

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

İMAR HUKUKU

**Gözden Geçirilmiş,
Genişletilmiş ve Güncellenmiş II. Bası**



İÇİNDEKİLER

İKİNCİ BASIYA ÖNSÖZ	V
ÖNSÖZ	VII
İÇİNDEKİLER	IX
KISALTMALAR	LVII
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 Planlamaları ve Uygulamalarında Tarihi Gelişim	8
D. İmar Planlama ve Uygulamalarının Etki Alanı	9
1. İmar Planlama ve Uygulamalarının Sosyal Yaşama Etkisi	10
2. İmar Uygulamaları ve Kamu Düzeni	10
a. Kamu Düzeni ve İmar Faaliyetleri Arasında Olumlu İlgisi	10
b. Kamu Düzeni ve İmar Faaliyetleri Arasında Olumsuz İlgisi	12
E. İmar Uygulamalarının Düzenlenmesi 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.....	14
a.	Kamusal Görevlerin Düzenlenmesi	14
b.	Özel Hukuk Kişilerinin Faaliyetlerinin Düzenlenmesi	15
2.	İmar Faaliyetlerinin Denetlenmesi Gereği.....	16
B.	İmar Faaliyetlerinin Düzenlenmesinde Kapsam	17
1.	Kolluk Faaliyetlerinin Kapsamı	17
a.	İmar Kolluk Faaliyetlerinin Temel Hak ve Özgürlüklere Etkisi	17
b.	İdarenin İmara İlişkin Yetkilerinin Bağlanması.....	19
b.1.	İmar Faaliyetlerinin Düzenlenmesinde ve Denetlenmesinde Bağlı Yetki.....	19
b.2.	İdarenin Yetkilerinin Açıkça Düzenlenmesi Gereği.....	20
b.3.	İmar Uygulamalarında İdari Usul Kurallarının Belirlenmesi Gereği	21
2.	İmar Uygulamaları ve Kamu Hizmeti	22
3.	İmar Uygulamalarında Planlama Faaliyeti.....	23
III.	İMAR HUKUKU.....	23
A.	İmar Hukuku Kavramı	24
B.	Bir Hukuk Disiplini Olarak İmar Hukuku	24
C.	İmar Hukukunun Hukuk Disiplinleri İçerisindeki Yeri.....	26
D.	İmar Hukukunun Kapsamı veya Etki Alanı	28
1.	İmar Hukukunun Doğrudan Etki Alanı	29
a.	Mülkiyet Hakkı	30
b.	Yerleşme Özgürlüğü	33
c.	Seyahat Özgürlüğü	34
d.	Özel Girişim Özgürlüğü.....	35
e.	Basın Özgürlüğü.....	36
f.	Toplantı ve Gösteri Yürüyüşü Düzenleme Hakkı.....	38
g.	Konut Hakkı.....	39
2.	İmar Hukukunun Dolaylı Etki Alanı	39

a. Yaşama Hakkı	39
b. Maddi ve Manevi Varlığını Geliştirme Hakkı.....	40
c. Sağlıklı Bir Çevrede Yaşama Hakkı.....	41
d. Diğer Haklar.....	43
E. İmar Hukukunun Kamu Hukuku Karakteri.....	43
F. İmar Hukukunun Kaynakları	46
1. Evrensel Hukuk İlkeleri.....	46
2. Anayasa.....	47
3. Uluslararası Andlaşmalar.....	48
4. Kanunlar	50
5. Kanun Gücünde Metinler.....	52
a. Osmanlı Metinleri	52
b. Kanun Hükmünde Kararnameler	53
6. İdari Düzenlemeler.....	53
a. Tüzükler.....	54
b. Yönetmelikler	55
c. Plan Hükümleri(Notları).....	55
7. Öğreti.....	56
8. Yargı İçtihatları.....	57
9. İdari Teamüller	60

İkinci Bölüm

İDARENİN PLANLAMA GÖREVİ VE İMAR PLANLARI

I. DEVLETİN GÖREV ALANLARI.....	66
A. Erkler Ayrımı	66
B. Yürütmenin Görev Alanı	67
1. Siyasi Nitelikli Görevler	67
2. İdari Nitelikli Görevler	68
a. Milli Güvenlik Faaliyetleri	69
b. Kolluk Faaliyetleri.....	70
c. Kamu Hizmetleri	70
d. Teşkilat Yönetimi.....	72

e. Planlama Faaliyetleri.....	73
f. Özendirme ve Destekleme Faaliyetleri.....	73
II. İDARENİN PLANLAMA GÖREVİ.....	74
A. İdarenin Faaliyet Alanları İçerisinde Planlama.....	74
B. Planlama Faaliyetlerinin Niteliği ve Önemi.....	75
1. Planlama Kavramı.....	76
2. Planlamanın Kapsamı.....	77
3. Planlamanın Niteliği.....	78
4. Planlamanın Önemi.....	79
C. Planlama Görevinin Diğer Faaliyetlerle Kıyaslanması.....	80
III. PLANLAMANIN ANAYASAL TEMELİ.....	82
A. Devletin Varlık Nedeni Olarak Planlama.....	82
B. Temel Hak ve Özgürlüklerin Yaşama Geçirilebilmesi İçin Planlama Gereği.....	84
C. Anayasa Hükümlerinde Planlama.....	84

Üçüncü Bölüm

PLANLAR VE PLAN HİYERARŞİSİ

I. PLANLAMAYA İLİŞKİN TEMEL İLKELER.....	91
A. Planlamaya İlişkin Öğretide Ortaya Konulan Temel İlkeler ...	92
1. Genellik İlkesi.....	92
2. Kamuya Açıklık.....	93
3. Süreklilik.....	94
4. Zorunluluk.....	95
5. Bağlayıcılık.....	98
6. Kamu Yararı Amacı.....	99
7. Bütüncülük.....	101
8. Geleceğe Dönüklük.....	103
9. Hizmet Gereklarına Uygunluk ve İşbirliği.....	103
B. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Planlamanın Temel İlkeleri.....	104
1. Planlarda Kamu Yararı Amacı.....	105

2. Planların; Pafta, Gösterim, Plan Notları ve Plan Raporu İle Bir Bütün Olması 106
3. Planlar, Kademesine ve Ölçeğine Göre ve Yapılış Amacının Gerekli Ayrıntı Düzeyinde Kalmak Koşuluyla Alt Kademedeki Planları Yönlendirme İlkesi.. 106
4. Üst Kademe Planların, Alt Kademedeki Planlara Mekânsal Nitelikte Hedef Koyan, Yol Gösteren ve İlke Belirleyen Planlar Olması İlkesi..... 106
5. Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ile Nazım İmar Planları Üzerinden Ölçü Alınarak Uygulama Yapılmaması İlkesi..... 107
6. Planların, Diğer Kademedeki Planların Büyütülmesi veya Küçültülmesi Yolu ile Elde Edilmemesi İlkesi 107
7. Doğal, Tarihi ve Kültürel Değerlerinin Koruma ve Kullanma Dengesinin Sağlanması İlkesi..... 107
8. Yapıların ve Çevrenin Kalitesinin Artırılması İçin Planlarda Gerekli Sağıklaştırma ile İlgili Kararlara Yer Verilmesi 108
9. Planlarda Afet, Jeolojik ve Doğal Verilerin Esas Alınması 108
10. Planlarda, Varsa Mevcut Geleneksel Dokunun Korunması Esası..... 109
11. Ülke ve Bölge Düzeyinde Karar Gerektiren Büyük Projelerin Mekânsal Strateji Planı veya Çevre Düzeni Planında Değerlendirilmesi Esası 109
12. Planlama Sürecinin; Araştırmaların Yapılması, Sorunların Ortaya Konulması, Veri ve Bilgi Toplama İle İlgili Analiz Aşaması; Bilgilerin Bir Araya Getirilmesi, Birleştirilmesi ve Sonuçların Değerlendirilmesi ile İlgili Sentez Aşaması ve Plan Kararlarının Oluşturulması Aşamalarından Oluşması Usulü 110
13. Planların Hazırlanmasında Plan Türüne Göre Katılım Sağlanmak Üzere Anket, Kamuoyu Yoklaması ve Araştırması, Toplantı, Çalıştay, İnternet Ortamında Duyuru ve Bilgilendirme Gibi Yöntemler

	Kullanılarak Kurum ve Kuruluşlar ile İlgili Tarafların Görüşlerinin Alınması Esası	111
14.	Planların İptal Edilmesi Halinde, Daha Önce Alınan Kurum ve Kuruluş Görüşleri ile Birlikte Yapılan Analiz ve Sentez Çalışmalarının Yeni Plan Hazırlanmasında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Kapsamında Yeniden Değerlendirilmesi İlkesi.....	111
15.	Planların, Çevresinde veya Bitişğinde Yer Alan Mevcut Planlar ile Uyumlu ve Korunacak Alanların Çevresinde Yapılan Planlarda ise Bu Alanların Hassasiyeti Dikkate Alınarak Hazırlanması İlkesi	112
II.	PLANLAR ARASINDA KADEMELENME GEREKSİNİMİ .	113
A.	Planlar Arasında Etkileşim.....	114
B.	İdari Düzenleyici Metinler Arasında Uygulama Önceliği.....	116
C.	Planların Düzenleme Alanları ve Kapsamı.....	117
D.	Planlama Faaliyetlerinde Bütünlük İlkesi.....	118
1.	İdarenin Bütünlüğü İlkesinin Görünümü Olarak Bütünlük.....	118
2.	Planlama Çalışmalarından Beklenen Yararın Gerçekleştirilebilmesi İçin Bütünlük.....	119
III.	PLANLAR ARASINDA KADEMELENME	120
A.	Kanuni Düzenlemelerde Plan Kademelenmesi	121
B.	İdari Düzenlemelerde Plan Kademelenmesi	122
IV.	PLAN KADEMELERİNDE YER ALAN PLANLAR.....	123
A.	Üst Ölçekli Planlar.....	124
1.	Ülke/Kalkınma Planları	124
2.	Bölge Planları.....	125
3.	Mekânsal Strateji Planları	127
B.	Çevre Düzeni Planı	128
C.	İmar Planları	129
1.	Nazım İmar Planları.....	130
2.	Uygulama İmar Planları.....	131
3.	İmar Planlarında Kavramlar	132

a.	Kanuni Düzenlemelerde Planlamaya İlişkin Kavramlar	132
b.	Yönetmelik Düzenlemesinde Planlamaya İlişkin Kavramlar	134
b.1.	Doğrudan Planlamaya İlişkin Kavramlar.....	135
b.2.	Mekansal Kullanıma İlişkin Kavramlar.....	136
D.	Diğer Planlar	139
V.	ÇEVRE DÜZENİ PLANLARININ BÖLGESEL/YEREL PLAN NİTELİĞİ.....	140
A.	Hukuki Düzenlemeler	141
B.	Çevre Düzeni Planının Bölgesel/Yerel Niteliği Bağlamında Değerlendirme	143

Dördüncü Bölüm
PLANLAMA YETKİSİ, PLANLAMA
İLKELERİ VE İMAR PLANLARINDA USUL
KURALLARI

I.	PLANLAMA FAALİYETLERİNDE YETKİ.....	149
A.	Devletin Varlık Nedeni Görevler Bağlamında Planlama Yetkisi	150
B.	Ülke Planlarında Yetki.....	151
1.	Ülke Planlarında Hazırlık/Tespit Sürecinde Yetki.....	152
2.	Ülke Planlarında Değerlendirme Sürecinde Yetki.....	155
3.	Ülke Planlarında Karar/Onay Sürecinde Yetki	157
4.	Kalkınma Planlarının Hukuki Niteliği	160
C.	Bölgesel Planlarda Yetki	162
1.	Bölge Planlarında Yetki	163
a.	Hazırlık Sürecinde Yetkili İdare	163
b.	Karar Sürecinde Yetkili İdare.....	165
2.	Mekânsal Strateji Planlarında Yetki	166
D.	Çevre Düzeni Planlarında Yetkili İdare	167
E.	İmar Planlarında Yetki.....	170

1. Nazım İmar Planlarında Yetki	171
2. Uygulama İmar Planlarında Yetki	173
3. Büyükşehir Belediyelerinin, Uygulama İmar Planı ve Uygulanması Üzerinde Denetim Yetkisi ve Niteliği	174
a. İlçe Belediyelerinin İmar Planlama Yetkisi Üzerinde Büyükşehirin Yetkileri.....	174
b. Büyükşehir Belediyelerinin İlçe Belediyelerinin İmar Planlama ve Uygulama Görevleri Üzerinde Sahip Olduğu Yetkilerin Niteliği.....	178
4. Belediyelerin Planlama Konusunda Yetkili Organları.....	182
5. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Planlama Konularında Yetkisi.....	182
a. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Bağlamında Planlama Yetkileri	183
b. 3194 Sayılı İmar Kanununda Bakanlığın İmara İlişkin Görevleri	191
F. Özel Kanunlarda Tanımlanmış İmar Planları ve Yetkili İdareler.....	194
II. PLANLAMA SÜRECİNDE İLKELER	195
A. Ulusal Planlarda İlkeler	195
B. Bölge Planlarında İlkeler	197
C. Mekânsal Planlarda Genel İlkeler	197
D. Mekânsal Planlarda Standart ve Esaslar	201
1. Mekânsal Planlarda Araştırma ve Analiz.....	202
2. Mekânsal Planlarda Raporlama.....	204
3. Mekânsal Planlarda Lejant/Gösterim	205
4. Mekânsal Planlarda Standartlar	206
5. Mekânsal Planlarda Yürüme Mesafeleri.....	208
E. Mekânsal Strateji Planlarının Yapım Sürecinde İlkeler.....	209
1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname Düzenlemelerinde Mekânsal Strateji Planı İlkeleri	210
2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Mekânsal Strateji Planı İlkeleri.....	210
a. Mekânsal Strateji Planı Tanımlamasında İlkeler	210

b.	Mekânsal Strateji Planlamasında Planlama Alanı.....	211
c.	Mekânsal Strateji Planlarında İlke ve Esaslar.....	212
d.	Mekânsal Strateji Planlamasında Planın Unsurları	215
F.	Çevre Düzeni Planlarına Egemen Olan İlkeler	216
1.	Kanuni Düzenlemelerde Çevre Düzeni Planı.....	217
a.	İmar Kanununda Çevre Düzeni Planı	217
b.	Çevre Kanununda Çevre Düzeni Planı	218
c.	Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname	218
d.	Yerel Yönetimlere İlişkin Kanunlarda Çevre Düzeni Planı.....	219
2.	İdari Düzenlemelerde Çevre Düzeni Planı.....	220
a.	Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Çevre Düzeni Planına İlişkin İlkeler	221
a.1.	Çevre Düzeni Planlarında Planlama Alanı	221
a.2.	Çevre Düzeni Planlarında İlke ve Esaslar.....	221
a.2.1.	Çevre Düzeni Planları Yapım Sürecinde ilkeler	222
a.2.2.	Çevre Düzeni Planlarının Hazırlık Sürecinde Araştırmalar	223
a.2.3.	Çevre Düzeni Planlarında Verilerin Toplanmasında İşbirliği ve Değerlendirme.....	224
a.2.4.	Çevre Düzeni Planlarında Revizyon ve Değişiklikler	225
b.	Mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte İlke ve Esaslar.....	226
b.1.	Hazırlık Sürecine İlişkin İlkeler.....	227
b.1.1.	Planlama Alanının Konumu İle İlgili Bilgiler	227
b.1.2.	Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş, Sınırlar .	227
b.1.3.	Fiziksel Yapı Ve Mevcut Arazi Kullanımı.....	228
b.1.4.	Çevresel Değerler Ve Koruma Alanları .	228

b.1.5.	Afet Verileri, Afete Maruz Alanlar, Yerleşmeler Ve Özellikleri.....	229
b.1.6.	Planlama Alanı İle İlgili Demografik, Sosyal, Ekonomik, Kültürel, Tarihi Ve Benzeri Bilgiler.....	229
b.1.7.	Ulaşım Ve Enerji Dahil Teknik Altyapı.....	230
b.1.8.	Sektörel Yapı.....	230
b.1.9.	Askeri Alanlar.....	231
b.1.10.	Mülkiyet Yapısı.....	231
b.1.11.	Yerleşmelerle İlgili Yerel Özellikler	232
b.1.12.	Planlama Alanının Özelliğine Göre Diğer Konular.....	232
b.2.	Çevre Düzeni Planında Esaslar	232
b.2.1.	Yerleşilebilirlik İlkesi Ve Taşıma Kapasitesi Göz Önünde Bulundurularak Koruma Kullanma Dengesinin Sağlanması.....	233
b.2.2.	Makro Ölçekte Nüfus Dağılımı Ve Yoğunluk Kararlarının Verilmesi.....	234
b.2.3.	Kısıtlı Doğal Kaynakların, Artan Yerleşik Nüfusun Ekonomik Ve Sosyal Yapısını Güçlendirerek, Gereksinimlerini Karşılacak Biçimde Kullanılmasının Sağlanması.....	234
b.2.4.	Doğal, Tarihi, Kültürel Çevre Değerlerinin Korunması.....	234
b.2.5.	Tarım Alanlarının, Sit Alanlarının, Orman Alanlarının, Özel Çevre Koruma Alanlarının, Ekolojik Açından Korunması Gerekli Alanların, Sulak Alanların, Uluslararası Sözleşmelere Konu Alanların, Kıyı Alanlarının Ve Benzeri Alanların, İlgili Mevzuatında Öngörülen Kurallar Çerçevesinde Kullanımı Ve Korunması	235
b.2.6.	Yatırımların Koordineli Olarak Kullanıma Sunulması	235

b.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.....	236
b.2.8.	Afete Maruz Bölge, Yerleşme Ve Alanlardaki Afet Risklerinin Belirlenmesi Ve Bu Risklerin Plan Kararlarında Dikkate Alınması.....	236
b.2.9.	Alt Ölçekli Planlamaya Veri Teşkil Edecek Politikaların Oluşturulması.....	236
b.3.	Çevre Düzeni Planlarında Usul Kuralları	237
c.	Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelikte İlke ve Esaslar	238
c.1.	Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelikte Çevre Düzeni Planı Hazırlık Süreci.....	238
c.1.1.	Çevre Düzeni Planı Alanının Belirlenmesi	238
c.1.2.	Bilgi Toplanması.....	239
c.2.	Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelikte Düzeni Planı Temel Esasları	241
d.	Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelikte İlke ve Esaslar	242
G.	İmar Planlarında İlkeler	243
1.	İmar Planlarında Genel İlkeler	243
a.	İmar Planlama Sürecinde Uyulması Gereken Genel İlkeler	244
b.	İmar Planlama Sürecinde Eşik Analizi	248
2.	Nazım İmar Planlarında İlkeler.....	249
3.	Uygulama İmar Planlarında İlkeler.....	252
III.	İMAR PLANLARINDA YÖNTEM KURALLARI.....	257
A.	İmar Planlarında Hazırlık Aşaması.....	257
1.	Araştırma, Tespit ve Raporlama.....	258
a.	Araştırma Süreci	258
i.	Planlama Alanının Yeri	258

ii. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	258
iii. Fiziksel Yapı	259
iv. Maden Kaynakları	259
v. Çevresel Kaynaklar ve Koruma Alanları	260
vi. Demografik Yapı	261
vii. Sosyal Yapı	261
viii. Ekonomik Yapı	262
ix. Teknik Altyapı	262
x. Arazi Kullanımı	263
xi. Sektörel Yapı	264
xii. Askeri Alanlar	265
xiii. Mülkiyet Yapısı	265
xiv. Yerleşme Alanları ile İlgili Özellikler	266
b. Sonuçların Alınması.....	267
c. Raporların Hazırlanması.....	267
2. Hâlihazır Haritalara Dayanma	268
3. Plan Hedeflerinin Belirlenmesi	269
a. Yerleşim/Kullanım Hedefleri	270
b. Kamusal Faaliyet Hedefleri	270
4. Verilerle Hedeflerin Örtüştürülmesi	271
a. İmkanlarla Hedefler Arasında Denge Kurulması	272
b. Kurulan Dengenin Çizim ve Plan Notlarına Yansıtılması	273
B. İmar Planlarında Değerlendirme	274
C. Çevre Düzeni Planı ve İmar Planlarının Karara Bağlanması.	276

Beşinci Bölüm

ÇEVRE DÜZENİ VE İMAR PLANLARIYLA PLANLAMA ALANLARINDA DEĞİŞİKLİK

I. ÇEVRE DÜZENİ VE İMAR PLANLARININ DEĞİŞİKLİK GEREKÇELERİ	280
A. Çevre Düzeni ve İmar Planlarında Amaç ve Değişiklik Zorunluluğu	281

B.	Çevre Düzeni ve İmar Planlarında Değişiklik Gerekçeleri	282
1.	Plan Ömrünün Uzatılması.....	282
2.	Kamusal Gereksinimlerde Değişiklik.....	283
3.	Hak ve Özgürlüklerin Korunması	285
a.	Mülkiyet Hakkının Hukuk Dışı Kısıtlanmasının Önlenmesi.....	285
b.	Diğer Hak ve Özgürlüklerin Korunması.....	286
II.	ÇEVRE DÜZENİ PLANLARINDA REVİZYON VE DEĞİŞİKLİKLER.....	287
A.	Çevre Düzeni Planlarında Revizyon Gerekçeleri	288
B.	Çevre Düzeni Planlarında Revizyonun Konusu	288
III.	İMAR PLANLARINDA VE PLANLAMA ALANLARINDA DEĞİŞİKLİK.....	289
A.	İmar Planlarında Değişiklikler ya da Tadilat.....	290
1.	Plan Değişiklikleri ya da Tadilat Kavramı ve Kapsamı	290
a.	Tadilat Kavramı.....	290
b.	Plan Tadilatının Kapsamı	291
2.	Plan Tadilatında İlkeler	291
B.	İmar Planına İlaveler	296
C.	Revizyon İmar Planı.....	298
D.	Mevzii İmar Planı	299
IV.	İMAR PLANI VE PLANLAMA ALANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE YETKİ.....	302
V.	İMAR PLANI YA DA PLANLAMA ALANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE YÖNTEM	304

Altıncı Bölüm

İMAR PLANLARININ HUKUKİ NİTELİĞİ, YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ VE İMAR PROGRAMLARI

I.	NAZIM İMAR VE UYGULAMA İMAR PLANLARININ HUKUKİ NİTELİĞİ VE İLİŞKİSİ	305
----	--	-----

A.	İMAR PLAN KARARLARI VE PLANLARININ HUKUKİ NİTELİĞİ	306
1.	İmar Planlarının Hukuki Kapsamı Olarak Plan Raporu-Paftalar-Notlar	306
2.	İmar Planlarının Hukuki Niteliği	308
B.	NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI ARASINDAKİ HUKUKİ İLİŞKİ	310
II.	İMAR PLANLARININ ONAYLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ	313
A.	İmar Planlarının Karara Bağlanması/Onaylanması	314
B.	Meclis Tarafından Onaylanan Planların İta Amirince İmzalanması	316
1.	İta Amirince İmzalanmanın Hukuki Niteliği	317
2.	Uygun Bulunan İmar Planları Hakkında Yapılacak İdari İşlemler	317
C.	İmar Planlarının İlan Edilmesi	318
D.	Plana Yapılacak İtirazlar	319
E.	Plan İtirazlarının Karara Bağlanması	320
III.	İMAR PLANLARININ UYGULANMASI	323
A.	Nazım İmar Planlarının Uygulanması	324
B.	Uygulama İmar Planlarının Uygulanması	325
C.	İmar Planlarının Uygulanma Sürecine Aleniyet ve Denetim	326
1.	İmar Planlarında Aleniyetin Sağlanması	326
2.	İmar Planlarının Üst Ölçekli Planlara Uygunluğunun İzlenmesi ve Denetlenmesi	328
IV.	İMAR PROGRAMLARI	329
A.	İmar Programlarının Hukuki Niteliği	329
B.	İmar Programlarının Amacı	330
C.	İmar Programlarının Konusu	331
D.	İmar Programlarında İlkeler	332
1.	İmar Planlarının Özüne ve Amacına Uygunluk	332
2.	İmar Programlarında Devamlılık	333
3.	İmar Programlarında Katılımcılık	333

4. İmar Programlarında Mali Dengenin Sağlanması Zorunluluğu	334
E. İmar Programının Hukuki Sonuçları.....	335
F. İmar Programlarının Yapılması Zorunluluğu.....	337
G. İmar Programlarına Ödenek Sağlanması.....	338
1. İmar Programlarına Ödenek Aktarılması Gerekliliği	338
2. İmar Programına Kaynak Sağlanması	340
a. Ödenek Sağlanacak İmar Uygulamaları.....	340
b. Ödenek Sağlama İlkeleri	342
i. Programa Alınmış Olma	343
ii. Projeye İlgili Belediyece Katkı Sağlanması	343
iii. Yapılacak Uygulamanın Öncelikli ve Faydalı Olması.....	343
iv. Kamulaştırma Yapılacak Parselin Uygulama İmar Planının Bulunması	344
c. İmar Programına Kaynak Sağlama Talebinde Bulunma Yöntemi.....	344
i. Kamulaştırma Uygulamalarında Yardım Başvurusu	344
ii. Düzenleme Projelerinde Yardım Başvurusu	345
d. Yardım Taleplerinin Değerlendirilmesi	347
e. Amaç Dışı Kullanma Yasağı	348
f. İmar Uygulamaları Mali Yardımlarının Kullanılma Esasları.....	349
i. Kamulaştırma Yardımları Harcama Esasları	349
ii. Düzenleme Yardımları Harcama Esasları.....	350
V. İMAR PLAN VE PROGRAMLARINDA MÜLKİYET HAKKI	352

Yedinci Bölüm

İMAR PLANLARINDA BÖLGELER

I. İMAR PLANLARINDA BÖLGELEME KAVRAMI VE AMACI	361
---	-----

A.	İmar Planlarında Bölgeleme Kavramı.....	362
B.	İmar Planlarında Bölgelemenin Amacı	362
II.	İMAR PLANLARINDA BÖLGELER.....	365
A.	Kullanım Türüne Göre Bölgeler	367
1.	Konut Alanları ya da Yerleşme Bölgeleri	367
2.	Sanayi Bölgeleri	369
a.	Düşük Yoğunluklu Sanayi Bölgeleri.....	370
b.	Organize Sanayi Bölgeleri.....	370
c.	Ağır Sanayi Bölgeleri.....	371
3.	Ticaret Bölgeleri	372
B.	Kullanım Yoğunluğuna Göre Bölgeler	373
1.	Az Yoğun Bölgeler.....	373
2.	Standart Bölgeler.....	374
3.	Yoğun Bölgeler.....	374
4.	Çok Yoğun Bölgeler.....	374
C.	Yapılaşma Yüksekliğine Göre Bölgeler	375
D.	Yapılaşma Şekillerine Göre Bölgeler	375
1.	Bahçeli Nizam Müstakil Yapılı Bölgeler	376
2.	Bahçeli Nizam Yapılaşma Bölgeleri	376
3.	Blok Nizam Yapılaşma Bölgeleri.....	376
4.	Bitişik Nizam Yapılaşma Bölgeleri.....	377
E.	Kamu Hizmetine Ayrılan Bölgeler	377
1.	Kamunun Ortak Kullanımına Ayrılan Bölgeler	377
2.	Kamu Hizmetine Ayrılan Bölgeler	378
III.	BÖLGELERİN AMAÇ DIŞI KULLANIM YASAĞI.....	378

Sekizinci Bölüm

PARSELASYON UYGULAMALARI

I.	PARSELASYON UYGULAMASINDA AMAÇ VE KAVRAMLAR.....	382
A.	Parselasyon Uygulamasının Amacı.....	382
B.	Parselasyon Uygulamasında Kavramlar.....	383

1. Parselasyon Kavramı.....	383
2. Parselasyon Düzenleme Alanı ve Sınırı.....	383
3. İfraz	384
4. Tevhit	384
5. Tahsis	384
6. Kadastro Parseli, İmar Parseli ve Adası	385
a. Kadastro Parseli.....	385
b. İmar Parseli.....	385
c. İmar Adası.....	386
7. Düzenleme Ortaklık Payı ve Oranı	386
8. Krokiler	387
9. Cetveller	388
10. Parsel Numarası	389
11. Parselasyon Planı	389
II. PARSELASYON UYGULAMA ALANININ TESPİTİ.....	389
A. Düzenleme Alanının Belirlenmesi	390
B. Düzenleme Sınırının Tespiti.....	391
III. PARSELASYON UYGULAMASINDA İŞLEMLER	392
A. Hazırlık İşlemleri	392
1. Haritaların ve Belgelerin Temin Edilmesi	392
2. Tevhit	394
3. İfraz	394
4. Tahsis	395
B. Parsellerin ve Adaların Oluşturulması	395
1. İmar Parsellerinin Belirlenmesi.....	395
2. Parsellere Numara Verilmesi.....	396
3. İmar Adalarının Parsellenmesi.....	396
4. İmar Adalarının Numaralandırılması	397
C. Cetvellerin Hazırlanması.....	397
1. Özet Cetveli	398
2. Dağıtım Cetveli	398
3. Tahsis Cetveli.....	399
D. Krokilerin Hazırlanması	400
1. Röperli Kroki	400
2. Ebatlı Kroki	400

3. Aplikasyon Krokisi	401
E. İmar Parselinin Oluşturulması ve Dağıtılmasında Uyulması Gereken Esaslar	401
1. İmar Parselinin Kadastro Parselinin Bulunduğu Yerden veya Yakınından Verilmesi	401
2. Bina Maliklerine İmar Parselinin Tam ve Hissesiz Verilmesi	403
3. İmar Parsellerinde Mülkiyetin Parsel Boyutlarına Uygun Olarak Tek Parselde Toplanması	403
4. Parselin Yüzölçümü Üzerinden Düzenleme Ortaklık Payı Düşülerek Hisselendirme Yapılması	404
5. Hisselendirmede Kat Mülkiyetinin Esas Alınması	404
6. Hisselendirmenin Tapuya Şerhi	405
7. Yapılaşma ve Yapı Kullanımında Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanması	405
8. Düzenleme Ortaklık Payının Bedele Dönüştürülmesi	405
9. Düzenleme Yapılmadan İnşaat Ruhsatı Düzenlenmesi	405
10. Parselasyon Sürecinde Bedel Takdirlerinin Kamulaştırma Kanununa Tabi Olması	406
IV. PARSELASYON İŞLEMİNDE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI	406
A. Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı	406
B. Düzenleme Ortaklık Payının Hukuki Niteliği	407
C. Düzenleme Ortaklık Payı Miktarı ve İlkeler	409
1. Düzenleme Ortaklık Payı Miktarı	409
2. Düzenleme Ortaklık Payına İlişkin İlkeler	410
3. Düzenleme Ortaklık Payı Olarak Alınan Arazilerin Kanunda Belirlenen Amaç Dışı Kullanılması Yasağı ve Amaç Doğrultusunda Kullanılması Gereğinin Ortadan Kalkması	413
V. PARSELASYON PLANI	415
A. Parselasyon Planı Kavramı	415
B. Parselasyon Planının Hukuki Niteliği	415
C. Parselasyon Planında Yetki	416

D. Parselasyon Planı Yapılması Zorunluluğu	418
E. Parselasyon Planının Konusu	419
F. Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi.....	419
VI. PARSELASYON İLKELERİ.....	421
1. Parselasyon Planına Dayanma.....	422
2. Parsel Boyutlarına Uygunluk.....	422
3. Genel Hizmetlere Ayrılan Yerlerde Parselasyonun Sınırlı Olması.....	423
4. Parselasyonun Onaylanması	423
VII. PARSELASYON TÜRLERİ.....	424
A. İsteğe Bağlı Parselasyon	424
B. Zorunlu Parselasyon	425
1. Tanım.....	425
2. Zorunlu Parselasyon Halleri	425
a. İmar Planlarının Uygulanması Amacıyla Düzenleme.....	425
b. Doğal Afetler Nedeniyle Düzenleme	426
c. Diğer Nedenlerle Düzenleme.....	427
VIII. PARSELASYON ALANINDA BULUNAN YAPILARIN VE AĞAÇLARIN DURUMU	427
A. Özel Hukuk Kişilerinin Parselleri Üzerindeki Yapılar	428
B. Kamu Taşınmazları Üzerindeki Yapılar	428
C. Ağaçların Durumu.....	429
IX. PARSELASYON DÜZENLEME İŞLEMLERİ.....	429
A. Kadastro Ayırma Çapı Düzenlenmesi	429
B. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması.....	430
C. Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabının Yapılması	431
D. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı	432
E. Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması.....	433
F. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı	434
G. Özet Cetvelleri.....	434

H. İmar Parsellerinin Teşkili	435
I. İmar Adalarının Parsellenmesi.....	435
J. Parsel Numarası Verilmesi.....	436
K. Kadastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri	436
L. Parselasyon Plânlarının Onayı ve Kontrolü	437
M. Parselasyon Plânlarının Kontrolü.....	438
N. Tapu Siciline Beyan ve Tescil.....	438
O. Hisse Hesabı.....	438
P. İmar Parselasyon Plânlarının Hukuki Geçerliliği	439
X. PARSELASYON UYGULAMASININ TAPU SİCİLİNE YANSITILMASI.....	439
A. Parselasyon Çalışmalarının Tapuya Şerh Verilmesi.....	440
B. Tapu Kayıtlarının Parselasyon Doğrultusunda Yenilenmesi.....	440
XI. PARSELASYON UYGULAMASI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE MÜLKİYET HAKKINA GETİRİLEN KISITLAMALAR ARASINDAKİ İLİŞKİ	442

Dokuzuncu Bölüm

HUKUKİ BOYUTUYLA YAPILAŞMA

I. KAVRAM OLARAK YAPILAŞMA.....	445
A. Yapılaşma Kavramı.....	446
B. Kanuni Düzenlemelerde Yapılaşmaya İlişkin Temel Kavramlar	446
1. Yapı	447
a. İnsan Elinin ve İradesinin Ürünü Olma.....	447
b. Yapının Yeri	448
c. Yapının Durumu	449
d. Yapının Kullanım Amacı.....	450
e. İnşai Faaliyetin Aşamasının Yapı ve Yapılaşmaya Etkisi	451
2. Bina.....	452
a. Tek Başına Kullanılabilme.....	453

b. Üzerinin Kapalı Olması.....	453
c. İçine Girilebilme	454
d. İnsanlarının İhtiyacına Yönelik Kullanılma	454
C. İdari Düzenlemelerde Yapılaşmaya İlişkin Kavramlar	454
1. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Yapılaşmaya İlişkin Kavramlar	454
a. Kent Bölgeleri Tanımları ve Alan Kullanış Şartları....	455
a.1. Çalışma Alanları.....	455
i. Merkezi iş alanı.....	455
ii. Sanayi bölgesi	456
a.2. Sosyal ve Kültürel Altyapı Alanları	456
a.2.1. Yeşil alanlar	456
i. Çocuk bahçeleri	456
ii. Parklar	456
iii. Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları	457
a.2.2. Spor ve oyun alanları	457
a.2.3. Sosyal ve kültürel tesis alanı	457
a.2.4. İbadet yeri	458
a.2.5. Mezarlık alanı	458
b. Alan Kullanımları.....	458
b.1. Konut alanı.....	458
b.2. Ticaret alanı.....	459
b.3. Karma kullanım alanları	460
b.4. Yüksek nitelikli konut (rezidans) alanı	460
b.5. Konaklama (Turizm) tesisleri	461
b.6. Sağlık tesisleri alanı	461
b.7. Eğitim alanı.....	461
b.8. Askeri alanlar	461
c. Parsellere Ait Tanımlar.....	462
c.1. Parsel cephesi	462
c.2. Parsel derinliği	462
d. Yapı Düzenine Ait Tanımlar	462
d.1. Taban Alanı.....	463
d.2. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS)	463
d.3. Yapı İnşaat Alanı.....	463

d.4. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal)	464
d.5. Zemin Terası	467
d.6. Yapı Yaklaşma Sınırı	467
d.7. Bina Derinliği.....	467
d.8. Tabii Zemin	467
d.9. Saçak Seviyesi.....	467
d.10. Bina Yüksekliği	467
d.11. Kat Yüksekliği	468
d.12. Bodrum Kat	468
d.13. Zemin Kat	468
d.14. Asma Kat	468
d.15. Normal Kat	469
d.16. Son Kat	469
d.17. Ayrık Nizam	469
d.18. Blok Nizam.....	469
d.19. Bitişik Nizam	469
d.20. Resmi Bina	469
d.21. Umumi Bina.....	470
d.22. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	470
d.23. Basit Tamir ve Tadil	470
d.24. Esaslı Tadilat.....	470
d.25. Yüksek Bina	470
d.26. Ortak Alanlar	471
d.27. Engelli.....	471
d.28. Fenni Mesul	471
d.29. Fen Adamları	471
d.30. Siyah Kot	472
d.31. Kırmızı Kot	472
d.32. Dere Kret Kotu	472
d.33. Ön Bahçe	473
d.34. Yan Bahçe	473
d.35. Arka Bahçe	473
d.36. Yol Cephesi	473
d.37. Bina Cephe Hattı	473
d.38. Bina Ön Cephe Uzunluğu	473
d.39. Meydan	474

d.40. Tesviye Zemin.....	474
d.41. Bağımsız Bölüm Net Alanı.....	474
d.42. Eklenti Net Alanı.....	475
d.43. Pergola.....	475
d.44. Bağımsız Bölüm Brüt Alanı	475
d.45. Eklenti Brüt Alanı.....	475
d.46. Bağımsız Bölüm Toplam Brüt Alanı.....	476
d.47. Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	476
d.48. Toplam Yapı İnşaat Alanı.....	476
d.49. Çatı Piyesi.....	476
d.50. Çıkma.....	476
d.51. İç Bahçe.....	476
d.52. Kat Bahçesi	477
d.53. Kuranglez	477
d.54. Sundurma	477
d.55. Yapı Nizamı	477
d.56. Sosyal Mekânlar	478
d.57. Genel Sığınaklar	478
d.58. Kademe Hattı	479
d.59. İfraz Hattı.....	479
2. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde Yapılaşmaya	
İlişkin Kavramlar	479
a. Yerleşik Alan	479
b. Yerleşme Alanı	480
c. Yerleşme Alanı Dışı (iskan dışı) Alan	480
d. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında Kalan	
Köy ve Mezraların Yerleşik Alanı ve Civarı	480
e. Resmi Bina	481
f. Umumi Bina	481
g. Bina Cephesi	481
h. Bina Derinliği	481
i. Parsel Cephesi	482
j. Parsel Derinliği	482
k. Ayrık Bina	482
l. Bitişik Bina	482
m. Blok Başı Bina	482

n. İkili Blok (ikiz bina)	482
o. Bodrum Kat	483
p. Zemin Kat	483
q. Aasma Kat.....	483
r. Normal Kat	483
s. Son Kat	483
t. İmar Mevzuatına Aykırı Yapı	483
u. Yapı İnşaat Alanı (brüt inşaat alanı).....	484
v. İnşaat Alanı Kat Sayısı (kat alanı kat sayısı-KAKS, emsal).....	484
w. Arka Bahçe Mesafesi	484
x. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları	484
y. Saçak Seviyesi	484
i. Bina Yüksekliği	485
ii. Taban (bina) Alanı	485
iii. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS).....	485
iv. Mevcut Teşekkül.....	485
v. Muhtarlık İzni	485
vi. Azami Bina Alanı	485
vii. Ortak Alanlar	486
viii. Tarımsal ve Hayvancılık Amaçlı Yapı.....	486
ix. Özürlü	486
II. YAPILAŞMANIN TEMEL ESASLARI.....	486
A. Mülkiyet Hakkına Bağlı Olarak Kullanılma.....	487
B. İmar Planlarının Yapılmış ve Yürürlükte Olma Şartı	488
C. İmar Mevzuatına Uygunluk.....	488
D. İdareden İzin Alınma Zorunluluğu.....	489
E. Uygulamanın Denetlenmesi ve Uygunluk Belgesi	489
F. Uygulamanın Çevreye Zarar Vermesinin Önlenmesi.....	490
III. GENEL OLARAK YAPILAŞMA İZİNİ/İNŞAAT RUHSATI..	491
A. Ruhsat Kavramı.....	492
B. Ruhsat Alma Zorunluluğu.....	493
C. Ruhsata Tabi Olma Bakımından Yapılaşmalar.....	494
1. Ruhsata Tabi Olmayan Yapılaşmalar	495

a.	Mevcut Yapılarda Ruhsat Alınmadan Tamirat ve Tadilat	496
b.	Kamusal Yatırım ve Altyapı Tesislerinin Doğrudan Yapılaşması	497
c.	Köylerde Ruhsat Alınmasına İhtiyaç Bulunmayan Yapılaşmalar	498
2.	Farklı/Ayrıcalıklı Ruhsat Yöntemine Bağlı Yapılaşmalar	500
a.	Ayrıcalıklı Yapılaşma Usulü ve Ruhsatına Tabi Yapılaşma Faaliyetleri	500
i.	Milli Güvenlikle İlgili Yapılaşmalar.....	501
ii.	Kamusal Faaliyetlere İlişkin Yapılaşmalar.....	503
b.	Ayrıcalıklı Yapılaşma Ruhsatına Tabi Tutulma Gereçekleri.....	504
c.	Ayrıcalıklı Yapı Ruhsatının Tabi Olduğu Esaslar.....	505
i.	Standartlara Uyuma Zorunluluğu.....	505
ii.	Ruhsat Düzenlenme Zorunluluğu	506
iii.	Proje Hazırlanması Zorunluluğu	507
iv.	Denetim Zorunluluğu	508
v.	Kamu Yararı ve Hizmet Gereklileriyle Sınırlı Olma	509
3.	Genel Ruhsat Alma Yöntemine Tabi Yapılaşmalar.....	511
D.	Yapı Ruhsatının Hukuki Niteliği	512

Onuncu Bölüm

İNŞAAT RUHSATI SÜRECİ

I.	RUHSAT SÜRECİNDE İDARİ USUL KURALLARI VE BAĞLI YETKİ.....	515
II.	İNŞAAT RUHSATINA MÜRACAAT KOŞULLARI	517
A.	Mülkiyet Belgesi.....	519
B.	Projeler.....	520
1.	Mimari Proje ve Aplikasyon Projesi.....	520
a.	Mimarî proje	521
b.	Yapı aplikasyon projesi	521
2.	Statik Projesi	522

3. Mekanik Tesisat Projesi.....	523
4. Elektrik Tesisat Projesi	523
5. Projelere ve Değerlendirilmesine İlişkin Genel Esaslar....	524
C. Krokiler	527
III. İNŞAAT RUHSAT TALEBİNİN KARARA BAĞLANMASI VE RUHSAT DÜZENLENMESİ	527
A. Ruhsat Müracaatına Esas Olacak Belgelerin Temini	528
B. Krokilerin Alınması	529
C. İmar Durum Belgesi.....	530
D. Ruhsat Alma Süreci.....	531
1. Başvuru Süreci.....	531
2. Başvurunun Değerlendirilmesi	532
IV. İNŞAAT RUHSATI VERME YETKİSİ VE HUKUKİ NİTELİĞİ	534
A. Ruhsat Verme Yetkisi.....	535
B. Ruhsat Verme Yetkisinin ve Ruhsatın Hukuki Niteliği.....	536
1. Yapı Ruhsatı Verme Yetkisinin Hukuki Niteliği	537
2. Ruhsatın Hukuki Niteliği	538
V. İNŞAAT RUHSATI DOĞRULTUSUNDA YAPILAŞMA	539
A. İnşaat Ruhsatlarında Süre.....	539
B. İnşaat Ruhsatında Süre Şartına Aykırı Hareket Edilmesi ve Yaptırımını	540
C. İnşaat Ruhsatlarının Yenilenmesi.....	542
1. Genel Olarak İnşaat Ruhsatının Yenilenmesi ve 3194 Sayılı İmar Kanunu Hükümleri	542
2. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde İnşaat Ruhsatının Yenilenmesi	544
VI. İNŞAAT RUHSATINA UYGUN YAPILAŞMANIN BİRİNCİL SONUÇLARI.....	547
VII. PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE İPTAL KARARLARININ RUHSAT VE YAPILAŞMAYA ETKİLERİ.....	551
A. Plan Değişikliğinin Ruhsat ve Yapılanmaya Etkisi	551
B. Yargı Kararlarıyla Planların ya da İnşaat Ruhsatının İptali....	556

1. Yargı Kararıyla Planın İptali.....	556
2. Parselasyon Planının/İşleminin İptali	561
3. Yargı Kararıyla Ruhsatın İptali.....	562
C. Yeni İmar Durumlarına Aykırı Kullanımlarda Yapıların Fonksiyonu	566

Onbirinci Bölüm

HUKUKA UYGUNLUK BAKIMINDAN YAPILAŞMALAR VE SONUÇLARI

I. HUKUKA UYGUN YAPILAŞMA VE SONUÇLARI	569
A. Yapılaşmanın Hukuki Niteliği ve Temel Hak ve Özgürlüklerle İlişkisi.....	570
B. Hukuka Uygunluk Ölçütü Olarak Ruhsat ve Eklerine Uygun Yapılaşma	571
C. İnşaatın Hukuka Uygun Tamamlanmasının Tespiti- İskân İzni.....	572
1. İnşaatın Hukuka Uygunluk Koşulları	573
2. İskân Başvurusu	574
3. İskân Başvurusunun Karara Bağlanması	577
4. İnşaatın Tamamlanma Zamanı.....	582
II. HUKUKA AYKIRI YAPILAŞMA.....	586
A. Ruhsatsız ya da Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapılaşma.....	586
1. Ruhsatsız Yapılaşma	586
2. Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapılaşma	588
B. Kaçak Yapılaşma.....	589
1. Kaçak Yapılaşma Kavramı	589
2. Kendi Mülkiyetinde Kaçak Yapılaşma.....	591
3. Başkasının Mülkiyeti Üzerinde Kaçak Yapılaşma	593
a. Kamu Arazisinde Kaçak Yapılaşma	594
b. Üçüncü Kişilerin Arazisinde Kaçak Yapılaşma	596
c. Sahipsiz Alanlarda Kaçak Yapılaşma.....	597
d. Kamunun Ortak Alanları ile Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Olan Alanlarda Kaçak Yapılaşma .	598

III. HUKUKA AYKIRI YAPILAŞMANIN SONUÇLARI.....	600
A. Tespit ve Yapı Tatil Tutanağı.....	600
1. Hukuka Aykırılığın Tespiti.....	601
2. Yapılaşmanın Geldiği Seviyenin Tespiti	602
3. Yapılaşmanın Durdurulması.....	603
4. İnşaatın Mühürlenmesi	603
5. Tutanak ve Durdurma Kararının Tebliğ Usulü	605
B. Aykırılığın Giderilmesi ya da Ruhsata Bağlanma	606
1. Ruhsat ve Eklerine Aykırılığın Giderilmesi	607
2. Ruhsata Bağlanma	608
3. Mührün Kaldırılması ve İnşaatın Devamına İzin Verilmesi	609
C. Hukuka Aykırı Yapıların Yıkımı.....	610
D. Hukuka Aykırı Yapılaşma Nedeniyle İdari Yaptırımlar.....	612
1. İdari Yaptırımlarda İdarenin Takdir Yetkisi.....	612
2. Hukuka Aykırı Yapı Yapanlara İdari Para Cezası Verilmesi	620
a. İdari Para Cezalarının Temel İlkeleri.....	620
b. İdari Para Cezaları	621
b.1. Hukuka Aykırı Yapılaşma Alanı Üzerinden Hesaplanan İdari Para Cezaları	622
b.2. Maktu İdari Para Cezaları	628
3. Hukuka Aykırı Yapılaşma Nedeniyle Mesleki Faaliyet Üzerinde İdari Yaptırımlar	629
a. Müteahhidin Yetki Belgesinin İptali.....	630
b. Teknik Personele Meslek Kuruluşunca Yaptırım Uygulanması	631
E. Hukuka Aykırı Yapılaşmalarda Adli Cezalar	633

On İkinci Bölüm

İNŞAİ FAALİYETLERİN DENETİMİ

I. İNŞAİ FAALİYETLER ÜZERİNDE İDARENİN DENETİMİ	640
---	-----

A. İnşai Faaliyetlerin Denetim Gerekliliği	640
1. Kamu Düzeninin Korunması Zorunluluğu Nedeniyle Denetleme.....	641
2. Hak ve Özgürlüklerin Korunması Gerekçesiyle Denetim	641
3. İmar Planlama Faaliyetlerinin Amacına Ulaşmasını Sağlamak Açısından Denetim.....	643
B. İnşai Faaliyetlerin Denetlenmesinin Hukuki Niteliği.....	644
C. İnşai Faaliyetlerin Denetiminde Görevli ve Yetkili İdareler .	645
1. Ruhsat Veren İdare Tarafından Denetlenme.....	645
2. Büyükşehir Belediyeleri Tarafından Denetlenme	647
3. Genel İdari Kolluk Birimleri Tarafından Denetlenme	649
a. Genel İdari Kolluk Teşkilatı Olarak Emniyet Teşkilatı Tarafından Denetlenme	650
b. Genel İdari Kolluk Teşkilatı Olarak Jandarma Teşkilatı Tarafından Denetlenme	652
D. İnşai Faaliyetler Üzerinde Denetimin Kapsamı.....	653
1. İmar Kolluk Denetiminin Kapsamı.....	653
2. İnşai Faaliyetler Üzerinde Genel İdari Kolluk Denetiminin Kapsamı	655
E. İnşai Faaliyetler Üzerinde Kolluk Denetiminin Yetersizlik Nedenleri ve Yeniden Düzenlenme Gerekliliği.....	656
1. Hukuka Aykırı Yapılaşma Sorununun Nedenleri	657
a. Planlama ve Yapılaşma Süreci Uyumsuzluğu.....	657
b. Konut Talebinin Karşılansında Yetersizlik.....	658
c. Kırsaldan Şehre Göç Sorunu ve Dengesiz Konut/ Yapılaşma Talebi	659
d. Hukuka Aykırı Yapılaşmalardan Gelir Elde Edilmesi	662
e. Denetimlerin Yetersizliği ya da Etkisizliği.....	664
2. Hukuka Aykırı Yapılaşmanın Önlenmesi ve Kolluk Yetki ve Teşkilatlarının Yeniden Düzenlenmesi.....	665
a. Sosyal Devlet Olarak Konut İhtiyacının Karşılansması	665
b. Etkin Bir Yaptırım Sisteminin Kurulması	665
c. Denetim Sisteminin Yeniden Yapılandırılması	667
II. ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİNCE DENETİM.....	669

A. İnşai Faaliyetlerin Kesintisiz Gözetim ve Denetim Altında Bulundurulması Gereği.....	669
B. Gözetim ve Denetim Sürecinin Gereklere ve İdarenin İmkânları	670
C. Gözetim ve Denetimin Özel Hukuk Kişilerince Gerçekleştirilmesi.....	671
1. İnşai Faaliyetlerin Özel Hukuk Kişilerince Gözetim ve Denetim Altında Bulundurulmasına Yönelik Düzenlemeler	671
a. Yapılaşma Faaliyetlerinin Denetiminde Fenni Mesuliyete İlişkin Düzenlemeler	672
a.1. Kanuni Düzenlemelerde Fenni Mesuliyet Denetimi	673
a.2. İdari Düzenlemelerde Fenni Mesuliyet Hizmetleri	676
b. Yapı Denetim Kuruluşlarına İlişkin Düzenleme	679
2. Fenni Mesuliyet Denetimi.....	680
a. Fenni Mesuliyet Üstlenebilecek Teknik Elemanlar ...	680
b. Fenni Mesullerin Görevleri	681
c. Fenni Mesullerin Sorumlulukları	682
3. Yapı Denetim Kuruluşları	684
a. Yapı Denetim Kuruluşları Tarafından Yapılan Denetimin Gerekçesi	684
b. Yapı Denetim Sürecine İlişkin Kavramlar	686
b.1. İlgili idare	686
b.2. Yapı sahibi	687
b.3. Yapım süresi	687
b.4. Yapı inşaat alanı	687
b.5. Yapı yaklaşık maliyeti	687
b.6. Taşıyıcı sistem	687
b.7. Yapı hasarı	688
b.8. Yapı denetim kuruluşu	688
b.9. Yapı müteahhidi	688
b.10. Proje müellifi	688
b.11. Denetçi mimar ve mühendis	688
b.12. Laboratuvar	688

c.	Yapı Denetim Kuruluşları	689
c.1.	Yapı Denetim Şirketinin Kurulması.....	689
c.2.	Yapı Denetim İzninin Alınması	691
c.2.1.	Yapı Denetim Komisyonları ve Faaliyetleri.....	691
d.	Yapı Denetim Kuruluşlarının Görevleri ve Görev Kapsamı.....	698
d.1.	Yapı Denetim Kuruluşlarının Görev Alanı	698
d.2.	Yapı Denetim Kuruluşlarının Görevleri	701
d.2.1.	Yapı Denetimi Hakkında Yapı Denetim Kuruluşlarının Görevleri	701
d.2.2.	Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde Yapı Denetim Kuruluşlarının Görevleri	702
e.	Yapı Denetim Kuruluşlarında Sorumluluk.....	708
e.1.	Hukuki Sorumluluk	709
e.2.	Cezai Sorumluluk	710
f.	Yapı Denetim Kuruluşlarına Yasaklar.....	711
g.	Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi	712
g.1.	Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinin Kurulması ve Kapsamı	712
g.2.	Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinde Şekil	715
g.3.	Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinin Süresi ve Sona Ermesi	716
g.3.1.	Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinin Süresi.....	716
g.3.2.	Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	717
g.3.3.	İnşaatın Devri ya da Satılmasının Sözleşmeye Etkisi	720
g.4.	Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesinde Hizmet Bedelleri.....	721
g.4.1.	Yapı Denetim Hesabı	721
g.4.2.	Yapı Denetim Hizmet Bedelinin Belirlenmesi	722
g.4.3.	Yapı Denetim Hizmet Bedelinin Ödenmesi.....	724

h. Yapı Denetim İlişkisinin Sona Ermesi	726
i. Yapı Denetim Kuruluşlarının Denetimi ve İdarenin Yetkileri	727
j. Yapı Denetim Şirket Sicillerinin Tutulması.....	728
D. Özel Hukuk Kişilerince Yapılan Denetim ve İmar Kolluğu İlişkileri	730
III. RUHSAT GEREKTİRMEYEN VEYA ÖZEL RUHSAT YÖNTEMİNE TABİİ İNŞAI FAALİYETLERDE DENETİM.	734
A. Özel Ruhsat Yöntemine Tabi İnşai Faaliyetler ve Denetimi ..	734
1. Özel Ruhsat Yöntemine Bağlı İnşai Faaliyetler	734
2. Özel Ruhsat Yöntemine Bağlı İnşai Faaliyetlerin Denetimi	736
a. Özel İdari Kolluk Denetimi.....	737
b. Genel İdari Kolluk Denetimi.....	737
B. Ruhsata Tabi Olmayan ya da Ruhsat Gerektirmeyen İnşai Faaliyetler ve Denetimi	738
1. Ruhsata Tabi Olmayan İnşai Faaliyetler	739
2. Ruhsata Tabi Olmayan ya da Ruhsat Gerektirmeyen İnşai Faaliyetlerin Denetimi	740
a. Genel İdari Kolluk Denetimi.....	740
b. Özel İdari Kolluk Denetimi.....	742

On Üçüncü Bölüm

İNŞAAT HAKKINA GETİRİLEN KISITLAMALAR VE YAPILAŞMAYA TEŞVİK

I. İNŞAAT HAKKININ KAMU YARARINA UYGUN KULLANILMASI GEREĞİ YA DA AYKIRI KULLANILMASI YASAĞI.....	743
II. MAİL- İ İNHİDAM YAPILAR	745
A. (Mail- i İnhidam) Tehlikeli Yapı	745
1. Tehlikeli Yapı Kavramı	745
2. Tehlikenin Muhatapları	746

a.	Malikler ya da Yapıyı Malikin Rızasıyla Kullananlar	747
b.	Yapı Çevresinde Bulunan Kişiler.....	747
B.	Tehlikenin Tespiti ve Önlenmesi.....	747
1.	Tehlikenin Malik Tarafından Tespiti ve Önlenmesi.....	748
2.	Tehlikenin İdare Tarafından Tespiti.....	748
a.	Tehlikenin Tespiti ve Raporlanması.....	749
b.	Tespit Edilen Tehlikenin Malike Bildirilmesi ve Süre Tanınması.....	749
3.	Tehlikeli Yapılarda Tehlikenin İzalesi.....	751
a.	Tehlikenin İzalesine Yönelik Tedbirin Belirlenmesi...751	
b.	Malik Tarafından Tehlikenin İzalesi.....	752
c.	İdare Tarafından Tehlikenin İzalesi.....	753
C.	Tehlikeli Yapılardan Doğan Zararlarda Sorumluluk.....	754
1.	Malikin Sorumluluğu.....	755
2.	İdarenin Sorumluluğu.....	756
III.	KAMUNUN SELAMETİ İÇİN GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	756
A.	Kamunun Selametine Zarar Veren Durumlar.....	757
B.	Kamunun Sağlık ve Selametine Zarar Veren Durumların İzalesi.....	758
1.	Durumun İlgililere Tebliğ Edilmesi.....	758
2.	Mahzurların İlgililer Tarafından İzalesi.....	758
3.	Mahzurların İdare Tarafından İzalesi.....	759
IV.	YAPILAŞMA HAKKININ KISITLANMASI TEHDİDİYLE YAPILAŞMAYA ZORLAMA/TEŞVİK.....	759
A.	Yapılaşmaya Teşvik.....	760
B.	Zorlama Olarak Hak Kaybı Riski.....	761
1.	Yapılaşmaya Zorlamada Gerekçe.....	761
2.	Hak Kaybı Riski Nedeniyle Yapılaşmaya Zorlama.....	763
V.	CEPHE HATTININ GERİSİNDE YAPILAŞMA ZORUNLULUĞU.....	765
A.	Cephe Hattı Kavramı.....	765
B.	Cephe Hattı Belirleme Gerekçesi.....	765
C.	Cephe Hattına Uygun Yapılaşma.....	766

VI. İMAR PLANLARININ BİREYSELLEŞMESİNİ BEKLEME ZORUNLULUĞU	767
A. İmar Planları Doğrultusunda Arazilerin İmar Parseline Dönüştürülmesinin Beklenilmesi Zorunluluğu	768
B. Kamusal Fonksiyon Verilen Alanlarda Yapılanma Yasağı	769
C. Planla Getirilen Sınırlamaların Hukuka Uygunluk Sorunu ..	771

On Dördüncü Bölüm

KORUMA AMAÇLI PLANLAMA

I. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLAMASINDA TEMEL İLKELER.....	782
II. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ KORUNMASI AMACIYLA PLANLAMA VE UYGULAMASI.....	784
A. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ KORUNMASI VE KAVRAMSAL BOYUTU	785
1. Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması Gerekliliği	785
2. Kültür ve Tabiat Varlığı Kavramı	787
a. Kültür Varlığı Kavramı	787
b. Tabiat Varlığı Kavramı.....	788
c. Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu	789
d. Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu.....	789
e. Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu	789
f. Koruma Amaçlı İmar Planlamasında İdare	789
g. Sit alanı ve türleri	790
h. Ören yeri	790
i. Koruma amaçlı imar planı	791
j. Revizyon koruma amaçlı imar planı	791
k. İlave koruma amaçlı imar planı	792
l. Koruma amaçlı imar planı değişikliği	792
m. Çevre düzenleme projesi	792
n. Plan müellifi	792
o. Planlama ekibi.....	793
p. Proje müellifi	793

q. Proje ekibi	793
3. Devletin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Görevi....	793
a. Uluslararası Hukuktan Doğan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Görevi	794
a.1. Küresel Boyutta Milletlerarası Andlaşmalar.....	794
a.2. Bölgesel Boyutta Milletlerarası Antlaşmalar	796
b. Ulusal Hukukta Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Görevi.....	797
b.1. Anayasal Dayanak	797
b.2. Yasal Düzenleme	798
B. KORUMA AMAÇLI PLANLAMA ALANLARI VE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI.....	799
1. Sit Alanları.....	800
a. Doğal Sitler	800
b. Arkeolojik Sitler.....	801
c. Kentsel Sitler	802
d. Tarihi Sitler.....	803
e. Karma Sitler.....	803
2. Sit Alanı İlan Kararının Hukuki Niteliği ve Sonuçları	804
a. Sit Alanı İlan Kararının Hukuki Niteliği	804
b. Sit Alanı İlan Kararının Sonuçları	806
b.1. Koruma Uygulamalarının Başlaması	807
b.2. Devlet Malı Niteliğinde Kabul Edilme Statüsünün Kazanılması.....	808
b.3. Mülkiyet Hakkının Kısıtlanması	809
b.4. Kamu Yardımlarından Yararlanılması	810
b.5. Ceza Tehdidiyle Korunma.....	811
b.6. Muafiyet ve İstisnalardan Yararlanma	812
3. Geçiş Dönemi Yapılaşma Koşulları.....	813
4. Koruma Amaçlı Planlama.....	815
C. KORUMA AMAÇLI PLANLAMADA YETKİ VE YÖNTEM.....	815
1. Koruma Amaçlı İmar Planı Kavramı	815
2. Koruma Amaçlı Planlarda Yetkili İdare	816
3. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Amaçlı İmar Planlarında İlkeler ve Yöntem.....	820

a.	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda Yer Alan İlkeler	820
b.	Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelikte İlkeler ve Yöntem	821
b.1.	Yönetmelikte Yer Alan Esaslar	821
b.2.	Yönetmelikte Yönteme İlişkin Kurallar.....	823
4.	Koruma Amaçlı İmar Planlarına İtiraz.....	824
a.	Koruma Amaçlı İmar Planlarına İtiraza İlişkin Kanuni Düzenleme.....	825
b.	Koruma Amaçlı İmar Planlarına İtiraza İlişkin İdari Düzenleme.....	829
D.	KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI.....	833
1.	Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı.....	833
2.	Koruma Amaçlı İlave İmar Planı.....	834
3.	Koruma Amaçlı İmar Plan Tadilatı	835
III.	DOĞAL ÇEVRENİN VE KAYNAKLARIN KORUNMASINA YÖNELİK PLANLAMA.....	837
A.	HAVZA KORUMA PLANLAMASI.....	838
1.	Havza Koruma Planlaması	838
a.	Havza Koruma Planlamasında Kanuni Düzenlemeler	839
b.	Havza Koruma Planlamasında İdari Düzenlemeler ...	842
c.	Su Havzalarının Planlanmasında İlkeler.....	843
c.1.	Havza Koruma Planları ve Suların Korunmasında Temel Esaslar	843
c.2.	Su Havzalarında Kirletme Yasakları.....	845
c.3.	Mutlak Koruma Alanı	847
c.4.	Kısa Mesafeli Koruma Alanı.....	848
c.5.	Orta Mesafeli Koruma Alanı	850
c.6.	Uzun Mesafeli Koruma Alanı	852
2.	Havza Korumada Yetkili İdareler.....	853
B.	TABİAT PARKLARI VE MİLLİ PARKLAR KORUMA PLANLAMASI.....	855

1. Tabiat Parkı ve Milli Park Kavramı	855
2. Milli Park ve Tabiat Değeri Olarak Korunma Kriterleri ..	856
a. Milli Park İlanı Ölçütleri.....	856
b. Tabiat Parkı İlanı Ölçütleri.....	857
c. Tabiat Anıtı İlanı Ölçütleri	858
d. Tabiatı Koruma Alanı İlanı Ölçütleri	858
3. Tabiat Parkı ve Milli Park Olarak İlan Edilme.....	859
4. Tabiat Parkı ve Milli Parklarda Koruma Planlaması ve İşletme	860
5. Milli Parklar ve Tabiat Değerlerinin Korunması Planlamasında Yetkili İdareler.....	861
C. KIYILARIN KORUNMASI.....	865
1. Kıyı Korumada Kavramsal Boyut.....	865
2. Kıyıların Anayasal Statüsü	868
3. Kıyılardan Yararlanmada Genel Esaslar.....	869
4. Kıyılarda Yapı Yasağı ve İzin Verilen Yapılar.....	870
5. Kıyılarda Planlama	872
6. Kıyılarda Özel Mülkiyet.....	874
D. ORMAN ALANLARININ KORUNMASI.....	876
1. Ormanların Korunmasında Anayasal Düzenleme	876
2. Orman Kavramı ve Tasnifi	879
3. Ormanların Korunması ve Yasaklar.....	881
4. Ormanlarda Planlama.....	882
E. SULAK ALANLARIN KORUNMASI	884
1. RAMSAR Sözleşmesinde Korunma	885
a. Sulak Alan Kavramı.....	885
b. Sulak Alanların Korunması Çalışmaları	885
2. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinde Korunma... ..	886
a. Sulak Alanların Korunmasında Kavramsal Boyut.....	886
b. Korumada Temel İlkeler.....	891
c. Korumaya Yönelik Tedbirler.....	892
d. Sulak Alanların Korunmasında Bölgeler.....	895
d.1. Mutlak Koruma Bölgesi	896
d.2. Hassas Koruma Bölgesi	896
d.3. Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi	897
d.4. Kontrollü Kullanım Bölgesi.....	898

d.5. Tampon Bölge.....	899
e. Ramsar Alanlarında Koruma Yönetimi Planlaması....	907
IV. TOPRAK KORUMA	907
A. Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımında Temel Kavramlar....	909
B. TOPRAK KORUMADA İDARİ YAPILANMA.....	912
1. Özel İdari Birim Kurulma Gerekliliği	913
2. Toprak Koruma Kurulu.....	913
a. Toprak Koruma Kurulunun Oluşumu	913
b. Toprak Koruma Kurulunun Görevleri.....	915
C. TOPRAK KORUMAYA KONU ALANLARIN TESPİTİ	916
1. Toprakların ve Arazi Varlığının Tespiti.....	916
2. Tarımsal Potansiyeli Yüksek Ovaların Belirlenmesi	917
3. Erozyona Duyarlı Alanların Belirlenmesi ve Korunması..	918
D. TOPRAĞIN KORUNMASI VE KULLANILMASINDA PLANLAR.....	919
1. Arazi Kullanım Planlaması.....	920
2. Tarımsal Amaçlı Arazi Kullanım Planlaması.....	922
3. Toprak Koruma Projeleri	923
E. TARIM TOPRAĞININ AMAÇ DIŞI KULLANIMI	925
V. BOĞAZIÇI'NDE KORUMA AMAÇLI PLANLAMA.....	927
A. BOĞAZIÇI BÖLGESİNİN KORUNMASI GEREKLİLİĞİ	927
B. BOĞAZIÇI BÖLGESİNİN TESPİTİ.....	928
1. Boğaziçi Kıyı ve Sahil Şeridi	929
2. Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi	930
3. Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi.....	930
4. Boğaziçi Etkilenme Bölgesi	931
C. BOĞAZIÇI BÖLGESİNDE KORUMA ESASLARI	931
1. Boğaziçi Koruma Genel Esasları.....	931
2. Boğaziçi Orman Alanları	933
3. Boğaziçi Yeşil Alanlar	933
D. BOĞAZIÇI BÖLGESİNDE KORUMA PLANLAMASI.....	934
VI. GECEKONDULAŞMANIN ÖNLENMESİ VE ISLAH İMAR PLANLAMASI	936

A. GECEKONDU KAVRAMI	936
B. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ	937
C. GECEKONDU ISLAH PLANLARI	940
1. Gecekondu Bölgesinin Sorunlarının Çözümlemesi Zorunluluğu	940
2. Gecekondu Bölgesinin Tasfiyesi	941
3. Gecekondu Bölgesinin İslahı ve İslah İmar Planı.....	942
D. ISLAH PLANLARINDA YETKİLİ İDARE.....	944

On Beşinci Bölüm

ÖZEL NİTELİKLİ/SEKTÖREL PLANLAMA

I. SEKTÖREL PLANLAMA GEREKÇELERİ.....	945
II. SEKTÖREL PLANLAMALAR	947
A. TURİZM AMAÇLI PLANLAMA	947
1. Turizm Amaçlı Planlamaya Yönelik Yasal Düzenleme	948
a. Turizmi Teşvik Kanununun Uygulama Alanı	948
b. Turizmi Teşvik Alanlarının Belirlenmesi	949
c. Bakanlar Kurulu Kararının Hukuki Niteliği.....	951
2. Turizm Amaçlı Planlama ve Temel Esaslar.....	952
a. Turizm Planları.....	953
b. Turizm Planlarında Temel Esaslar	954
3. Turizm İmar Planlamasında Yetki ve Yöntem	956
a. Turizm İmar Planlamasında Yetkili İdare.....	957
b. Turizm İmar Planlarında Hazırlık ve Değerlendirme Aşaması	958
c. Turizm İmar Planlarının Onay Süreci	958
d. Turizm İmar Planlarında Askı ve İtiraz Süreci	959
B. ÖZELLEŞTİRME PLANLAMASI.....	959
C. ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDE PLANLAMA	962
1. Organize Sanayi Bölgelerinin Hukuki Niteliği	963
2. Organize Sanayi Bölgelerinin Planlama ve Ruhsat Düzenleme Yetkisi	966
a. Organize Sanayi Bölgelerinde Planlama Yetkisi.....	966

b. Organize Sanayi Bölgelerinde Plan Yetkisinin Sınırları.....	969
c. Organize Sanayi Bölgelerinde Planlamanın Genel Esasları.....	969
D. ENDÜSTRİ BÖLGELERİNDE PLANLAMA.....	972
1. Endüstri Bölgelerinin Hukuki Niteliği.....	972
2. Endüstri Bölgelerinde Planlama.....	975
a. Endüstri Bölgelerinde İmar Planlama Yetkisinin Dayanağı.....	976
b. Endüstri Bölgelerinde Eşik Analizi ve İmar Planlaması Arasındaki İlişki.....	976
c. Endüstri Bölgelerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanması.....	980
c.1. Endüstri Bölgesi İmar Planlarında Hazırlık Süreci.....	980
c.2. Endüstri Bölgesi İmar Planlarının Şekillendirilmesi.....	981
c.3. Endüstri Bölgesi İmar Planlarının Onaylanması ve Yürürlüğe Girmesi.....	982
E. BÜYÜK DEVLET YATIRIMLARININ PLANLANMASI BAĞLAMINDA GÜNEYDOĞU ANADOLU PROJESİ ALANINDA PLANLAMA.....	983
1. Büyük Devlet Yatırımlarında Özel Planlama Gereksinimi.....	983
2. Güneydoğu Anadolu Projesi Kapsamında Planlama	984
a. Güneydoğu Anadolu Projesinde İdari Yapılanma ve Görevleri	984
a.1. Güneydoğu Anadolu Projesi İdari Yapılanması.....	985
a.2. Güneydoğu Anadolu Projesi Kalkınma İdaresi Teşkilatının Görevleri.....	986
a.3. Güneydoğu Anadolu Projesi Yüksek Kurulunun Görevleri ve Çalışma Usulü.....	987
b. Güneydoğu Anadolu Projesinde İmar Planlaması	988

On Altıncı Bölüm
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YENİLEME
ALANI UYGULAMALARI

- I. KENTSEL DÖNÜŞÜM-GELİŞİM VE YENİLEME
ALANI KAVRAMLARI 992
- A. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM KAVRAMI 993
- B. YENİLEME ALANI KAVRAMI VE YENİLEME
ALANI UYGULAMASINDA KAVRAMLAR..... 994
- II. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YENİLEME ALANI
UYGULAMALARINDA AMAÇ 996
- A. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİMDE AMAÇ 997
- B. YENİLEME ALANI UYGULAMALARINDA AMAÇ 999
- III. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM
UYGULAMALARININ KAPSAMI VE YETKİLİ İDARE 1000
- A. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJELERİNİN
KAPSAMI..... 1001
1. Eskiyen Kent Kısımlarının Yeniden İnşası ve
Restorasyonu..... 1002
- a. Kentsel Dönüşümde Yeni İnşaat 1002
- b. Kentsel Dönüşümde Restorasyon..... 1003
2. Düzensiz Yapılanmış Bulunan Yerleşim Yerinde
Bölgeleme Yapılması..... 1004
3. Yerleşim Yerlerinin Deprem Risklerine Karşı
Güçlendirilmesi..... 1005
4. Kentin Tarihi ve Kültürel Değerlerinin Korunmasının
Sağlanması 1008
5. Sosyal Donatı Alanları Oluşturulması..... 1009
- B. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI İLAN
KARARINDA YETKİ VE USUL 1009
1. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlan Kararında
Yetkili İdare 1010
2. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlanında Usul
Kuralları 1011

IV. YENİLEME ALANI UYGULAMALARI.....	1014
A. YENİLEME ALANINDA PROJELER.....	1014
1. Yenileme Alanlarında Koruma Amaçlı İmar Planlarının Uygulanması.....	1015
2. Eski Eser Koruma ve Onarım Projeleri	1017
3. Yeni Bina ve Düzenleme Projeleri.....	1018
B. YENİLEME ALANLARININ BELİRLENMESİ	1019
1. İdarenin Koordinasyonu ve Özel Hukuk Kişilerinin Katılımının Sağlanması.....	1020
2. Yenileme Alanı İlan Edilecek Bölgenin Tespitine Yönelik Çalışmalar	1021
3. Yenileme Alanı İlan Kararının Alınması.....	1022
C. YENİLEME ALANI İLANINDA VE UYGULAMASINDA YETKİ.....	1023
1. Belediyelerin ve İl Özel İdarelerinin Yetkileri	1024
2. Bakanlar Kurulunun Yetkisi.....	1025
3. Yenileme Alanlarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun Yetkileri	1025
4. Yenileme Alanlarına Özel Koruma Bölge Kurulu Görevlendirilmesi	1027
D. YENİLEME ALANI İLANINDA USUL KURALLARI...	1028
1. Genel Karar Organı Tarafından Salt Çoğunlukla Karara Bağlanma.....	1028
2. Bakanlar Kurulu Tarafından Üç Ay İçerisinde Karara Bağlanma	1029
3. Yenileme Alanı İlan Kararından İtibaren Bir Yıl İçerisinde Uygulamaya Başlanması Zorunluluğu.....	1030
4. Yenileme Alanı İlan Edilecek Bölgenin Minimum Ölçüleri.....	1031
5. Yenileme Alanı İlan Edilecek Bölgenin Niteliği.....	1032
6. Yenileme Alanı İlan Edilebilecek Bölge ve Yenileme Uygulamalarının Sınırı	1033
a. Yenileme Alanı İlan Edilecek Bölgenin Niteliği.....	1033
b. Yenileme Uygulamalarının Sınırı	1034
E. YENİLEME ALANI İLAN KARARININ SONUÇLARI	1036

V.	KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI İLANI VE HUKUKİ ALTYAPI	1039
VI.	YENİLEME ALANI İLANINDA HUKUKİ ALTYAPI.....	1045

On Yedinci Bölüm

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN VE YAPILARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ UYGULAMASI

I.	İDARENİN AFET RİSKİNİ ÖNLEME GÖREVİ	1051
A.	AFET RİSKİYLE MÜCADELE GÖREVİNİN GENEL HUKUKİ ÇERÇEVESİ	1052
B.	AFET RİSKİ KAYNAĞI OLARAK DEPREM VE ÖNLEYİCİ TEDBİRLER.....	1053
II.	AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN VE YAPILARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ UYGULAMALARI ..	1054
A.	Afet Riskinin Önlenmesinde Kavramlar	1055
1.	Kentsel Dönüşüm ya da Kenti Dönüştürme Kavramı	1055
2.	Kentsel Dönüşüm ya da Kenti Dönüştürme Tanımı.....	1057
3.	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Kavramlar	1058
B.	KENTSEL DÖNÜŞÜM YA DA DÖNÜŞTÜRME GEREKÇELERİ VE AMAÇ	1060
1.	Kenti Dönüştürme Uygulamalarının Gerekçeleri.....	1060
a.	Fiziki Olumsuzluklar ve Afet Riski	1061
b.	Sağlıklı ve Estetik Kentleşmenin Sağlanması	1062
c.	Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunması	1062
2.	Kenti Dönüştürme Uygulamalarının Amaç ve Hedefleri	1063
C.	KENTİ DÖNÜŞTÜRME MODELLERİ VE UYGULAMALARI.....	1064
1.	Kenti Dönüştürme ya da Kentsel Dönüşüm Modelleri ..	1064

a.	Tapu Tahsis Verilmesi Yoluyla Dönüşüm Uygulaması.....	1065
b.	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Uygulaması.....	1067
c.	Yenileme Alanı Uygulaması.....	1068
c.1.	Yenileme Alanı.....	1069
c.2.	Yenileme Avan Projesi.....	1069
c.3.	Yenileme Uygulama Projesi.....	1070
d.	Afet Riskinin Önlenmesi Uygulaması.....	1070
2.	Kenti Dönüştürme Uygulamalarında Müdahale Şekilleri.....	1071
a.	Sağlıklı Hale Getirme, İyileştirme ya da Riskten Arındırma.....	1072
b.	Yeniden Yapma/İnşa.....	1073
c.	Kentsel Alan Yenilemesi.....	1074
D.	AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN VE YAPILARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ.....	1075
1.	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesinde Temel Tedbirler.....	1075
a.	Riskli Yapıların İyileştirilmesi ya da Dönüştürülmesi.....	1076
b.	Riskli Alanların Dönüştürülmesi.....	1077
c.	Rezerv Yapı Alanlarına ya da Alan Dışına Aktarım Yapılarak Riskin Önlenmesi.....	1077
2.	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Uygulamasında Yetkili İdareler.....	1079
3.	Afet Riski Taşıyan Alan İlanı.....	1080
a.	Afet Riski Taşıyan Alan İlanına Gerekçe Oluşturan Durumların Tespiti.....	1080
b.	Afet Riski Taşıyan Alan İlanı Öneri Dosyasının Oluşturulması.....	1081
c.	Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Önerisi.....	1083
d.	Bakanlar Kurulu Kararı.....	1083
e.	6306 Sayılı Kanun Kapsamında Alınan Bakanlar Kurulu Kararlarına Karşı Yargısal Denetim.....	1084
4.	Afet Riski Altındaki Yapıların ve Alanların Dönüştürülmesinde Uygulamalar.....	1085

a.	Riskli Yapılarda Dönüştürme Uygulamaları.....	1086
a.1.	Risk Tespitinin Yapılması.....	1086
i.	Risk Tespitinin İstenilmesi.....	1086
ii.	Risk Tespitinde Yetkili Birimler ve Lisanslandırma	1089
iii.	Risk Tespiti Lisansı ve Risk Tespitinde Esaslar .	1091
iv.	Risk Tespitinin Konusu.....	1095
v.	Risk Tespiti Raporuna İdari İtiraz	1096
vi.	Risk Tespit Raporlarına İtiraz Komisyonları/ Teknik Heyetler	1097
vii.	Risk Tespitinin Sonuçları.....	1099
viii.	Risk Tespiti Raporuna Karşı Yargı Yolu	1100
a.2.	Yıkımın Gerçekleştirilmesi.....	1101
i.	Yıkımın Gerçekleşmesinde Süreler	1103
ii.	Yıkımı Yapacak Kişi ya da Kurum	1104
iii.	Yıkımın Sonuçları.....	1105
a.3.	Yeniden Yapım Süreci.....	1107
i.	Yeniden Yapım Sürecine İlişkin Kararlar.....	1107
ii.	Yeniden Yapım Sürecinde İdarenin (Y)Etkisi....	1110
a.4.	Riskli Yapılarda İyileştirme.....	1113
b.	Riskli Alan İlanı Suretiyle Alan Ölçeğinde Dönüştürmelerde Uygulamalar.....	1115
b.1.	Alanda Bulunan Yapıların ve Zeminin Dayanıklılığının Tespiti.....	1115
b.2.	Tahliye ve Yıkımın Gerçekleştirilmesi.....	1116
b.3.	Plan ve Projelerin Hazırlanması.....	1116
b.4.	Arsa ve Arazi Düzenleme İşlemlerinin Yapılması	1117
b.5.	Ruhsatlandırma ve Yapılaşma	1117
5.	Afet Riski Altındaki Yapıların ve Alanların Dönüştürülmesi Uygulamalarında Hukuka Uygunluk .	1118

On Sekizinci Bölüm
PLANLAMA VE UYGULAMA SÜRECİNDE
İMAR VE ÇEVRE İLİŞKİSİ

- I. PLANLAMA ÇALIŞMALARININ ÇEVREYLE İLİŞKİSİ ... 1123
- A. GENEL/ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA SÜRECİ VE ÇEVRE İLİŞKİSİ..... 1124
1. Ulusal Kalkınma Planlarında Çevrenin Korunması 1124
- a. Dokuzuncu Kalkınma Planında Çevrenin Korunması 1125
- b. Onuncu Kalkınma Planında Çevrenin Korunması.. 1126
- b.1. Durum Analizi 1127
- b.2. Amaç ve Hedefler 1129
- b.3. Politikalar 1129
2. Bölge Planlarında Çevrenin Korunması 1130
3. Mekânsal Strateji Planlarında Çevrenin Korunması 1131
- B. ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI VE ÇEVRE KORUMA..... 1132
- C. İMAR PLANLAMASI VE ÇEVRE İLİŞKİSİ 1134
- D. SEKTÖREL PLANLAMA VE ÇEVRE İLİŞKİSİ..... 1136
- E. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI VE ÇEVRE İLİŞKİSİ..... 1138
- II. İNŞAİ FAALİYETLERİN ÇEVREYLE İLİŞKİSİ..... 1139
- A. İNŞAİ FAALİYETLERİN ÇEVRE ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ 1139
1. İnşai Faaliyetlerin Çevre Üzerinde Doğrudan Etkileri .. 1140
2. İnşai Faaliyetlerin Çevre Üzerinde Dolaylı Etkileri 1140
3. İnşaat Atık ve Artıklarının Çevre Üzerinde Etkileri.....1141
- B. İNŞAİ FAALİYETLERİN DENETİMİ VE ÇEVRENİN KORUNMASI 1143
1. Doğal Çevrenin Korunması Amacıyla Denetim 1143
2. Tarihi Çevrenin Korunması Amacıyla İnşai Faaliyetlerin Denetimi..... 1146
3. Çevre Korumada İdari Yapılanma 1147
- a. Ruhsat Düzenleyen İdare Tarafından Denetlenme .. 1147

b. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Denetlenme	1149
c. Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Tarafından Denetlenme	1149
d. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu Tarafından Denetlenme	1151
III. ÇEVRE KORUMADA YAPTIRIMLAR.....	1154
A. ÇEVRE KORUMADA İDARİ YAPTIRIMLAR.....	1154
1. Çevre Korumaya Yönelik İdari Para Cezaları.....	1154
2. Çevre Korumaya Yönelik Hak Mahrumiyeti Doğuran İdari Cezalar.....	1155
B. ÇEVRE KORUMADA ADLİ YAPTIRIMLAR.....	1156
KAYNAKÇA	1159
Ek I.....	1169
Ek II - LEJANT/GÖSTERİMLER	1173
Ek III.....	1249