılırken Dikkat Edilmesi Gereken İlkeler	58
	<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>60</i>
D.	İmar Planı Yapma Yetkisi	61
1.	İmar Planı Yapımında Genel Yetki	61
	<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>63</i>
2.	İmar Planı Yapımında Özel Yetki	64
a.	Büyükşehir Belediyelerinin Yetkileri	64
	<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>65</i>

b. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Yetkileri.....	65
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>67</i>
E. İmar Planlarının Özel Hukuk Kişilerine Hazırlattırılması.....	68
III. İMAR PLANLARININ YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI	69
A. İdare Açısından Doğurduğu Hukuki Sonuçlar.....	69
1. Alt Kademe Planların Üst Kademe Planlara Uygun Hale Getirilmesi.....	70
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>71</i>
2. İmar Programı Hazırlanması ve Kamulaştırmaların Yapılması	71
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>73</i>
3. İmar Denetim Görevi.....	74
a. Büyükşehir Belediyelerinin Denetim Yetkisi.....	75
b. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Denetim Yetkisi	76
B. Menfaati Etkilenenler Açısından Doğurduğu Hukuki Sonuçlar	76
1. İmar Durum Belgesi Alma Hakkı.....	77
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>77</i>
2. İtiraz ve Dava Hakkı	79
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>82</i>
IV. İMAR PLANLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ VE REVİZYONU	84
A. İmar Planlarını Değiştirme İhtiyacı ve Kamu Yararı İlkesi.....	84
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>86</i>
B. İmar Planı Revizyonu.....	88
C. İlave İmar Planı	88
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>88</i>
D. İmar Planı Değişikliği	89
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>90</i>
E. İmar Planı Revizyonu/Değişikliklerinde Yetki ve Usul	92
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>92</i>
F. İmar Planı Revizyonu/Değişikliklerinde Kazanılmış Hak Sorunu	93
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>96</i>

§4. İfraz ve Tevhid İşlemleri.....	99
I. İFRAZ VE TEVHİD KAVRAMLARI	99
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları.....</i>	<i>102</i>
II. İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİNDE YETKİ VE USUL.....	103
III. İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİNE İLİŞKİN GENEL İLKE VE ESASLAR	104
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları.....</i>	<i>105</i>
IV. ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ (İZALE-İ ŞÜYU) DAVASI	106
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları.....</i>	<i>106</i>
§5. Parselasyon: Arazi ve Arsa Düzenlemesi.....	107
I. PARSELASYON KAVRAMI	107
II. PARSELASYON YAPMA YETKİSİ	112
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları.....</i>	<i>116</i>
III. PARSELASYON HAZIRLIK ÇALIŞMALARI	117
A. Düzenleme Alanının Belirlenmesi.....	117
B. İfraz ve Tevhid İşlemleri.....	117
C. Tapu Kayıtlarının ve Parsel Sınırlarının Elde Edilmesi	117
D. Korunması Gereken Yapıların Belirlenmesi	118
E. Parselasyon Planı Paftalarının Hazırlanması.....	118
F. İmar Adalarının Numaralandırılması.....	118
G. Adaların Araziye Aplikasyonu	119
H. Düzenleme Sahasına Giren Parsellerin Yüzölçümü Kontrolü	119
IV. PARSELASYON PLANLARININ HAZIRLANMASI, ONAYLANMASI VE YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ	120
A. Parselasyon Planlarının Onaya Sunulması	120
B. Parselasyon Planlarının Onaylanması ve Yürürlüğe Girmesi	121
V. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP UYGULAMASI)	124
A. Düzenleme Ortaklık Payının Tanımı, Amacı ve Tespiti.....	124
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları.....</i>	<i>125</i>
B. Aynı Yerde İkinci Kez Düzenleme Yapılabilmesi.....	126
C. Aynı Yerden İkinci Kez Düzenleme Ortaklık Payı Alınamaması	126
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları.....</i>	<i>128</i>
D. Düzenleme Ortaklık Payının Başka Amaçla Kullanılamaması.....	128
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları.....</i>	<i>129</i>

E. Düzenleme Ortaklık Payı – Kamulaştırma İlişkisi ve Trampa Yapma Yetkisi.....	129
VI. PARSELASYONDA EŞİTLİK İLKESİ	130
Ş6. İmar Hukukunda Kamulaştırma	133
I. KAMULAŞTIRMAYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	133
II. İMAR KANUNUNDA KAMULAŞTIRMA UYGULAMALARI	136
A. Umumi Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerlerde	136
B. Cephe Hattının Gerisinde Kalan Yerlerde	136
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>137</i>
III. İMAR HUKUKUNDA KAMULAŞTIRMANIN ÖZELLİKLERİ	139
A. İmar Planlarına Uygun Olma	139
B. Kamu Yararı Kararına Gerek Olmaması.....	139
C. Kamulaştırma Bedelinin Tespitinde Arazideki Değer Artışının Dikkate Alınmaması	140
D. Kamulaştırma Bedelinin Trampa Yoluyla Karşılanması	141
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>141</i>
E. Kamulaştırma İşlemine Karşı Açılacak Davalarda İmar Planının İptal Davasına Konu Edilebilmesi	142
IV. KAMULAŞTIRMADAN ARTA KALAN KISIMLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ	143
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>144</i>
V. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA	145
A. Hukuka Uygun Kamulaştırmaz El Atma	145
B. Hukuka Aykırı Kamulaştırmaz El Atma	146
C. Hukuka Aykırı Kamulaştırmaz El Atmaya Karşı Yargısal Başvuru İmkânları	147
1. Uzlaşma Usulüne Başvurma Zorunluluğu.....	150
2. Dava Açma Süresi ve Görevli Yargı Yeri.....	151
Ş7. Yapı Yapma ve Kullanma Esasları.....	153
I. YAPI KAVRAMI	153
II. YAPI RUHSATI	153
A. Yapı Ruhsatı Alınmasını Gerektiren Yapılar.....	153
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>155</i>

B. Yapı Ruhsatı Gerektirmeyen Yapılar	156
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>157</i>
C. Ruhsat Müddeti ve Ruhsatın Yenilenmesi	159
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>161</i>
D. Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Yapılar	162
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>163</i>
E. Geçici Yapı İzni	163
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>164</i>
F. Yapı Yaparken Alınması Gereken Tedbirler	165
1. İnşaat, Tamirat ve Bahçe Düzenlemesi ile İlgili Tedbirler	165
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>166</i>
2. Bina Ön Cephe Hattı ile Yol Arası ve Zeminin Kazılması	166
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>167</i>
III. YAPI KULLANMA İZİNİ	167
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>169</i>

§8. Ruhsatsız Yapılar ve İmar Yaptırımları

I. RUHSATSIZ YAPI KAVRAMI	171
II. RUHSATSIZ YAPILARA UYGULANACAK YAPTIRIMLAR	172
A. İdari Yaptırımlar	173
1. İnşaatın Durdurulması ve Yıkım Kararı	173
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>176</i>
2. Yıkım Kararlarının Uygulanmaması Sorunu	178
3. İmar Para Cezaları	181
a. İmar Para Cezalarının Hukuki Niteliği ve Uygulanacak İlkeler	181
b. İmar Para Cezasını Gerektiren Haller	183
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>186</i>
c. Para Cezasının İadesi, Tekerrür ve Ağırlaştırıcı Nedenler	188
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları</i>	<i>191</i>
4. İdari Yaptırımlara Karşı Başvurulabilecek Yargısal Yollar	192
B. Cezai Yaptırımlar	193

§9. İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu	195
I. RUHSATSIZ YA DA RUHSATA AYKIRI BİNA YAPMA YA DA YAPTIRMA SUÇU TCK m. 184/1	198
A. Tipiklik	198
1. Maddî Unsurlar	198
a. Bina	199
i. Bina Kavramına Yer Yönünden Sınır	202
b. Yapı Ruhsatı Alınmadan veya Ruhsata Aykırı Olarak	206
i. Yapı Ruhsatı Alma Zorunluluğu	207
ii. Verilen Ruhsata Aykırılık	209
iii. Yapmak veya Yaptırmak	209
2. Manevî Unsur: Kast	214
B. Hukuka Aykırılık ve Kusurluluk	214
C. Teşebbüs	215
D. İçtima	215
E. Kişisel Cezasızlık Sebebi	216
II. RUHSATSIZ ŞANTİYEYE ELEKTRİK, SU VEYA TELEFON BAĞLANTISI YAPMAK	217
A. Tipiklik	218
1. Maddî Unsurlar	218
a. Yapı Ruhsatı Olmadan Başlatılan İnşaatlar Dolayısıyla Kurulan Şantiyeler	218
b. Elektrik, Su veya Telefon Bağlantısı Yapılmasına Müsaade Etmek ve Müsaade Eden Kişi	220
2. Manevî Unsur: Kast	221
B. Hukuka Aykırılık ve Kusurluluk	222
C. Teşebbüs	222
III. İZİNSİZ YAPILARDA SİNİİ FAALİYETİN İCRASINA MÜSAADE ETMEK	222
A. Tipiklik	223
1. Maddî Unsur	223
a. Yapı Kullanma İzni Alınmamış Bina(lar)	223
b. Herhangi Bir Sınai Faaliyetin İcrasına Müsaade Eden	224
i. Sınai Faaliyet Nedir?	224

ii. Sınai Faaliyet İcrasına Müsaade Etmeye Yetkili Olanlar	227
iii. Sınai Faaliyetin İcrası	230
2. Manevî Unsur.....	230
B. Hukuka Aykırılık ve Kusurluluk.....	230
C. Teşebbüs.....	231

İKİNCİ KISIM

KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

§1. Belediye Kanununda Kentsel Dönüşüm.....	235
I. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI	239
II. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İLAN ETME YETKİSİ	239
III. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA İMAR İŞLERİ.....	240
IV. YAPILARIN BOŞALTILMASI, YIKIM VE KAMULAŞTIRMADA ANLAŞMA SAĞLANMASI.....	241
V. İNŞAATLARIN YAPIMI VE ALTYAPI HARCAMALARI	241
VI. KENTSEL DÖNÜŞÜM İŞLEMLERİNE KARŞI AÇILABİLECEK DAVALAR	242
<i>Konu ile İlgili Örnek Yargı Kararları.....</i>	<i>244</i>
§2. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kapsamında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	245
I. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUNUN GENEL ESASLARI	245
A. Rezerv Yapı Alanları	246
B. Riskli Alanlar	247
1. Riskli Alan İlan Etme Yetkisi	247
2. Riskli Alanların Büyüklüğü.....	247
3. Riskli Alan İlan Sebepleri	248
4. Riskli Alanlarda Tasarrufların Kısıtlanması	250
5. Riskli Alanların Planlanması ve Düzenlenmesi	251
6. Riskli Alanlarda Yapılacak Uygulamalar ve Karar Alma Süreci	251
7. Risk Alan İlan Kararına Karşı Yargısal Başvuru.....	253
a) Görevli Yargı Mercii.....	253
b) Dava Açma Süresi.....	254

c) İvedi Yargılama Usulünün Uygulanması	255
d) Temyiz Yoluna Başvurma Hakkı	257
C. Riskli Yapılar	258
1. Riskli Yapıların Tespiti	258
2. Riskli Yapı Tespit Raporuna İtiraz	261
3. Tasarrufların Kısıtlanması	262
4. Riskli Yapıların Yıkılması ya da Güçlendirilmesi	263
5. Uygulama Alanındaki Taşınmaz Maliklerinin Hakları	265
6. Acele Kamulaştırma	266
7. Müteahhitlerin Teminat Gösterme Zorunluluğu	267
8. Müteahhidin Payına Düşen Bağımsız Bölümlerin Satışı	268
9. Müteahhitle İmzalanan Sözleşmenin Feshi	269
a) Yapım işini hiç başlanmamış olması	270
b) Yapım işinin belirli bir seviyede durdurulmuş olması	270
10. Taşınmazlar Üzerindeki Aynî ve Şahsi Hakların Durumu	272
11. Tapusuz veya Kaçak Yapılar	273
12. Bakanlıkça Re'sen Kentsel Dönüşüm Uygulaması Yapılması	274
13. Bir Parselde Birden Fazla Yapının Bulunması	277
14. Artakalan Konutlar veya İşyerleri	278
15. Kira Yardımı	278
II. DAVA AÇMA HAKKI	279
A. Görevli Yargı Yeri	280
B. Yetki Kuralları	280
C. Dava Açma Süresi	281
YARARLANILAN KAYNAKLAR	283