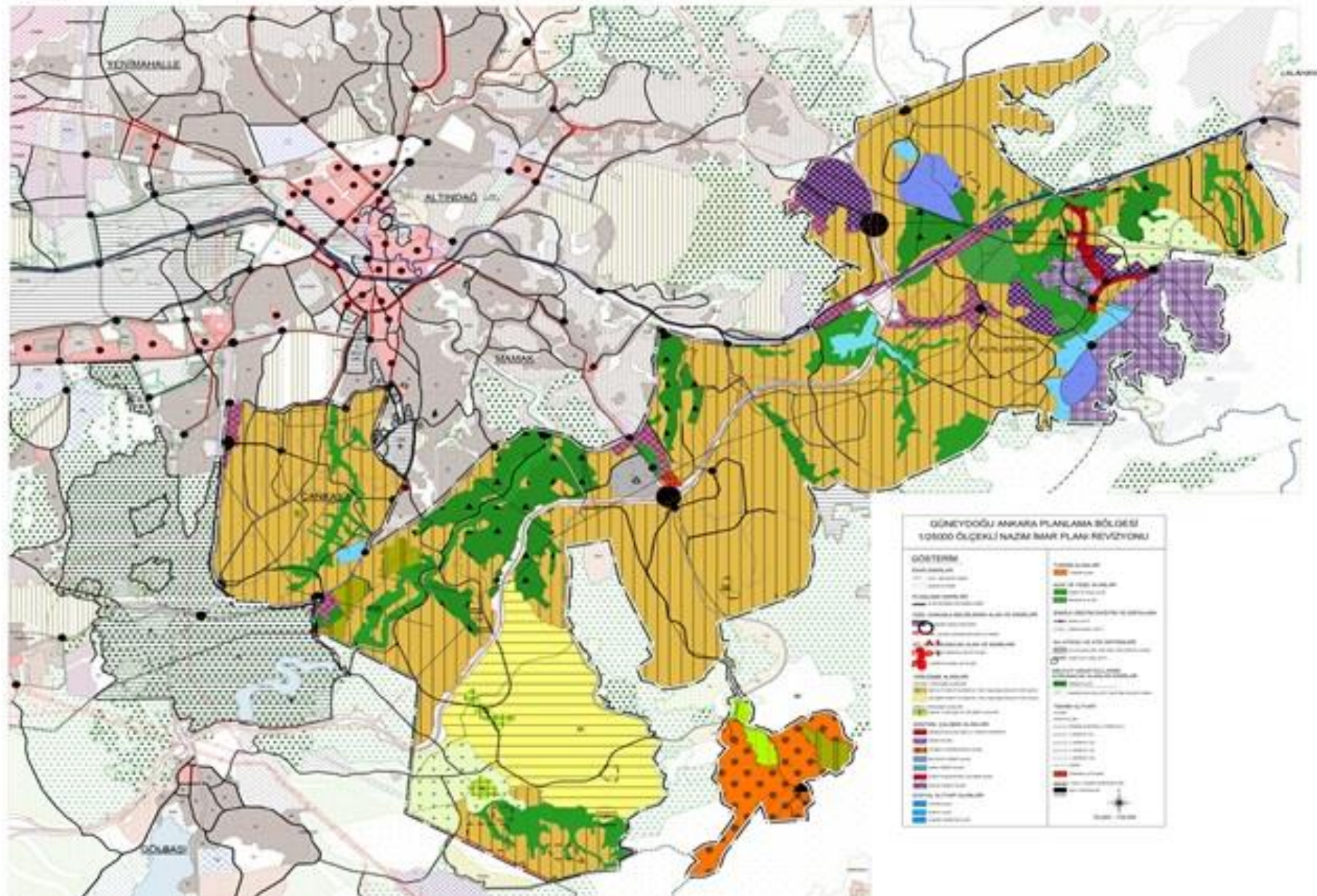


AV.GÖKÇE BOLAT

# YARGI KARARLARI IŞIĞINDA KENT VE PLANLAMA



# İMAR PLANLAMA SÜREÇLERİ

## İMAR PLANLARINDA YETKİ

- BELEDİYE, BELEDİYE MECLİSLERİ, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, CUMHURBAŞKANLIĞI ONAYI, TOKİ, ÖZELLEŞTİRME İDARESİ, ÖZEL KANUN İLE YETKİ VERİLEN İDARELER
- RESEN/PLAN TEKLİFİ SUNUMU İLE ONAY

## İMAR PLANLARI YAPIMINA İLİŞKİN ESASLAR

- PLANLARIN KADEMELİ BİRLİKTELİĞİ, BÜTÜNCÜL PLANLAMA, İHTİYAÇ ANALİZİ, TEKNİK SOSYAL DONATI DENGESİ
- İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYON İMAR PLANLARI
- BİLİMSEL, TEKNİK, GEREKÇE
- KENTSEL TEKNİK ALT YAPI RAPORU-KURUM GÖRÜŞLERİ
- PLANLAMA İLKELERİ, ŞEHİRCİLİK ESASLARI
- KAMU YARARI

# İMAR PLANI SÜREÇLERİNE İLİŞKİN İHTİLAFLAR

---

İMAR PLANLARININ ASKIDA İLANI

İNTERNET SAYFASI ÜZERİNDEN EŞ ZAMANLI İLAN EDİLMESİ

ASKI TARİHLERİ İÇERİSİNDE İTİRAZ SÜRECİ

DAVA AÇMA EHLİYETİ

ASKI TARİHLERİ BİTİMİNDEN İTİBAREN BAŞLAYAN DAVA AÇMA SÜRESİ

KESİN VE YÜRÜTÜLEBİLİR İCRAİ İŞLEM NİTELİĞİ

İVEDİ YARGILAMAYA TABİ OLAN PLAN İHTİLAFLARI

DAVA AÇMA SÜRELERİNİN CANLANDIRILMASI (İMAR DURUM BELGESİ)

BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ-BİLİRKİŞİ RAPORLARI DEĞERLENDİRMESİ-HARİCEN GÖRÜŞ  
SUNULMASI-KARNE YETERLİLİĞİ SORGULAMASI





## AYŞE TEYZE HASTANEYE NASIL GİDECEK, AHMET AMCA TORUNU OKULA GÖTÜREBİLECEK Mİ, KISMET HANIM BALKONA ÇIKABİLECEK Mİ?

Dava konusu plan değişikliğinin parsel özelinde yapılan parçacıl bir müdahale niteliği taşıdığı, bu çerçevede bütüncül bir mekan kurgusundan söz etmenin olanaklı olmadığı, anılan imar planı değişikliğiyle taşınmazın çevresiyle uyumsuz ayrıcalıklı yapılaşma hakkı tanındığı, bu nedenle yoğunluk artışına neden olduğu, dava konusu nazım imar planı değişikliğinde nüfus yoğunluğu ile ilgili kararlara yer verilmediğinden yoğunluk artışı yapılırken bölgeye ilave olması planlanan nüfus için yukarıda anılan Yönetmelik hükümleri uyarınca ayrılması gereken kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının belirlenmesinde zorluk yaşandığı, plan değişikliğine esas plan açıklama raporunda plan değişikliğinin yapılmasını gerekli kılan herhangi bir teknik ve nesnel gerekçeye yer verilmediği ve Yönetmeliğe göre yapılar arasında olması gereken mesafe şartının sağlanmadığı sonucuna varılmıştır. Bu durumda, uyumsuzluk konusu parsel özelinde planın bütünlüğüne parçacıl ve noktasal olarak müdahale şeklinde yapılan dava konusu plan değişikliği ile bu plan uyarınca verilen yapı ruhsatında şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uyarlık bulunmadığından dava konusu işlemlerin iptali gerekmektedir.













**UYUŞMAZLIK  
ÇÖZÜYORUZ.**

KAMU YARARI-MÜLKİYET HAKKI  
ÇATIŞMASI  
HUKUK DEVLETİ-KAZANILMIŞ HAK  
YÜRÜTMENİN DURDURULMASI  
KARARI ÖNEMİ  
PLAN İPTAL RUHSAT AYAKTA  
PLAN İPTAL RUHSAT İPTAL  
HAKLI KİM?  
GÖREVİ KÖTÜYE KULLANMA SUÇU ?

# ÖRNEK YARGI KARARLARI



42+8KAT PLANI



HASTANE ACİL ÖNÜ  
İBADET PLANI



DEMİR KAFES PLANI



ORMAN ALANI-EĞİTİM  
ALANI



BEŞEVLER EĞİTİM ALANI



SİVAS TOPRAK KORUMA  
KANUNU-TARIM ALANI



KORU METRO KARŞISI  
SAĞLIK ALANI



İNCEK-BEYTEPE  
KOOPERATİF  
MÜLKİYETLERİ



# KENTSEL DÖNÜŞÜM

SANAYİLEŞME-KALKINMA-KIRDAN GÖÇ-  
ÇARPIK KENTLEŞME-KENT DOKUSU-YAŞAM  
KALİTESİ

## UYGULAMA MODELLERİ

- ALANSAL TEMİZLEME
- YENİDEN CANLANDIRMA
- SOYLULAŞTIRMA (FİKİRTEPE ÖRNEĞİ)
- KALİTENİN YÜKSELTİLMESİ
- KENTSEL YENİLEME
- YENİDEN ÜRETİM
- YENİDEN YAPILANDIRMA
- KENTSEL İYİLEŞTİRME

# DÖNÜŞÜM ÖNGÖREN MEVZUAT

- 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDİRLER HAKKINDA KANUN (1959)
- 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU (1966)
- 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU (1984)
- 5104 SAYILI KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU (2004)
- 5366 SAYILI YIPRANAN TARİHİ KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUN (2005)
- BELEDİYE KANUNU M.73 (2010)
- 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN (2012)











# BELEDİYE KANUNU M.73-KENTSEL DÖNÜŞÜM

- NASIL? BELEDİYE MECLİS KARARI-KAMU MÜLKİYETİ VAR İSE BELEDİYENİN TALEBİ İLE CUMHURBAŞKANI KARARI
- AMACI NEDİR? konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak
- TARLA YA DA YAPISIZ TAŞINMAZ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İLAN EDİLİR Mİ? üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir. BU YETKİ SINIRSIZ BİR YETKİ DEĞİLDİR!

# BELEDİYE KANUNU M.73 ESASLAR

PLAN-PARSELASYON-  
RUHSAT-İSKAN YETKİSİ

KD SINIRLARI TAPUDA  
BEYANLAR HANESİNE  
KAYDEDİLİR.

TAHLİYE-YIKIM-  
KAMULAŞTIRMADA  
ANLAŞMA YOLU ESAS  
ALINIR.

EĞİTİM-SAĞLIK HARIÇ  
KAMU GAYRİMENKULLERİ  
BELEDİYEYE DEVREDİLİR.

ALANDA YIKIM SONRASI  
YENİDEN YAPIMDA HARÇ,  
VERGİ ¼ ORANINDA  
ALINIR.

HAK SAHİPLERİNE  
ANLAŞMA HALİNDE  
ALANDA HAKLARI VERİLİR.

GECEKONU SAHİPLERİNE  
ENKAZ VE AĞAÇ BEDELİ  
VERİLİR. BU BEDEL KONUT  
VEYA ARSA BEDELİNDEN  
MAHSUP EDİLİR.

BELEDİYE KONUT SATAR  
TOKİ İLE İŞBİRLİĞİ DE  
YAPARAK KONUT  
SATILABİLİR.

ALTYAPI VE REKREASYON  
HARCAMALARI ORTAK  
GİDERDİR, ANLAŞAN HAK  
SAHİBİ ORTAK GİDERE  
KATILMAK ZORUNDADIR.

KAMULAŞTIRILMAYAN  
TAŞINMAZLARIN  
SAHİPLERİ  
KAMULAŞTIRMASIZ EL  
ATMA DAVASI AÇABİLİR.

İLGİLİ DAVALAR  
ÖNCELİKLE GÖRÜLÜR?

BELEDİYE MECLİS KARARI  
İLE CEPHE DEĞİŞİKLİĞİ-  
METREKARE ÜZERİNDEN  
TELİF HAKKI

# 6306 AFET YASASI KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

- AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLAR VE BU ALANLAR DIŞINDAKİ RİSKLİ YAPILAR
- SAĞLIKLI GÜVENLİ YAŞAMA ÇEVRELERİ-İYİLEŞTİRME-TASFIYE-YENİLEME
- AİHS MAL VE MÜLK DOKUNULMAZLIĞINA SAYGI GÖSTERİLMESİNİ İSTEME HAKKI
- ANAYASA M.35 HERKES MÜLKİYET VE MİRAS HAKKINA SAHİPTİR, BU HAK ANCAK KAMU YARARI AMACIYLA KANUNLA SINIRLANIR.
- REZERV YAPI ALANI(KANAL İSTANBUL YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANI)-RİSKLİ ALAN-RİSKLİ YAPI
- TOKİ VEYA İLGİLİ İDARENİN TEKLİFİ CUMHURBAŞKANI KARARI

# REZERV YAPI-RİSKLİ ALAN-RİSKLİ YAPI HUKUKİ İHTİLAFLAR İVEDİ YARGILAMA USULÜ

- REZERV YAPI ALANI TESPİTİ CUMHURBAŞKANININ ÇŞB YETKİLENDİRMESİ-GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME İDARE MAHKEMESİ-30 GÜN

İZMİR KARABAĞLAR YEŞİL KUŞAKTA REZERV YAPI ALANI?

İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜ ÇEVRESİ REZERV YAPI ALANI?

- RİSKLİ ALAN TESPİTİ

CUMHURBAŞKANLI KARARI GÖREVLİ MAHKEME DANIŞTAY-30 GÜN

1. ZEMİN YAPISI VEYA ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA
2. KAMU DÜZENİ VEYA GÜVENLİĞİNİN OLAĞAN HAYATI DURDURACAK VEYA KESİNTİYE UĞRATACAK ŞEKİLDE BOZULDUĞU YERLERDE ALTYAPISI HASARLI OLAN ALANLAR (14.04.2016)
3. YAPI SAYISI EN AZ %65'İ İMAR MEVZUATINA AYKIRI OLAN ALANLAR(14.04.2016)

SARAÇOĞLU MAHALLESİ-ORDU ÖĞRETMENLER SİTESİ-İSTANBUL FİKİRTEPE





# RİSKLİ YAPIYI TESPİT ETMEK

- RİSKLİ ALAN İÇİNDE OLABİLİR, OLMAYABİLİR
- EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMIŞ-YIKILMA VEYA AĞIR HASAR GÖRME RİSKLİ TAŞIDIĞI İLMİ VE TEKNİK VERİLERLE TESPİT EDİLMİŞ OLMALI. MALİK BAŞVURABİLİR (BİR KİŞİ YETERLİDİR)
- ÇŞB RESEN YAPABİLİR, YAPTIRABİLİR. LİSANSLI KURUM VE KURULUŞLAR YETKİLİDİR. SAHTE RAPOR-KASTEN HATALI RAPOR?
- RİSKLİ YAPI TESPİTİNİN ENGELLENMESİ (TCK 265 GÖREVİ YAPTIRMAMAK İÇİN DİRENME)
- RİSKLİ YAPI TESPİTİ TAPU KÜTÜĞÜ BEYANLAR HANESİNE İŞLENİR. AYNİ VE ŞAHSİ HAK SAHİPLERİNE TEBLİGAT YAPILIR. İTİRAZ İÇİN SÜRE(15 GÜN) VERİLİR. Ç.Ş.B. İL MÜD.NDE TEKNİK HEYET İNCELER

# RİSKLİ YAPI-İHTİLAFLAR-YARGILAMA SÜRECİ

- İTİRAZ ÜZERİNE VERİLEN KARAR İDARİ YARGIDA DAVA KONUSU EDİLDİR.
- TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YER İDARE MAHKEMESİ YETKİLİDİR.
- İVEDİ YARGILAMA USULÜ-SÜRELERE DİKKAT!
- HUSUMET YÖNELTME MESELE MİDİR?
- ÇŞB İL MÜDÜRLÜĞÜ YETKİ DEVRİ YAPMIŞ OLABİLİR. DİKKAT!
- MENFAATİ BULUNAN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MÜDAHALE TALEBİ
- YÜRÜTMENİN DURDURULMASI KARARI-İTİRAZ YOLU KAPALI!
- KEŞİF BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ
- KARAR-İSTİNAF-KESİNLEŞTİ-TEMYİZ YOLU KAPALI!
- ADLİ YARGIDA TESPİT YAPTIRILMASI İDDİALARI GÜÇLENDİRİR Mİ?

# TAHLİYE-YIKIM-İNŞA

- EN AZ 60 GÜN YIKIM İÇİN SÜRE VERİLİR, MALİKLER PAYLARI ORANINDA YIKIM MASRAFLARINA KATLANIR.
- MALİK YIKMAMIŞSA 30 GÜN EK SÜRE VE YIKIM İHTARI
- VERİLEN SÜREDE GÜÇLENDİRME KARARI ALINABİLİR Mİ?4/5 ÇOĞUNLUK
- SÜRE SONUNDA ELEKTRİK, SU, DOĞALGAZ KESİLİR.
- HER BİR İDARİ İŞLEM DAVA KONUSU EDİLEBİLİR. DAYANAĞI İŞLEM UNUTULMAMALI.
- KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ NE OLACAK?
- MÜTEAHHİT İLE ANLAŞMA-İLK TOPLANTI OYBİRLİĞİ SAĞLANAMAZ İSE 2/3 OYÇOKLUĞU
- KAT MÜLKİYETİ KANUNU (1-6 AY-SULH HUKUK MAHK)
- SATIŞ KOMİSYONU DEĞER TESPİTİ-DİĞER PAYDAŞLAR ALMAZ İSE ÇŞB
- KİRA YARDIMI, KREDİ DESTEĞİ



# İMAR KANUNU UYGULAMALARI VE İDARİ YAPTIRIMLAR

- İMAR KANUNU M.32
- YAPI RUHSATI-ŞANTIYE-YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ-YAPI DENETİM
- TEBLİGAT USULÜ DİKKAT!
- Ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. **Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır.** Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksi halde ruhsat iptal edilir.
- İdari yaptırımlar yapı sınıflarına göre düzenlenir. İdari para cezası-meslek odasına bildirim-müteahhit yetki belgesi iptali



# İMAR BARIŞI-YAPI KAYIT BELGESİ

- İNTERNET BAŞVURUSU
- ÇŞB YETKİLİ
- KAYIT ALTINA ALMA
- İKİNCİ HARÇ?
- İDARİ PARA CEZALARI HÜKÜMSÜZ
- BELEDİYEYE BİLDİRİM
- SORUMLULUK?



# KÜLTÜREL MİRAS

---



# KORUMA-MİRAS-SORUMLULUK-MEVZUAT

- 2863 SAYILI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KANUNU
- KORUMA YÜKSEK KURUL KARARLARI
- KORUMA BÖLGE KURULLARI
- SİT ALANI KAVRAMI
- KORUNAN ALANLARIN TESPİT TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN YÖNETMELİK (19.07.2012)
- EKOLOJİK TEMELLİ BİLİMSEL ARAŞTIRMA RAPORU
- KESİN KORUNACAK ALAN
- NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI
- SÜRDÜRÜLEBİLİR KONTROLLÜ KORU-MA VE KULLANIM ALANI KAVRAMI
- RESTORASYON-RESTİTÜSYON-REKONSTRÜKSİYON





BELEDİYE BANKASI

# KORU-MA KÜLTÜRÜ VE YEREL YÖNETİMLER

---







TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLDİ.





# ŞİLE KALESİ-RESTORASYON







# KORUMA MEVZUATININ DÖNÜŞÜMÜ

TAŞINMAZ  
KÜLTÜR  
VARLIĞI  
OLARAK  
TESCİL  
EDİLDİ.















# MECLİS CAMİ 1995





