

İMAR HUKUKU



İmar kelime anlamı olarak bayındırlaştırmak, bayındır hale getirmek geliştirme anlamına gelmektedir. Bir yerin bayındır hale getirilmesi yani imar edilmesi, yapılaşma, şehirleşme ve medenileştirilmesi demektir. Bu noktada imar etmenin yapılaşmayı getirdiği göz önüne alınırsa yapılaşmanın da belli kuralları olması doğaldır. Bu nedenle dünyanın her yerinde yapılaşma belli kurallar çerçevesinde yapılır.

İmar hukuku herhangi bir arazi veya arsa üzerinde yapılması planlanan resmi veya özel yerleşim yerlerinin, amaçları ve çeşitlerine göre hangi niteliklere sahip olması gerektiğini düzenleyen kuralları kapsamaktadır.

Ülkemizde, kanun koyucu tarafından başta 3194 sayılı İmar Kanunu olmak üzere yapılaşmayı kontrol altında tutabilmek, kurallarını ve şartlarını oluşturmak amacıyla 50'yi aşkın ayrı kanun ve mevzuat bulunmaktadır. Bu kanun ve mevzuatların ana gayesi yapılaşmayı kontrol etmek ve yönetebilmektir. İmar edilecek yerlerin yapılaşmasına ilişkin sınırlar kontroller ve kurallar, çıkarılmış kanunlara uygun şekilde hazırlanmış "imar planları" vasıtasıyla ile yürütülmektedir.

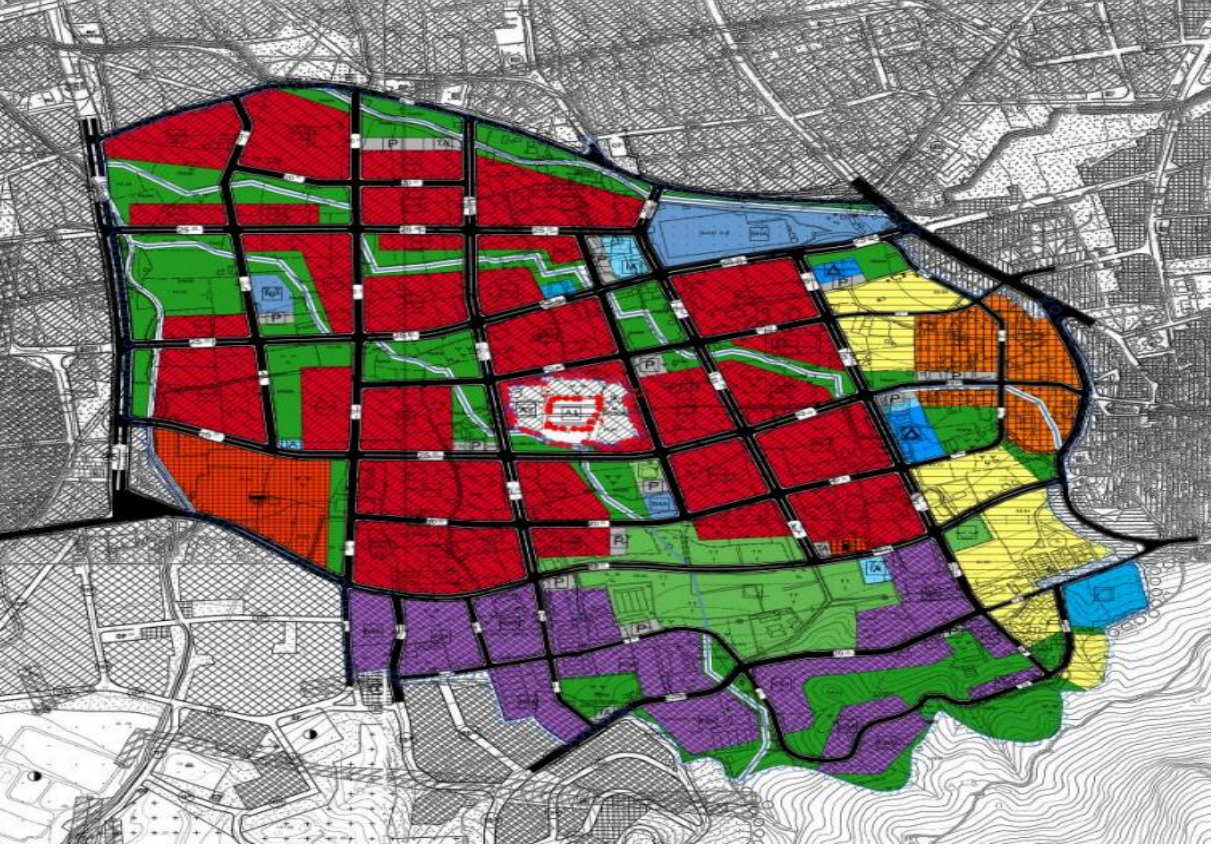
Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı

İmar Planları;

1. Nazım İmar Planı,
2. Uygulama İmar planı olmak üzere ikiye ayrılır.

Nazım İmar Planı: Nazım plan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak güncel durum haritaları üzerinde varsa kadastro durumu da işlenmiş olarak çizilen ve toprak parçalarının kullanım biçimlerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren plandır.

Uygulama İmar Planı: Güncel durum haritası üzerine çizilen, varsa kadastro durumu da işlenmiş olan ve plan uygulaması için gerekli bütün ayrıntıları içeren plandır. Uygulama imar planları, nazım imar planlarına aykırı olamazlar.



3194 sayılı İmar Yasası, nüfusu 10 bini geçen belediyelerde imar planı hazırlamanın zorunlu olduğunu göstermektedir.

Nüfusu 10 binin altında olan yerlerde plan hazırlamaya gerek olup olmadığına ise belediye meclisleri karar verir.

İmar Yasası'nın 9. maddesi, gerekli gördüğü takdirde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kimi durumlarda belediyelerin imar planlarını onlar adına yapabileceğini ya da yaptırabileceğini göstermektedir.

İmar planları, belediye meclislerince görüşülüp salt çoğunlukla kabul edilir. Belediye meclisi aynı zamanda planı onaylamaya yetkili organdır. Kabul edilen plan bir ay süreyle halka duyurulmak üzere ilan edilir. Planlarda değişiklik yapmaya yetkili organda yine belediye meclisidir.

Belediye meclisinin kabul etmiş olduğu imar planına bir aylık ilan süresi içinde yapılacak itirazlar belediye başkanı aracılığıyla meclise sunulur. Belediye meclisi bu türlü itirazları on beş gün içinde bir karara bağlamak zorundadır.

Düzenleme Ortaklık Payı

İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 3. fıkrasına göre "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz." Dolayısıyla ancak bu maddede yazan kamu ihtiyacı için kesinti oranını belirleyecek düzenleme ortaklık payı hesaplanabilir.

Nazım imar planı ve uygulama imar planları yapılırken, imar yasası çerçevesinde arazinizin %45'i oranında bedelsiz terkler yapılır. Arazinizin sınırları ve çapı yeniden belirlenir ve arazi en fazla %45 oranında küçülür. Bu uygulama sonrası tarla vasıflı arazi, arsa vasıflı imarlı bir tapuya dönüşür.

Kamu yararına yapılan bedelsiz terkler: Yol, yeşil alan, meydan, çocuk parkı, ibadet yeri, oto park, karakol ve okul gibi yerler için kullanılır.

İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanması sonucu fazla kesilen DOP nedeniyle tazminat davası açılabilir.

Kamu Ortaklık Payı

Düzenleme Ortaklık Payı, genel hizmet alanları için düzenlenen arsa ve araziler için uygulanırken, Kamu Ortaklık Payı (KOP) ise bu genel hizmet alanlarının dışında kalan resmi kurum ve kuruluşlar için düzenlenen alanlar için uygulanır.

İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 4. fıkrasına göre "Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır." Örneğin %45'lik bir DOP kesintisinin yetmediği durumlarda artık kamulaştırma yapılmalıdır. (KOP kesintisi)

Kamu Ortaklık Payı kesintisinin usulüne uygun olarak yapılmaması nedeniyle arsa sahibi dava açabilmektedir.

#imarhukuku #imardavası #imardavaları #imaravukatı #imarhukukuavukatı #imarplanınıiptali #imarkesintisi #düzenlemeortaklıkpayı #kamuortaklıkpayı #imar #imarplanı #nazımarplanı #uygulamaimarplanı #imaryasası #kadastro #ifraz #tevhid #tahsis #parselasyon #ruhsat #iskan #inşaatizni #yapıkullanmaizni #yapıruhsatı