

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	VII
GİRİŞ ve ÖNSÖZ.....	1

Birinci Bölüm GENEL HÜKÜMLER

A. Amaç	7
B. Kapsam	9
C. Genel Esas	13
D. İstisnalar	13
E. Tanımlar	17

İkinci Bölüm İMAR PLANLARI İLE İLGİLİ ESASLAR

A. Planlama kademeleri	23
B. Ülke ve Bölge Planları	24
C. İmar Planı.....	25
D. Planların Kademeli Birlikteliği	40
E. PLANLAMANIN TEMEL DAYANAKLARI	44
1. Kamu Yararı.....	44
2. Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esasları	49

VIII

F. Planların Aleniyeti.....	54
G. Nazım İmar Planı.....	56
H. Uygulama İmar Planı.....	64
I. İl Çevre Düzeni Planı.....	71
J. Çevre Düzeni Planı.....	72
K. Metropolitan Alan Planı.....	83
L. Mekansal Strateji Planı.....	86
M. YENİLEYEN, DESTEKLEYEN VE DEĞİŞTİREN PLANLAR...91	
1. Revizyon Plan.....	92
2. İlave Plan.....	96
3. Mevzii İmar Planı.....	98
4. İmar Planı Değişikliği.....	101
5. İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar.....	105
N. ÖZEL ALANLARA İLİŞKİN PLANLAR.....	111
1. İslah İmar Planı.....	111
2. Koruma Amaçlı İmar Planı.....	113
3. Kıyı Kanunu Uyarınca Yapılan İmar Planı.....	122
4. Bütünleşik Kıyı Alanları Planı.....	126
5. Turizm Amaçlı İmar Planları.....	129
6. Korunan Alanlarda Yapılan Planlar.....	135
7. Boğaziçi Alanı Planı.....	143
8. Köylerde Planlama.....	148
9. GAP Bölgesi Planları.....	154
10. Özelleştirme Alanı Planları.....	155
11. Toplu Konut Planları.....	157
12. Organize Sanayi Bölgeleri ve Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Planı.....	159
13. Endüstri Bölgeleri Planı.....	164
14. Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Planı.....	165
15. Afet Bölgesi Planları.....	166
16. Serbest Bölge Planları.....	167

17. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Planları	168
18. Kentsel Dönüşüm Planları	171
O. YARDIMCI PLANLAMA ARAÇLARI.....	181
P. HALİHAZIR HARİTA VE İMAR PLANLARI.....	186
Q. PLANLARIN HAZIRLANMASI VE YÜRÜRLÜĞE KONULMASI.....	189
R. İMAR PLANLARINDA BAKANLIĞIN YETKİSİ	206
S. İMAR PROGRAMLARI, KAMULAŞTIRMA VE KISITLILIK HALİ	212
T. KAMUYA AİT GAYRİMENKULLER.....	233
U. CEPHE HATTI.....	236
V. İMAR PLANLARINDA UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN YERLER.....	238
W. İRTİFAK HAKLARI	242

Üçüncü Bölüm

İFRAZ VE TEVHİD İŞLERİ

A. İFRAZ VE TEVHİD	245
B. YOLA TERK VE YOLDAN İHDAS	261
C. TESCİL VE ŞÜYUUN İZALESİ.....	262
D. KAMULAŞTIRMADAN ARTA KALAN KISIMLAR	267

Dördüncü Bölüm

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

A. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ.....	271
1. Tarihsel Süreç.....	276
2. Tanımı, Niteliği ve İçeriği	287
3. Yetki.....	294
4. Hukuki Dayanak.....	295

5. Uygulama İmar Planının Bulunması Zorunluluğu.....	297
6. Parselasyon Planı.....	300
7. Özel Parselasyon Planı.....	303
8. Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Yetkili Müellifler	303
B. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNE İLİŞKİN GENEL ESASLAR VE İŞLEM AŞAMALARI	304
1. Düzenleme Sahasının Belirlenmesi	308
2. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi	314
3. Düzenleme Alanında Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması	319
4. Korunacak Yapıların Belirlenmesi	320
5. Toplu İnşaatlarda İmar Düzeni.....	320
6. Uygulama Masraflarının Tahsili	321
7. Hisseli Arazi ve Arsa Satışının Yasaklanması.....	321
C. DÜZENLEME HAZIRLIK ÇALIŞMALARI	321
1. Tapu Kayıtlarının ve Haritalarının Elde Edilmesi.....	321
2. Haritaların Revizyonu ve Müktesep Hakların Tespiti.....	322
3. Uygulama Haritalarının Hazırlanması.....	323
4. İmar Adalarının Numaralandırılması.....	324
5. Adaların Araziye Aplikasyonu	326
6. Ada Köşelerinin Arazide Belirtilmesi	327
7. Yapı ve Tesislerin Korunması	328
8. Yapı Adalarının Kesin Boyutlarının Belirlenmesi.....	328
9. Hata Sınırı.....	329
10. Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi	329
11. Parsel Alanında Farkın Giderilmesi.....	330
D. DÜZENLEME İŞLERİ.....	331
1. Kadastro Ayırma Çapı.....	331
2. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması	332
3. İmar Parsellerinin Oluşumu	332
4. İmar Adalarının Parsellenmesi	334
5. Parsel Numarası Verilmesi	336

6. Kadastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri.....	336
7. Parselasyon Planlarının Onayı.....	339
8. Parselasyon Planlarının Kontrolü	340
9. Tapu Siciline Beyan ve Tescil	341
10. Hisse Hesabı.....	342
11. Parselasyon Planlarının Hukuki Geçerliliği.....	342
E. DÜZENLENEN CETVELLER	342
1. Özet Cetveli.....	343
2. Dağıtım Cetveli	344
3. Tahsis Cetveli.....	344
4. Tescile Esas Dağıtım Cetveli	345
5. Kadastro Ayırma Çapı.....	345
6. Düzenleme Ortaklık Payı Hesap Cetveli.....	346
7. İhdas Krokileri	346

Beşinci Bölüm

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI VE KAMU ORTAKLIK PAYI

A. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI	349
1. Hukuki Niteliği.....	351
2. Umumi Hizmet Alanları.....	354
3. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı.....	360
4. Düzenleme Ortaklık Payının Eşit Oranda Alınması.....	363
5. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı Hesabı.....	367
6. Tahsis Miktarının Hesabı.....	371
7. Düzenleme Ortaklık Payı Oranına İlişkin Özel Durumlar	372
a. Kısmen Uygulama.....	373
b. Kapanan Kadastral Yollar	374
c. Bağışlar	377

d. Düzenleme Ortaklık Payından Oluşturulacak Tesislerin Bulunması	379
e. Bedelsiz Terki Bulunan Parseller	379
8. Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması	385
9. İkinci Bir Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi Yapılamaması ...	388
10. Değerlendirme Resminin Alınmaması	394
11. Eş Değerlik İlkesi.....	395
B. KAMU ORTAKLIK PAYI	407
1. Genel olarak Kavram	407
2. Amacı	412
3. Yasal Dayanak.....	412
4. Kamu Ortaklık Payından Oluşturulacak Alanlar	413
5. Hesaplama Yöntemi.....	416

Altıncı Bölüm

YOLDAN İHDAS, ÖZEL ALANLAR, İMAR PARSELLERİNİN DAĞITIMI VE PARSELASYON PLANLARININ HAZIRLANMASI VE TESCİLİ

A. YOLDAN İHDAS	419
1. Örnek.....	426
2. Örnek.....	427
B. ÖZEL ALANLAR.....	429
1. Hazineye Ait Taşınmazlar	429
2. Mera, Yaylak, Kışlak ve Harman Yerleri.....	430
3. Ormanlar, Ağaçlandırma ve 2/B Alanları	432
4. Mezarlıklar.....	435
5. Sit Alanları	436
C. İMAR PARSELLERİNİN DAĞITIMI	438

1. Müstakil Dağıtım	439
2. Hisseli Dağıtım	440
3. Müstakil ve Hisseli Dağıtım	441
4. Kat Mülkiyeti Esaslarına Göre Dağıtım	443
5. Aynı Yerden İmar Parseli Tahsisini Engelleyen Nedenler	446
a. Hukuki Nedenler.....	446
b. Teknik Nedenler	447
c. Fiili Nedenler.....	448
6. Hisse Çözümü.....	451
7. Bedele Dönüştürme	455
8. 2981 Sayılı Kanununun 10/C Maddesi Uygulaması.....	456
D. PARSELASYON PLANLARININ HAZIRLANMASI VE TESCİLİ	461
MEVZUAT.....	465
KAYNAKÇA	655
DİZİN	667