

İçindekiler

Yazar Özgeçmişleri	9
Önsöz	11
Üçüncü Baskıya Önsöz/İmar Mevzuatındaki DeğişikliklerHata! Yer işareti tanımlanmamış.	
Şekiller ve Tablolar Listesi	52

Birinci Bölüm İMAR PLANLARINA İTİRAZ VE DAVA

I. İMAR PLANI KAVRAMI VE TÜRLERİ	53
A. Giriş.....	53
B. İmar Planı Kavramı	53
C. İmar Planlarının Önceliği	55
1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin İmar Planına ve İdarelerin İmar Yönetmeliklerine Göre Evveliyatla Uygulanacak Hükümleri	55
2. İmar Planlarının Öncelikle Uygulanacağı Hususlar	56
3. İdarelerin İmar Yönetmelikleri.....	56
4. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Diğer Hükümleri.....	56
D. Plan Amacında Kullanma Zorunluluğu.....	57
E. İmar Planı Türleri	57
1. Metropolitan Alan Planları	58
2. Mekânsal Strateji Planları.....	61
3. Çevre Düzeni Planları	61
4. Nazım İmar Planları.....	63
5. Uygulama İmar Planları.....	66
F. Plan Değişiklikleriyle İlgili Kavramlar	67
1. Plan Revizyonu (Revizyon İmar Planı).....	67
2. Plan Değişikliği	67
3. İlave İmar Planı	67
II. İMAR PLANLARINDA MUHTEMEL HUKUKA AYKIRILIK NEDENLERİ.....	67
A. Planların Yetkisiz Kamu İdaresi Tarafından Yapılması	68
1. Metropolitan Alan Planlarında Yetki	74
2. Çevre Düzeni Planlarında Yetki	75
a. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Çevre Düzeni Planı Yapma Yetkisi	75
b. Yerel Yönetimlerin Çevre Düzeni Planı Yapma Yetkisi.....	76

c. Yerel Yönetimlerce Süresinde Yapılmayan Çevre Düzeni Planlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Yapılması	77
d. Çevre Düzeni Planları Konusunda Özel Yetkiler	77
3. Nazım ve Uygulama İmar Planlarında Yetki.....	79
a. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçerisinde Nazım ve Uygulama İmar Planı Yapma Yetkisi	79
b. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında Nazım ve Uygulama İmar Planı Yapma Yetkisi....	79
c. Büyükşehirlerde Nazım ve Uygulama İmar Planı Yapma Yetkisi.....	83
(1) Nazım İmar Planları Yapma Yetkisi	83
(2) Uygulama İmar Planlarının İlçe Belediyeleri Tarafından Yapılması.....	84
(3) Süresi İçerisinde İlçe Belediyesi Tarafından Yapılmayan Uygulama İmar Planlarının Büyükşehir Belediyesi Tarafından Yapılabilmesi.....	84
(4) Kanunlarla Büyükşehir Belediyelerine Verilmiş Görevlerin Yerine Getirilmesi Amacıyla Yapılacak Planlarda Büyükşehir Belediyelerinin Yetkili Olması.....	84
(5) Büyükşehir Mücavir Alanlarında Plan Yapma Yetkisi	85
(6) İlçe Belediyesi Ait Planlama Yetkisinin Büyükşehir Belediyesine Devredilebilmesi.....	86
d. Merkezi İdarenin Görevli ve Yetkili Olduğu Kamu Hizmetleri ile Kamu Yatırımları İçin Gerekli Alanlarda Planlama Yetkisi.....	86
(1) Merkezi İdarenin Yetkisi Dâhilindeki Kamu Yatırımları ve Tesisleri İçin Gerekli Alanlarda Planlama Yetkisi.....	87
(2) Kamu ve Özel Sektör Ortaklığı (PPP) Yatırımları İçin Gereken Alanlarda Planlama Yetkisi.....	87
(3) Kamu Yapıları ve Enerji Tesisleriyle İlgili Alt Yapı, Üst Yapı ve İletim Hatlarına İlişkin İmar Planlarında Planlama Yetkisi	88
(4) Resmi Bina ve Tesisler Konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yetkileri	88
(5) İçişleri Bakanlığının İhtiyaç Duyacağı Taşınmazlarda Planlama Yetkisi.....	90
e. Kentsel Dönüşüm Alanlarında Planlama Yetkisi.....	90
(1) Belediye Sınırları İçinde İlan Edilen Kentsel Dönüşüm Alanlarında.....	90
(2) Büyükşehir Sınırları İçinde İlan Edilen Kentsel Dönüşüm Alanlarında	91
(3) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarında Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Yetkisi.....	91
f. Gecekondu Kanunu'na Tabi Alanlarda Planlama Yetkisi.....	92
(1) Gecekondu Kanunu'na Tabi Bölgeler	92
(2) Gecekondu Alanlarında Plan Türleri	93
(3) Gecekondu Kanunu'na Tabi Bölgelerde Genel Yetki Kuralı	93
(4) Büyükşehir Belediyelerinde Gecekondu Kanunu'na Tabi Alanlarda Yetki.....	95
(5) Gecekondu Alanlarında Belediyeler Tarafından Hazırlanan İslah ve İmar Planlarını Onaylama Yetkisi	95
(6) Gecekondu Alanlarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yetkisi	96
g. Toplu Konut Alanlarında Planlama Yetkisi.....	97
h. 2981 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Yerlerde	98
(1) 2981 sayılı Kanunun Uygulama Alanı	99
(2) İslah İmar Planı Yapılabilecek Alanlar.....	99
(3) İslah İmar Planlarının Onayı.....	102
i. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Kalan Alanlarda Planlama Yetkisi	102
(1) Taşınmaz Maliklerinin Dönüşüm Yaptıkları Durumda Planlama ve Plan Uygulama Yetkisi.....	102

(2) Maliklerin Dönüşümü Yapmadığı Durumlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yetkili Olması	103
(3) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının TOKİ Başkanlığını veya Belediyeleri Yetkilendirmesi	104
(4) Terör Nedeniyle 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riskli Bölge Olarak Belirlenen Alanlarda	105
j. Şehirlerin Marka Değerini Artırmaya Yönelik Projeler İçin Gerekli Alanlarda Planlama Yetkisi	106
k. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgeleri ile Turizm Alan ve Merkezlerinde Planlama Yetkisi	106
(1) Genel Yetki Kuralı	106
(2) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgeleri ile Turizm Alan ve Merkezlerinde Özelleştirme Kapsamındaki Kuruluşlara Ait Taşınmazlarda	107
l. Sit Alanlarında Planlama Yetkisi	107
(1) Genel Olarak Koruma Amaçlı Plan Yapma Yetkisi	107
(2) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgelerinde Koruma Amaçlı Plan Yapma Yetkisi	108
(3) Atatürk Orman Çiftliğinde Koruma Amaçlı Plan Yapma Yetkisi	109
(4) Sit Alanında Kalan Taşınmazlarda Özelleştirme İdaresi Başkanlığının Planlama Yetkisi	109
m. Milli Parklarda Planlama Yetkisi	109
n. Özelleştirme Kapsamındaki İdarelere Ait Taşınmazlarda Planlama Yetkisi	110
(1) Genel Olarak	110
(2) Hizmet Özelleştirmesine Ait İmar Planları	111
(3) Kıyıda ve Turizm Alanlarında Kalan Yerlerde İmar Planları	111
o. Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Planlama Yetkisi	112
p. GAP Projesi Kapsamında Kalan Yerlerde Planlama Yetkisi	113
q. Afet Bölgelerinde Planlama Yetkisi	114
r. Boğaziçi Alanında Planlama Yetkisi	116
s. Kıyılarda ve Sahil Şeritlerinde Planlama Yetkisi	118
(1) Kıyılarda Yapılacak Planlarda Genel Yetki	118
(2) Turizm Amaçlı Konularda Kültür ve Turizm Bakanlığının Yetkisi	119
(3) Özelleştirme Kapsamındaki Taşınmazlarda Özelleştirme İdaresi Başkanlığının Yetkisi	120
(4) Kıyılardaki Endüstri Bölgelerinde Plan Onaylama Yetkisi	121
t. Organize Sanayi Bölgelerinde Planlama Yetkisi	121
u. Endüstri Bölgelerinde Planlama Yetkisi	121
(1) Genel	121
(2) Özel Endüstri Bölgelerinde	122
v. Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde Planlama Yetkisi	122
w. Türk Boğazlar Bölgesinde Planlama Yetkisi	124
x. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında Kalan Alanlarda Planlama Yetkisi	125
y. Haydarpaşa Limanında Planlama Yetkisi	125
z. TCDD Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazlarda Planlama Yetkisi	126
aa. Atatürk Orman Çiftliğinde Planlama Yetkisi	126
bb. 1164 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Alanlarda Planlama Yetkisi	126
cc. Olimpiyat Köyünde Planlama Yetkisi	127
dd. 6292 Sayılı Kanununa Göre Belirlenen Proje Alanlarında Planlama Yetkisi	127

ee. Patlayıcı Madde Üretmek/İşlemek Üzere Kurulacak Tesislerde Planlama Yetkisi	128
ff. Balıkçı Barınaklarında Planlama Yetkisi	129
gg. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanında (Gelibolu Tarihi Yarımadası Milli Parkında) Planlama Yetkisi	129
hh. Yalova Termal Kaplıcalarında Planlama Yetkisi	130
ii. Türk Silahlı Kuvvetlerine Ait Savunma ve Eğitim Amaçlı Alanlarda Planlama Yetkisi	131
jj. Atatürk Kültür Merkezinde Planlama Yetkisi	131
kk. İzmir Expo Alanında Planlama Yetkisi.....	132
ll. İskan Kanunu Kapsamında Yapılacak Uygulamalarda Planlama Yetkisi	132
B. Planların Kamu İdaresinin Yetkili Olmayan Birimleri Tarafından Onaylanması	132
1. Çevre Düzeni Planlarında Plan Onama Yetkisi.....	133
2. Nazım ve Uygulama İmar Planlarında Plan Onama Yetkisi	134
a. Belediye Sınırları İçinde	134
b. Büyükşehir Belediyelerinde.....	134
c. Belediye Sınırları Dışında	134
C. Planın Yetkili Olmayan Kişiler Tarafından Hazırlanması	134
1. Genel Olarak Müellif Şartı	134
2. Müelliflerin Nitelikleri.....	138
3. Müelliflerin Derecelendirilmeleri	139
4. Yeterlik Belgesinin Verilmesi ve Sicillerin Tutulması	141
5. Yeterlik Belgesinin İptali	142
6. Müelliflerin Sorumlulukları	142
D. Planlama Alanının Mevzuata Uygun Şekilde Belirlenmemesi	143
1. Mekânsal Strateji Planlarında Planlama Alanının Belirlenmesi.....	143
2. Çevre Düzeni Planlarında Planlama Alanının Belirlenmesi.....	144
3. Nazım ve Uygulama İmar Planlarında Planlama Alanının Belirlenmesi.....	144
E. Planların Gerekli Verilerin Tam Olarak Toplanmadan Hazırlanması	144
1. Genel Olarak Veri Toplama Zorunluluğu.....	144
2. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarının Hazırlanması.....	146
3. Mekânsal Strateji Planı İçin Gerekli Veriler	147
4. Çevre Düzeni Planları İçin Gerekli Veriler.....	148
5. Nazım İmar Planları İçin Gerekli Veriler	148
6. Uygulama İmar Planları İçin Gerekli Veriler	149
F. Halihazır Haritası Bulunmayan veya Güncel Olmayan Alanlarda Plan Yapılması	149
G. Gerekli İzinlerin Alınmaması.....	152
1. Tarım Arazileri İçin İzin Alınmaması.....	152

a. Mutlak Tarım Arazileri, Özel Ürün Arazileri, Dikili Tarım Arazileri ve Sulu Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Amaçlarla Planlanması	152
b. Diğer Tarım Arazileri	153
c. Tarımsal Amaçlı Planlamalarda İzin	154
2. Meralar İçin İzin Alınmaması	154
a. Mera Kanunu'nun Yürürlüğe Girmesinden Önce Nazım İmar Planı Kapsamına Alınan Meralar	155
b. Mera Kanunu'nun Yürürlüğe Girmesinden Sonra İzin Alma Zorunluluğu	156
(1) Talep	156
(2) İnceleme	157
(3) Mera Komisyonu ve Defterdarlığın Uygun Görüşü	158
(4) Tescil	158
3. Organize Sanayi Bölgesi, Endüstri Bölgesi, Sanayi Sitesi ve Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve Sanayi Alanları İçin İzin Alınmaması	159
4. Vakıf Taşınmazları İçin İzin Alınmaması	159
5. Mezarlıklar İçin İzin Alınmaması	160
6. Su ve Kanalizasyon Alt Yapısı (Sadece İstanbul İçin)	161
7. Hava Alanları İçin İzin Alınmaması	161
8. Şehir İçi Yolların Karayolları ile Bağlantısı İçin İzin Alınmaması	161
9. Gelibolu Tarihi Yarımadası Milli Parkında İzin	161
10. Devlet Ormanlarında ve Özel Ormanlarda Planlama İçin İzin Alınması	162
H. Bilimsellik İlkesine Aykırılık: Analiz ve Sentez Yapılmadan Plan Hazırlanması	162
İ. Kurum Görüşlerinin Alınmaması ve Eşik Analizi Yapılmaması	163
J. Planların Şehircilik İlkelerine Uygun Olarak Hazırlanmaması	164
1. Kazanılmış Hakların Korunmaması veya Dikkate Alınmaması	164
2. Planlama Sürecine Katılımın Sağlanmaması	164
3. Kentsel Asgari Standartların (Sosyal ve Teknik Altyapı İçin Gerekli Alanların) Ayrılmaması	165
a. Genel Olarak Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının Belirlenmesi	165
b. Sosyal ve Teknik Alt Yapı Alanlarının İlgili Kamu İdaresinin Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazlar Dikkate Alınarak Belirlenmesi	169
c. İbadet Yerlerinin Ayrılması	169
d. İmar Planlarında Otopark Alanlarının Ayrılmasıyla İlgili İlkeler	170
e. İtfaiye Alanlarının Ayrılması	173
f. Fonksiyon Bölgelerinin Yeşil Kuşaklarla Ayrılması	173
g. Pazaryerlerinin Belirlenmesinde Dikkat Edilecek Hususlar	173
h. Toptancı Hallerinin Planlanması	174
ı. Atıksu Toplama ve Uzaklaştırma Sistemlerinin Planlanmasında Uyulması Gereken Esaslar	174
4. Hizmet Etki Alanı ve Yürüme Mesafelerine Uygun Planlama Yapılmaması	176

5. Araç Trafikinin Azaltılması ve Toplu Taşımaya Ağırlık Verilmesi Hususlarına Dikkate Edilmemesi	177
6. Çevresel Gürültünün Dikkate Alınmaması	178
7. LPG ve Akaryakıt İstasyonlarında Tampon Bölge Oluşturulmaması	179
8. Özellik Arz Eden Alanlarda Kurum Görüşlerinin Plana Yansıtılmaması	180
9. Demiryolları Yapı Yaklaşma Mesafesine Uyulmaması	180
10. Karayolu Güzergahlarının Dikkate Alınmaması	180
11. Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Koruma Alanı Etüt Raporlarının Dikkate Alınmaması	182
12. Ham Petrol Boru Hattı Güzergahlarının Dikkate Alınmaması	182
13. Ormanlarda Yapılacak Planlamalarda Orman Kanunu'na Aykırı Plan Yapılması	183
14. Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanı Olarak Belirlenecek Taşınmazların Kullanımını ve Verimliliğini Etkileyecek Plan Yapılması	184
15. Milli Parklarda Uyulması Gereken İkelere Uyulmaması	184
16. Sivil Savunma Bakımından Uyulması Gereken Hususlara Uyulmaması	187
17. Zeytincilik Alanlarında Dikkate Alınması Gereken Hususlara Uyulmaması	190
18. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanında Yapılacak Planlarda Dikkate Alınması Gereken Hususlara Uyulmaması	190
19. Boğaziçi Alanında Uyulması Gereken Esaslara Uyulmaması	191
20. İslah İmar Planı Yapımı Esaslarına Uyulmaması	193
21. Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemlerinin Planlanması	194
a. Genel Olarak Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemlerinin Planlanması	195
22. Bisiklet Yolu Zorunluluğu	196
23. DSİ Tarafından Belirlenen Kret Kotunun Dikkate Alınması	197
24. Akarsu Yatakları Mücavirlerindeki İmar Plan Çalışmalarında Taşkın Sınırlarının Dikkate Alınması	198
K. Plan Revizyon ve Değişikliklerinde Şehircilik İlkelerine Uyulmaması	198
1. Plan Değişikliklerinin ve Revizyonlarının Sebep Unsuru: Kamu Yararı Dışında Amaçlarla Plan Değişikliği Yapılması	199
a. Çevre Düzeni Planlarında Revizyon ve Değişikliklerin Sebep Unsuru	199
b. İmar Planlarında İlave, Revizyon ve Değişikliklerin Sebep Unsuru	200
(1) Yeni Planlama Alanlarına İhtiyaç	200
(2) Üst Ölçekli Plana Uygunluğu Sağlama	200
(3) Kamu Yararı ve Zorunluluk	200
2. Plan Ana Kararlarının, Plan Sürekliliğinin, Bütünlüğünün, Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Bozucu Plan Değişikliği Yapılması	201
3. Sosyal ve Teknik Alt Yapının Bozulması Sonucu Doğuraca Plan Değişikliği Yapılması	202
a. Zorunluluk	204

b. Sosyal ve Teknik Alt Yapı Değişikliklerinde İlgili Yatırımcı Bakanlık veya Kuruluşların Görüşü Alınması	205
c. Eşdeğer Alan Ayrılması	209
4. Kat Adedi veya Bina Yüksekliğini Artıran İmar Planı Değişikliklerinde Komşu Parsellerin Haklarının İhlal Edilmemesi	209
5. İmar Yollarıyla İlgili Plan Değişikliklerinde Yönetmelikte Belirtilen Hususlara Uyulmaması	210
6. Karayolu ve Çevresine İlişkin Olarak Yapılacak Planlarda Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Görüşünün Alınmaması	211
7. Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazlarda Görüş Alınmaması	211
8. Tekel Niteliğinde Hizmet Sunan Kamu İdarelerinin İhtiyaçlarının Dikkate Alınmaması	214
9. Plan Müellifinin Uygun Görüşünün Alınmaması	215
L. Planların Planlama Esaslarına Aykırı Olması	216
1. Üst Ölçekli Planı Bulunmayan Alanlarda Plan Yapılması	216
2. Üst Ölçekli Plana Aykırılık: Plan Hiyerarşisi ve Kademelenme	222
a. Genel Olarak Planlama Hukukunda Kademelenme	223
b. Planlama Kademeleri Arasında Hiyerarşi İlkeleri	225
c. Hiyerarşi İlkesinin Gereççeleri	226
d. Genel Olarak Üst Ölçekli Plana Uygunluk Zorunluluğu	227
e. Plan Silsilesinin Bütünlük Arz Etmesi	232
f. Plan Ölçeğinden Kaynaklanan Farklılıklar	232
g. Sonradan Değiştirilen Üst Ölçekli Plana Uyum Zorunluluğu	234
h. Üst Ölçekli Mekânsal Planların Sosyo-Ekonomik Planlara Uygunluğu	234
ı. Nazım İmar Planlarının Üst Ölçekli Planlara Uygunluğu	235
j. Üst Ölçekli Plana Bulunmayan Hususlar	237
k. Üst Ölçekli Planı Olmasına Rağmen Süresi İçinde Alt Ölçekli Planın Yapılmaması	239
k. İmar Kanunu Gereğince Hazırlanan Planlar ile Özel Kanunlar Gereğince Hazırlanan Planlar Arasındaki Hiyerarşi	239
3. Her Planın Niteliğine Uygun Olarak Hazırlanmaması	240
4. Mekânsal Uyum	242
5. Esneklik	242
M. Kamu Yararı Amacı Dışında Plan ve Plan Değişikliği Yapmak	243
1. Genel Olarak Mekânsal Planların Amacı: Kamu Yararı ve Hukuk Devleti İlkesi	243
a. Genel Olarak	243
b. Doğal, Tarihi ve Kültürel Değerlerinin Koruma ve Kullanma Dengesinin Sağlanması	246
c. Yapıların ve Çevrenin Kalitesinin Artırılması	246
d. Engelliler, Çocuklar ve Yaşlıların Yaşam Koşullarının Dikkate Alınması	246
2. Alt Ölçekli Planı Yönlendirmek	247
3. Mekânsal Strateji Planları Açısından Özel Amaçlar	247
4. Çevre Düzeni Planlarında Amaç Yönünden Hukuka Aykırılık Halleri	248

N. Bölgeleme ve Yapılaşma Koşullarının Belirlenmemesi veya Mevzuata Uygun Olarak Belirlenmemesi.....	248
1. Kullanım Bölgelemesi.....	252
2. Yoğunluk Bölgelemesi.....	253
3. Yapının Şeklinin ve Arsa Üzerinde Kapsayacağı Alana İlişkin Sınırlamaların Belirlenmesi.....	255
a. Yapı Nizamı.....	255
(1) Ayrık Nizam.....	256
(2) Blok Nizam.....	256
(3) Bitişik Nizam.....	257
b. TAKS ve KAKS.....	257
(1) TAKS.....	260
(2) KAKS.....	262
c. Bahçe Mesafeleri ile Bina Cepheleri ve Derinliklerinin Belirtilmesi.....	265
d. Diğer Mevzuatta Yer Alan Sınırlamalar.....	268
4. Yükseklik Bölgelemesi.....	268
O. Planların Mevzuata Uygun Şekilde (Pafta, Lejant, Açıklama Raporu, Plan Hükümleri) Oluşturulmaması.....	270
1. Pafta.....	270
2. Gösterim.....	271
3. Plan Notları.....	273
4. Plan Açıklama Raporu.....	275
P. Planların Onaylanmasındaki Hatalar.....	275
1. Gerçek ya da Tüzel Kişiler Tarafından Hazırlanan Planların İdareye Sunulması ve İdarece Değerlendirilmesindeki Hatalar.....	276
2. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçerisinde.....	277
a. Meclis Onayı.....	277
b. Kararların Belediye Başkanına Gönderilmesi.....	277
c. Büyükşehir Belediyesi Olan Yerlerde Kararların Büyükşehir Belediyesine Gönderilmesi.....	279
d. Kararların Mülki Amire Gönderilmesi.....	281
3. Belediye Sınırları Dışında.....	281
a. Onay.....	281
b. Kararın Valiye Gönderilmesi.....	282
III. İMAR PLANLARININ İLANI VE BU PLANLARA İTİRAZ.....	283
1. Genel Olarak İmar Planlarının İlanı ve İtiraz.....	283
a. İlan.....	283
b. İmar Planlarına İtiraz.....	284
c. İtirazın Yapılacağı ve İtirazı Karara Bağlayacak Mercî.....	284
d. İtirazı Karara Bağlama Süresi.....	285
e. İtirazın Karara Bağlanması.....	285

2. Toplu Konut Kanunu'na Göre Onaylanan Planların İlanı ve İtiraz	285
3. 775 sayılı Kanun Kapsamında Hazırlanan İslah Planlarının İlanı ve İtiraz	287
4. Turizm Amaçlı Planların İlanı ve İtiraz	287
5. Koruma Amaçlı Planların İlanı ve İtiraz	290
a. Koruma Amaçlı Planların İlanı	290
b. Koruma Amaçlı İmar Planına İtiraz	290
c. Koruma Bölge Kurullarınca Alınan Kararlara İtiraz	291
d. İslah İmar Planlarına İtiraz	292
6. OSB Planlarının İlanı ve İtiraz	292
7. Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde Hazırlanan Planların İlanı ve İtiraz	293
8. Terör Nedeniyle 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riskli Bölge Olarak Belirlenen Alanlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Yapılan Planların İlanı ve İtiraz	293
IV. İMAR PLANLARINA KARŞI AÇILACAK İPTAL DAVASININ ÖN KOŞULLARI	294
A. Görevli Yargı	294
B. Yetkili Mahkeme	294
C. Ehliyet	298
1. Taşınmaz Maliklerinin Dava Açma Ehliyeti	300
2. Malik Olmamakla Birlikte Plandan ya da Plan Değişikliğinden Doğrudan Etkilenenler	302
3. Kiracının Dava Açma Ehliyeti	303
4. Kent ya da Semt Sakinlerinin Dava Açma Ehliyeti	303
5. Plan Müelliflerinin Dava Açma Ehliyeti	308
6. Meslek Odalarının Dava Açma Ehliyeti	309
7. Baroların Dava Açma Ehliyeti	311
8. Derneklerin Dava Açma Ehliyeti	313
9. Ormanları İlgilendiren Konularda Orman Genel Müdürlüğü'nün Dava Açma Ehliyeti	317
10. Aynı Tüzel Kişiliğe Dahil Kamu İdarelerinin Dava Ehliyeti	318
11. Taşınmazı Bir Başka Kamu İdaresine Devreden Kamu İdaresi	320
12. Tapu Tahsis Belgesi Sahibinin Dava Açma Ehliyeti	321
13. Zilyedin Dava Açma Ehliyeti	322
14. Belediye Başkanının Dava Açma Ehliyeti	325
15. Büyükşehir Belediye Başkanının Dava Ehliyeti	325
16. Mülki Amirlerin Belediye Meclisi Kararlarına Karşı Dava Açma Ehliyeti	326
17. Valinin Dava Açma Ehliyeti	328
18. Belediye Meclisi Üyelerinin Dava Açma Ehliyeti	328
19. Siyasi Parti Teşkilatlarının Dava Açma Ehliyeti	332
20. Yatırımcıların Dava Açma Ehliyeti	333

21. Sendikaların Dava Açma Ehliyeti	335
22. Bakanlıklar Tarafından Onaylanan Planları İlan Etmekle Yükümlü İdarelerin Dava Açma Ehliyeti	337
D. Dava Açma Süresi	338
1. İmar Planlarına İtiraz Edilmemişse Dava Açma Süresi	339
2. İmar Planlarına İtiraz Edilmişse Dava Açma Süresi	342
3. İYUK 11. Maddenin Uygulanması	347
4. Uygulama İşlemi Üzerine Planlara Dava Açılması	351
a. Genel Kural	351
b. Uygulama İşlemi Olarak Kabul Edilen Uygulamalar	354
5. Plan Değişikliği Talep Edilmişse	357
6. İşlem Yok Hükmünde İse	359
E. İşlemin Kesin ve Yürütülmesi Zorunlu İşlem Olup Olmadığı	360
1. Genel Olarak	360
2. İlan Edilmeyen Planların Kesin ve Yürütülmesi Zorunlu İşlem Olup Olmadığı	360
3. Bir Başka Kurumun Onayına Tabi İmar Planlarının Kesin ve Yürütülmesi Zorunlu İşlem Niteliği	363
F. Husumet	364
G. Birden Fazla İdari İşleme Karşı Tek Dilekçe ile Dava Açılması	365
V. İMAR PLANLARINA KARŞI AÇILACAK DAVALARDA DAVANIN ESASININ GÖRÜLMESİ VE SONUCA BAĞLANMASI	366
A. İmar Planlarına Karşı Açılacak Davalarda Bilirkişilik Meselesi	366
1. Çözümü Teknik Bilgi Gerektiren Konularda Bilirkişi Görevlendirilmesinin Zorunlu Olması	366
2. İmar Planlarına karşı Açılacak Davalarda Bilirkişi Olarak Görevlendirilebilecekler	369
3. Özellik Arz Eden Planlara Karşı Açılacak Davalarda Bilirkişi Kurulunda Uzman Bulundurulması Zorunluluğu	370
4. İmar Planlarına karşı Açılacak Davalarda Bilirkişi İncelemesi ve Raporuyla İlgili Özellik Arz Eden Hususlar	372
B. İmar Planlarına Karşı Açılacak Davalarda Yürütmenin Durdurulması	374
C. İmar Planlarına Karşı Açılacak Davanın Esasının Görülmesi	378
D. İmar Planlarına Karşı Açılan Davalarda Temyiz	382
E. İmar Planlarının İptal Edilmesinin Sonuçları	383
1. İmar Planların İptali	383
2. Plan Değişikliklerinin İptali	385
VI. İMAR PLANINA İTİRAZ DİLEKÇESİ ÖRNEĞİ	387
VII. İMAR PLANINA DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEĞİ	389

İkinci Bölüm
PARSELASYON (ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ)
İŞLEMLERİNE İTİRAZ VE DAVA

I. GENEL OLARAK PARSELASYON İŞLEMLERİ	391
A. Yasal Dayanak.....	391
B. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Tarihçesi.....	396
II. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İŞLEMLERİNDE MUHTEMEL HUKUKA AYKIRILIK NEDENLERİ	400
A. Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Sebep (Hukuki Dayanak) Yönünden Hukuka Aykırılık Halleri	400
1. İmar Planı Bulunmayan Alanlarda Parselasyon Yapılması	401
2. Parselasyon İşleminin İmar Planına Uygun Olmaması	404
3. İdarelerin Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yapmaya Zorlanıp Zorlanmayacağı	405
4. Uygulama İmar Planının Yargı Kararıyla İptal Edilmesi Durumu	411
5. Uygulama İmar Planı Değişikliği Durumu	411
B. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinde Amaç Yönünden Hukuka Aykırılık: İnşaata Elverişli Parsel Üretmek Dışında Amaçlarla Parselasyon Yapmak	412
1. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinin Genel Amacı: Kamu Yararının Sağlanması	412
2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinin Asli Amacı ve Bu Amacın Ortaya Çıkardığı Gereklilikler: İnşaata Elverişli İmar Parseli Üretmek	412
a. Yapılaşmaya Elverişli Parsel Tahsis Zorunluluğu	419
b. Artık Parsel Oluşturulmaması Gerekliliği	421
c. Müstakil Parsel Oluşturma Zorunluluğu	421
d. İnşaat Yapmaya Elverişli Parsel Üretilmesi Mümkün Olmayan Alanların Düzenlemeye Tabi Tutulamaması	422
3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinin Tali Amacı	423
C. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yetkisiz Kamu İdaresi Tarafından Yapılması	424
1. Genel Yetki Kuralları	424
a. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde/Dışında	424
b. Büyükşehir Belediyesi Olan Yerlerde	425
(1) Genel Kural: Parselasyon Yapmaya İlçe Belediyelerinin Yetkili Olması	425
(2) Büyükşehir Belediyelerinin Parselasyon Yapmaya Yetkili Olduğu Durumlar	425
(3) İlçe Belediyelerinin Yaptığı Parselasyon İşlemlerinin Büyükşehir Belediyesinin Onayına Tabi Olması	425
(a) Büyükşehir Belediyesinin Onay ve Denetim Yetkisinin Niteliği	425
(b) Parselasyon İşlemlerini Büyükşehir Belediyesine Gönderme Zorunluluğu	426
(c) Gönderme Zorunluluğunun Kapsamı	427
(d) Gönderme Zamanı	427
(e) Büyükşehirlerde Onay Mercii	427

(f) Büyükşehir Belediyesinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b Maddesindeki Denetim Yetkisinin Kapsamı.....	428
c. 2981 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Alanlarda	429
2. Özel Yetki Kuralları.....	429
a. Teknoloji Geliştirme Bölgeleri	430
b. Organize Sanayi Bölgelerinde	430
(1) Genel Olarak	430
(2) Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri.....	431
c. Endüstri Bölgelerinde	432
d. TCDD'ye Ait Taşınmazlarla İlgili Yetkiler	432
e. Gecekondu Alanlarında	434
f. Atatürk Kültür Merkezi Alanında	436
g. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgeleri ile Turizm Alan ve Merkezlerinde	436
h. Merkezi İdarenin Görevli ve Yetkili Olduğu Kamu Hizmetleri ile Kamu Yatırımları İçin Gerekli Alanlarda	436
(1) Merkezi İdarenin Yetkisi Dâhilindeki Kamu Yatırımları ve Tesisleri İçin Gerekli Alanlarda.....	437
(2) Kamu ve Özel Sektör Ortaklığı (PPP) Yatırımları İçin Gereken Alanlarda	437
(3) Kamu Yapıları ve Enerji Tesisleriyle İlgili Ait Yapı, Üst Yapı ve İletim Hatlarına İlişkin İmar Planlarında	437
(4) Resmi Bina Tesisler Konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yetkileri	437
(5) İçişleri Bakanlığının İhtiyaç Duyacağı Taşınmazlar	438
i. Atatürk Orman Çiftliğinde	438
j. Haydarpaşa Limanı ile İlgili Yetkiler	438
k. Kentsel Dönüşüm Alanlarında.....	439
l. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu Kapsamında Kalan Yerler	439
m. Özel Çevre Koruma Bölgelerinde	439
n. Toplu Konut Alanlarında	439
o. GAP Projesi Kapsamında Kalan Yerlerde Planlama	441
p. 1164 Sayılı Kanun Kapsamında Kalan Alanlarda	441
q. 2981 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Yerlerde	442
r. Tabii Afetlerle İlgili Kanunlar Kapsamındaki Yerlerde.....	442
s. Boğaziçi Alanında Planlama	442
t. Özelleştirme Programındaki Kuruluşlara Ait Taşınmalarda	443
(1) Genel Olarak	443
(2) Hizmet Özelleştirmesine Ait İmar Planları	443
u. Şehirlerin Marka Değerini Artırmaya Yönelik Projeler İçin Gerekli Alanlarda	443
v. Milletvekilleri Lojmanları	444
w. Türk Boğazlar Bölgesinde	444
x. Olimpiyat Köyünde	445
y. 6292 Sayılı Kanununa Göre Belirlenen Proje Alanlarında	445
z. Kamu ve Özel Sektör Yatırımları İçin Gereken Alanlarda	445
aa. Patlayıcı Madde Üretmek/İşlemek Üzere Kurulacak Tesislerde	445

bb. Türk Silahlı Kuvvetlerine Ait Savunma ve Eğitim Amaçlı Alanlarda	446
cc. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Kalan Alanlarda	447
dd. Milli Parklarda	447
ee. İskan kanunu Kapsamında Yapılacak Uygulamalarda	447
ff. Türk Silahlı Kuvvetlerine Ait Savunma ve Eğitim Amaçlı Alanlarda	448
gg. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanında (Gelibolu Tarihi Yarımadası Milli Parkında)	448
hh. Balıkçı Barınaklarında	448
ii. Patlayıcı Madde Üretmek/İşlemek Üzere Kurulacak Tesislerde	448
D. Parselasyon İşleminin, Kamu İdarelerinin Parselasyon Yapmaya Yetkili Organları Tarafından Yapılmaması	449
1. Belediyelerde	449
2. İl Özel İdarelerinde	452
3. Diğer İdarelerde	452
E. Parselasyon İşleminin Teknik Açısından Yeterli Olmayan Personel Tarafından Yapılması	452
1. Meslek Türü Açısından Gereklilik	453
2. Mesleki Yeterlilik Şartı	453
3. İdarenin Parselasyon İşlemini Kendisinin Yapması Durumunda Müellifin Memur ya da Diğer Kamu Görevlisi Olması Şartı	455
F. Parselasyon Yapılırken Tapudaki Mülkiyet Durumunun Dikkate Alınmaması	455
G. Parselasyon İşlemlerinde Düzenleme Alanının Hatalı Tespiti	458
1. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yapılabilmesi İçin İmar Planı Şartı	459
2. Düzenleme Sonucu Oluşturulacak İmar Parseli Sayısının Bir Önceki Yıl Verilen İnşaat Ruhsatından Az Olmaması Gerekliliği	462
3. Yapılaşmış Alanla İrtibatlı ve Şehrin Gelişme Yönündeki Alanların Tercih Edilmesi	462
4. Düzenleme Alanının, Düzenleme Ortaklık Payının Dengeli Çıkmasını Sağlayacak Şekilde Belirlenmesi	463
5. Bir İmar Adasından Küçük Alanda Parselasyon İşlemi Yapılmaması	467
6. Düzenleme Alanında Bulunan Tüm Parsellerin Uygulamaya Dahil Edilmesi Gerekliliği	469
H. Mera, Yaylak ve Kışlaklar İçin İzin Alınmaması ve Bunların Parselasyonda Hatalı Tescil Edilmesi	470
1. Mera Kanunu'nun Yürürlüğe Girmesinden Önce İmar Planları Kapsamında Kalan Meralar	472
2. Mera Kanunu'nun Yürürlüğe Girmesinden Sonra İmar Planları Kapsamında Kalan Meralar	477
İ. Sit Alanları İçin İzin Alınmaması	478
J. Düzenleme Sınırının Hatalı Geçirilmesi	480
1. Düzenleme Sınırının Geçirilmesiyle İlgili Kurallar	480

2. Düzenlemeye Giren Parsellerin Belirlenmesi	482
3. Düzenleme Sınırının ve Ayırma Çaplarının Encümen Tarafından Onaylanması	483
K. Düzenlemeye Tabi Tutulan Parsellerde Yüzölçümü Düzeltmesinin Hatalı Yapılması	484
1. Yüzölçümü Kontrolünün Zorunluluğu	484
2. Yüzölçümü Kontrolünün Şekli	485
3. Yüzölçümü Düzeltmesinin Şekli	486
a. Tecviz Dahilinde Kalan Yüzölçümü Farklılıkları	486
b. Tecvizi Aşan Fakat Kaba Olmayan Yüzölçümü Farklılıkları	487
c. Kaba Hatalar	489
(1) Tapudaki Yüzölçümünün Yanlış Yazılmış Olması	492
(2) Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hatalar	493
(3) Sayısallaştırmadan Sırasında Tespit Edilen Hatalar	494
d. Kısmen Düzenlemeye Tabi Tutulan Parsellerde Yapılacak İşlem	495
L. Düzenleme Ortaklık Payı ile İlgili Hatalar	495
1. Hiç Hesaplanmadan Yasal Sınırdan DOP Alınması	495
2. Düzenleme Ortaklık Payı Oranının İmar Planı ya da Meclis Kararıyla Belirlenerek Kesinti Yapılması	496
3. Düzenleme Ortaklık Payının Hatalı Hesaplanması	497
a. Umumi Hizmetlere Ayrılacak Alanın Hesabı	498
(1) Umumi Hizmet Alanları Toplamında Dikkate Alınacak (DOP'tan Karşılanabilecek) Alanlar	499
(2) Şahıslar Tarafından Yapılan Bağışların Umumi Hizmetler Alanı Toplamından Düşülmesi	500
(3) Kapanan Yolların DOP'tan Düşülüp Düşülmesi	500
(4) Hazine ya da Belediye Tarafından Umumi Hizmetler İçin Tahsis Edilen Alanların DOP'tan Düşülmesi	501
(5) Kamulaştırılacak Alanların Düşülmesi	501
(6) Düzenleme Alanında Kalan Park, Yeşil Alan Gibi Tescil Harici Alanların Düşülmesi	502
b. Düzenleme Alanının (Katılım Kütlesinin) Yüzölçümünün Belirlenmesi	502
(1) İhdasların Katılım Kütlesine Dahil Edilmesi	502
(2) Daha Önceden DOP Kesintisi Yapılmış Eski İmar Parsellerinin Düşülmesi	503
(3) Değer Artışı Olmayan Parsellerin Katılım Kütlesinden Düşülmesi	503
(4) Şahıslar Tarafından Bağışlanan Alanların Katılım Kütlesinden Düşülmesi	504
(5) Hazine ya da Belediye Tarafından Umumi Hizmet Alanları İçin Terk Edilen Parsellerin Katılım Kütlesinden Düşülmesi	504
(6) Kamulaştırılacak Alanın Katılım Kütlesinden Düşülmesi	504
c. Düzenleme Ortaklık Payının Hesap Şekli	505
d. Düzenleme Ortaklık Payının Yasal Orandan Fazla Çıkması Durumunda Yapılması Gereken İşlemler	505
(1) Tescil Harici Alanların ve Kamu Mülkiyetindeki Taşınmazların DOP Hesabında Değerlendirilmesi	506
(2) DOP İçin Kamulaştırma Yapılması	507
(3) DOP İçin Yapılacak Kamulaştırmaların Trampa Yoluyla Sağlanması	508
e. Düzenleme Ortaklık Payının Bedele Dönüştürülmesi	508

f. Üzerinde Yapılaşma Olan Parsellerde Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisinin Yapılaşma Olmayan Kısımdan Yapılması	509
4. DOP Kesintisinin ve Dağıtımının Hatalı Yapılması ve DOP'tan Oluşan Alanların Hatalı Şekilde Tescili	511
a. Genel Olarak Kesinti Şekli	511
b. DOP'tan Oluşan Alanların Tescili	512
5. Hesaplama Bulunan Orandan Fazla Düzenleme Ortaklık Payı Alınması	513
6. Parselasyon Yapılmadan Düzenleme Ortaklık Payı Alınması	514
7. Değer Artışı Olmayan Parsellerden DOP Alınması	516
8. Daha Önceden DOP Alınmış Parsellerden İkinci Kez DOP Alınıp Alınmayacağı	518
9. Daha Önceden Terk Yapılan Parsellerden DOP Alınıp Alınmayacağı	521
10. Düzenleme Ortaklık Payının Tüm Parsellerden Eşit Şekilde Alınmaması	528
11. Düzenleme Ortaklık Payından Oluşması Gereken Yerlerin Hazine'den veya Şahıslardan Karşılanması	530
12. Düzenleme Ortaklık Payından Karşılanmaması Gereken Alanların DOP'tan Karşılanması	534
a. Kanun'da Sayılanlar	536
(1) Yollar	536
(2) Meydanlar	536
(3) Parklar	537
(4) Yeşil Alanlar	537
(5) Çocuk Bahçeleri	539
(6) Otoparklar	539
(7) Millî Eğitim Bakanlığına Bağlı Öğretime Yönelik Eğitim Tesis Alanları	539
(8) İbadet Yerleri	539
(9) Karakollar	540
(10) Su Yolları	540
(11) Sağlık Bakanlığına Bağlı Sağlık Tesis Alanları	540
(12) Pazaryerleri	541
(13) Semt Spor Alanları	541
(14) Ağaçlandırılacak Alanlar	542
(15) Rekreasyon Alanı Olarak Ayrılan Parseller ve Mesire Alanları	543
(16) Toplu Taşıma İstasyonları ve Durakları	543
(17) Resmî Kurum Alanı ve Belediye Hizmet Alanı	543
(18) Mezarlık Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	543
(19) Taşkın Kontrol Tesis Alanları	543
b. Kanun'da Sayılmayanlar	544
13. Düzenleme Ortaklık Payının, Mülkiyet Hakkına ve Anayasaya Aykırı Olup Olmadığı	545
M. Umumi Hizmet Alanları İçin Kamulaştırılacak Alanın Hatalı Hesaplanması	546
1. Genel Olarak	546
2. Kamulaştırılacak Alanın Hesap Edilmesi	546

3. Kamulaştırma Oranının ve Her Bir Parselden Kamulaştırılacak Alanın Hesaplanması	548
4. DOP Kesintisi Yapılan ve İkinci Kez Düzenlemeye Tabi Tutulan Parsellerden Kamulaştırılacak Alan Kesintisi Yapılması	548
5. Kamulaştırılacak Alanların Temin Edilmesi	549
6. Kamulaştırılacak Alanların Tescili	550
N. Kamu Tesisleri Alanına Tahsis (Kop) Hatalı Hesaplanması	551
O. Aynı Yerden Parsel Verilmesi İlkesine Uyulmaması	551
1. Genel Olarak Aynı Yerden Parsel Verilmesi Zorunluluğu	552
2. Hak Sahiplerine Aynı Yerden Parsel Tahsisi Olanağını Kaldıran Durumlar	556
a. Hukuki Zorunluluk Halleri	558
(1) Kadastro Parselinin Düzenleme Ortaklık Payından Oluşturulması Gereken Alanda Kalması	558
(2) Kadastro Parselinin Umumi Hizmet Alanlarında Kalması	559
(3) Kadastro Parselinin Özel Mülkiyete Konu Olamayacak Alanda Kalması	560
(4) Kadastro Parselinin Resmi Hizmet Alanlarında Kalması	561
b. Teknik Zorunluluk Halleri	561
(1) Aynı Parselden Yer Tahsis Edilmesi Gereken Birden Fazla Parsel ya da Hak Sahibi Bulunması	562
(2) Müstakil İmar Parseli Oluşturamayacak Parseller	562
c. Fiili Zorunluluk Halleri	565
(1) Taşınmazın Yapı Yapılamayacak Alanlarda Kalması	565
(2) Mevcut Kullanım Şeklinden Farklı Bir Amaca Ayrılmış Alanda Kalan Taşınmazların Durumu	566
3. Başka Yerden Parsel Verilirken Dikkat Edilecek Hususlar	567
a. En Yakın Yerden Parsel Verilmesi İlkesi	569
b. Eşdeğer Yer Verilmesi İlkesi	569
c. İlkeler Çatışması	571
P. Hisse Çözümü (Ferdileştirme) Yapılması	572
1. Paydaşların Anlaşmaları Halinde Ferdileştirme	573
2. Kayden Hisseli Fiilen Müstakil Parseller	574
3. Ek 1. Madde Uygulamaları	576
a. Genel Olarak Ek 1. Madde Uygulamaları	576
b. Ek 1. Madde Uygulamalarının Şartları	578
c. Şartların Denetimi	583
4. 2981/10-c Uygulamasında Hisse Çözümü	583
Q. Korunmasında Sakınca Olmayan Yapıların Tek Bir İmar Parselinde Bırakılmaması ve İmar Parsellerinin Yapılaşma Dikkate Alınarak Oluşturulması	585
R. Müstakil Parsel Verilmesi Zorunluluğu	586
1. Genel Olarak	586
2. Hisselendirmenin Mümkün Olduğu Durumlar	590
S. Hisse Yerine Bedel Verilmesi	591

1. 2981 sayılı Kanun Uyarınca Yapılacak İşlemlerde.....	591
2. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uyarınca Yapılacak İşlemlerde.....	593
T. Tarıma Elverişli Olmayan Tescil Harici Alanların Hazine Adına İhdasen Tescil Edilmemesi.....	594
U. Genel Sular ve Bunların Metrukatı.....	596
V. Mevzuata Göre Mümkün Olmadığı Halde Bazı Kamu Mallarının Parselasyona Tabi Tutulması	596
1. Kıyılarda Parselasyon Yapılması	598
2. Ormanlarda Parselasyon Yapılması.....	599
3. Mezarlıkların İmar Uygulamasına Tabi Tutulması.....	602
4. Sulak Alanların Düzenlemeye Tabi Tutulması	603
5. Askeri Yasak Bölgelerin ve Güvenlik Bölgelerinin Parselasyona Tabi Tutulması	603
W. Hizmet Mallarında Kamu Hizmetinin Devamını Engelleyecek Şekilde İmar Uygulaması Yapılması	604
1. Genel Olarak	604
2. Parselasyon Öncesi Resmi Kurum Alanı Olarak Kullanılan Hazine Taşınmazlarının Parselasyondaki Durumu	606
X. Daha Önceden İmar Uygulamasına Tabi Tutulmuş Taşınmazların İmar Planı Değişikliği Olmadan İkinci Kez Parselasyona Tabi Tutulması.....	607
Y. Hazine Adına Tescil Edilmesi Gereken Bazı Kapanan Yolların Hazine Adına İhdasen Tescil Edilmemesi	610
1. İmar Kanunu'nun 11. Maddesi veya Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun'un 7. Maddesi Kapsamında Terk Edilen Yerlerin Durumu	611
2. Karayolları Genel Müdürlüğü Tarafından Satın Alma, Kamulaştırma veya Maliye Bakanlığında Devralınmak Suretiyle Edinilen ve Sonrasında Yol Ağı İçin Terk Edilen Yollar	612
3. Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Kalan Yollar	613
4. Afet Bölgesi İçinde İmar Planına Göre İnşaat Alanında Kalan Yollar.....	614
5. Savunma ve Emniyet Hizmetleri Kullanımında Olan Alanlarda Kapanan Yollar	614
Z. Düzenleme Alanındaki Kapanan Yolların Düzenleme Ortaklık Payı Hesabında Değerlendirilmemesi.....	614
AA. Asgari Parsel Büyüklüğü Kuralına Uyulmaması	615
BB. Parsellerin Hatalı Oluşturulması ve Cetvellerin Hatalı Düzenlenmesi	616
1. Her Bir Parselden İmar Parsellerine Yapılacak Tahsis Miktarının Belirlenmesi	616
2. Parselasyon Açıklama Raporunun Düzenlenmesi	616
3. Parselasyon Planı Paftasının Hazırlanması	617
4. İmar Adalarının ve Parsellerinin Numaralandırılması.....	617

5. Cetvellerin Düzenlenmesi.....	618
a. Özet Cetveli.....	618
b. Mal Sahipleri Araştırma Özet Formu.....	620
c. Tescile Esas Dağıtım Cetveli	621
d. Tescil Sayfası.....	623
e. İrtifak Hakkı Cetveli ve Yapı-Muhdesat Cetveli.....	624
CC. Parselasyonun Onayının Hatalı Şekilde Yapılması.....	625
III. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İŞLEMLERİNİN TESCİLİ, TEBLİĞİ VE BU İŞLEMLERE İTİRAZ	628
A. İmar Uygulamasının Tapuya Tescili, Beyan ve Şerhlerin Nakli	628
1. Genel Olarak Tescilin Şekli	629
2. Mülkiyeti Davalı Yerlerde İmar Uygulamasının Tescil Şekli	630
3. Tescildeki Hatanın Parselasyon İşleminin İptaline Neden Olup Olmayacağı.....	630
B. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinin İlanı ve Tebliği.....	631
1. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinin İlanı	631
2. Genel Tebligat Zorunluluğu	631
3. Vakıflar Genel Müdürlüğüne Tebligat Zorunluluğu	636
C. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerine İtiraz.....	636
1. İtirazın Yapılacağı Mercii.....	637
2. İtirazı Karara Bağlanması İçin Süre.....	638
3. İtirazı Karara Bağlanması.....	638
IV. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İŞLEMLERİNE KARŞI AÇILACAK İPTAL DAVASININ ÖN KOŞULLARI.....	638
A. Görev ve Yetki	638
1. Görevli Yargı	638
2. Yetkili Mahkeme	641
B. İdari Mercii Tecavüzü.....	642
C. Ehliyet.....	642
1. Tapu Maliklerinin Ehliyeti.....	643
a. Genel Olarak.....	643
b. Taşınmazı Düzenleme Alanı Dışında Bırakılan Malikin Dava Açma Ehliyeti.....	644
c. Parselasyona Tabi Tutulan Taşınmazı Sonradan Edinen Kişinin Dava Açma Ehliyeti	646
d. Paylı Mülkiyette Bulunan Taşınmazlar Açısından Paydaşların Dava Açma Ehliyeti	647
e. Elbirliği Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazlar Açısından Ortakların Dava Açma Ehliyeti	647
f. Tapu Malikleri Açısından Menfaatin Devamı Şartı.....	648
2. Malik Olmayan Kişilerin Ehliyeti	649

a. Meslek Odalarının ve Semt/Mahalle/Kent Sakinlerinin Dava Açma Ehliyeti	649
b. Zilyedin Dava Açma Ehliyeti	650
c. Sınırlı Aynı Hak Lehtarının Dava Açma Ehliyeti	651
d. Kuvvetlendirilmiş Alacak Hakkı Sahiplerinin Dava Açma Ehliyeti	651
e. Alacak Hakkı Sahiplerinin Dava Açma Ehliyeti	652
f. Yapı Sahiplerinin Dava Açma Ehliyeti	653
g. Yatırımcıların Dava Açma Ehliyeti	654
h. Taşınmazın Mülkiyetini Tescilden Önce İktisap Eden Kişilerin Dava Açma Ehliyeti	655
i. Satış Vaadi Alacaklısının Dava Açma Ehliyeti	657
j. Ormanlar İçin Orman Genel Müdürlüğü'nün Dava Açma Ehliyeti	658
D. Parselasyon İşleminin Kesin ve İcrai İşlem Niteliği	659
E. Dava Açma Süresi	662
1. Encümene İtiraz Edilmişse Dava Açma Süresi	663
2. Encümene İtiraz Edilmemişse Dava Açma Süresi	667
3. İşlem Yok Hükmünde İse Dava Açma Süresi	674
4. İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 11. Maddesine Göre Başvuru Halinde Dava Açma Süresi	676
5. Terör Nedeniyle 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riskli Bölge Olarak Belirlenen Alanlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Yapılan Planlara Karşı Açılacak Davalarda Süre	679
F. Husumet	679
G. Dilekçenin 2577 sayılı Kanun'un 5. Maddesine Uygun Olması	680
1. Birden Fazla İşleme Karşı Tek Dilekçe ile Dava Açılması	682
2. Birden Fazla Kişinin Tek Dilekçe ile Dava Açması	685
V. DAVANIN ESASININ GÖRÜLMESİ	686
A. Parselasyon İşlemlerini Nasıl İnceleyebilirim? Belgeleri Nasıl Temin Edebilirim?	686
B. Arazi ve Arsa Düzenlemesine Karşı Açılacak Davalarda Bilirkişi Müessesesi	688
1. Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Bilirkişiye Başvurulmasını Gerektiren Haller	688
2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerine Karşı Açılacak Davalarda Bilirkişi Olarak Görevlendirilebilecekler	690
C. Yürütmenin Durdurulması	691
D. İptal Davasının Karara Bağlanması	692
1. Uygulama İmar Planı- Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemi	692
2. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Kısmen mi, Tamamen mi İptal Edileceği Sorunu	696
3. İptal Kararının Tapu Siciline Etkisi	699
E. Parselasyona İlişkin İlk Derece Mahkeme Kararlarının Temyizi	702

VI. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İŞLEMLERİNİN İPTALİNE İLİŞKİN YARGI KARARININ YERİNE GETİRİLMESİ	702
A. Genel Olarak.....	702
B. Yerine Getirme Zorunluluğu.....	703
C. Yargı Kararının Yerine Getirilmesi İçin İdareye Başvuru	704
1. İdareye Başvurunun Zorunlu Olup Olmadığı.....	704
2. Başvuruda Süre ve Zaman Aşımı	705
D. Yerine Getirme Şekli.....	706
1. Şekil Eksikliklerinin Düzeltilmesi.....	706
2. Maddi Hataların Düzeltilmesi.....	706
3. Parsel Bazlı İptal Kararlarının Uygulanması.....	707
4. Parselasyonun Tamamının veya Encümen Kararının İptal Edilmesi Halinde Yapılması Gereken İşlemler	707
5. İptal Kararından Önce Mülkiyeti Değişen Taşınmazların Durumu	709
6. İptal Kararından Sonra Mülkiyeti Değişen Taşınmazların Durumu	709
7. Düzenleme Ortaklık Payının İadesi Meselesi.....	711
8. DOP'un Bedele Dönüştürülmesi Karşılığında Tahsil Edilen Tutarların İadesi	711
E. Yargı Kararının Uygulanamaması Halinde Tazmin.....	712
F. Yargı Kararının Yerine Getirilmemesi Halinde Açılacak Davalar	712
1. İmar Uygulaması Sonucu Oluşan Parsellerin İptali ile Eski Kaydın İhyası Davası Açılması.....	716
a. Eski Kaydın İhyası Davası Açılması İçin Parselasyonun İdari Yargı Kararı ile İptal Edilmesi Gerekliği	717
b. Yok Hükmünde Olan Parselasyonlar İçin Doğrudan İmar Uygulaması Sonucu Oluşan Parsellerin İptali ile Eski Kaydın İhyası Davası Açılması	719
c. Husumet.....	720
d. Kararın Sonuçları	720
2. Tapu Müdürlüğüne İdari Yargı Kararının Uygulanması Amacıyla Yapılan Başvurunun Reddi Yönündeki İşleme Karşı İptal Davası Açılması	723
3. Parselasyonun İptaline İlişkin Yargı Kararını Uygulamayan İdare Aleyhine Tazminat Davası Açılması.....	726
a. Genel Olarak.....	726
b. Tam Yargı Davasının Ön Koşulları	726
(1) Görev ve Yetki	726
(2) İdari Merci Tecavüzü (İdareye Başvurunun Zorunlu Olup Olmadığı).....	726
(3) Ehliyet.....	731
(4) İdari Davaya Konu Olacak Kesin ve Yürütülmesi Gereken Bir İşlem Olup Olmadığı	731
(5) Süre	731
(a) Tam Yargı Davası Açma Süresi	731

(b) Sürenin Başlangıcı.....	731
(6) Husumet	732
c. Tam Yargı Davasının Esası	732
VII. PARSELASYON (ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ) İŞLEMLERİNE İTİRAZ DİLEKÇESİ ÖRNEĞİ	733
VIII. PARSELASYON (ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ) İŞLEMLERİNE DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEĞİ	735

Üçüncü Bölüm AYIRMA, BİRLEŞTİRME, TERK, İHDAS İŞLEMLERİYLE İLGİLİ DAVALAR

I. GİRİŞ.....	739
A. Yasal Dayanak.....	739
B. İş Akış Süreci	740
C. Ayırma ve Birleştirme İşlemlerinde Yetki	740
1. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde	740
2. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında	741
3. Özelleştirme Kapsamına Alınan İdarelere Ait Taşınmazlarda	742
4. 6292 Sayılı Kanununa Göre Belirlenen Proje Alanlarında	742
II. AYIRMA VE BİRLEŞTİRME İŞLEMLERİNDE MUHTEMEL HUKUKA AYKIRILIK NEDENLERİ.....	742
A. Talep Olmadığı Halde İlgili İdare Tarafından Resen Ayırma ve Birleştirme Yapılması ...	742
B. Maliklerin Tamamının Başvurusu Olmadan İşlem Yapılması.....	745
C. Gerekli Şartlar Sağlandığı Halde Ayırma ve Birleştirme Başvurusunun Reddi.....	746
1. Ayırma ve Birleştirme İşlemleri İçin Malikler Tarafından Harita Yaptırılmış Olması	746
2. Ayırmanın İmar Planında ve İmar Mevzuatında Öngörülen Şartlarının Sağlanması.....	748
a. İmar Planı Bulunan Alanlarda Ayırma/Birleştirme Şartları	748
(1) İfraz/Tevhitte İmar Planına Uygunluk	748
(2) İfraz/Tevhitte Parselasyon Şartı	748
(3) İfraz/Tevhitte Asgari Parsel Büyüklüklerine Uygunluk Şartı	752
(4) İfraz/Tevhitte Yapı Estetiğini ve Sokak Silüetini Bozmama Şartı	753
(5) Kademe Hattına Uygunluk Şartı.....	753
(6) İfrazda Yola Cephe Şartı	753
(7) Afet Alanlarında İfraz Yasağı	754
(8) Farklı Yapılaşma Koşullarına Sahip Parsellerin Tevhidi	754
(9) Kamu Hizmetleri İçin veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Yapılan İfraz/Tevhitler.....	755
b. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde İmar Planı Bulunmayan Yerlerde Ayırma İşleminin Şartları	755

c. Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Ayırma İşleminin Şartları	756
d. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskan Dışı) Alanlarda Ayırma İşleminin Şartları	757
e. Özel Mevzuatıyla Getirilen Kısıtlamalar	757
(1) Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Ayırma İşlemi	757
(2) Tarım Arazilerinde Ayırma İşleminin Şartları	758
(3) Özel Ormanlarda Ayırma İşleminin Şartları	758
(4) Arazi Topulaştırması Yapılan Yerlerde Ayırma İşleminin Şartları	759
(5) Özelleştirme Kapsamındaki Kuruluşlara Ait Taşınmazlar	759
(6) Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun	759
(7) Yapı Yasaklı Alanlar	759
(8) Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Ayırma İşlemi	760
(9) Tarım Arazilerinde Ayırma İşleminin Şartları	760
(10) Özel Ormanlarda Ayırma İşleminin Şartları	761
(11) Arazi Topulaştırması Yapılan Yerlerde Ayırma İşleminin Şartları	761
3. Ayırma ve Birleştirme İşlemleri Nedeni ile DOP Talep Edilmesi	761
4. Ayırma ve Birleştirmenin Yola Terk veya Kamulaştırma Şartına Bağlanamaması	762
5. Ayırma ve Birleştirme Harcının Hatalı Olarak Tahsil Edilmesi	764
a. Genel Olarak Ayırma ve Birleştirme Harcı	764
b. İstisnalar	764
c. Tarife	766
7. Ayırma ve Birleştirme İşlemlerinde Yüzölçümü Hataları	767
D. Ayırma ve Birleştirme Dosyasının Süresi İçerisinde Onaylanmaması	767
E. Ayırma ve Birleştirme Dosyasının Belediye veya İl Encümeni Dışındaki Organlarca Karara Bağlanması	767
III. AYIRMA VE BİRLEŞTİRME İŞLEMLERİYLE İLGİLİ AÇILACAK İPTAL DAVASININ ÖN KOŞULLARI	769
A. Görev ve Yetki	769
B. İdari Merci Tecavüzü	770
C. Ehliyet	770
D. İdari Davaya Konu Olacak Kesin ve Yürütülmesi Gereken Bir İşlem Olup Olmadığı	770
E. Süre	770
F. Husumet	771
G. Dilekçenin İYUK'un 5. Maddesine Uygun Olup Olmadığı	771
IV. AYIRMA VE BİRLEŞTİRME İŞLEMLERİYLE İLGİLİ AÇILACAK İPTAL DAVASININ ESASININ GÖRÜLMESİ VE KARARA BAĞLANMASI	771
A. Bilirkişi Görevlendirilmesi	771

B. Muhtemel Hukuka Aykırılıklar	772
C. Davanın Karara Bağlanması.....	772
D. Kararın Temyizi veya İstinafi	773

Dördüncü Bölüm
YAPI RUHSATI VE KULLANMA İZNIYLE İLGİLİ
İŞLEMLERE İTİRAZ VE DAVA

I. GİRİŞ.....	775
A. İş Akış Şeması	775
B. Ruhsat Verme Yetkisi	776
1. Belediye Sınırları İçinde ve Dışında	777
2. Merkezi İdarenin Görevli ve Yetkili Olduğu Kamu Hizmetleri ile Kamu Yatırımları İçin Gerekli Alanlarda	778
3. Şehirlerin Marka Değerini Artırmaya Yönelik Yatırımlarda	780
4. Gecekondu Alanlarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yetkisi	780
5. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Kalan Alanlarda	780
a. Genel Yetki.....	780
b. Terör Nedeniyle 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riskli Bölge Olarak Belirlenen Alanlarda	781
6. Kentsel Dönüşüm Alanlarında	781
7. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgeleri ile Turizm Alan ve Merkezlerinde	782
8. Atatürk Kültür Merkezinde	782
9. Özelleştirme Kapsamındaki Kuruluşlara Ait Taşınmazlarda	782
10. Haydarpaşa Limanında	783
11. 5104 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Yerlerde.....	783
12. Türk Boğazlar Bölgesinde	783
13. Organize Sanayi Bölgelerinde	783
14. Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde	784
15. Endüstri Bölgelerinde	785
16. Özel Endüstri Bölgelerinde	785
17. Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde	786
18. Özel Çevre Koruma Alanında Kalan Yapılar	786
19. Kıyılarda, Doldurma ve Kurutma Suretiyle Elde Edilen Alanlarda	786
20. 7269 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Yerlerde.....	786
21. Büyükşehirlerdeki Akaryakıt İstasyonlarında.....	787
22. Alışveriş Merkezlerinde	787

C. Ruhsat Alma Zorunluluğu	787
D. Ruhsat Alınmasını Gerektirmeyen Durumlar	789
1. Yapı Kavramına Dahil Olmayan İnşaatlar	789
2. Kamu Kuruluşlarınca Yaptırılacak Enerji, Ulaşım ve Benzeri Tesisler	793
3. Erişme Kontrolü Uygulanan Karayolu Sınırları İçinde Kurulacak Tesisler	796
4. Basit Tamirat	796
a. Taşıyıcı Sistemi Etkilememek	797
b. Kapalı Alan Oluşturmamak	800
c. Belediye İmar Yönetmeliklerine Uygun Olmak	803
d. Kat Mülkiyeti Kanunu'na Uygunluk	804
5. Belediye ve Mücavir Alan Sınırı Dışında Bulunan Köy Yerleşik Alanlarındaki Yapılar	804
a. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışındaki Köylerde Yapılmış Olmak	805
b. Köy Yerleşik Alanının Tespit Edilmiş Olması Gerekliliği	805
c. Köy Yerleşme Planının Yapılmamış Olması	807
d. Yapının, Köy Nüfusuna Kayıtlı ve Köyde Sürekli Oturan Kişilerce Yapılmış Olması Gerekliliği Değildir	808
e. Yapılacak Yapının Yönetmelikte Belirtilen Şartları Taşımaması	809
(1) TAKS	810
(2) Bahçe Mesafeleri	810
(3) Bina Cepheleri ve Derinlikleri	810
(4) Bina Yükseklikleri	810
(5) Binalara Kot Verilmesi	811
(6) Bir Parsele Birden fazla Yapı Yapılması	811
(7) Binalarda Bulunması Gereken Unsurlar	811
f. Yapının Konut ve Hayvancılık Amaçlı Yapılmış Olması	811
g. Valilik İncelemesinin Yapılmış ve Muhtarlığa Bildirimin Yapılmış Olması	811
6. Büyükşehir Belediyesinde Mahalleye Dönüşen 5000'den Az Nüfuslu Köylerde Yapılacak Yapılar	812
7. Halk Konutları	812
8. 2981 Sayılı Kanun Kapsamına Giren Yapıların Durumu	813
9. Şantiye Binaları	815
10. Plansız Alanda Bulunan Madencilik Tesisleri	817
11. İstinat Duvarları	818
12. Seralar	818
13. Baz İstasyonlarında Ruhsat	818
II. YAPI RUHSATI VE KULLANMA İZNIYLA İLGİLİ İŞLEMLERDE MUHTEMEL HUKUKA AYKIRILIK NEDENLERİ	821
A. Projelerin Hazırlanması İçin Temin Edilmesi Gereken Belgelerin Verilmemesi	822
1. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Verilmesi	822

2. Kanal Kotu Tutanağının Verilmesi.....	823
B. İmar Durumu Belgesinin Hatalı Verilmesi	823
1. Gerekli Koşullar Gerçekleştiği Halde İmar Durumu Belgesinin Verilmemesi	825
a. İmar Durumu Belgesi Verilmesi İçin İmar Planı Zorunluluğu ve İmar Parseline Dönüşme Şartı	825
b. Parselasyon İşlemleri Davalı Alanlarda İmar Durumu Belgesi ve Ruhsat Verilmesi	827
c. Alt Yapı Hizmetlerinin Götürülmüş Olması	827
d. Kayıt ve Suret Harcının Yatırılmış Olması	828
(1) Genel Olarak Kayıt ve Suret Harcı	828
(2) İstisnalar	828
(3) Tarife ve Matrah	828
2. İmar Durumu Belgesinin İmar Planına ve İmar Mevzuatına Aykırı Olması	829
a. Genel Olarak İmar Planına ve İmar Mevzuatına Uygunluk Şartı	829
b. Üst Ölçekli Planı Değiştirilmiş Alanlarda İmar Planına Uygunluk	830
d. Çizim Tekniğine Uygunluk ve Açıklık	831
e. Yola Cephesi Olmayan Parsellerde İmar Durumu Belgesinin Verilmesi.....	831
C. Bina Kotunun Hatalı Verilmesi	831
1. Yoldan Kotlandırma	833
2. Tabii Zeminden Kotlandırma	835
3. Köşe Başı Parsellerde Kotlandırma	835
4. İki Yola Bakan Ara Parsellerde Kotlandırma	835
5. Bahçe Tesviyelerine İlişkin Esaslar	836
a. Genel İlkeler	836
b. Ön Bahçelerin Tesviyesi	836
c. Yan Bahçelerin Tesviyesi	837
d. Arka Bahçelerin Tesviyesi	837
D. Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanan Projelerin Onaylanmaması.....	838
1. Projelerin Gerekli Eğitimi Almış Meslek Gruplarınca Hazırlanması.....	839
a. Meslek Grubu Şartı	839
b. Fen Adamlarının Proje Hazırlama Yetkisi	839
c. Oda Tescil Zorunluluğu	841
2. Projelerin Hazırlanmasında Dikkat Edilecek Usullere Uyulması	841
a. Mimari Proje ve Yapı Aplikasyon Projesi	842
b. Statik Proje.....	843
c. Mekanik Tesisat Projesi	844
d. Elektrik Tesisat Projesi.....	845
e. Isı Yalıtım Projesi	845
3. Projelerin İmar Planına ve Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanması	846
a. İmar Planına ve İlgili İdare İmar Yönetmeliklerine Uygunluk.....	847

(1) Genel Olarak	847
(2) Ruhsat Süresi İçerisinde Plan Değişikliği Yapılması Durumu	847
(3) Ruhsat Süresi İçinde Planın İptal Edilmesi	848
b. Yapılaşma Konusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine Uygunluk.....	848
(1) Merkezi İş Alanı Yapılaşma Koşulları.....	848
(2) Sanayi Bölgesi Yapılaşma Koşulları	848
(3) Park Alanları Yapılaşma Koşulları.....	848
(4) Piknik ve Eğlence (Rekreasyon) Alanları Yapılaşma Koşulları	849
(5) Spor ve Oyun Alanları Yapılaşma Koşulları	850
(6) Stadyum Yapılaşma Koşulları	850
(7) Konut Alanı Yapılaşma Koşulları.....	850
(8) Ticaret Alanı Yapılaşma Koşulları	851
(9) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut Gibi Karma Kullanım Alanları Yapılaşma Koşulları	851
(10) Sosyal Mekânlar Yapılaşma Koşulları.....	852
(11) İbadet Yeri Yapılaşma Koşulları	852
c. Projelerde TAKS, KAKS ve Bahçe Mesafeleri	853
(1) Projelerde Taban Alanı ve TAKS	853
(2) Projelerde Katlar Alanı ve KAKS	855
(3) Bahçe Mesafeleri.....	857
d. Projelerin İmar Durumu Belgesine, Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna, Yol Kotu Tutanağı ve Kanal Kotu Tutanağına Uygun Olması	858
e. Projelerin, İmar Planı Olmasına Rağmen Planda Hüküm Bulunmayan Hallerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine Uygun Olması	859
(1) Kat Yükseklikleri.....	859
(2) Bahçe Mesafeleri.....	860
(3) Yapı Piyesleri ve Ölçüleri	861
(4) Bina Girişleri ve Rampaları	862
(5) Merdivenler.....	864
(6) Işıklıklar ve Hava Bacaları	865
(7) Bacalar	866
(8) Akaryakıt Servis İstasyonları	867
(9) Fosseptikler	867
(10) Korkuluklar	868
(11) Kapı ve pencereler	868
(12) Çatılar	869
(13) Çıkmalar	871
(14) Saçaklar	872
(15) Bahçe Duvarları.....	873
(16) Portikler	873
(17) Fırınlr	873
(18) Pasajlar ve Alışveriş Merkezleri	874
(19) Tuvaletler.....	875
(20) Çay Ocakları.....	875
(21) Yiğma, Ahşap ve Kâgir Yapılarda Aranan Şartlar.....	876

(22) Bodrumlar	876
(23) Müştemilatlar	877
(24) Paratonerler	878
(25) Yapı Ünite Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları	878
(26) Su depoları	878
f. İmar Planı Bulunmayan Belediyelerin Yerleşik Alanlarında Yapılaşmayla İlgili Koşullara Uygunluk	879
(1) Bahçe Mesafeleri	879
(2) Bina Cephesi ve Derinliği	880
(3) Bina Yükseklikleri	880
(4) Parselde Birden Fazla Yapı Yapılıp Yapılamayacağı	881
(5) Yapı Yerinin Tayini	881
(6) Binalara Kot Verilmesi	882
(7) Genel Olarak Bazı Yapılarda Aranacak Şartlar	882
(8) Çıkmalar	883
(9) Işıklıklar ve Hava Bacaları	883
(10) Konutlarda Bulunması Gereken Odalar	883
(11) İç Yükseklikler	884
(12) Pencereler	884
(13) Kapılar	884
(14) Merdivenler	884
(15) Bacalar	886
(16) Kapalı Çarşılar ve Pasajlar	886
(17) Sıhhi Tesisler	887
(18) Bodrumlar	887
(19) Bahçe Duvarları	887
g. Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında, Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar	888
h. Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskan Dışı) Plansız Alanlarda	888
(1) KAKS	888
(2) Bahçe Mesafeleri	889
(3) Yapılarla İlgili Hükümler	889
i. Büyükşehirlerde Mahalle Olan Köylerde Tip Mimari Projeye Uygunluk	890
j. Yöresel Mimariye Uygunluk	890
k. Projelerde Sığınak Düzenleme Zorunluluğu	891
(1) Sığınak Zorunluluğu	891
(2) Sığınakların Özellikleri	893
l. Projelerde Asansör Zorunluluğu	893
m. Projelerde Otopark Zorunluluğu	894
n. Projelerde Kapıcı Dairesi Zorunluluğu	901
o. Projelerde Yapı Denetim Kuruluşu Onayı	903
p. Bina Enerji Performansı Açısından Mimari Proje Tasarımı	903
q. Mimari Projelerin Hazırlanmasında Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi	904
r. Projelerin Hazırlanmasında Binaların Gürültüye Karşı Korunması	905

s. Standartlara Uygunluk.....	906
t. Engelliler İçin Yürürlüğe Konulan Mevzuatın Dikkate Alınması	906
u. Diğer Mevzuata Uygunluk.....	906
v. Plan/Proje Tasdik Harcının Yatırılmış Olması	907
(1) Genel Olarak Plan/Proje Tasdik Harç	907
(2) Matrah	907
(3) İstisnalar	907
(4) Tarife	908
4. Projelerin Onaylanması/Onaylanmaması.....	908
E. Maliklerin ya da Kat Maliklerinin Tamamının Başvurusu Olmadığı Halde Ruhsat Verilmesi	909
F. Gerekli Şartlar Sağlandığı Halde Ruhsat Verilmemesi.....	913
1. Ruhsat Verilmesi İşlemlerinde Özel Durumlar.....	913
a. Kamu Kurum ve Kuruluşlarınınca Yapılacak Diğer Tesislere Ruhsat Verilmesi.....	914
b. Devletin Güvenlik ve Emniyeti ile İlgili Yapılar	917
c. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Tarafından Yapılan Yapılar	918
e. Kıyılarda Ruhsat.....	918
f. Doğal Gaz İletim, Dağıtım Hatları ile Depolama Tesislerinde.....	919
g. Akaryakıt İstasyonlarında Mesafe Şartı	919
h. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yetkisinde Kalan Konularda İnşaat Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni	920
2. Ruhsat Verilmesi İçin Gerekli Şartlar.....	921
a. Gerekli Belgelerle Birlikte Müracaat	921
(1) Tapu Yoksa Tapu Yerine Geçen Belgeler.....	922
(2) İdarece Onaylı Projeler.....	923
(3) Numarataj Bilgileri	923
(4) Diğer Evraklar.....	923
b. Yapıda Ruhsat ve Eklerine Aykırılık Bulunmaması.....	924
c. Otopark Ücretinin Ödenmesi.....	924
d. Zemin Açma ve Toprak Hafriyatı Harcının Ödenmesi	926
(1) Genel Olarak Zemin Açma ve Toprak Hafriyatı Harcı.....	926
(2) İstisnalar	927
(3) Tarife	927
e. Kanal Katılım ve Yol katılım Paylarının Ödenmesi	928
f. İlgili Mevzuatı Uyarınca Alınması Gerekli İzinlerin Alınması	928
(1) Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler İçin İzin Alınmış Olması.....	928
(2) ÇED Yönetmeliği Kapsamındaki Yapılar İçin ÇED Kararı Alınması	929
(3) Sit Alanlarında Kalan Yapılar İçin Koruma Kurullarından İzin Alınması	930
(a) Gruplandırma Şartı	930
(b) İzin Verme Yetkisi	931
(c) Taşınmaz Kültür Varlıklarında Esaslı Onarım.....	931
(4) Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği Kapsamındaki Tesisler	931

(5) Havaalanları Çevresinde Yapılacak Yapılar.....	931
(6) Umumi Hıfzıssıhha Kanunu Kapsamındaki Yapılar.....	932
(7) Ormanlarda Gerekli İzinlerin Alınmış Olması.....	932
(a) Devlet Ormanlarında.....	932
(b) Tüzel Kişiliğe Sahip Kamu İdarelerine Ait Ormanlarda.....	933
(c) Özel Ormanlarda.....	933
(8) Özel Hastanelerde.....	933
(9) Su Taşkınına Uğrama Riski Altında Olan Yerlerde İzin Alınmış Olması.....	934
(10) İçme ve Kullanma Suyu Kaynaklarında.....	934
(a) Mutlak Koruma Alanı.....	935
(b) Kısa Mesafeli Koruma Alanı.....	935
(c) Orta Mesafeli Koruma Alanı.....	936
(d) Uzun Mesafeli Koruma Alanı.....	938
g. Bina İnşaat Harcının Ödenmesi.....	939
(1) Genel Olarak Bina İnşaat Harcı.....	939
(2) İstisnalar.....	939
(3) Mükellef.....	940
(4) Matrah.....	940
(5) Tarife.....	941
(6) Harcın Ödenmesi ve Ödeme Yeri.....	942
h. Gelişme Alanlarında Ruhsat Verilecek Ruhsatlar İçin Teknik Alt Yapı Bedelinin Ödenmesi..	942
i. Silüet Onayı.....	945
3. Müracaatın Değerlendirilmesi.....	945
G. Ruhsatın Yenilenmesinde Uygulanacak Şartların Yanlış Belirlenmesi.....	945
1. Beş Yıllık Süre İçerisinde Yenileme Yapılan Ruhsatlarda Uygulanacak Hükümler.....	946
2. Ruhsat Süresi Geçtikten Sonra Başvuru Yapılan Ruhsatlarda Uygulanacak Hükümler.....	949
a. Yapının Ruhsatsız Hale Gelmesi.....	949
b. Yeniden Ruhsat Alınma Zorunluluğu.....	950
c. Yeni Ruhsat Talebinde Uygulanacak Hükümler.....	951
3. Tamamlandığı Halde Yapı Kullanma İzni Verilmemiş Yapılar.....	951
H. Gerekli Koşullar Sağlandığı Halde Yapı Kullanma İzninin Verilmemesi.....	952
1. Yapı Kullanma İzni Alma Zorunluluğu.....	952
2. Yapı Kullanma İzni Almanın Şartları.....	953
a. Yapının Ruhsat ve Eklerine Uygun Olarak Yapılmış ve Tamamlanmış Olması.....	953
(1) Temel Vizesi Almak.....	954
(2) Su Basmanı Vizesi Almak.....	954
(3) Isı Yalıtım ve Kaba İnşaat Vizesi Almak.....	955
b. TSE Standartlarına Uygun Malzeme Kullanılması.....	955
c. Yapı Denetim Firmasının Raporu.....	955
d. SGK İlişiksiz Yazısının İstenilmesi.....	956
e. Enerji Kimlik Belgesinin Alınması.....	958
f. Cins Tashihinin Yapılması.....	958

g. Yapı Kullanma İzni Harcının Ödenmesi	960
(1) Genel Olarak Yapı Kullanma İzni Harcı	960
(2) Matrah	960
(3) Tarife	961
(4) Mükellef	961
(5) İstisnalar	961
h. Müracaat	962
i. Yapı Müteahhidinin, Şantiye Şefinin, Mimari Proje Müellifinin İmzası	963
3. Müracaat ve Değerlendirme	964
III. YAPI RUHSATI VE KULLANMA İZİNİYLE İLGİLİ İŞLEMLERE KARŞI AÇILACAK İPTAL DAVASININ ÖN KOŞULLARI	967
A. Görev ve Yetki	967
B. Ehliyet	968
C. İdari Merci Tecavüzü	968
D. İdari Davaya Konu Olacak Kesin ve Yürütülmesi Gereken Bir İşlem Olup Olmadığı.....	969
1. Projelerin Hazırlanması İçin Temin Edilmesi Gereken Belgelerin Verilmemesi	969
2. İmar Durumu Belgesinin Dava Konusu Yapılabilmesi	969
3. Yol Kotu Tutanağı.....	971
4. Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanan Projelerin Onaylanmaması	971
5. Gerekli Koşullar Sağlandığı Halde Ruhsat Verilmemesi, Ruhsatın Uygun Şekilde Yenilenmemesi	972
6. Yapı Kullanma İzni Belgesi.....	972
E. Süre	973
F. Husumet.....	974
G. Dilekçenin İYUK'un 5. Maddesine Uygun Olup Olmadığı.....	974
IV. DAVANIN ESASININ GÖRÜLMESİ VE SONUÇLARI.....	974
A. Bilirkişi Görevlendirilmesi	975
1. Bilirkişi Görevlendirilmesini Gerektiren Durumlar	975
2. Bilirkişi Görevlendirilmesini Gerektirmeyen Durumlar	975
3. Bilirkişi Olarak Görevlendirilebilecekler	975
B. Muhtemel Hukuka Aykırılıklar	976
C. Davanın Esasının Karara Bağlanması.....	976
D. Kararın Temyizi.....	976
V. RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİYLE İLGİLİ İŞLEMLERE İTİRAZ DİLEKÇESİ ÖRNEĞİ	977

VI. RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİLE İLGİLİ İŞLEMLERE DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEĞİ	979
---	------------

**Beşinci Bölüm
İNŞAAT DURDURMA VE YIKIM İŞLEMLERİNE KARŞI
İTİRAZ VE DAVA**

I. GİRİŞ	981
A. Genel Olarak İnşaat Durdurma ve Yıkım İşlemleri.....	981
B. İş Akış Şeması	983
II. İNŞAAT DURDURMA VE YIKIM İŞLEMLERİNDE MUHTEMEL HUKUKA AYKIRILIK NEDENLERİ	984
A. İşlemin Yetkisiz Kamu İdaresi Tarafından Yapılması.....	984
1. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde Yıkım Yetkisi	984
2. Büyükşehir Belediyelerinde Yıkım Yetkisi	985
3. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında Yıkım Yetkisi	987
4. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Denetim Yetkisi.....	988
5. Alışveriş Merkezlerinde Yıkım Yetkisi	989
6. Organize Sanayi Bölgelerinde Yıkım Yetkisi	989
7. İstanbul'da İçme Suyu Havzalarında	990
8. Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Yıkım Yetkisi	991
9. Kıyılarda Yıkım Yetkisi	991
10. Devlet Ormanlarında Yıkım Yetkisi	992
11. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanında Yıkım Yetkisi	994
B. İşlemin Kamu İdaresinin Yetkisiz Organı Tarafından Yapılması	995
C. Yapı Durdurma Tutanağın Yetkili Personel Tarafından Düzenlenmemesi	997
D. Sebep Yönünden Hukuka Aykırılık Halleri: Ruhsat Almadan veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapı Yapmak.....	999
1. Genel Olarak Ruhsat Almadan veya Ruhsat ve Eklerine veya Ruhsat Alınmadan Yapılabilecek Yapılarda Projelerine ve İlgili Mevzuatına Aykırı Yapı Yapmak	999
2. Ruhsat Almadan Yapı Yapmak	999
3. Ruhsatlı Olarak Başlanan Fakat Ruhsat Yenilemesi Yapılmayan Yapılar	1000
4. Ruhsat ve Eklerine veya Ruhsat Alınmadan Yapılabilecek Yapılarda Projelerine ve İlgili Mevzuatına Aykırı Yapı Yapmak	1001
a. Genel Olarak	1001
b. Kabilî Tecviz Hata	1002
c. Başkasının Taşınmazına Tecavüzlü Yapı.....	1003

d. Hatalı Olarak Düzenlenen Ruhsata ya da Onaylanan Projelere Dayanılarak Yapılan Yapılar	1004
5. Yapı Kayıt Belgesine Sahip Yapıların Durumu	1008
E. Yapı Durdurma veya Tespit Tutanağı Düzenlenmeden Yıkım Kararı Alınması	1008
F. İnşaatın Durdurulma Nedeninin Tutanakta Açıkça Belirtilmemesi	1011
G. Tutanakta Tebligata Dair Hususların Bulunmaması	1011
H. Durdurma Tutanağının Yapıya Asılmaması	1012
İ. Kısmen Aykırı Yapının Tamamını Durdurulması ve Mühürlenmesi	1014
J. Yapının Ruhsatlandırılmaması veya Yıkılmaması Durumunda İdarece Gerçekleştirilecek Yıkımın Masraflarının Yüzde Yirmi Fazlasıyla Tahsil Edileceğine Dair Bildirimde Bulunulması	1015
K. Ruhsat Alınması İçin Uygun Süre Verilmemesi	1016
1. Ruhsatlı Hale Getirilmesi Mümkün Olan Yapılar	1016
2. Ruhsatlı Hale Getirilmesi Mümkün Olmayan Yapılar	1020
L. Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapıda Ruhsat veya Yapı Kullanma İzni İptal Edilmeden Yıkım Kararı Alınması	1023
M. Encümen Kararı Alınmaması	1024
N. Encümen Kararında İşlemin Dayanağının Gösterilmemesi	1026
III. İNŞAAT DURDURMA VE YIKIM İŞLEMLERİNE KARŞI AÇILACAK İPTAL DAVASININ ÖN KOŞULLARI.....	1027
A. Görev ve Yetki	1027
B. İdari Merci Tecavüzü	1028
C. Ehliyet	1029
1. Taşınmaz Maliki	1029
2. Yapı Sahibi	1030
3. İnşaatı Yapan Müteahhit	1030
4. Kiracı	1030
D. İdari Davaya Konu Olacak Kesin ve Yürütülmesi Gereken Bir İşlem Olup Olmadığı....	1032
1. Ruhsatsız veya Ruhsata Aykırı Yapının Yıkılması Gerektiği Yönünde Belediye Başkanlığınca Yapılan Bildirim	1032
2. Yapı Durdurma Tutanağı	1033
3. Encümen Tarafından Alınan Yıkım Kararları	1035
E. Süre	1036
1. Ruhsatsız veya Ruhsata Aykırı Yapının Yıkılması Gerektiği Yönünde Belediye Başkanlığınca Yapılan Bildirim	1036
2. Durdurma İşlemlerine Karşı Açılacak Davalarda Süre	1036

3. Yıkıma İlişkin Encümen Kararlarına Karşı Açılacak Davalarda Süre	1036
F. Husumet.....	1038
G. Dilekçenin İYUK'un 5. Maddesine Uygun Olup Olmadığı.....	1038
IV. DAVANIN ESASININ GÖRÜŞÜLMESİ VE KARARA BAĞLANMASI	1039
A. Yürütmenin Durdurulması	1039
B. Bilirkişi Görevlendirilmesi	1039
1. Bilirkişi Görevlendirilmesi Gereken ve Gerekmeyen Durumlar	1039
2. Bilirkişi Olarak Görevlendirilebilecekler	1039
C. Muhtemel Hukuka Aykırılıklar	1040
D. Davanın Karara Bağlanması.....	1041
1. Ruhsatsız veya Ruhsata Aykırı Yapının Yıkılması Gerektiği Yönünde Belediye Başkanlığınca Yapılan Bildirim Hakkında Açılan Dava	1041
2. Durdurma İşlemleri Hakkında Açılan Dava	1043
3. Yıkıma İlişkin Encümen Kararı Hakkında Açılan Dava.....	1043
E. Kararın Temyizi.....	1044

Altıncı Bölüm

TEHLİKE ARZ EDEN YAPILARIN YIKTIRILMASINA İLİŞKİN İŞLEMLERE KARŞI İTİRAZ VE DAVA

I. GİRİŞ.....	1045
A. Yasal Dayanak.....	1045
B. İş Akış Şeması	1046
II. TEHLİKE ARZ EDEN YAPILARIN YIKTIRILMASINA İLİŞKİN İŞLEMLERDE MUHTEMEL HUKUKA AYKIRILIK NEDENLERİ	1047
A. İşlemin Yetkisiz Kamu İdaresi Tarafından Uygulanması.....	1047
B. İşlemin Kamu İdaresinin Yetkisiz Organı Tarafından Uygulanması	1048
C. Rapor Düzenlenmeden Yıkım Kararı Alınması veya İşlemin Dayanağı Olan Raporun Hatalı Olması	1049
D. Tehlike Arz Etmeyen veya Esaslı Tamiratla Tehlike Arz Etmeyecek Duruma Getirilebilecek Yapıların Yıkılması	1049
1. Genel Güvenlik ve Asayiş Bakımından Tehlike Arz Eden Metruk Yapılar	1050
2. Yıkılacak Derecede Tehlikeli Olduğu Tespit Edilen Yapılar	1050
E. Kültür ve Tabiat Varlıkları İçin Koruma Kurullarından İzin Alınmaması.....	1051
F. Tebligatın ve İlanın Usulüne Uygun Yapılmaması	1053

III. TEHLİKE ARZ EDEN YAPILARIN YIKTIRILMASINA İLİŞKİN İŞLEMLERE KARŞI AÇILACAK İPTAL DAVASININ ÖN KOŞULLARI	1054
A. Görevli Yargı.....	1055
B. Yetkili Mahkeme.....	1057
C. İdari Merci Tecavüzü	1057
D. Ehliyet.....	1057
E. İdari Davaya Konu Olacak Kesin ve Yürütülmesi Gereken Bir İşlem Olup Olmadığı.....	1060
F. Süre.....	1061
G. Husumet	1062
H. Dilekçenin İYUK'un 3. ve 5. Maddelerine Uygun Olup Olmadığı	1062
IV. İPTAL DAVASININ KARARA BAĞLANMASI	1062
A. Bilirkişi Görevlendirilmesi	1062
B. Davanın Esasının Karara Bağlanması	1063

Yedinci Bölüm

İMAR PARA CEZALARINA KARŞI AÇILACAK DAVALARLA İLGİLİ TEMEL HUSUSLAR

I. GİRİŞ.....	1065
A. Yasal Dayanak.....	1065
B. İş Akış Süreci	1068
II. İMAR PARA CEZALARINA KARŞI AÇILACAK İPTAL DAVALARINDA MUHTEMEL HUKUKA AYKIRILIK NEDENLERİ	1069
A. Para Cezasının Yetkisiz Kamu İdaresi Tarafından Uygulanması	1069
1. Belediye Sınırları İçinde	1069
2. Mücavir Alanlarda.....	1069
3. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında	1070
4. Büyükşehir Belediyelerinde	1070
5. Organize Sanayi Bölgelerinde.....	1071
6. Özel Çevre Koruma Bölgelerinde.....	1072
7. Kıyılarda	1072
8. Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde.....	1073
9. Serbest Bölgelerde	1074
10. Alışveriş Merkezlerinde Yıkım Yetkisi	1074
B. Para Cezasının İdarenin Yetkisiz Organı Tarafından Uygulanması.....	1074

C. Para Cezası Uygulanmasını Gerektiren Fiillerin Tespitinin Yapılmadan Ceza Uygulanması	1076
D. Para Cezasına Dayanak Teşkil Eden Tutanakların Gerekli Bilgileri İçermemesi.....	1077
E. Tespit Tarihinden Makul Süre Geçtikten Sonra Para Cezası Uygulanması.....	1079
F. Para Cezası Uygulanması Gerekmeyen Durumlarda Ceza Uygulanması.....	1081
1. Ruhsat Almadan veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapı Yapmak	1084
a. Ruhsat Almadan Yapı Yapmak	1084
b. Ruhsat veya Eklerine Aykırı Yapı Yapmak	1086
c. Belediye ve Mücavir Alanlar Dışında Köylerin Köy Yerleşik Alanlarında Kanun'un 27. Maddesinde Sayılan Koşullara Uymadan Yapı Yapmak	1088
d. Yapı Kayıt Belgesine Sahip Yapıların Durumu	1089
e. Ruhsat Süresi Dolmuş Yapılar	1089
f. Ruhsat Alınması ve Aykırılıkların Giderilmesi Durumunda Para Cezası uygulanıp Uygulanmayacağı	1090
g. İmar Mevzuatına Aykırı Olarak Yapı Yapmak.....	1091
2. Mevzuata Aykırılığı Yapı İnşaat Alanı Üzerinden Hesaplanması Mümkün Olmayan, Yapının Cephelerini ve Diğer Yapı Elemanlarını Değiştiren İnşaat Yapmak veya Standartlara Aykırı Yapı Malzemesi Kullanmak	1092
3. Kanunun Diğer Maddelerinde Belirtilen Zorunluluklara Uymamak.....	1093
a. Özel Parselasyon ile Hisse Karşılığı Belirli Bir Yer Satmak veya Almak	1093
b. 28. Maddedeki Yükümlülüklerle Uymamak.....	1094
c. Ruhsatsız Yapılar İçin Ruhsat Almamak, Ruhsat ve Eklerine Aykırılığı Gidermemek	1096
d. Geçici İnşaat ve Tesislerin Yıkılması	1097
e. İnşaat ve Tamirat Yapılırken Uyulması Gereken Kurallara Uyulmaması.....	1097
f. 35. Maddedeki Yükümlülüklerle Uyulmaması	1097
g. Kapıcı Daireleri ve Sığınaklarla İlgili Zorunluluklara Uyulmaması.....	1098
h. Otoparklarla İlgili Zorunluluklara Uyulmaması	1098
i. Kamununun Selameti İçin Alınması Gereken Tedbirlerin Alınmaması	1098
j. 41. Maddeye Aykırı Davranmak.....	1098
4. Köy Yerleşme Alanı Sınırı İçinde Muhtarlık İzni Olmadan Yapı Yapmak	1099
5. Tehlike Arz Eden Yapısını Yıkılmamak	1099
6. Çevre Kanunu Kapsamında Ceza Verilen Hallerde Ayrıca İmar Para Cezası Uygulanıp Uygulanamayacağı.....	1099
G. Ceza Miktarının Hatalı Olarak Belirlenmesi.....	1101
1. Temel Ceza Miktarının Hatalı Olarak Belirlenmesi.....	1101
2. Temel Ceza Miktarına Arsa Payıyla Emlak Vergi Değerinin Çarpımı Sonucu Bulunacak Tutarın Eklenmesi.....	1105
3. Artırım Sebeplerinin Hatalı Olarak Uygulanması.....	1106
4. Tekerrür Hükümlerinin Yanlış Uygulanması.....	1108

H. Para Cezasının Yanlış Kişiyeye Uygulanması.....	1113
1. Yapı Sahibi	1113
a. Genel Olarak.....	1113
b. Müteahhiti Uyarın Malikin Durumu.....	1115
c. Kat Mülkiyetine Tabi Binalarda.....	1116
d. Mirasçılarn Durumu.....	1117
2. Özel Parselasyonla Hisse Karşılığı Belirli Bir Yer Satan veya Alan Kişi	1117
3. Kiracı	1117
4. Fenni Mesul.....	1119
5. Müteahhit.....	1120
İ. Ceza İhbarnamesinin Hatalı Olarak Düzenlenmesi veya Süresinde Düzenlenmemesi .	1120
III. İMAR PARA CEZALARINA KARŞI AÇILACAK İPTAL DAVASININ ÖN KOŞULLARI.....	1121
A. Görevli Yargı	1121
B. Yetkili Mahkeme.....	1126
C. İdari Merci Tecavüzü	1127
D. Ehliyet.....	1127
E. İdari Davaya Konu Olacak Kesin ve Yürütülmesi Gereken Bir İşlem Olup Olmadığı....	1128
F. Dava Açma Süresi	1129
G. Husumet	1129
H. Dilekçenin İYUK'un 5. Maddesine Uygun Olup Olmadığı.....	1129
IV. İMAR PARA CEZALARINA KARŞI AÇILACAK İPTAL DAVASININ KARARA BAĞLANMASI	1129
A. Bilirkişi Görevlendirilmesi	1129
1. Bilirkişi Görevlendirilmesini Gerektiren Durumlar	1129
2. Bilirkişi Görevlendirilmesini Gerektirmeyen Durumlar	1130
3. Bilirkişi Olarak Görevlendirilebilecekler	1131
B. Muhtemel Hukuka Aykırılık Nedenleri.....	1131
C. Davanın Karara Bağlanması.....	1132
V. İNŞAAT DURDURMA, YIKIM, TEHLİKE ARZ EDEN YAPILARIN YIKIMI, PARA CEZASI İŞLEMLERİNE İTİRAZ DİLEKÇESİ ÖRNEĞİ	1139
VI. İNŞAAT DURDURMA, YIKIM, TEHLİKE ARZ EDEN YAPILARIN YIKIMI, PARA CEZASI İŞLEMLERİNE DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEĞİ.....	1141
Kaynakça.....	1143
İçtihatlar Dizini.....	1151

Kavramlar Dizini 1207