

SAİT KARABULUT

Avukat

ASLIHAN ER

Avukat

REFHAN ABDİOĞLU

Avukat

ŞEHİR PLANLAMA HUKUKU

İÇİNDEKİLER

| | |
|---------------------------|-----|
| İkinci Basıya Önsöz | VII |
| Önsöz..... | IX |
| Kısaltmalar..... | XIX |

BİRİNCİ BÖLÜM

| | |
|--|----|
| I. Giriş | 1 |
| II. İmar Kavramı ve İmar Hukuku | 2 |
| 1. İmar Kavramı | 2 |
| 2. İmar Hukuku..... | 3 |
| III. Şehir Kavramı ve Şehir Planlama Hukuku..... | 4 |
| 1. Şehir Kavramı | 4 |
| 2. Şehir Planlama Hukuku | 5 |
| 3. İmar ve Planlama Hukukunun Ülkemizdeki Gelişme Süreçleri..... | 6 |
| 4. İmar ve Planlama Hukukunun Kaynakları..... | 9 |
| 4.1. Anayasa | 9 |
| 4.2. Kanunlar | 9 |
| 4.3. Yönetmelikler | 10 |
| 5. Planlamada Yetkili Kurumlar..... | 10 |

İKİNCİ BÖLÜM

| | |
|---|----|
| I. Genel Olarak İmar Planları | 13 |
| II. Plan Türleri | 14 |
| 1. Ülke Planı (Ülke Fiziksel Planı) | 15 |
| 2. Bölge Planı..... | 15 |
| 3. Mekânsal Plan..... | 15 |

| | |
|---|----|
| 3.1. Mekânsal Kullanım Alanları Tanımı | 16 |
| 3.2. Mekânsal Strateji Planı | 19 |
| 3.3. Mekânsal Strateji Planı Planlama Alanı..... | 20 |
| 3.4. Mekânsal Strateji Planlarında Planlama İlkeleri ve Esasları .20 | |
| 4. Çevre Düzeni Planı..... | 21 |
| 4.1. Çevre Düzeni Planına Dair Esaslar | 23 |
| 4.2. Çevre Düzeni Planına Dair İlkeler | 23 |
| 4.3. Çevre Düzeni Planında Plan Yapımına Esas Teşkil Edecek Veriler..... | 24 |
| 5. İmar Planları..... | 26 |
| 5.1. Nazım İmar Planı..... | 28 |
| 5.2. Uygulama İmar Planı | 30 |
| 6. Ulaşım Ana Planı..... | 33 |
| 7. Uzun Devreli Gelişme Planı | 33 |
| 8. İmar Planı Değişikliği (Tadilatı) ve Revizyonu | 34 |
| 8.1. Genel Olarak Plan Değişikliği..... | 34 |
| 8.1.1. Sosyal ve Teknik Alt Yapılarda Değişiklik Yapılması...43 | |
| 8.1.2. Kat Adedi ve Bina Yüksekliklerini (Yoğunluğu) Artıran Plan Değişikliği..... | 44 |
| 8.1.3. Yol Değişikliği İçeren Plan Tadilatı | 44 |
| 8.2. Revizyon İmar Planı..... | 46 |
| 9. Tamamlayıcı Planlar | 49 |
| 9.1. İlave İmar Planı | 49 |
| 9.2. Mevzi İmar Planı..... | 50 |
| 10. Kıyı Alanlarında Planlama..... | 51 |

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

| | |
|----------------------------------|----|
| I. Planların Hazırlanması..... | 57 |
| 1. Hâlihazır Haritalar | 57 |
| 2. Planın Amaç ve Hedefleri..... | 57 |

| | |
|--|----|
| 3. Planlama Alanının Analizi ve Hâlihazır Durumu | 59 |
| 4. Plan Standartları..... | 60 |
| 5. Planlama Alanının Nüfus, Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapısı.. | 61 |
| 6. Plan Raporu ve Plan Notları (Hükümleri) | 62 |
| 7. Plan Paftaları, Planlama Alanına Getirilen Fonksiyonlar ve Lejantlar (Gösterimler) | 64 |
| 8. Kurum Görüşleri, Sosyal, Kültürel ve Teknik Alt Yapı Alanlarının Belirlenmesi | 65 |
| II. Planlamaya Hâkim Olan İlkeler | 66 |
| 1. Şehircilik (Planlama) İlkeleri..... | 67 |
| 1.1. Hukuk Devleti İlkesi | 68 |
| 1.2. Açıklık (Aleniyet) İlkesi | 68 |
| 1.3. Zorunluluk (Bağlayıcılık) İlkesi | 69 |
| 1.4. Esneklik İlkesi..... | 70 |
| 1.5. Kapsamlılık İlkesi | 70 |
| 1.6. Süreklilik İlkesi..... | 71 |
| 1.7. Katılım İlkesi | 71 |
| 1.8. Genellik İlkesi..... | 72 |
| 1.9. Bilimsellik İlkesi..... | 72 |
| 1.10.Eşitlik ve Ölçülülük İlkesi | 73 |
| 1.11.Bütünlük (Bütüncüllük) İlkesi..... | 74 |
| 2. Planlama Esasları | 75 |
| 3. Kamu Yararı..... | 79 |
| III. İmar Planlarının Bağlayıcılığı | 82 |
| IV. İmar Planlarında Plan Hiyerarşisi (Kademelenmesi)..... | 82 |
| V. İmar Planları Kazanılmış (Müktesep) Hak Oluşturur Mu? | 86 |
| 1. Kazanılmış (Müktesep) Hak Kavramı..... | 86 |
| 2. Yeni Bir Planın Yürürlüğe Girmesi | 87 |
| 3. Planın Mahkeme Tarafından İptal Edilmesi..... | 87 |
| 4. Eski Plana Göre Yapılan Birel İşlemlerin Durumu..... | 87 |

| | |
|---|-----|
| 5. Plan İptali Kararından Önce Ruhsat Kapsamında Yapıya Başlanması..... | 88 |
| VI. Kadastro Parseli, İmar Parseli, Eylem Planı ve Diğer Teknik Terimler | 95 |
| 1. Kadastro Parseli..... | 95 |
| 2. İmar Parseli..... | 95 |
| 3. Eylem Planı | 95 |
| 4. Diğer Teknik Terimler..... | 96 |
| VII. Şehir Plancısında Bulunması Gereken Nitelikler | 101 |
| 1. Planlama Alanı Grupları..... | 101 |
| 2. Müelliflerin Derecelendirilme Esasları..... | 102 |
| 3. Plan Yapımı İşlerini Üstlenecek Müelliflerde Aranacak Nitelikler | 103 |
| 4. İş Bitirme ve Yeterlilik Belgesi Şartı..... | 105 |
| 5. Plan Müelliflerinin Görev ve Sorumlulukları..... | 106 |
| 6. Müellif Çalışmalarının İdarece Değerlendirilmesi..... | 107 |
| 7. Müelliflerin Değerlendirilerek Yeterlilik Belgesinin Verilmesi ve Bu Belgenin İptal Durumu veya Askıya Alınması. 107 | |
| 8. Koruma Amaçlı İmar Planının Yapacak Ekip Ve Müellifte Aranacak Asgari Nitelikler | 108 |

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

| | |
|---|-----|
| I. Korunan Alanlar Yönetmeliği Kapsamındaki Planlar..... | 111 |
| 1. Doğal (Tabii) Sit | 111 |
| 1.1. Kesin Korunacak Hassas Alanlar..... | 112 |
| 1.2. Nitelikli Doğal Koruma Alanları | 113 |
| 1.3. Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları.... | 116 |
| 2. Milli Park | 117 |
| 3. Özel Çevre Koruma Bölgesi | 118 |
| 4. Ramsar Alanı (Sulak Alan)..... | 118 |
| 5. Tabiat Parkı | 118 |

| | |
|---|-----|
| 6. Tabiat Varlıkları | 118 |
| 7. Tabiatı Koruma Alanı..... | 119 |
| 8. Mutlak Koruma Alanı | 119 |
| 9. Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Esaslar..... | 119 |
| II. Doğal (Tabii) Sit Alanlarında Yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planları | 120 |
| III. Milli Park ve Sulak Alanlar Gibi Alanlarda Yapılacak Planlar..... | 122 |
| IV. Korunan Alanlara İlişkin Planların Onaylanması..... | 123 |
| V. Korunan Alanlarda Plan Değişikliği, Revizyonu ve İlaveler..... | 124 |
| VI. Korunan Alanlara İlişkin Planlara Ait Plan Raporu ve Gösterimi ... | 125 |
| VII. Genel Olarak Koruma Amaçlı İmar Planları | 125 |
| 1. Koruma Amaçlı İmar Planı | 126 |
| 2. Etkileşim-Geçiş Sahası..... | 127 |
| 3. Sit | 128 |
| 3.1. Tarihi Sit | 128 |
| 3.2. Kentsel Sit | 128 |
| 3.3. Arkeolojik Sit..... | 129 |
| 3.3.1. Birinci Derece Arkeolojik Sit | 129 |
| 3.3.2. İkinci Derece Arkeolojik Sit..... | 129 |
| 3.3.3. Üçüncü Derece Arkeolojik Sit | 130 |
| 3.3.4. Kentsel Arkeolojik Sit..... | 130 |
| 3.4. Doğal (Tabii) Sit | 130 |
| 4. Koruma Amaçlı İmar Planı Hazırlama Esasları | 131 |
| 4.1. Koruma Amaçlı İmar Planının Hedef ve Amaçları | 135 |
| 4.2. Koruma Amaçlı İmar Planı Hazırlama Süreci..... | 136 |
| 4.3. Koruma Amaçlı İmar Planının Onayı ve Yürürlüğe Girmesi | 136 |
| 5. Yenileme Alanı..... | 138 |
| 5.1. Yenileme Alanının Belirlenmesi..... | 139 |
| 5.2. Yenileme Alanlarında Planlama Sorunu | 139 |

| | |
|---|-----|
| 5.3. Yenileme Alanında İzlenmesi Gereken Süreçler ve Uygulama | 140 |
| 6. Alan Yönetimi (Yönetim Planı) | 142 |
| 6.1. Genel Olarak..... | 142 |
| 6.2. Alan Yönetiminde Uygulamalar | 143 |
| 6.3. Yönetim Planının Hukuki Mahiyeti..... | 145 |
| 7. Dünya Miras Alanları | 145 |
| 7.1. Kültürel Miras ve Doğal Miras | 146 |
| 7.1.1.Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın Korunması Dair Sözleşmesi'nin 1. Maddesinde "Kültürel Miras" Tanımı | 146 |
| 7.1.2.Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın Korunması Dair Sözleşmesi'nin 2. Maddesinde "Doğal Miras" Tanımı | 146 |
| 7.2. Üye Devletlerin Yükümlülükleri..... | 147 |
| 7.3. Üstün Evrensel Değer | 147 |
| 8. Kültürel Miras Etki Değerlendirilmesi (KÜMED) Raporu..... | 148 |
| VIII. Özel Kanunlarda Düzenlenen Diğer Planlar | 150 |
| 1. Turizm Alanı Planı..... | 150 |
| 2. Boğaziçi Alanında Planlama | 152 |
| 2.1. Boğaziçi Alanının Tanımı..... | 152 |
| 2.2. Boğaziçi Alanına İlişkin Temel Esaslar | 153 |
| 2.3. Boğaziçi Kanunu'nun Öncelikle Uygulanması Gerekliği | 155 |
| 2.4. Boğaziçi Alanında Yeni Plan ve Plan Tadilatı Yapma Yetkisi..... | 157 |
| 3. Toplu Konut Planı | 160 |
| 4. Sanayi Alanları, Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgelerine İlişkin Planlar | 161 |
| 4.1. Sanayi Bölgeleri..... | 161 |
| 4.2. Endüstri Bölgeleri..... | 163 |
| 4.3. Teknoloji Geliştirme Bölgeleri..... | 165 |
| 5. İslah İmar Planı..... | 166 |

| | |
|---|-----|
| 6. Kentsel Dönüşüm Alanlarında Planlama | 169 |
| 7. İmar Planlarının Onayı, Askıya Çıkması, İtiraz ve Kesinleşmesi | 172 |

BEŞİNCİ BÖLÜM

| | |
|--|-----|
| I. İmar Planlarının Uygulanması | 177 |
| 1. İmar Planlarının Uygulama Araçları | 178 |
| 2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon Planları) 18. | |
| Madde Uygulamaları..... | 180 |
| 2.1. Yetkili İdareler | 181 |
| 2.2. Düzenleme Sahalarının Tespiti..... | 181 |
| 2.3. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Ayrılması ve Oranı..... | 182 |
| 2.4. DOP'un Amacı ve Kullanım Şekli..... | 184 |
| 2.5. DOP Olarak Ayrılan Alanların Tapuda Tescil Görmesi ve Kamulaştırma | 184 |
| 2.6. İkinci Defa DOP Alınamayacağı Kuralı ve İstisnası | 185 |
| 2.7. Parselasyon Planı Yapma Süresi..... | 186 |
| 2.8. Parselasyon Planlarının Yapımı ve Dağıtım Esasları..... | 186 |
| 2.9. Bedele Dönüştürme | 189 |
| 2.10. Aynı Yerden veya Yakınından Parsel Verilmesi Kuralı..... | 189 |
| 2.11. Oluşacak Parsel Büyüklükleri..... | 190 |
| 2.12. Parsel Sahibine Başka Yer Verilmesi..... | 190 |
| 2.13. Parselasyon Planı Paftalarının Hazırlanması | 191 |
| 2.14. İmar Adalarının ve Parsellerinin Numaralandırılması | 191 |
| 2.15. Parselasyon Planlarının Onay ve Tescili..... | 191 |
| 2.16. İmar Uygulamalarının Mahkeme Kararı İle İptali Halinde Yeni Bir Parsel Verilmesi Ya da Bedelinin Ödenmesi..... | 193 |

ALTINCI BÖLÜM

| | | |
|------|---|-----|
| I. | İmar Planlarına Karşı İptal Davaları | 197 |
| 1. | Dava Açma Şartları ve Süresi | 197 |
| 2. | İmar Planının İptal Sebepleri..... | 205 |
| 3. | İptal Kararının Sonuçları | 209 |
| II. | İmar Planlarından Kaynaklanan Tazminat Davaları | 211 |
| 1. | Hukuki El Atmadan Kaynaklanan Tazminat Davaları..... | 211 |
| 2. | Fiilî El Atmadan Kaynaklanan Tazminat Davaları..... | 220 |
| 3. | Bedelsiz Terkten Kaynaklanan Tazminat Davaları..... | 221 |
| III. | Tazminat Miktarının Hesaplanması..... | 224 |
| IV. | Değer Artış Payı | 229 |
| 1. | Değer Artış Payının Tanımı | 229 |
| 2. | Değer Artış Payı Ödenmesinin Şartları | 229 |
| 3. | Değer Artış Payının Hesaplanması ve Ödenmesi..... | 231 |
| 4. | Değer Artış Payının Paylaşımı | 232 |
| 5. | Değer Artış Payının İstisnaları..... | 232 |
| | Kaynaklar | 235 |