

Doç. Dr. Nusret İlker ÇOLAK
Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi
İdare Hukuku Anabilim Dalı
Öğretim Üyesi

İMAR HUKUKU



İÇİNDEKİLER

TAKDİM	VII
ÖNSÖZ	IX
İÇİNDEKİLER	XI
KISALTMALAR	LI
GİRİŞ	1

Birinci Bölüm

İMAR KAVRAMI, DÜZENLENME, DENETİM VE İMAR HUKUKU

I. İMARIN KAVRAMSAL BOYUTU	5
A. İmar Kavramı	5
B. İmar Kavramının Kapsamı	7
C. İmar Planlama ve Uygulamalarında Tarihi Gelişim	7
D. İmar Planlama ve Uygulamalarının Etki Alanı	9
1. İmar Planlama ve Uygulamalarının Sosyal Yaşama Etkisi	9
2. İmar Uygulamaları ve Kamu Düzeni	10
a. Kamu Düzeni ve İmar Faaliyetleri Arasında Olumlu İlgi	10

b. Kamu Düzeni ve İmar Faaliyetleri Arasında Olumsuz İlgisi.....	11
E. İmar Uygulamalarının Düzenlenme ve Kontrol Gerekliliği.....	12
II. İMARA İLİŞKİN DÜZENLEMELER VE UYGULAMANIN DENETLENMESİ	13
A. İmara İlişkin Faaliyetlerin Düzenlenmesinde ve Denetlenmesinde Kamu Yararı.....	13
1. İmar Faaliyetlerinin Düzenlenmesi.....	13
a. Kamusal Görevlerin Düzenlenmesi	14
b. Özel Hukuk Kişilerinin Faaliyetlerinin Düzenlenmesi	14
2. İmar Faaliyetlerinin Denetlenmesi Gereği.....	15
B. İmar Faaliyetlerinin Düzenlenmesinde Kapsam	16
1. Kolluk Faaliyetleri Kapsamı.....	17
a. Temel Hak ve Özgürlüklere Etkisi.....	17
b. İdarenin Yetkisinin Bağlanması	18
b.1. İmar Faaliyetlerinin Düzenlenmesinde ve Denetlenmesinde Bağlı Yetki.....	19
b.2. İdarenin Yetkilerinin Açıkça Düzenlenmesi.....	20
b.3. İmar Uygulamalarında İdari Usul Kurallarının Belirlenmesi Gereği	20
2. İmar Uygulamaları ve Kamu Hizmeti	21
3. İmar Uygulamalarında Planlama Faaliyeti.....	22
III. İMAR HUKUKU.....	23
A. İmar Hukuku Kavramı	23
B. Bir Hukuk Disiplini Olarak İmar Hukuku	24
C. İmar Hukukunun Hukuk Disiplinleri İçerisindeki Yeri.....	25
D. İmar Hukukunun Kapsamı veya Etki Alanı	27
1. İmar Hukukunun Doğrudan Etki Alanı	28
a. Mülkiyet Hakkı	28
b. Yerleşme Özgürlüğü	32

c. Seyahat Özgürlüğü	33
d. Özel Girişim Özgürlüğü.....	34
e. Basın Özgürlüğü.....	35
f. Toplantı ve Gösteri Yürüyüşü Düzenleme Hakkı.....	36
g. Konut Hakkı.....	37
2. İmar Hukukunun Dolaylı Etki Alanı	38
a. Yaşama Hakkı	38
b. Maddi ve Manevi Varlığını Geliştirme Hakkı.....	39
c. Sağlıklı Bir Çevrede Yaşama Hakkı.....	40
d. Diğer Haklar.....	41
E. İmar Hukukunun Kamu Hukuku Karakteri	42
F. İmar Hukukunun Kaynakları	44
1. Evrensel Hukuk İlkeleri.....	44
2. Anayasa.....	45
3. Uluslararası Andlaşmalar.....	46
4. Kanunlar	47
5. Kanun Gücünde Metinler.....	49
a. Osmanlı Metinleri	49
b. Kanun Hükmünde Kararnameler	50
6. İdari Düzenlemeler	50
a. Tüzükler	51
b. Yönetmelikler	51
c. Plan Hükümleri(Notları).....	52
7. Öğreti.....	53
8. Yargı İçtihatları.....	54
9. İdari Teamüller	57

İkinci Bölüm
İDARENİN PLANLAMA GÖREVİ VE İMAR
PLANLARI

I.	DEVLETİN GÖREV ALANLARI.....	61
A.	Erkler Ayrımı	62
B.	Yürütmenin Görev Alanı	62
1.	Siyasi Nitelikli Görevler	63
2.	İdari Nitelikli Görevler	63
a.	Milli Güvenlik Faaliyetleri	64
b.	Kolluk Faaliyetleri.....	65
c.	Kamu Hizmetleri	66
d.	Teşkilat Yönetimi.....	68
e.	Planlama Faaliyetleri.....	68
f.	Özendirme ve Destekleme Faaliyetleri.....	69
II.	İDARENİN PLANLAMA GÖREVİ	69
A.	İdarenin Faaliyet Alanları İçerisinde Planlama.....	70
B.	Planlama Faaliyetlerinin Niteliği ve Önemi.....	70
1.	Planlama Kavramı	71
2.	Planlamanın Kapsamı.....	72
3.	Planlama Faaliyetlerinin Niteliği.....	73
4.	Planlamanın Önemi	74
C.	Planlamanın Diğer Faaliyetlerle Kıyaslanması.....	75
III.	PLANLAMANIN ANAYASAL TEMELİ.....	77
A.	Devletin Varlık Nedeni Olarak Planlama.....	78
B.	Temel Hak ve Özgürlüklerin Yaşama Geçirilebilmesi İçin Planlama Gereği	79
C.	Anayasa Hükümlerinde Planlama	79

Üçüncü Bölüm
PLANLAR VE PLAN HİYERARŞİSİ

I.	PLANLAMAYA İLİŞKİN TEMEL İLKELER	83
A.	Genellik İlkesi.....	84
B.	Kamuya Açıklık.....	85
C.	Süreklilik.....	86
D.	Zorunluluk	87
E.	Bağlayıcılık.....	89
F.	Kamu Yararı Amacı	90
G.	Bütüncüllük.....	92
H.	Geleceğe Dönüklük.....	94
I.	Hizmet Gereklere Uygunluk ve İşbirliği.....	94
II.	PLANLAR ARASINDA KADEMELENME	95
A.	Planlar Arasında Etkileşim.....	96
B.	İdari Düzenleyici Metinler Arasında Uygulama Önceliği.....	98
C.	Planların Düzenleme Alanları ve Kapsamı.....	99
D.	Planlama Faaliyetlerinde Bütünlük İlkesi.....	100
1.	İdarenin Bütünlüğü İlkesinin Görünümü Olarak Planlamada Bütünlük.....	101
2.	Planlama Çalışmalarından Beklenen Yararın Gerçekleştirilebilmesi İçin Bütünlük.....	101
III.	PLAN HİYERARŞİSİ	102
IV.	PLANLAR.....	104
A.	Üst Ölçekli Planlar.....	105
1.	Ülke/Kalkınma Planları	105
2.	Bölgesel Planlar	106
a.	Bölge Planları.....	106
b.	Çevre Düzeni Planı.....	107
B.	İmar Planları	108
1.	Nazım İmar Planları.....	109

2. Uygulama İmar Planları.....	109
3. İmar Planlarında Kavramlar	110
C. Diğer Planlar	112
V. ÇEVRE DÜZENİ PLANLARININ BÖLGESEL/YEREL PLAN NİTELİĞİ.....	113
A. Hukuki Düzenlemeler	113
B. Çevre Düzeni Planının Bölgesel/Yerel Niteliği Bağlamında Değerlendirme	115

Dördüncü Bölüm

PLANLAMA YETKİSİ, PLANLAMA İLKELERİ VE İMAR PLANLARINDA USUL KURALLARI

I. PLANLAMA FAALİYETLERİNDE YETKİ.....	119
A. Devletin Varlık Nedeni Görevler Bağlamında Planlama Yetkisi	120
B. Ülke Planlarında Yetki.....	121
1. Ülke Planlarında Hazırlık/Tespit Sürecinde Yetki.....	122
2. Ülke Planlarında Değerlendirme Sürecinde Yetki.....	124
3. Ülke Planlarında Karar/Onay Sürecinde Yetki	124
4. Kalkınma Planlarının Hukuki Niteliği	127
C. Bölgesel Planlarda Yetki	129
1. Bölge Planlarında Yetki	129
a. Hazırlık Sürecinde Yetkili İdare	129
b. Karar Sürecinde Yetkili İdare.....	130
2. Çevre Düzeni Planlarında Yetkili İdare	131
D. İmar Planlarında Yetki.....	135
1. Nazım İmar Planlarında Yetki	136
2. Uygulama İmar Planlarında Yetki	137

3.	Büyükşehir Belediyelerinin, Uygulama İmar Planı ve Uygulanması Üzerinde Denetim Yetkisi ve Niteliği	138
a.	İlçe ve İlk Kademe Belediyelerinin İmar Planlama Yetkisi Üzerinde Büyükşehirin Yetkileri	138
b.	Büyükşehir Belediyelerinin İlçe ve İlk Kademe Belediyelerinin İmar Planlama ve Uygulama Görevleri Üzerinde Sahip Olduğu Yetkilerin Niteliği	142
4.	Belediyelerin Planlama Konusunda Yetkili Organları.....	146
5.	Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Yetkisi.....	146
E.	Özel İmar Planlarında Yetki.....	150
II.	PLANLAMA SÜRECİNDE İLKELER	150
A.	Ulusal Planlarda İlkeler	151
B.	Bölgesel Planlarda İlkeler.....	152
1.	Bölge Planlarında İlkeler.....	152
2.	Çevre Düzeni Planlarına Egemen Olan İlkeler.....	153
a.	Kanuni Düzenlemelerde Çevre Düzeni Planı.....	154
a.1.	İmar Kanununda Çevre Düzeni Planı	154
a.2.	Çevre Kanununda Çevre Düzeni Planı	154
a.3.	Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkından Kanun Hükmünde Kararname.....	155
a.4.	Yerel Yönetimlere İlişkin Kanunlarda Çevre Düzeni Planı.....	155
b.	İdari Düzenlemelerde Çevre Düzeni Planı.....	156
b.1.	Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte İlke ve Esaslar.....	156
b.1.1.	Hazırlık Sürecine İlişkin İlkeler	157
b.1.1.1.	Planlama Alanının Konumu ile İlgili Bilgiler	157
b.1.1.2.	Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	157
b.1.1.3.	Fiziksel Yapı ve Mevcut Arazi Kullanımı.....	158

b.1.1.4. Çevresel Değerler ve Koruma Alanları	158
b.1.1.5. Afet Verileri, Afete Maruz Alanlar, Yerleşmeler ve Özellikleri	159
b.1.1.6. Planlama Alanı ile İlgili Demografik, Sosyal, Ekonomik, Kültürel, Tarihi ve Benzeri Bilgiler	159
b.1.1.7. Ulaşım ve Enerji Dahil Teknik Altyapı.....	159
b.1.1.8. Sektörel Yapı	160
b.1.1.9. Askeri Alanlar	161
b.1.1.10. Mülkiyet Yapısı	161
b.1.1.11. Yerleşmelerle İlgili Yerel Özellikler.....	161
b.1.1.12. Planlama Alanının Özelliğine Göre Diğer Konular	162
b.1.2. Çevre Düzeni Planında Esaslar.....	162
b.1.2.1. Yerleşilebilirlik İlkesi ve Taşıma Kapasitesi Göz Önünde Bulundurularak Koruma Kullanma Dengesinin Sağlanması.....	163
b.1.2.2. Makro Ölçekte Nüfus Dağılımı ve Yoğunluk Kararlarının Verilmesi	163
b.1.2.3. Kısıtlı Doğal Kaynakların, Artan Yerleşik Nüfusun Ekonomik ve Sosyal Yapısını Güçlendirerek, Gereksinimlerini Karşılacak Biçimde Kullanılmasının Sağlanması	164
b.1.2.4. Doğal, Tarihi, Kültürel Çevre Değerlerinin Korunması	164

b.1.2.5. Tarım Alanlarının, Sit Alanlarının, Orman Alanlarının, Özel Çevre Koruma Alanlarının, Ekolojik Açıdan Korunması Gerekli Alanların, Sulak Alanların, Uluslararası Sözleşmelere Konu Alanların, Kıyı Alanlarının ve Benzeri Alanların, İlgili Mevzuatında Öngörülen Kurallar Çerçevesinde Kullanımı ve Korunması	165
b.1.2.6. Yatırımların Koordineli Olarak Kullanıma Sunulması.....	165
b.1.2.7. Planlama Sürecinin Analiz, Araştırma Ve Sentez Aşamalarında, Yönetmelikte Belirlenen Konularda Yapılan Çalışmaların Ve Toplanan Değişik Sınıf Ve Türdeki Verilerin Planlama Kararlarının Oluşumunda Etkin Kullanımı.....	165
b.1.2.8. Afete Maruz Bölge, Yerleşme Ve Alanlardaki Afet Risklerinin Belirlenmesi Ve Bu Risklerin Plan Kararlarında Dikkate Alınması	166
b.1.2.9. Alt Ölçekli Planlamaya Veri Teşkil Edecek Politikaların Oluşturulması	166
b.1.3. Çevre Düzeni Planlarında Usul Kuralları .	167
b.2. Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelikte İlke ve Esaslar.....	168

b.2.1. Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelikte Çevre Düzeni Planı Hazırlık Süreci.....	168
b.2.1.1. Çevre Düzeni Planı Alanının Belirlenmesi.....	168
b.2.1.2. Bilgi Toplanması.....	168
b.2.2. Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelikte Çevre Düzeni Planının Temel Esasları	170
b.3. Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelikte İlke ve Esaslar	171
C. İmar Planlarında İlkeler	172
1. İmar Planlarında Genel İlkeler	172
2. Nazım İmar Planlarında İlkeler.....	174
3. Uygulama İmar Planlarında İlkeler.....	175
III. İMAR PLANLARINDA YÖNTEM KURALLARI	176
A. İmar Planlarında Hazırlık Aşaması	176
1. Araştırma, Tespit ve Raporlama	176
a. Araştırma Süreci	176
i. Planlama Alanının Yeri	177
ii. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	177
iii. Fiziksel Yapı	177
iv. Maden Kaynakları	178
v. Çevresel Kaynaklar ve Koruma Alanları	178
vi. Demografik Yapı	179
vii. Sosyal Yapı	179
viii. Ekonomik Yapı	180
ix. Teknik Altyapı	180
x. Arazi Kullanımı	181
xi. Sektörel Yapı	182
xii. Askeri Alanlar	183
xiii. Mülkiyet Yapısı	183
xiv. Yerleşme Alanları ile İlgili Özellikler	184
b. Sonuçların Alınması.....	185
c. Raporların Hazırlanması.....	185
2. Hâlihazır Haritalara Dayanma	186

3. Plan Hedeflerinin Belirlenmesi.....	187
a. Yerleşim/Kullanım Hedefleri.....	188
b. Kamusal Faaliyet Hedefleri.....	188
4. Verilerle Hedeflerin Örtüştürülmesi	189
a. İmkânlarla Hedefler Arasında Denge Kurulması	190
b. Kurulan Dengenin Çizim ve Plan Notlarına Yansıtılması	191
B. İmar Planlarında Değerlendirme	192
C. İmar Planlarının Onaylanması	194

Beşinci Bölüm

İMAR PLANLARINDA VE PLANLAMA ALANLARINDA DEĞİŞİKLİK

I. İMAR PLANLARININ DEĞİŞİKLİK GEREKÇELERİ.....	197
A. İmar Planlarında Amaç ve Değişiklik Zorunluluğu.....	198
B. İmar Planlarında Değişiklik Gerekçeleri.....	199
1. Plan Ömrünün Uzatılması.....	200
2. Kamusal Gereksinimlerde Değişiklik.....	200
3. Hak ve Özgürlüklerin Korunması	202
a. Mülkiyet Hakkının Hukuk Dışı Kısıtlanmasının Önlenmesi.....	202
b. Diğer Hak ve Özgürlüklerin Korunması.....	204
II. İMAR PLANLARINDA VE PLANLAMA ALANLARINDA DEĞİŞİKLİK ŞEKİLLERİ	204
A. Plan Tadilatı	205
1. Plan Tadilatı Kavramı ve Kapsamı	205
a. Tadilat Kavramı.....	205
b. Plan Tadilatının Kapsamı	205
2. Plan Tadilatında İlkeler	206
B. İlave İmar Planı	207

C. Revizyon İmar Planı.....	208
D. Mevzii İmar Planı	210
III. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE YETKİ	212
IV. İMAR PLANI YA DA PLANLAMA ALANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE YÖNTEM	213

Altıncı Bölüm

İMAR PLANLARININ HUKUKİ NİTELİĞİ, YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ VE İMAR PROGRAMLARI

I. NAZIM İMAR VE UYGULAMA İMAR PLANLARININ HUKUKİ NİTELİĞİ VE İLİŞKİSİ	215
A. İMAR PLANLARININ HUKUKİ NİTELİĞİ.....	215
B. NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI ARASINDAKİ HUKUKİ İLİŞKİ	218
II. İMAR PLANLARININ YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ	221
A. Meclis Tarafından Onaylanan Planların İta Amirince İmzalanması.....	222
1. İta Amirince İmzalanmanın Hukuki Niteliği.....	222
2. Uygun Bulunan İmar Planları Hakkında Yapılacak İdari İşlemler	223
B. İmar Planlarının İlan Edilmesi.....	223
C. İmar Planlarına Yapılacak İtirazlar	224
D. İtirazların Karara Bağlanması.....	225
III. İMAR PLANLARININ UYGULANMASI.....	227
A. Nazım İmar Planlarının Uygulanması	227
B. Uygulama İmar Planlarının Uygulanması	229
IV. İMAR PROGRAMLARI.....	230
A. İmar Programlarının Hukuki Niteliği	230
B. İmar Programlarının Amacı.....	231

C. İmar Programlarının Konusu	232
D. İmar Programlarında İlkeler	232
1. İmar Planlarının Özüne ve Amacına Uygunluk.....	233
2. İmar Programlarında Devamlılık	233
3. İmar Programlarında Katılımcılık.....	234
4. İmar Programlarında Mali Dengenin Sağlanması Zorunluluğu	235
E. İmar Programının Hukuki Sonuçları.....	235
F. İmar Programlarının Yapılması Zorunluluğu.....	237
G. İmar Programlarına Ödenek Sağlanması.....	239
1. İmar Programlarına Ödenek Aktarılması Gerekliği	239
2. İmar Programına Kaynak Sağlanması	241
a. Ödenek Sağlanacak İmar Uygulamaları.....	241
b. Ödenek Sağlama İlkeleri	243
i. Programa Alınmış Olma	243
ii. Projeye İlgili Belediyece Katkı Sağlanması	243
iii. Yapılacak Uygulamanın Öncelikli ve Faydalı Olması.....	244
iv. Kamulaştırma Yapılacak Parselin Uygulama İmar Planının Bulunması	244
c. İmar Programına Kaynak Sağlama Talebinde Bulunma Yöntemi.....	244
i. Kamulaştırma Uygulamalarında Yardım Başvurusu	244
ii. Düzenleme Projelerinde Yardım Başvurusu	246
d. Yardım Taleplerinin Değerlendirilmesi	247
e. Amaç Dışı Kullanma Yasağı	248
f. İmar Uygulamaları Mali Yardımlarının Kullanılma Esasları.....	249
i. Kamulaştırma Yardımları Harcama Esasları	249
ii. Düzenleme Yardımları Harcama Esasları.....	250
V. İMAR PLAN VE PROGRAMLARINDA MÜLKİYET HAKKI	251

Yedinci Bölüm
İMAR PLANLARINDA BÖLGELER

I.	İMAR PLANLARINDA BÖLGELEME KAVRAMI VE AMACI	261
A.	İmar Planlarında Bölgeleme Kavramı.....	261
B.	İmar Planlarında Bölgelemenin Amacı	262
II.	İMAR PLANLARINDA BÖLGELER.....	265
A.	Kullanım Türüne/Fonksiyona Göre Bölgeler	266
1.	Konut Bölgeleri.....	266
2.	Sanayi Bölgeleri.....	268
a.	Düşük Yoğunluklu Sanayi Bölgeleri.....	268
b.	Organize Sanayi Bölgeleri.....	269
c.	Ağır Sanayi Bölgeleri.....	270
3.	Ticaret Bölgeleri.....	271
B.	Kullanım Yoğunluğuna Göre Bölgeler	272
1.	Az Yoğun Bölgeler.....	272
2.	Standart Bölgeler.....	273
3.	Yoğun Bölgeler.....	273
4.	Çok Yoğun Bölgeler.....	273
C.	Yapılaşma Yüksekliğine Göre Bölgeler.....	274
D.	Yapılaşma Şekillerine Göre Bölgeler	274
1.	Bahçeli Nizam Müstakil Yapılı Bölgeler	274
2.	Bahçeli Nizam Yapılaşma Bölgeleri	275
3.	Blok Nizam Yapılaşma Bölgeleri.....	275
4.	Bitişik Nizam Yapılaşma Bölgeleri.....	275
E.	Kamu Hizmetine Ayrılan Bölgeler	276
1.	Kamunun Ortak Kullanımına Ayrılan Bölgeler	276
2.	Kamu Hizmetine Ayrılan Bölgeler	277
III.	BÖLGELERİN AMAÇ DIŞI KULLANIM YASAĞI.....	277

Sekizinci Bölüm

PARSELASYON UYGULAMALARI

I.	PARSELASYON UYGULAMASINDA AMAÇ VE KAVRAMLAR.....	279
A.	Parselasyon Uygulamasının Amacı.....	280
B.	Parselasyon Uygulamasında Kavramlar.....	280
1.	Parselasyon Kavramı.....	280
2.	Parselasyon Düzenleme Alanı ve Sınırı.....	281
3.	İfraz	281
4.	Tevhit	282
5.	Tahsis	282
6.	Kadastro Parseli, İmar Parseli ve Adası	282
a.	Kadastro Parseli.....	282
b.	İmar Parseli.....	283
c.	İmar Adası.....	283
7.	Düzenleme Ortaklık Payı	284
II.	PARSELASYON UYGULAMA ALANININ TESPİTİ.....	285
A.	Düzenleme Alanının Belirlenmesi	285
B.	Düzenleme Sınırının Tespiti.....	286
III.	PARSELASYON UYGULAMASINDA İŞLEMLER	287
A.	Hazırlık İşlemleri	287
1.	Haritaların ve Belgelerin Temin Edilmesi	287
2.	Tevhit	289
3.	İfraz	289
4.	Tahsis	290
B.	Parsellerin ve Adaların Oluşturulması	291
1.	İmar Parsellerinin Belirlenmesi.....	291
2.	Parsellere Numara Verilmesi.....	291
3.	İmar Adalarının Parsellenmesi.....	292
4.	İmar Adalarının Numaralandırılması	292

C. Cetvellerin Hazırlanması.....	293
1. Özet Cetveli	293
2. Dağıtım Cetveli.....	294
3. Tahsis Cetveli.....	295
D. Krokilerin Hazırlanması	295
1. Röperli Kroki	295
2. Ebatlı Kroki	296
3. Aplikasyon Krokisi.....	296
E. İmar Parselinin Oluşturulması ve Dağıtılmasında Uyulması Gereken Esaslar.....	296
1. İmar Parselinin Kadastro Parselinin Bulunduğu Yerden veya Yakınından Verilmesi	297
2. Bina Maliklerine İmar Parselinin Tam ve Hissesiz Verilmesi	298
3. İmar Parsellerinde Mülkiyetin Parsel Boyutlarına Uygun Olarak Tek Parselde Toplanması	299
4. Parselin Yüzölçümü Üzerinden Düzenleme Ortaklık Payı Düşülerek Hisselendirme Yapılması	299
5. Hisselendirmede Kat Mülkiyetinin Esas Alınması	300
6. Hisselendirmenin Tapuya Şerhi.....	300
7. Yapılaşma ve Yapı Kullanımında Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanması.....	300
8. Düzenleme Ortaklık Payının Bedele Dönüştürülmesi.....	300
9. Düzenleme Yapılmadan İnşaat Ruhsatı Düzenlenmesi.....	301
10. Parselasyon Sürecinde Bedel Takdirlerinin Kamulaştırma Kanununa Tabi Olması.....	301
IV. PARSELASYON İŞLEMİNDE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI	301
A. Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı	301
B. Düzenleme Ortaklık Payının Hukuki Niteliği.....	302
C. Düzenleme Ortaklık Payı Miktarı ve İlkeler.....	304
1. Düzenleme Ortaklık Payı Miktarı.....	304

2. Düzenleme Ortaklık Payına İlişkin İlkeler.....	306
3. Düzenleme Ortaklık Payı Olarak Alınan Arazilerin Kanunda Belirlenen Amaç Dışı Kullanılması Yasağı ve Amaç Doğrultusunda Kullanılması Gereğinin Ortadan Kalkması	307
V. PARSELASYON PLANI	308
A. Parselasyon Planı Kavramı	309
B. Parselasyon Planının Hukuki Niteliği.....	309
C. Parselasyon Planında Yetki.....	310
D. Parselasyon Planı Yapılması Zorunluluğu	311
E. Parselasyon Planının Konusu	312
F. Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi.....	313
VI. PARSELASYON İLKELERİ	315
A. Parselasyon Planına Dayanma.....	315
B. Parsel Boyutlarına Uygunluk.....	316
C. Genel Hizmetlere Ayrılan Yerlerde Parselasyonun Sınırlı Olması.....	316
D. Parselasyonun Onaylanması	317
VII. PARSELASYON TÜRLERİ.....	317
A. İsteğe Bağlı Parselasyon	317
B. Zorunlu Parselasyon	318
1. Tanım.....	318
2. Zorunlu Parselasyon Halleri	319
a. İmar Planlarının Uygulanması Amacıyla Düzenleme.....	319
b. Doğal Afetler Nedeniyle Düzenleme	319
c. Diğer Nedenlerle Düzenleme.....	320
VIII. PARSELASYON ALANINDA BULUNAN YAPILARIN VE AĞAÇLARIN DURUMU	321
A. Özel Hukuk Kişilerinin Parselleri Üzerindeki Yapılar	321
B. Kamu Taşınmazları Üzerindeki Yapılar	322

C. Ağaçların Durumu.....	322
IX. PARSELASYON UYGULAMASININ TAPU SİCİLİNE YANSITILMASI.....	323
A. Parselasyon Çalışmalarının Tapuya Şerh Verilmesi.....	323
B. Tapu Kayıtlarının Parselasyon Doğrultusunda Yenilenmesi.....	323
X. PARSELASYON UYGULAMASI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE MÜLKİYET HAKKINA GETİRİLEN KISITLAMALAR ARASINDAKİ İLİŞKİ.....	325

Dokuzuncu Bölüm
YAPILAŞMA VE HUKUKİ BOYUTU

I. KAVRAM OLARAK YAPILAŞMA.....	329
A. Yapılaşma Kavramı.....	330
B. Yapılaşmaya İlişkin Temel Kavramlar	330
1. Yapı.....	331
a. İnsan Elinin ve İradesinin Ürünü Olma.....	331
b. Yapının Yeri	332
c. Yapının Durumu	333
d. Yapının Kullanım Amacı.....	334
e. İnşai Faaliyetin Aşaması	335
2. Bina.....	336
a. Tek Başına Kullanılabilme.....	336
b. Üzerinin Kapalı Olması.....	337
c. İçine Girilebilme	337
d. İnsanlarının İhtiyacına Yönelik Kullanılma	337
3. Parsele İlişkin Kavramlar.....	338
a. Parsel Cephesi	338
b. Parsel Derinliği	338
4. Yapı Düzenine İlişkin Kavramlar	339

a. Ayrık Nizam	339
b. Bitişik Nizam	339
c. Blok Nizam	339
d. İkiz Nizam	340
e. Bahçe Mesafeleri	340
f. Yapı Yaklaşma Sınırı	340
g. Taban Alan Katsayısı	340
h. Kat Alanları Katsayısı	341
i. Yükseklikler	341
j. Katlar	341
k. Taban Alanı	342
l. Yapı İnşaat Alanı.....	342
m. Bina Derinliği	342
n. Tabii Zemin.....	342
o. Resmi Bina.....	342
p. Umumi Bina	343
q. Basit Tamirat ve Tadilat.....	343
r. Esaslı Tamirat ve Tadilat	343
s. Yüksek Katlı Bina	344
t. Ortak Alanlar	344
u. Bina Cephesi	345
v. Mevcut Teşekkül	345
w. Yasal Yapı	345
x. Ön İzin	346
y. Azami Bina Alanı	346
II. YAPILAŞMANIN TEMEL ESASLARI.....	346
A. Mülkiyet Hakkına Bağlı Olarak Kullanılma.....	347
B. İmar Planlarının Yapılmış ve Yürürlükte Olma Şartı	348
C. İmar Mevzuatına Uygunluk.....	348
D. İdareden İzin Alınma Zorunluluğu.....	349

E. Uygulamanın Denetlenmesi ve Uygunluk Belgesi	349
F. Uygulamanın Çevreye Zarar Vermesinin Önlenmesi	350
III. YAPILAŞMA İZİNİ.....	351
A. Ruhsat Kavramı.....	352
B. Ruhsat Alma Zorunluluğu.....	352
C. Ruhsata Tabi Olma Bakımından Yapılaşmalar.....	354
1. Ruhsata Tabi Olmayan Yapılaşmalar	354
2. Farklı/Ayrıcalıklı Ruhsat Yöntemine Bağlı Yapılaşmalar	357
a. Ayrıcalıklı Yapılaşma Ruhsatına Tabi Yapılaşma Faaliyetleri	357
i. Milli Güvenlikle İlgili Yapılaşmalar	357
ii. Kamusal Faaliyetlere İlişkin Yapılaşmalar.....	359
b. Ayrıcalıklı Yapılaşma Ruhsatına Tabi Tutulma Gerekçeleri.....	360
c. Ayrıcalıklı Yapı Ruhsatının Tabi Olduğu Esaslar.....	361
i. Standartlara Uyma Zorunluluğu	361
ii. Ruhsat Düzenlenme Zorunluluğu.....	362
iii. Proje Hazırlanma Zorunluluğu	363
iv. Denetim Zorunluluğu	364
v. Kamu Yararı ve Hizmet Gerekleriyle Sınırlı Olma.....	365
3. Genel Ruhsat Alma Yöntemine Tabi Yapılaşmalar.....	366
D. Yapı Ruhsatının Hukuki Niteliği	367
IV. İNŞAAT RUHSATINA UYGUN YAPILAŞMANIN SONUÇLARI.....	369

Onuncu Bölüm

HUKUKA UYGUNLUK BAKIMINDAN YAPILAŞMA VE SONUÇLARI

I. HUKUKA UYGUN YAPILAŞMA VE SONUÇLARI	373
--	-----

A. Yapılaşmanın Hukuki Niteliği ve Temel Hak ve Özgürlüklerle İlişkisi.....	374
B. Hukuka Uygunluk Ölçütü Olarak Ruhsat ve Eklerine Uygun Yapılaşma	375
C. Ruhsat Alma Koşulları	376
1. Mülkiyet Belgesi.....	377
2. Projeler.....	378
a. Mimari Proje	378
b. Statik Projesi.....	379
c. Tesisat Projeleri	379
3. Krokiler	380
D. Ruhsat Alma Süreci.....	380
1. Krokilerin Alınması	380
2. İmar Durum Belgesi.....	381
3. Ruhsat Alma Süreci.....	382
a. Başvuru Süreci.....	382
b. Başvurunun Değerlendirilmesi	383
E. Ruhsatlarda Süre	385
F. Ruhsat Verme Yetkisinin ve Ruhsatın Hukuki Niteliği.....	388
1. Yapı Ruhsatı Verme Yetkisinin Hukuki Niteliği	388
2. Ruhsatın Hukuki Niteliği	389
3. Plan Değişikliği ya da İptalinin Ruhsata Etkisi.....	390
4. Yargı Kararıyla Planların ya da İnşaat Ruhsatının İptali	395
a. Yargı Kararıyla Planın İptali.....	395
b. Parselasyon Planının/İşleminin İptali.....	400
c. Yargı Kararıyla Ruhsatın İptali.....	401
5. Aykırı Kullanımlarda Yapıların Fonksiyonu	404
G. İnşaatın Hukuka Uygun Tamamlanmasının Tespiti-İskân İzni.....	406
1. İnşaatın Hukuka Uygunluk Koşulları	406

2. İskân Başvurusu	407
3. İskân Başvurusunun Karara Bağlanması	408
4. İnşaatın Tamamlanma Zamanı	411
II. HUKUKA AYKIRI YAPILAŞMA	415
A. Ruhsatsız ya da Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapılaşma	416
1. Ruhsatsız Yapılaşma	416
2. Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapılaşma	418
B. Kaçak Yapılaşma	419
1. Kaçak Yapılaşma Kavramı	419
2. Kendi Mülkiyetinde Kaçak Yapılaşma	421
3. Başkasının Mülkiyeti Üzerinde Kaçak Yapılaşma	422
a. Kamu Arazisinde Kaçak Yapılaşma	423
b. Üçüncü Kişilerin Arazisinde Kaçak Yapılaşma	425
c. Sahipsiz Alanlarda Kaçak Yapılaşma	427
d. Kamunun Ortak Alanları ile Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Olan Alanlarda Kaçak Yapılaşma ..	428
III. HUKUKA AYKIRI YAPILAŞMANIN SONUÇLARI	429
A. Tespit ve Yapı Tatil Tutanağı	430
1. Hukuka Aykırılığın Tespiti	430
2. Yapılaşmanın Geldiği Seviyenin Tespiti	431
3. Yapılaşmanın Durdurulması	432
4. İnşaatın Mühürlenmesi	433
5. Tutanak ve Durdurma Kararının Tebliğ Usulü	434
B. Aykırılığın Giderilmesi ya da Ruhsata Bağlanma	435
1. Ruhsat ve Eklerine Aykırılığın Giderilmesi	436
2. Ruhsata Bağlanma	437
3. Mührün Kaldırılması ve İnşaatın Devamına İzin Verilmesi	439
C. Hukuka Aykırı Yapıların Yıkımı	439
D. Hukuka Aykırı Yapılaşma Nedeniyle İdari Yaptırımlar	441
1. İdari Yaptırımlarda İdarenin Takdir Yetkisi	441

2. Hukuka Aykırı Yapı Yapanlara İdari Para Cezası Verilmesi	449
a. İdari Para Cezalarının Temel İlkeleri.....	449
b. İdari Para Cezaları	450
b.1. Hukuka Aykırı Yapılaşma Alanı Üzerinden Hesaplanan İdari Para Cezaları	451
b.2. Maktu İdari Para Cezaları	457
3. Hukuka Aykırı Yapılaşma Nedeniyle Mesleki Faaliyet Üzerinde İdari Yaptırımlar	458
a. Müteahhidin Yetki Belgesinin İptali	458
b. Teknik Personele Meslek Kuruluşunca Yaptırım Uygulanması	460
E. Hukuka Aykırı Yapılaşmalarda Adli Cezalar	462
F. İmar Kirliliğine Neden Olma Suçunun Genel Çerçevesi.....	464

On Birinci Bölüm

İNŞAİ FAALİYETLERİN DENETİMİ

I. İNŞAİ FAALİYETLER ÜZERİNDE İDARENİN DENETİMİ	468
A. İnşai Faaliyetlerin Denetim Gerekliliği	468
1. Kamu Düzeninin Korunması Zorunluluğu Nedeniyle Denetleme.....	469
2. Hak ve Özgürlüklerin Korunması Gerekçesiyle Denetim.....	469
3. İmar Planlama Faaliyetlerinin Amacına Ulaşmasını Sağlamak Açısından Denetim.....	471
B. İnşai Faaliyetlerin Denetlenmesinin Hukuki Niteliği.....	472
C. İnşai Faaliyetlerin Denetiminde Görevli ve Yetkili İdareler	473
1. Ruhsat Veren İdare Tarafından Denetlenme.....	473
2. Büyükşehir Belediyeleri Tarafından Denetlenme	475

3. Genel İdari Kolluk Birimleri Tarafından Denetlenme	477
a. Genel İdari Kolluk Teşkilatı Olarak Emniyet Teşkilatı Tarafından Denetlenme	478
b. Genel İdari Kolluk Teşkilatı Olarak Jandarma Teşkilatı Tarafından Denetlenme	479
D. İnşai Faaliyetler Üzerinde Denetimin Kapsamı.....	481
1. İmar Kolluk Denetiminin Kapsamı.....	481
2. İnşai Faaliyetler Üzerinde Genel İdari Kolluk Denetiminin Kapsamı	482
E. İnşai Faaliyetler Üzerinde Kolluk Denetiminin Yetersizlik Nedenleri ve Yeniden Düzenlenme Gerekliği	484
1. Hukuka Aykırı Yapılaşma Sorununun Nedenleri	484
a. Planlama ve Yapılaşma Süreci Uyumsuzluğu.....	485
b. Konut Talebinin Karşılanmasında Yetersiz Kalma.....	486
c. Kırsaldan Şehre Göç Sorunu ve Dengesiz Konut/ Yapılaşma Talebi	486
d. Hukuka Aykırı Yapılaşmalardan Gelir Elde Edilmesi.....	490
e. Denetimlerin Yetersizliği	491
2. Hukuka Aykırı Yapılaşmanın Önlenmesi ve Kolluk Yetki ve Teşkilatlarının Yeniden Düzenlenmesi.....	492
a. Sosyal Devlet Olarak Konut İhtiyacının Karşılanması	492
b. Etkin Bir Yaptırım Sisteminin Kurulması	493
c. Denetim Sisteminin Yeniden Yapılandırılması	495
II. ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİNCE İNŞAI FAALİYETLERİN DENETİMİ.....	496
A. İnşai Faaliyetlerin Kesintisiz Gözetim ve Denetim Altında Bulundurulması Gereği.....	497
B. Gözetim ve Denetim Sürecinin Gereklileri ve İdarenin İmkânları	498

C. Gözetim ve Denetimin Özel Hukuk Kişilerince Gerçekleştirilmesi.....	498
1. İnşai Faaliyetlerin Özel Hukuk Kişilerince Gözetim ve Denetim Altında Bulundurulmasına İlişkin Yasal Düzenleme.....	499
a. İmar Kanununda Yer Alan Fenni Mesullere İlişkin Düzenleme.....	500
b. Yapı Denetim Kuruluşlarına İlişkin Düzenleme.....	501
2. Fenni Mesuliyet Denetimi.....	502
a. Fenni Mesuliyet Üstlenebilecek Teknik Elemanlar ...	503
b. Fenni Mesullerin Görevleri	504
c. Fenni Mesullerin Sorumlulukları	504
3. Yapı Denetim Kuruluşları.....	507
a. Yapı Denetim Kuruluşları Tarafından Yapılan Denetimin Gerekçesi	507
b. Yapı Denetim Kuruluşları	509
b.1. Yapı Denetim Şirketinin Kurulması.....	509
b.2. Yapı Denetim İzninin Alınması	511
b.2.1. Yapı Denetim Komisyonu ve Faaliyetleri ...	511
b.2.2. Yapı Denetim İzni Verilmesi.....	514
c. Yapı Denetim Kuruluşlarının Görevleri ve Görev Kapsamı.....	516
c.1. Yapı Denetim Kuruluşlarının Görev Alanı.....	516
c.2. Yapı Denetim Kuruluşlarının Görevleri.....	517
c.2.1. Yapı Denetimi Hakkında Kanuna Göre Yapı Denetim Kuruluşlarının Görevleri	518
c.2.2. Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde Yapı Denetim Kuruluşlarının Görevleri	519
d. Yapı Denetim Kuruluşlarında Sorumluluk.....	525
d.1. Hukuki Sorumluluk	525
d.2. Cezai Sorumluluk	526
e. Yapı Denetim Kuruluşlarına Getirilen Yasaklar.....	527
f. Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi	529

f.1. Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinin Kurulması ve Kapsamı.....	529
f.2. Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinde Şekil	531
f.3. Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinin Süresi ve Sona Ermesi.....	532
f.3.1. Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinin Süresi	532
f.3.2. Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi	533
f.3.3. İnşaatın Devri ya da Satılmasının Sözleşmeye Etkisi.....	536
f.4. Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinde Hizmet Bedelleri	536
f.4.1. Yapı Denetim Hesabı	537
f.4.2. Yapı Denetim Hizmet Bedelinin Belirlenmesi.....	538
f.4.3. Yapı Denetim Hizmet Bedelinin Ödenmesi	539
g. Yapı Denetim İlişkisinin Sona Ermesi	542
h. Yapı Denetim Kuruluşlarının Denetimi ve İdarenin Yetkileri	543
i. Yapı Denetim Şirket Sicillerinin Tutulması.....	544
D. Özel Hukuk Kişilerince Yapılan Denetim ve İmar Kolluğu İlişkileri	546
III. RUHSAT GEREKTİRMEYEN VEYA ÖZEL RUHSAT YÖNTEMİNE TABİ İNŞAİ FAALİYETLERDE DENETİM... 549	
A. Özel Ruhsat Yöntemine Tabi İnşai Faaliyetler ve Denetimi	550
1. Özel Ruhsat Yöntemine Bağlı İnşai Faaliyetler	550
2. Özel Ruhsat Yöntemine Bağlı İnşai Faaliyetlerin Denetimi	552
a. Özel İdari Kolluk Denetimi.....	552
b. Genel İdari Kolluk Denetimi.....	553

B. Ruhsata Tabi Olmayan ya da Ruhsat Gerektirmeyen İnşai Faaliyetler ve Denetimi	554
1. Ruhsata Tabi Olmayan İnşai Faaliyetler	554
2. Ruhsata Tabi Olmayan ya da Ruhsat Gerektirmeyen İnşai Faaliyetlerin Denetimi	556
a. Genel İdari Kolluk Denetimi.....	556
b. Özel İdari Kolluk Denetimi.....	557

On İkinci Bölüm

İNŞAAT HAKKINA GETİRİLEN KISITLAMALAR VE YAPILAŞMAYA TEŞVİK

I. İNŞAAT HAKKININ KAMU YARARINA AYKIRI KULLANILMASI YASAĞI.....	559
II. MAİL-İ İNHİDAM YAPILAR	560
A. (Mail-i İnhidam) Tehlikeli Yapı.....	561
1. Tehlikeli Yapı Kavramı	561
2. Tehlikenin Muhatapları	562
a. Malikler ya da Yapıyı Malikin Rızasıyla Kullananlar.....	562
b. Yapı Çevresinde Bulunan Kişiler.....	563
B. Tehlikenin Tespiti ve Önlenmesi	563
1. Tehlikenin Malik Tarafından Tespiti ve Önlenmesi	563
2. Tehlikenin İdare Tarafından Tespiti	564
a. Tehlikenin Tespiti ve Raporlanması.....	564
b. Tespit Edilen Tehlikenin Malike Bildirilmesi ve Süre Tanınması.....	565
3. Tehlikeli Yapılarda Tehlikenin İzalesi.....	566
a. Tehlikenin İzalesine Yönelik Tedbirin Belirlenmesi.....	567

b. Malik Tarafından Tehlikenin İzalesi.....	568
c. İdare Tarafından Tehlikenin İzalesi	569
C. Tehlikeli Yapılardan Doğan Zararlarda Sorumluluk.....	570
1. Malikin Sorumluluğu	570
2. İdarenin Sorumluluğu	571
III. KAMUNUN SELAMETİ İÇİN GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	572
A. Kamunun Selametine Zarar Veren Durumlar	572
B. Kamunun Sağlık ve Selametine Zarar Veren Durumların İzalesi	573
1. Durumun İlgililere Tebliğ Edilmesi.....	573
2. Mahzurların İlgililer Tarafından İzalesi.....	574
3. Mahzurların İdare Tarafından İzalesi.....	574
IV. YAPILAŞMA HAKKININ KISITLANMASI TEHDİDİYLE YAPILAŞMAYA ZORLAMA/TEŞVİK	575
A. Yapılaşmaya Teşvik.....	575
B. Zorlama Olarak Hak Kaybı Riski.....	577
1. Yapılaşmaya Zorlamada Gerekçe	577
2. Hak Kaybı Riski Nedeniyle Yapılaşmaya Zorlama	579
V. CEPHE HATTININ GERİSİNDE YAPILAŞMA ZORUNLULUĞU	580
A. Cephe Hattı Kavramı	581
B. Cephe Hattı Belirleme Gerekçesi.....	581
C. Cephe Hattına Uygun Yapılaşma.....	582
VI. İMAR PLANLARININ BİREYSELLEŞMESİNİ BEKLEME ZORUNLULUĞU	583
A. İmar Planları Doğrultusunda Arazilerin İmar Parseline Dönüştürülmesinin Beklenilmesi Zorunluluğu	583
B. Kamusal Fonksiyon Verilen Alanların Yapılanma Yasağı.....	584
VII. PLANLA GETİRİLEN SINIRLAMALARIN HUKUKA UYGUNLUK SORUNU.....	587

On Üçüncü Bölüm
KORUMA AMAÇLI PLANLAMA

- I. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ KORUNMASI
AMACIYLA PLANLAMA VE UYGULAMASI..... 596
- A. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ
KORUNMASI VE KAVRAMSAL BOYUTU 596
1. Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması Gerekliği 597
2. Kültür ve Tabiat Varlığı Kavramı 599
- a. Kültür Varlığı Kavramı 599
- b. Tabiat Varlığı Kavramı..... 600
3. Devletin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Görevi... 600
- a. Uluslararası Hukuktan Doğan Kültür ve Tabiat
Varlıklarını Koruma Görevi 601
- a.1. Küresel Boyutta Milletlerarası Andlaşmalar..... 601
- a.2. Bölgesel Boyutta Milletlerarası Andlaşmalar..... 603
- b. Ulusal Hukukta Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Görevi..... 604
- b.1. Anayasal Dayanak..... 605
- b.2. Yasal Düzenleme 605
- B. KORUMA AMAÇLI PLANLAMA ALANLARI VE
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI 606
1. Sit Alanları..... 607
- a. Doğal Sitler 607
- b. Arkeolojik Sitler..... 608
- c. Kentsel Sitler 609
- d. Tarihi Sitler..... 610
- e. Karma Sitler..... 610
2. Sit Alanı İlan Kararının Hukuki Niteliği ve Sonuçları 611
- a. Sit Alanı İlan Kararının Hukuki Niteliği 611
- b. Sit Alanı İlan Kararının Sonuçları 613
- b.1. Koruma Uygulamalarının Başlaması..... 614

b.2. Devlet Malı Niteliğinde Kabul Edilme Statüsünün Kazanılması	615
b.3. Mülkiyet Hakkının Kısıtlanması.....	616
b.4. Kamu Yardımlarından Yararlanılması.....	617
b.5. Ceza Tehdidiyle Korunma.....	617
b.6. Muafiyet ve İstisnalardan Yararlanma	619
3. Geçiş Dönemi Yapılaşma Koşulları.....	620
4. Koruma Amaçlı Planlama.....	622
C. KORUMA AMAÇLI PLANLAMADA YETKİ VE YÖNTEM.....	622
1. Koruma Amaçlı İmar Planı Kavramı	622
2. Koruma Amaçlı Planlarda Yetkili İdare	623
3. Koruma Amaçlı İmar Planlarında İlkeler ve Yöntem.....	626
a. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda Yer Alan İlkeler	626
b. Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelikte İlkeler ve Yöntem	627
b.1. Yönetmelikte Yer Alan Esaslar.....	627
b.2. Yönetmelikte Yönteme İlişkin Kurallar	629
4. Koruma Amaçlı İmar Planlarına İtiraz.....	630
a. Koruma Amaçlı İmar Planlarına İtiraza İlişkin Kanuni Düzenleme.....	631
b. Koruma Amaçlı İmar Planlarına İtiraza İlişkin İdari Düzenleme.....	633
D. Koruma Amaçlı İmar Planlarında Değişiklik Yapılması.....	634
1. Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı.....	635
2. Koruma Amaçlı İlave İmar Planı.....	635
3. Koruma Amaçlı İmar Plan Tadilatı	636
II. DOĞAL ÇEVRENİN VE KAYNAKLARIN KORUNMASINA YÖNELİK PLANLAMA.....	638
A. HAVZA KORUMA PLANLAMASI.....	639

1. Havza Koruma Planlaması	640
a. Havza Koruma Planlamasında Kanuni Düzenlemeler	640
b. Havza Koruma Planlamasında İdari Düzenlemeler	642
c. Su Havzalarının Planlanmasında İlkeler.....	643
c.1. Havza Koruma Planları ve Suların Korunmasında Temel Esaslar	643
c.2. Su Havzalarında Kirletme Yasakları	645
c.3. Mutlak Koruma Alanı.....	647
c.4. Kısa Mesafeli Koruma Alanı.....	648
c.5. Orta Mesafeli Koruma Alanı.....	650
c.6. Uzun Mesafeli Koruma Alanı	652
2. Havza Korumada Yetkili İdareler.....	653
B. TABİAT PARKLARI VE MİLLİ PARKLAR KORUMA PLANLAMASI.....	655
1. Tabiat Parkı ve Milli Park Kavramı	655
2. Milli Park ve Tabiat Değeri Olarak Korunma Kriterleri.....	656
a. Milli Park İlanı Ölçütleri.....	656
b. Tabiat Parkı İlanı Ölçütleri	657
c. Tabiat Anıtı İlanı Ölçütleri	658
d. Tabiatı Koruma Alanı İlanı Ölçütleri	658
3. Tabiat Parkı ve Milli Park Olarak İlan Edilme.....	659
4. Tabiat Parkı ve Milli Parklarda Koruma Planlaması.....	660
5. Milli Parklar ve Tabiat Değerlerinin Korunması Planlamasında Yetkili İdare	661
C. KIYILARIN KORUNMASI.....	663
1. Kıyı Korumada Kavramsal Boyut.....	663
2. Kıyıların Anayasal Statüsü	665
3. Kıyılardan Yararlanmada Genel Esaslar.....	666
4. Kıyılarda Yapı Yasağı ve İzin Verilen Yapılar.....	667

5. Kıyılarda Planlama	669
6. Kıyılarda Özel Mülkiyet.....	671
D. ORMAN ALANLARININ KORUNMASI.....	672
1. Ormanların Korunmasında Anayasal Düzenleme	673
2. Orman Kavramı ve Tasnifi	675
3. Ormanların Korunması ve Yasaklar.....	677
4. Ormanlarda Planlama.....	679
E. SULAK ALANLARIN KORUNMASI	681
1. RAMSAR Sözleşmesinde Korunma	681
a. Sulak Alan Kavramı.....	681
b. Sulak Alanların Korunması Çalışmaları	682
2. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinde Korunma	682
a. Sulak Alanların Korunmasında Kavramsal Boyut.....	683
b. Korumada Temel İlkeler.....	684
c. Korumaya Yönelik Tedbirler.....	685
d. Sulak Alanların Korunmasında Bölgeler.....	687
d.1. Mutlak Koruma Bölgesi.....	687
d.2. Sulak Alan Bölgesi	688
d.3. Ekolojik Etkilenme Bölgesi.....	688
d.4. Tampon Bölge.....	689
e. Sulak Alanlarda Koruma Planlaması	694
III. TOPRAK KORUMA UYGULAMASI VE PLANLAMA.....	695
A. TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMINDA TEMEL KAVRAMLAR	697
B. TOPRAK KORUMADA İDARİ YAPILANMA.....	700
1. Özel İdari Birim Kurulma Gerekliliği	700
2. Toprak Koruma Kurulu.....	701
a. Toprak Koruma Kurulunun Oluşumu.....	701
b. Toprak Koruma Kurulunun Görevleri.....	703
C. TOPRAK KORUMAYA KONU ALANLARIN TESPİTİ.....	704

1. Toprakların ve Arazi Varlığının Tespiti.....	704
2. Tarımsal Potansiyeli Yüksek Ovaların Belirlenmesi.....	705
3. Erozyona Duyarlı Alanların Belirlenmesi ve Korunması.....	706
D. TOPRAĞIN KORUNMASI VE KULLANILMASINDA PLANLAR.....	707
1. Arazi Kullanım Planlaması.....	707
2. Tarımsal Amaçlı Arazi Kullanım Planlaması.....	709
3. Toprak Koruma Projeleri.....	711
E. TARIM TOPRAĞININ AMAÇ DIŞI KULLANIMI.....	712
IV. BOĞAZIÇI'NDE KORUMA AMAÇLI PLANLAMA.....	714
A. BOĞAZIÇI BÖLGESİNİN KORUNMASI GEREKLİLİĞİ.....	715
B. BOĞAZIÇI BÖLGESİNİN TESPİTİ.....	716
1. Boğaziçi Kıyı ve Sahil Şeridi.....	716
2. Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi.....	717
3. Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi.....	718
4. Boğaziçi Etkilenme Bölgesi.....	718
C. BOĞAZIÇI BÖLGESİNDE KORUMA ESASLARI.....	719
1. Boğaziçi Koruma Genel Esasları.....	719
2. Boğaziçi Orman Alanları.....	720
3. Boğaziçi Yeşil Alanlar.....	721
D. BOĞAZIÇI BÖLGESİNDE KORUMA PLANLAMASI.....	722
V. GECEKONDULAŞMANIN ÖNLENMESİ VE ISLAH İMAR PLANLAMASI.....	723
A. GECEKONDU KAVRAMI.....	723
B. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ.....	725
C. GECEKONDU ISLAH PLANLARI.....	727
1. Gecekondu Bölgesinin Sorunlarının Çözümlemesi Zorunluluğu.....	727
2. Gecekondu Bölgesinin Tasfiyesi.....	728

3. Gecekondu Bölgesinin İslahı ve İslah İmar Planı.....	729
D. İSLAH PLANLARINDA YETKİLİ İDARE.....	731

On Dördüncü Bölüm

ÖZEL NİTELİKLİ/SEKTÖREL PLANLAMA

I. SEKTÖREL PLANLAMA GEREKÇELERİ.....	733
II. SEKTÖREL PLANLAMALAR	735
A. TURİZM AMAÇLI PLANLAMA	735
1. Turizm Amaçlı Planlamaya Yönelik Yasal Düzenleme	736
a. Turizmi Teşvik Kanununun Uygulama Alanı	736
b. Turizmi Teşvik Alanlarının Belirlenmesi	737
c. Bakanlar Kurulu Kararının Hukuki Niteliği.....	739
2. Turizm Amaçlı Planlama ve Temel Esaslar.....	740
a. Turizm Planları.....	740
b. Turizm Planlarında Temel Esaslar	742
3. Turizm İmar Planlamasında Yetki ve Yöntem	744
a. Turizm İmar Planlamasında Yetkili İdare.....	744
b. Turizm İmar Planlarında Hazırlık ve Değerlendirme Aşaması	745
c. Turizm İmar Planlarının Onay Süreci	746
d. Turizm İmar Planlarında Askı ve İtiraz Süreci	746
B. ÖZELLEŞTİRME PLANLAMASI.....	747
C. ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDE PLANLAMA	750
1. Organize Sanayi Bölgelerinin Hukuki Niteliği	750
2. Organize Sanayi Bölgelerinin Planlama ve Ruhsat Düzenleme Yetkisi	753
a. Organize Sanayi Bölgelerinde Planlama Yetkisi.....	754
b. Organize Sanayi Bölgelerinde Plan Yetkisinin Sınırları.....	756

c. Organize Sanayi Bölgelerinde Planlamanın Genel Esasları.....	757
D. ENDÜSTRİ BÖLGELERİNDE PLANLAMA.....	759
1. Endüstri Bölgelerinin Hukuki Niteliği.....	760
2. Endüstri Bölgelerinde Planlama.....	762
a. Endüstri Bölgelerinde İmar Planlama Yetkisinin Dayanağı.....	763
b. Endüstri Bölgelerinde Eşik Analizi ve İmar Planlaması Arasındaki İlişki.....	763
c. Endüstri Bölgelerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanması.....	767
c.1. Endüstri Bölgesi İmar Planlarında Hazırlık Süreci	767
c.2. Endüstri Bölgesi İmar Planlarının Şekillendirilmesi	768
c.3. Endüstri Bölgesi İmar Planlarının Onaylanması ve Yürürlüğe Girmesi	769
E. BÜYÜK DEVLET YATIRIMLARININ PLANLANMASI BAĞLAMINDA GÜNEYDOĞU ANADOLU PROJESİ ALANINDA PLANLAMA.....	770
1. Büyük Devlet Yatırımlarında Özel Planlama Gereksinimi.....	770
2. Güneydoğu Anadolu Projesi Kapsamında Planlama	771
a. Güneydoğu Anadolu Projesinde İdari Yapılanma ve Görevleri	771
a.1. Güneydoğu Anadolu Projesi İdari Yapılanması	772
a.2. Güneydoğu Anadolu Projesi Kalkınma İdaresi Teşkilatının Görevleri.....	772
a.3. Güneydoğu Anadolu Projesi Yüksek Kurulunun Görevleri ve Çalışma Usulü.....	774
b. Güneydoğu Anadolu Projesinde İmar Planlaması	775

On Beşinci Bölüm
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YENİLEME
ALANI UYGULAMALARI

I.	KENTSEL DÖNÜŞÜM- GELİŞİM VE YENİLEME ALANI KAVRAMLARI	778
	A. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM KAVRAMI	778
	B. YENİLEME ALANI KAVRAMI	780
II.	KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YENİLEME ALANI UYGULAMALARINDA AMAÇ	782
	A. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİMDE AMAÇ	782
	B. YENİLEME ÇALIŞMALARINDA AMAÇ	784
III.	KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM UYGULAMALARININ KAPSAMI VE YETKİLİ İDARE	786
	A. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJELERİNİN KAPSAMI	786
	1. Eskiye Kent Kısımlarının Yeniden İnşası ve Restorasyonu.....	787
	a. Kentsel Dönüşümde Yeni İnşaat	788
	b. Kentsel Dönüşümde Restorasyon	789
	2. Düzensiz Yapılanmış Bulunan Yerleşim Yerinde Bölgeleme Yapılması.....	790
	3. Yerleşim Yerlerinin Deprem Risklerine Karşı Güçlendirilmesi.....	791
	4. Kentin Tarihi ve Kültürel Değerlerinin Korunmasının Sağlanması	793
	5. Sosyal Donatı Alanları Oluşturulması.....	794
	B. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI İLAN KARARINDA YETKİ VE USUL	795
	1. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlan Kararında Yetkili İdare	795
	2. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlanında Usul Kuralları	796

IV. YENİLEME ALANI UYGULAMALARI.....	799
A. YENİLEME ALANINDA PROJELER.....	800
1. Yenileme Alanlarında Koruma Amaçlı İmar Planlarının Uygulanması.....	800
2. Eski Eser Koruma ve Onarım Projeleri	802
3. Yeni Bina ve Düzenleme Projeleri.....	803
B. YENİLEME ALANLARININ BELİRLENMESİ	804
1. İdarenin Koordinasyonu ve Özel Hukuk Kişilerinin Katılımının Sağlanması.....	805
2. Yenileme Alanı İlan Edilecek Bölgenin Tespitine Yönelik Çalışmalar	806
3. Yenileme Alanı İlan Kararının Alınması.....	807
C. YENİLEME ALANI İLANINDA VE UYGULAMADA YETKİ	808
1. Belediyelerin ve İl Özel İdarelerinin Yetkileri	808
2. Bakanlar Kurulunun Yetkisi.....	809
3. Yenileme Alanlarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun Yetkileri	810
4. Yenileme Alanlarına Özgü Koruma Bölge Kurulu Görevlendirilmesi.....	811
D. YENİLEME ALANI İLANINDA USUL KURALLARI	813
1. Genel Karar Organı Tarafından Salt Çoğunlukla Karara Bağlanma.....	813
2. Bakanlar Kurulu Tarafından Üç Ay İçerisinde Karara Bağlanma	814
3. Yenileme Alanı İlan Kararından İtibaren Bir Yıl İçerisinde Uygulamaya Başlanması Zorunluluğu.....	814
4. Yenileme Alanı İlan Edilecek Bölgenin Minimum Ölçüleri.....	815
5. Yenileme Alanı İlan Edilecek Bölgenin Niteliği.....	816
6. Yenileme Alanı İlan Edilebilecek Bölge ve Yenileme Uygulamalarının Sınırı	817

a. Yenileme Alanı İlan Edilecek Bölgenin Niteliği.....	817
b. Yenileme Uygulamalarının Sınırı.....	818
E. YENİLEME ALANI İLAN KARARININ SONUÇLARI.....	819
V. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI İLANI VE HUKUKİ ALTYAPI	822
VI. YENİLEME ALANI İLANINDA HUKUKİ ALTYAPI.....	828

On Altıncı Bölüm

**PLANLAMA VE UYGULAMA SÜRECİNDE
İMAR VE ÇEVRE İLİŞKİSİ**

I. PLANLAMA ÇALIŞMALARININ ÇEVREYLE İLİŞKİSİ	835
A. GENEL/ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA SÜRECİ VE ÇEVRE İLİŞKİSİ.....	836
B. ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI VE ÇEVRE KORUMA.....	838
C. İMAR PLANLAMASI VE ÇEVRE İLİŞKİSİ.....	840
D. SEKTÖREL PLANLAMA VE ÇEVRE İLİŞKİSİ.....	842
E. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI VE ÇEVRE İLİŞKİSİ.....	843
II. İNŞAİ FAALİYETLERİN ÇEVREYLE İLİŞKİSİ.....	845
A. İNŞAİ FAALİYETLERİN ÇEVRE ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ	845
1. İnşai Faaliyetlerin Çevre Üzerinde Doğrudan Etkileri	845
2. İnşai Faaliyetlerin Çevre Üzerinde Dolaylı Etkileri	846
3. İnşaat Atık ve Artıklarının Çevre Üzerinde Etkileri.....	847
B. İNŞAİ FAALİYETLERİN DENETİMİ VE ÇEVRENİN KORUNMASI	848
1. Doğal Çevrenin Korunması Amacıyla Denetim	849
2. Tarihi Çevrenin Korunması Amacıyla İnşai Faaliyetlerin Denetimi.....	851
3. Çevre Korumada İdari Yapılanma	852

a. Ruhsat Düzenleyen İdare Tarafından Denetlenme	852
b. Çevre ve Orman Bakanlığı Tarafından Denetlenme	854
c. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Tarafından Denetlenme	855
III. ÇEVRE KORUMADA YAPTIRIMLAR.....	856
A. ÇEVRE KORUMADA İDARİ YAPTIRIMLAR.....	856
1. Çevre Korumaya Yönelik İdari Para Cezaları.....	856
2. Çevre Korumaya Yönelik Hak Mahrumiyeti Doğuran İdari Cezalar.....	857
B. ÇEVRE KORUMADA ADLİ YAPTIRIMLAR.....	858
KAYNAKÇA	861

EKLER

Ek 1: İmar Planlama Sürecinde, Planlarda Yer Alması Gereken Sosyal ve Teknik Donatıların Belirlenmesine Yönelik Olarak Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Belirlenen Standartlara İlişkin Tablolar.....	870
EK 2: Çevre Düzeni Planı ve İmar Planlarında Lejantlar.....	873
EK 3: Yapı Denetim Faaliyetleri Sırasında Yapılacak Uygulamalara İlişkin Formlar	914