

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR.....	XV
ÜÇÜNCÜ BASIYA ÖNSÖZ.....	1
GİRİŞ ve ÖNSÖZ.....	3

Birinci Bölüm

GENEL HÜKÜMLER

A. Amaç	9
B. Kapsam	11
C. Genel Esas	15
D. İstisnalar	15
E. Tanımlar	19

İkinci Bölüm

İMAR PLANLARI İLE İLGİLİ ESASLAR

A. Planlama kademeleri	25
B. Ülke ve Bölge Planları.....	26
C. İmar Planı.....	27
D. Planların Kademeli Birlikteliği.....	42

VIII

E. PLANLAMANIN TEMEL DAYANAKLARI	46
1. Kamu Yararı	46
2. Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esasları	51
F. Planların Aleniyeti	56
G. Nazım İmar Planı	58
H. Uygulama İmar Planı	66
I. İl Çevre Düzeni Planı	73
J. Çevre Düzeni Planı	74
K. Metropolitan Alan Planı	85
L. Mekansal Strateji Planı	88
M. YENİLEYEN, DESTEKLEYEN VE DEĞİŞTİREN PLANLAR	93
1. Revizyon Plan	94
2. İlave Plan	98
3. Mevzii İmar Planı	100
4. İmar Planı Değişikliği	103
5. İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar	107
N. ÖZEL ALANLARA İLİŞKİN PLANLAR	113
1. Islah İmar Planı	113
2. Koruma Amaçlı İmar Planı	115
3. Kıyı Kanunu Uyarınca Yapılan İmar Planı	124
4. Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	128
5. Turizm Amaçlı İmar Planları	131
6. Korunan Alanlarda Yapılan Planlar	137
7. Boğaziçi Alanı Planı	145
8. Köylerde Planlama	150
9. GAP Bölgesi Planları	156
10. Özelleştirme Alanı Planları	157
11. Toplu Konut Planları	159
12. Organize Sanayi Bölgeleri ve Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Planı	161
13. Endüstri Bölgeleri Planı	166

14. Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Planı	167
15. Afet Bölgesi Planları	168
16. Serbest Bölge Planları.....	169
17. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Planları	170
18. Kentsel Dönüşüm Planları	173
O. YARDIMCI PLANLAMA ARAÇLARI.....	183
P. HALİHAZIR HARİTA VE İMAR PLANLARI.....	188
Q. PLANLARIN HAZIRLANMASI VE YÜRÜRLÜĞE KONULMASI	191
R. İMAR PLANLARINDA BAKANLIĞIN YETKİSİ	208
S. İMAR PROGRAMLARI, KAMULAŞTIRMA VE KISITLILIK HALİ	214
T. KAMUYA AİT GAYRİMENKULLER.....	235
U. CEPHE HATTI	238
V. İMAR PLANLARINDA UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN YERLER.....	240
W. İRTİFAK HAKLARI	244

Üçüncü Bölüm

İFRAZ VE TEVHİD İŞLERİ

A. İFRAZ VE TEVHİD	247
B. YOLA TERK VE YOLDAN İHDAS	263
C. TESCİL VE ŞÜYUUN İZALESİ.....	264
D. KAMULAŞTIRMADAN ARTA KALAN KISIMLAR	269

Dördüncü Bölüm

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

A. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ.....	273
1. Tarihsel Süreç.....	278

2. Tanımı, Niteliği ve İçeriği	290
3. Yetki.....	296
4. Hukuki Dayanak.....	297
5. Uygulama İmar Planının Bulunması Zorunluluğu.....	299
6. Parselasyon Planı.....	302
7. Özel Parselasyon Planı.....	305
8. Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Yetkili Müellifler	305
B. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNE İLİŞKİN GENEL ESASLAR VE İŞLEM AŞAMALARI	306
1. Düzenleme Sahasının Belirlenmesi	310
2. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi	316
3. Düzenleme Alanında Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması.....	321
4. Korunacak Yapıların Belirlenmesi	322
5. Toplu İnşaatlarda İmar Düzeni.....	322
6. Uygulama Masraflarının Tahsili	323
7. Hisseli Arazi ve Arsa Satışının Yasaklanması.....	323
C. DÜZENLEME HAZIRLIK ÇALIŞMALARİ	323
1. Tapu Kayıtlarının ve Haritalarının Elde Edilmesi.....	324
2. Haritaların Revizyonu ve Müktesep Hakların Tespiti.....	324
3. Uygulama Haritalarının Hazırlanması.....	325
4. İmar Adalarının Numaralandırılması.....	326
5. Adaların Araziye Aplikasyonu	328
6. Ada Köşelerinin Arazide Belirtilmesi	329
7. Yapı ve Tesislerin Korunması	330
8. Yapı Adalarının Kesin Boyutlarının Belirlenmesi.....	330
9. Hata Sınırı.....	331
10. Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi	332
11. Parsel Alanında Farkın Giderilmesi.....	333
D. DÜZENLEME İŞLERİ.....	333
1. Kadastro Ayırma Çapı.....	333
2. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması	334

3. İmar Parsellerinin Oluşumu	335
4. İmar Adalarının Parsellenmesi	337
5. Parsel Numarası Verilmesi	338
6. Kadastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri.....	338
7. Parselasyon Planlarının Onayı.....	341
8. Parselasyon Planlarının Kontrolü	342
9. Tapu Siciline Beyan ve Tescil	343
10. Hisse Hesabı	344
11. Parselasyon Planlarının Hukuki Geçerliliği.....	344
E. DÜZENLENEN CETVELLER	344
1. Özet Cetveli.....	345
2. Dağıtım Cetveli	346
3. Tahsis Cetveli	346
4. Tescile Esas Dağıtım Cetveli	347
5. Kadastro Ayırma Çapı.....	347
6. Düzenleme Ortaklık Payı Hesap Cetveli.....	348
7. İhdas Krokileri	348

Beşinci Bölüm

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI VE KAMU ORTAKLIK PAYI

A. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI	351
1. Hukuki Niteliği.....	353
2. Umumi Hizmet Alanları.....	356
3. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı.....	362
4. Düzenleme Ortaklık Payının Eşit Oranda Alınması.....	365
5. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı Hesabı.....	369
6. Tahsis Miktarının Hesabı.....	374
7. Düzenleme Ortaklık Payı Oranına İlişkin Özel Durumlar	375

a. Kısmen Uygulama.....	375
b. Kapanan Kadastral Yollar.....	376
c. Bağışlar	379
d. Düzenleme Ortaklık Payından Oluşturulacak Tesislerin Bulunması	381
e. Bedelsiz Terki Bulunan Parseller	382
8. Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması	388
9. İkinci Bir Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi Yapılmaması ...	391
10. Değerlendirme Resminin Alınmaması.....	396
11. Eş Değerlik İlkesi.....	397
B. KAMU ORTAKLIK PAYI.....	409
1. Genel olarak Kavram.....	409
2. Amacı	414
3. Yasal Dayanak.....	415
4. Kamu Ortaklık Payından Oluşturulacak Alanlar	416
5. Hesaplama Yöntemi.....	419

Altıncı Bölüm

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

A. YOLDAN İHDAS.....	421
1. Örnek.....	428
2. Örnek.....	429
B. ÖZEL ALANLAR.....	431
1. Hazineye Ait Taşınmazlar.....	431
2. Mera, Yaylak, Kışlak ve Harman Yerleri.....	432
3. Ormanlar, Ağaçlandırma ve 2/B Alanları.....	434

4. Mezarlıklar.....	437
5. Sit Alanları	438
C. İMAR PARSELLERİNİN DAĞITIMI.....	440
1. Müstakil Dağıtım	441
2. Hisseli Dağıtım.....	442
3. Müstakil ve Hisseli Dağıtım	443
4. Kat Mülkiyeti Esaslarına Göre Dağıtım	445
5. Aynı Yerden İmar Parseli Tahsisini Engelleyen Nedenler	448
a. Hukuki Nedenler.....	448
b. Teknik Nedenler.....	449
c. Fiili Nedenler.....	450
6. Hisse Çözümü.....	453
7. Bedele Dönüştürme	457
8. 2981 Sayılı Kanununun 10/C Maddesi Uygulaması.....	458
D. PARSELASYON PLANLARININ HAZIRLANMASI VE TESCİLİ	463
TABLO, CETVEL VE ÇİZİMLER.....	467
MEVZUAT.....	489
KAYNAKÇA	681
DİZİN	693