

SAİT KARABULUT

Avukat

ASLIHAN ER

Avukat

REFHAN ABDİOĞLU

Avukat

ŞEHİR PLANLAMA HUKUKU

İÇİNDEKİLER

Önsöz.....	VII
Kısaltmalar.....	XVII

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 Alınmayacağı 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.....	221
3. Bedelsiz Terkten Kaynaklanan Tazminat Davaları.....	222
III. Tazminat Miktarının Hesaplanması.....	225
IV. Değer Artış Payı	229
1. Değer Artış Payının Tanımı	229
2. Değer Artış Payı Ödenmesinin Şartları	230
3. Değer Artış Payının Hesaplanması ve Ödenmesi.....	231
4. Değer Artış Payının Paylaşımı	232
5. Değer Artış Payının İstisnaları.....	233
Kaynaklar	235