

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM

YENİ BÜYÜKŞEHİR YASASI VE GETİRDİKLERİ

1. YENİ BÜYÜKŞEHİR YASASI VE GETİRDİKLERİ.....	20
1.1. 6360 sayılı Kanun ve gerekçesi.....	21
1.2. Büyükşehir belediye sınırı kaldırılan il özel idareleri.....	23
1.3. Belediyelerin tip proje yapması.....	24
1.4. Afet riski taşıyan yapılarla ilgili yetkiler.....	24
1.5. Otopark gelirleri.....	24
1.6. Yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığı.....	24
1.7. Tüzel kişiliği kaldırılan belediyeler.....	26
1.8. Tüzel kişiliği kaldırılan il özel idareleri.....	26
1.9. Köylerdeki yapılardan ruhsat almış sayılanlar.....	27
1.10. Belediye, özel idare ve köylerde devir, tasfiye ve paylaşırma işlemleri	27

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM	31
2.1. Kentsel dönüşüm ve afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi	31
2.2. Rezerv yapı alanı.....	32
2.3. Riskli alan.....	32
2.4. Riskli yapı.....	32
2.5. Uygulama alanı.....	33
2.6.1 Riskli alanların tespiti.....	33
2.6.2 Rezerv yapı alanının tespiti.....	34
2.6.3. Riskli yapıların tespiti ve itiraz.....	34
2.7. Riskli yapıların yıktırılması.....	37
2.8. Taşınmazların değerinin tespiti.....	38
2.8. Uygulama alanındaki taşınmaz maliklerinin hakları.....	38
2.9. Kiracı ve sınırlı aynı hak sahibi olanlara konut veya işyeri verilmesi	39
2.10. Riskli yapıların bulunduğu parseller.....	40
2.11. Yapı sahiplerine yapılacak yardımlar.....	41
2.12. Maliklerle anlaşma ve anlaşma halinde tahliye.....	42
2.13. Planlama süreci.....	42
2.13.1. Planların değerlendirilmesi.....	43
2.14. Taşınmaz devri.....	44
2.15. Tescil edilecek taşınmazlar.....	44
2.16. Tasarrufların kısıtlanması.....	45
2.16.1. İmar ve yapılaşma işlemlerinin geçici durdurulması.....	45
2.16.2. Satış, kira, tahsis, ön izin ve irtifak hakkına konu edilemeyen taşınmazlar	45
2.16.3. Elektrik su ve doğal gaz verilmemesi/durdurulması.....	45
2.17. Uygulama işlemleri.....	45
2.17.1. Yıkım sonrası arsa haline gelen taşınmazlar.....	45
2.17.2. Acele kamulaştırma.....	46
2.17.3. Anlaşma sağlanan taşınmazlar.....	46
2.17.4. Yapım maliyetleri ve uygulama maliyetine dahil edilmeyecek harcamalar	47
2.17.5. Dönüşüm kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkileri	47
2.17.6. Taşınmazların değerlendirilmesi.....	48
2.17.7. Güçlendirme kredisi.....	48
2.17.8. Yürütmenin durdurulması kararı verilememesi.....	48
2.17.9. Tebligat.....	48
2.17.10. Uygulama ile oluşan yeni taşınmazlar.....	48
2.17.11. Yetki devri.....	48
2.18. Dönüşüm gelirleri ve Harcamalar.....	49
2.18.1. Gelir Olarak Kaydedilecek Tutarlar.....	49
2.18.2. Vadesinde ödenmeyen krediler.....	50

2.18.3. Faiz desteği.....	50
2.18.4. Muhasebeleştirme ve özel hesabın işleyişi.....	50
2.18.5. Gelirlerin takibi, tahsili, ödenek kaydı ve kullanımı.....	51
2.18.6. Ödeneğin kaydı ve kullanımı.....	52
2.18.7. Özel hesaptan yapılacak harcamalar.....	52
2.18.8. Dönüşüm projeleri özel hesabına ilişkin muhasebeleştirme işlemleri	53
2.18.9. Harcamalara ilişkin gerçekleştirme belgelerinin muhafazası....	56
2.18.10. Harcamalara ilişkin kanıtlayıcı belgeler ve sorumluluk.....	57
2.18.11. Harcama yetkisinin devri.....	57
2.18.12. Dönüşüm projelerinden kalan tutarlar.....	58
2.19. Konut ve işyeri kredileri.....	58
2.19.1. Kredi başvuruları ve kullanılması.....	58
2.19.2. Kredi geri ödemeleri.....	59
2.19.3. Kredinin şartları ve geri ödenmesi.....	60
2.19.4. Bakanlık ile kredi kullananlar arasındaki ilişkiler.....	61
2.19.5. Sigorta.....	61
2.19.6. Teminatlar.....	62
2.19.7. Yoksul veya dar gelirlilere kredi verilmesi.....	62
2.19.8. Kaynak aktarılacak faaliyetler ve kurumlar.....	62
2.19.9. Kaynak aktarımı başvurularında aranacak belgeler.....	62
2.19.10. Değerlendirme ve onay.....	63
2.19.11. Kontrol ve denetim.....	63
2.19.12. İhale işlemleri.....	64
2.19.13. Özel hesaptan alınan taşınırın kaydı ve kullanımı.....	64
2.19.14. Belediyeler tarafından ayrılacak paylar.....	64
2.19.15. Vergi ve harç istisnası.....	65
2.19.16. Harç ve ücret farkı.....	65
2.19.17. Haciz ve tedbir uygulanmaması.....	65
2.20. Kaynak aktarımı.....	65
2.21. Kamu İhale Kanununun 21/b maddesi (Pazarlık Usulü) uygulanması	65
2.22. Kamu İhale Kanunu uygulanmayacak haller.....	65
2.23. Ceza uygulanması.....	66
2.24. Yayın yaptırılması.....	66
2.25. Uygulanmayacak mevzuat.....	67
2.26. 2981 sayılı yasanın yürürlükten kaldırılması.....	68
2.27. Devir ve tahsislerin iptali.....	68

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BELEDİYE KANUNU UYARINCA KENTSEL DÖNÜŞÜM

3. BELEDİYE KANUNU UYARINCA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	71
3.1. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanacağı alan.....	71
3.1.1. Belediye sınırı.....	71
3.1.2. Mücavir alan.....	71
3.2. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin yapılma amacı.....	71
3.3. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanına yetkili makam.....	72
3.3.1. Genel yetki.....	72
3.3.2. Özel yetki.....	72
3.3.3. Kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilân edilmesinin usul ve esasları.....	74
3.3.3.1. Gerekçe raporu.....	74
3.3.3.2. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı.....	74
3.3.3.3. Finansal durum.....	74
3.3.3.4. Alan tespitine ilişkin hazırlıklar.....	74
3.3.3.5. Mevcut durumun tespiti.....	75
3.3.3.6. Talebin Bakanlığa iletilmesi.....	75
3.3.3.7. Alanın Bakanlar Kuruluna teklif edilmesi.....	75
3.3.3.8. Geçiş hükmü.....	75
3.4. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesine dahil edilecek alanın niteliği	76
3.5. Proje alanında yapılaşma koşulları.....	76
3.6. Proje alan büyüklüğü.....	76

3.7. Proje alanında büyükşehir belediyelerinin planlama ve imar yetkisi	76
3.8. Proje alanlarının boşaltılması ve kamulaştırma	77
3.9. Kamuya ait gayrimenkullerin belediyelere devri	77
3.10. Proje alanında kalan gecekondular	77
3.11. Proje alanında inşaat yaptırılması	77
3.12. Proje alanı alt yapı ve rekreasyon harcamaları	78
3.13. Tapu kaydında belirtme yapılması	78
3.14. İmar kısıtlamaları	78
3.15. İnşaatların durdurulması	78
3.16. Proje uygulama yöntemleri	79
3.17. Davalı taşınmazlarda uygulama	79
3.18. Kamu idareleriyle işbirliği	79
3.19. Bina cephelerinde değişiklik, yenileme ve çevre tanzimi	79
3.20. Yıkılan ibadethane ve yurtlar yerine yenilerinin inşası	80
3.21. Yasal düzenleme öncesi açılan davalar	80
3.22. Kuzey ankara girişi kentsel dönüşüm projesi	80

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM İMAR PLANLARI

4. İMAR PLANLARI	89
4.1. İmar planı ve plan türleri	89
4.2. Ana plan kademeleri	90
4.2.1. Mekânsal strateji planları	90
4.2.2. Bölge planı	91
4.2.3. Çevre düzeni planı	94
4.2.4. İmar planı	96
4.2.4.1. Nazım imar planı	96
4.2.4.2. Uygulama imar planı	98
4.3. Alt kademe plan türleri	101
4.3.1. Revizyon imar planı	101
4.3.2. İlave imar planı	101
4.3.3. Mevzii imar planı	101
4.3.4. İslah imar planı	102
4.4. Mevzuatta öngörülen diğer plan türleri	103
4.4.1. Kültür ve turizm koruma ve gelişim planları	103
4.4.2. Koruma amaçlı imar planı	103
4.4.3. Yerleşme tasarım planı	103
4.5. İmar planı yapım esasları	104
4.5.1. Çevre düzeni planı yapım esasları	104
4.5.2. Nazım ve uygulama imar planı yapım esasları	107
4.5.3. Parselasyon planı yapım esasları	110
4.6. İmar planı yapımına egemen olan prensipler	110
4.6.1. Kanunilik prensibi	110
4.6.2. Aleniyet prensibi	110
4.6.3. Hiyerarşi prensibi	111
4.6.4. Kamu yararı prensibi	111
4.6.5. Zorunluluk prensibi	111
4.6.6. Kalıcılık prensibi	111
4.6.7. Standartlara uygunluk prensibi	111
4.7. İmar planlarını yapma yetkisi	111
4.7.1. Bölge planları	112
4.7.2. İmar planları	112
4.8. İmar planlarının onayı ve yürürlüğe girmesi	113
4.8.1. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'na göre plan yapma yetkisi	115
4.8.2. 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre plan yapma yetkisi	116
4.8.3. 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu'na göre plan yapma yetkisi	118
4.8.4. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu'na göre plan yapma yetkisi	121
4.8.5. 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu'na, göre plan yapma yetkisi	121
4.8.6. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'na göre plan yapma yetkisi	122
4.8.7. 2634 sayılı Turizmi teşvik kanununa göre plan yapma yetkisi	122

4.8.8. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre plan yapma yetkisi	123
4.8.9. 775 sayılı Gecekondu Kanunu'na göre plan yapma-yaptırma yetkisi	126
4.8.10. 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na göre plan yapma-yaptırma yetkisi	126
4.8.11. 4533 sayılı Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı Kanunu'na göre plan yapma-yaptırma yetkisi	127
4.8.12. 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre plan yapma yetkisi.....	127
4.8.13. 442/3367 sayılı Köy Kanunu'na göre plan yapma yetkisi.....	128
4.8.14. 3653 sayılı Yalova Kaplıcalarının İdaresi ve İşletilmesi Hakkında Kanun'a göre İstanbul Valiliğinin plan yapma yetkisi.....	129
4.8.15. Atatürk'ün doğumunun 100 üncü yılının kutlanması ve Atatürk Kültür Merkezi kurulması hakkında kanuna göre milli komitenin plan yapma yetkisi;.....	129
4.8.16. 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'na göre plan yapma yetkisi.....	130
4.8.17. 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname'ye göre plan yapma yetkisi.....	131
4.8.18. 388 sayılı Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'ye göre, plan yapma yetkisi.....	132
4.9. Planlama mevzuatına göre plan onaylayan kurumlar.....	132
4.10. İmar planlarının değiştirilmesi ve plan değişikliği ile yapılamayacaklar	134
4.10.1. Sosyal ve teknik alt yapı alanları.....	135
4.10.1.1. Görüş alınması.....	135
4.10.1.2. Eşdeğer alan ayrılması.....	135
4.10.1.3. Asgari alan büyüklük şartı aranmaması.....	135
4.10.2. Nüfus yoğunluğunun artırılmasına yönelik plan değişiklikleri.	136
4.10.2.1. Standartlara uygun değişiklikler.....	136
4.10.2.2. Kat adedi artırılmasına yönelik değişiklikler.....	136
4.10.3. Yollara ilgili plan değişiklikleri.....	136
4.10.3.1. Devamlılığı olan yollar.....	136
4.10.3.2. Yollar ilgili değişikliklerde mülkiyet ve yapılaşma durumu	136
4.10.3.3. Yaya ve trafik yolunda sınır.....	136
4.10.3.4. Çıkmaz sokak ihdası.....	136
4.10.3.5. Karayolu kent içi geçişinin değiştirilmesi.....	137
4.10.4. Sosyal ve teknik alt yapı alanlarının başka kullanım alanına ayrılması	137
4.10.4.1. Nazım imar plan durumu.....	137
4.10.4.2. Otopark yönetmeliği durumu.....	137
4.10.4.3. İmar planının yeniden yapımı.....	137
4.11. Ekler.....	138
4.11.1. Kentsel, sosyal ve teknik alt yapı (1).....	138
4.11.2. Eğitim tesisleri.....	138
4.11.3. Sosyal ve kültürel tesisler.....	139
4.11.4. Sağlık tesisleri.....	139
4.11.5. Resmi tesisler.....	139
4.11.5.1. Hükümet konağı.....	139
4.11.5.2. Cezaevleri.....	140
4.11.5.3. İbadet yerleri.....	140
4.12. Plan yapımı süreci.....	140
4.13. İmar planlarının hukuki sonuçları.....	142
4.14. İmar programı.....	143
4.15. İmar kanununa göre kamulaştırma.....	143
4.15.1. Kamulaştırmadan önce yapılacak işlemler ve idari şerh.....	144
4.15.2. Satın alma usulü.....	144
4.15.3. Kadastro görmemiş yerlerde tespit işlemi.....	145
4.15.4. Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili	145
4.15.5. Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları.....	148
4.15.6. Kısmen kamulaştırma.....	149
4.15.7. Dava hakkı.....	150
4.15.8. Aynın ihtilafı bulunması.....	151
4.15.9. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları	152
4.15.10. Taşınmaz malın boşaltılması.....	154
4.15.11. İdarenin tek taraflı vazgeçmesi.....	154
4.15.12. Tarafların anlaşmasıyla vazgeçme ve devir.....	154
4.15.13. Mal sahibinin geri alma hakkı.....	155
4.15.14. Trampa yolu ile kamulaştırma.....	155

4.15.15. Acele kamulaştırma.....	155
4.15.16. Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri.....	156
4.16. Koruma amaçlı planlama.....	156
4.16.1. Sit.....	157
4.16.2. Kentsel Sit.....	157
4.16.3. Arkeolojik Sit.....	157
4.16.4. Doğal Sit.....	157
4.16.5. Tarihi Sit.....	157
4.16.6. Ören Yeri.....	157
4.16.7. Koruma Amaçlı İmar Planı.....	158
4.16.8. Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı.....	158
4.16.9. İlave Koruma Amaçlı İmar Planı.....	158
4.16.10. Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği.....	158
4.16.11. Plan Hazırlama Esasları.....	159
4.16.12. Sosyal Donatı ve Teknik Altyapı.....	161
4.16.13. Planların Onaylanması.....	161
4.16.14. Koruma Amaçlı İmar Planına İtiraz.....	162
4.16.15. Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği.....	162
4.17. İmar Planları İle Arsa ve Arazi Kullanımının Kısıtlanması.....	163
4.18. Belediye Sınırı ve Belirlenme Şekli.....	163
4.18.1. Belediye Sınırı Tanımı.....	163
4.18.2. Belediye Sınırının Belirlenmesi.....	163
4.19. Mücavir Alan ve Belirlenmesi.....	164
4.19.1. Mücavir alan.....	164
4.19.2. Mücavir alan belirlenmesi.....	164
4.20. İmar planları uygulama usulleri.....	165
4.20.1. İsteğe bağlı imar uygulamaları.....	165
4.20.1.1. İfraz-tevhit.....	165
4.20.1.2. terk.....	168
4.20.1.3. Sınır düzeltmesi.....	168
4.20.2. Zorunlu imar uygulamaları.....	168
4.21. İmar kanunu 11. Maddesine göre terk işlemi.....	169
4.21.1. Terk işleminin konusu.....	169
4.21.2. Terk edilebilecek taşınmazlar.....	169
4.21.3. Terk edilemeyecek taşınmazlar.....	170
4.21.4. Başvuru şartı.....	170
4.21.5. Terk yetkisi.....	170
4.21.6. Bedel.....	171
4.21.7. Terkin, belediye ve özel idarelerin yükümlülüğü ve geri alma.....	171
4.22. İmar planlarında yer alan kentsel kullanım alanları.....	172
4.22.1. Kentsel konut alanları.....	172
4.22.1.1. Meskûn konut alanları.....	172
4.22.1.2. Gelişme konut alanları.....	173
4.22.1.3. Toplu konut alanları.....	173
4.22.1.4. Gecekondu önleme bölgeleri.....	173
4.22.1.5. Gecekondu ıslah bölgeleri.....	173
4.22.2. Çalışma alanları ve yönetim binaları.....	173
4.22.2.1. Ticaret bölgeleri.....	173
4.22.2.2. Tercihli ticaret bölgeleri.....	173
4.22.2.3. Metropoliten aktivite merkezleri.....	173
4.22.2.4. Pazar yerleri.....	174
4.22.2.5. Konut dışı kentsel çalışma alanları.....	174
4.22.2.6. Sanayi alanları.....	174
4.22.2.7. Küçük sanayi alanları.....	174
4.22.2.8. Depolama alanları.....	174
4.22.2.9. Toptan ticaret alanları.....	175
4.22.2.10. Serbest bölge.....	175
4.22.2.11. Yönetim merkezi.....	175
4.22.2.12. Kamu kurum alanları.....	175
4.22.2.13. Askeri alanlar.....	175
4.22.2.14. Akaryakıt istasyonu.....	175

4.22.2.15. Servis istasyonu.....	176
4.22.2.16. Sıvılaştırılmış petrol gazları (lpg) ikmal istasyonları	176
4.22.3. Turizm yerleşme alanları.....	176
4.22.3.1. Konaklama tesisleri.....	176
4.22.3.2. Turizm ve ikinci konut alanları.....	176
4.22.3.3. Turizm ve tercihli kentsel kullanım alanları.....	176
4.22.3.4. Günübürlük tesis alanları.....	176
4.22.3.5. Eğlence ve turizm tesisleri.....	176
4.22.3.6. Plaj alanları.....	177
4.22.4. Koruma alanları.....	177
4.22.4.1. Bugünkü arazi kullanımı devam ettirilerek korunacak alanlar	177
4.22.4.2. Yapı yasağı veya sınırlaması getirilen alanlar.....	177
4.22.5. Yeşil alanlar.....	177
4.22.5.1. Aktif yeşil alanlar.....	177
4.22.5.1.1. Parklar (dinlenme alanları).....	177
4.22.5.1.2. Çocuk bahçeleri.....	178
4.22.5.1.3. Oyun alanları (semt spor sahaları).....	178
4.22.5.1.4. Piknik, mesire ve eğlence alanları.....	178
4.22.5.1.5. Rekreasyon alanları.....	178
4.22.5.2. Pasif yeşil alanlar.....	178
4.22.5.3. Yeşil bant.....	178
4.22.6. Kentsel sosyal altyapı alanları.....	179
4.22.6.1. Eğitim tesisleri alanları.....	179
4.22.6.2. Sağlık tesisleri alanları.....	179
4.22.6.3. Kültürel tesis alanları.....	179
4.22.6.4. Dini tesis alanları.....	179
4.22.6.5. Sosyal tesis alanları.....	179
4.22.6.6. Kentsel ve bölgesel spor alanları.....	179
4.22.6.7. Özel işlevlere ayrılmış alanlar.....	180
4.22.6.8. Belediye hizmet alanı.....	180
4.22.7. Kentsel teknik altyapı alanları.....	180
4.22.8. Kesin yapı yasağı uygulanacak alanlar.....	180

BEŞİNCİ BÖLÜM

ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ

5. ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ.....	183
5.1. Parselasyon planı ve yürürlüğe girmesi.....	183
5.1.1. Tanımı.....	183
5.1.2. Düzenleme esasları.....	183
5.1.3. Onayı ve yürürlüğe girmesi.....	184
5.2. Arsa ve arazi düzenlemesi haberdar olunması.....	184
5.2.1. Duyuru yerinin kontrolü.....	184
5.2.2. Parselasyon işleminin tescili.....	184
5.2.3. Tebligat.....	184
5.3. İmar düzenlemesi (arsa ve arazi düzenlemesi) işleminin incelenmesi	185
5.3.1. Düzenleme sahası.....	185
5.3.2. Düzeleme sınırı.....	185
5.3.3. Düzenleme ortaklık payı.....	185
5.3.4. Düzenleme ortaklık payı oranı.....	186
5.3.5. Özet cetveli.....	186
5.3.6. Dağıtım cetveli.....	186
5.3.7. Tahsis cetveli.....	187
5.3.8. Umumi hizmetlere ayrılan miktar.....	187
5.3.9. Kroki.....	187
5.3.9.1. Röperli kroki.....	187
5.3.9.2. Ebatlı kroki.....	187
5.3.9.3. Uygulama krokisi.....	187
5.3.10. Parsel numarası.....	187
5.3.11. Parselasyon plânı.....	187
5.3.12. Hata sınırı.....	187

5.4. İmar düzenleme sahaları tespit yöntemi.....	187
5.5. İmar uygulamasının hukuka aykırı olduğu durumlar.....	188
5.6. Arsa ve arazi düzenlemesinde belediye ve valiliklerin yetkileri..	189
5.7. Arsa ve arazi düzenlemesi işlemine egemen olan genel ilkeler..	190
5.7.1. İmar planı içindeki taşınmazlar için uygulanabilir.....	190
5.7.2. Binalı ve binasız tüm taşınmazları kapsar.....	190
5.7.3. İmar düzenlemesine alınamayacak taşınmazlar.....	191
5.7.4. Taşınmaz malikleri açısından herhangi bir ayırım yoktur.....	191
5.7.5. Mal sahiplerinin oluru aranmaz.....	191
5.7.6. İmar adası büyüklüğünde olmalıdır.....	191
5.8. Düzenleme ortaklık payı (DOP) ve tabi olduğu esaslar.....	191
5.9. Düzenleme ortaklık payı hangi amaçlar için alınır?.....	193
5.10. Düzenleme ortaklık payının hesaplanması.....	194
5.11. İmar düzenleme sahasında kalan kadastral yollar.....	195
5.12. Düzenleme ortaklık payı oranının (DOP) yasal sınırı aşması.....	196
5.13. Bir taşınmazdan birden fazla düzenleme ortaklık payı (DOP) alınması	197
5.14. İmar düzenlemesi için düzenleme sahasına giren parsel sahiplerinden bedel istenmesi	198
5.15. Düzenleme ortaklık payının (DOP) bedele dönüştürülmesi.....	198
5.16. İmar düzenlemesine dahil edilen taşınmazın yerinde korunması	199
5.17. Parselasyon işlemi sonrasında yeni ve eski parseller arasında değer farkı oluşması	200
5.18. İmar parselleri oluşturulurken dikkat edilmesi gerekenler.....	201
5.18.1. İmar parselleri hakkaniyete uygun oluşturulmalıdır.....	201
5.18.2. Korunması mümkün yapılar hissesiz tahsis edilmelidir.....	201
5.18.3. Parsellerin müstakil tahsisi esastır.....	202
5.19. Bir düzenleme sahasında aynı şahsa ait birden fazla taşınmaz olması ve imar düzenlemesine hisseli giren taşınmazın düzenleme sonrasında müstakil hale getirilmesi	202
5.20. İmar düzenlemesine dahil edilen hisselerin bedele dönüştürülmesi	204
5.21. Parselasyon işlemi sonrasında düzenleme ortaklık payından karşılanacak alandan parsel verilmesi	205
5.22. Yapılaşma yasağı bulunan alanlardan arsa tahsisi.....	205
5.23. İmar düzenlemesine alınan meralar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar	206
5.23.1. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanların tescili.....	206
5.23.2. İmar düzenlemesine alınan meralar.....	206
5.24. Belediyelerin başka parsellerdeki hisselerini birleştirmeleri veya kamuya taşınmaz kazandırmak amacıyla parselasyon yapmaları.....	207
5.25. Farklı yapılaşma koşulları içeren bir alanda parsel oluşturulması	207
5.26. İmar düzenlemesinin etaplar halinde yapılması.....	207
5.27. İmar düzenlemesi yapılmadan imar planına dayanılarak % 40 oranında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılması.....	208
5.28. Parselasyon sınırı ile imar planı sınırının çakışmaması.....	208
5.29. Parselasyon işlemi sonrası hazine ile hissedar olanların hazine hissesini satın almaları	208
5.30. Parselasyon planları ile uygulama imar planının değiştirilmesi	210
5.31. Bazı taşınmazların imar düzenleme sahası dışında bırakılması	211
5.32. Arsa ve arazi düzenlemesi işleminde düzeltilebilir hatalar.....	211
5.33. Kamu tesis alanlarına tahsis (dağıtım).....	211
5.34. İmar düzenlemesine alınan taşınmazlar üzerindeki yapılar.....	212
5.35. Kadastrosu yapılmamış yerlerde arsa ve arazi düzenlemesi.....	213
5.36. İmar planı olmayan yerde yapılaşma amacıyla özel parselasyon yapılarak hisseli arsa veya arazi satışı.....	214

ALTINCI BÖLÜM İTİRAZ VE DAVA YOLLARI

6. İTİRAZ VE DAVA YOLLARI.....	217
6.1. İmar düzenlemesine karşı parsel maliklerinin sahip olduğu kanuni haklar	217
6.1.1. İtiraz.....	217
6.1.2. Dava.....	217
6.2. Kamu kurum ve kuruluşlarının idari yargıda birbirlerine karşı dava açmaları	221
6.3. İdari davaların açılması ve dava dilekçelerinde yer alacak hususlar	222
6.3.1. Dilekçe başlığı.....	222
6.3.2. Taraflarla ilgili hususlar.....	222

6.3.3. Davanın konusu.....	222
6.3.4. Öğrenme tarihi.....	222
6.3.5. Maddi olaylar.....	222
6.3.6. Hukuki nedenler.....	222
6.3.7. Yürütmenin durdurulması istemi.....	222
6.3.8. Sonuç ve istem.....	223
6.3.9. Subut deliller.....	223
6.3.10. Hukuki deliller.....	223
6.3.11. Dilekçelerin imzalanması.....	223
6.4. İmar düzenlemesi sonrasında imar planlarına karşı dava açılması	224
6.5. Dava dilekçelerinin idare mahkemelerine verilmesi.....	228
6.6. Tek dilekçe ile dava açılacak haller.....	229
6.7. Dava açabilecekler.....	229
6.8. Kamu tüzel kişilerinde dava açma ehliyeti ve temsil.....	230
6.9. İdare mahkemelerince verilen kararlara karşı başvuru yolları.....	240
6.9.1. Temyiz.....	240
6.9.2. Temyiz dilekçesi.....	240
6.9.3. Yargılamanın yenilenmesi.....	241
6.9.4. Karar düzeltme.....	242
6.10. Yargı kararlarının doğurduğu sonuçlar.....	243
6.10.1. Yürütmenin durdurulması kararları.....	243
6.10.2. İptal kararları.....	244

YEDİNCİ BÖLÜM

2/B ARAZİLERİ

7. 2/B ALANLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	249
7.1. 2/B alanları yasal ve tarihsel süreç.....	249
7.2. 6292 sayılı Kanunun amacı	251
7.2.1. 6831 sayılı Orman Kanununun 2. maddesi.....	252
7.2.2. 2/A alanları.....	252
7.2.3. 2/B alanları.....	253
7.2.4. Orman Genel Müdürlüğü ile Maliye Bakanlığının tasarrufuna geçecek yerler	253
7.3. 2/B alanları açısından akdi halefiyet.....	253
7.3.1. 2/B arazilerinin doğrudan satış işlemlerinde akdi halefiyet.....	253
7.3.2. İade kapsamında kalan taşınmazlarda akdi halefiyet.....	254
7.4. Güncelleme listeleri ve kadastro tutanakları.....	254
7.5. Proje alanı olarak belirlenecek alanlar.....	254
7.6. Rayiç bedel.....	257
7.6.1. 2/B arazilerinde rayiç bedellerinin tespiti.....	257
7.6.1.1. Piyasanın özellikleri.....	258
7.6.1.2. Arazi değerini etkileyen faktörler.....	258
7.6.1.2.1. Taşınmazın cinsi.....	259
7.6.1.2.1.1. Arsa sayılacak parsellenmemiş arazi hakkında bakanlar kurulu kararı	259
7.6.1.2.1.2. Yargıtay içtihatları birleştirme büyük genel kurulunun kararı	260
7.6.1.2.2. Taşınmazın konumu.....	262
7.6.1.2.3. Taşınmazın çevresi.....	263
7.6.1.2.4. Ulaşım imkanı.....	264
7.6.1.2.5. Alt yapı durumu.....	264
7.6.1.2.6. Bulunduğu yerin iklim şartları.....	264
7.6.1.2.7. Jeolojik durum.....	265
7.6.1.2.8. Toprağın verimliliği	265
7.6.1.2.9. Arazinin genişliği	266
7.6.1.2.10. İmar durumu.....	267
7.6.1.3. Hazine arazilerinde satış bedellerinin belirlenmesi.....	269
7.6.1.3.1. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9. maddesi.....	269
7.6.1.3.2. Hazine Taşınmaz Mallarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12. Maddesi	270
7.7. 2/B Alanlarında hak sahipliği.....	270
7.8. Başvuru ve doğrudan satış.....	272
7.9. Doğrudan satın alma hakkından yararlanacakların belirlenmesi ve ilanı	274

7.10. Satış yetkisi.....	275
7.11. İşlemlerin tamamlanma süresi.....	275
7.12. Başvuru sırasında istenilecek belgeler.....	275
7.13. Başvuru bedeli.....	275
7.14. Tebligat.....	276
7.15. Satış bedeli ve tahsili.....	277
7.16. Satılmayacak Taşınmazlar.....	281
7.17. Satışı mümkün olmayan 2/b taşınmazlar yerine taşınmaz verilmesi	282
7.18. İdarenin teklifini kabul etmeyen hak sahipleri.....	282
19. Hak sahibi bulunmayan 2/b taşınmazları.....	282
7.20. İade edilecek taşınmazlar	283
7.21. İade işlemlerinde yetki ve işlemlerin tamamlanma süresi	284
7.22. İadeden yararlanacaklardan istenilecek belgeler.....	284
7.23. Başvuru süresi ve idarece yapılacak işlemler.....	285
7.24. İade kapsamında değerlendirilmeyecek taşınmazlar.....	285
7.25. Başvuruda bulunulmayan taşınmazlar.....	287
7.26. 2/B belirtmelerinin terkin işlemleri.....	287
7.27. Hazineye intikal etmeyecek yapılar.....	288
7.28. Satış gelirlerinden pay verilmemesi.....	289
7.29. Davalarla ilgili esaslar.....	289
7.30. Ecrimisil alınmaması.....	289
7.31. Kazanılmış hak oluşturmama.....	289
7.32. İfraz edilecek taşınmazlar.....	290
7.33. Geri alınacak tasarruflar.....	291
7.34. Orman genel müdürlüğüne tahsis.....	291
7.35. Satış Bedellerinin Güncellenmemesi.....	292
7.36. 2924 sayılı Kanuna göre hak sahibi olanlar.....	292
7.37. Hataların düzeltilmesi.....	292
YARARLANILAN KAYNAKLAR.....	295