TMMOB
HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI
VAN BÖLGE TEMSİLCİLİĞİ
VAN-MUŞ-BİTLİS-HAKKARİ

GABB
Güneydoğu Anadolu Bölgesi Belediyeler Birliği

İMAR MEVZUATI VE UYGULAMALARI

Dr. İskender DUMAN

Harita ve Kadastro Mühendisleri Van Bölge Temsilcisi
iskenderduman7@gmail.com

Bu rehber, Güneydoğu Anadolu Belediyeler Birliği (GABB) ve Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (HKMO) Van Bölge Temsilciliği işbirliği ile belediye meclis üyelerine yönelik hazırlanmıştır. Amaç, imar mevzuatının temel kavramlarını, uygulama esaslarını ve güncel düzenlemelerini anlaşılır ve uygulanabilir şekilde sunmaktır.

İmar mevzuatı, kentlerin planlı, sağlıklı ve sürdürülebilir gelişimini sağlamak amacıyla yapılaşma süreçlerini düzenleyen hukuki bir çerçevedir. Bu çerçevede, belediyeler ve ilgili diğer kurumlar, kanunlar ve yönetmelikler doğrultusunda planlama, ruhsatlandırma, denetim ve yaptırım görevlerini yerine getirirler.

Rehber, 3194 sayılı İmar Kanunu başta olmak üzere; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

---

1. Anayasal Temeller ve Yasal Yetki

1.1. Türkiye Cumhuriyeti Anayasasında Yerel Yönetimlere İlişkin Hükümler

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, yerel yönetimlerin hukuki statüsü, görev ve yetkilerini düzenleyen temel metindir. İmar faaliyetlerinin yasal dayanağı da anayasal ilkeler ve sınırlar içinde şekillenir.

Anayasa Madde 127 - Mahalli İdarelerin Kuruluşu ve Görevleri

"Mahalli idareler, kamu hizmetlerini yerinden yönetim esasına göre yerine getirirler. Mahalli idareler, görevlerini kanunlara uygun olarak yürütürler. Mahalli idarelerin kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları kanunla düzenlenir."

Bu madde yerel yönetimlerin kendi mahallerinde kamu hizmetlerini kanunlara uygun biçimde yerine getirebileceklerini ifade eder. İmar faaliyetleri de kamu hizmetinin önemli bir parçasıdır.

Anayasa Madde 44 - Planlama Yetkisi

"İmar ve planlama yetkisi, kamu yararını gözetmek ve ülke kalkınmasını sağlamak amacıyla kanunlarla düzenlenir."

Planlama yetkisinin Anayasa ile güvence altına alınması, yerel yönetimlere imar ve planlama yaparken yasal bir temel sağlar. Ancak bu yetki merkezi yönetimin gözetiminde kullanılır.

1.2. Belediye Kanunları ve İmar Yetkisi

5393 Sayılı Belediye Kanunu

- **Madde 15 - Belediye Yetkileri ve İmtiyazları**

"Belediyeler, mahallî müşterek nitelikte olmak şartıyla, imar planlarını yapmak, onaylamak, uygulamak ve geliştirmekle görevlidirler."

Belediyeler, imar planlarının hazırlanması ve uygulanmasında birincil görevli kurumdur. Belediye meclisi ise bu süreçte karar organı olarak rol oynar.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

- **Madde 7 - Büyükşehir Belediyesinin Görev ve Yetkileri**

"Büyükşehir belediyesi, imar planlarını yapmak, onaylamak, uygulamak, şehircilik ve planlama hizmetlerini yürütmekle görevli ve yetkilidir."

Büyükşehir belediyeleri, daha geniş alanlarda imar ve planlama faaliyetlerini koordine eder. İlçe belediyeleri ise uygulama ve denetim faaliyetlerini yapar.

1.3. İmar Mevzuatının Temel Kaynağı Olarak Anayasal Yetkinin Önemi

İmar faaliyetlerinin hukuka uygun yürütülebilmesi için anayasal yetkinin varlığı zorunludur. Anayasal temel, ilgili kanunların meşruiyetini ve uygulanabilirliğini sağlar.

- **Hukuki Yorum ve Literatürden Önemli Notlar**

"Türkiye'de imar faaliyetleri, yerel yönetimlerin anayasal yetkileri kapsamında şekillenmektedir. Anayasa'nın 127 ve 44. maddeleri, imar planlarının yapılması ve uygulanması için gerekli hukuki altyapıyı oluşturur. Bu maddeler, merkezi yönetim ve yerel yönetimler arasındaki yetki paylaşımını belirler."
(Kaynak: Yılmaz, M. (2020). *Yerel Yönetimlerde İmar Planlama Yetkisi*, Kamu Hukuku Dergisi, 45(2), 123-140.)

1.4. Yasal Yetkinin Sınırları ve Denetim Mekanizmaları

Yerel yönetimlerin imar yetkisi sınırsız değildir. Kanunlara ve üst mevzuata uygun hareket etmek zorundadırlar.

- **Denetim ve Yargı Denetimi**
    - Merkezi yönetim, imar planlarının ve uygulamalarının kanunlara uygunluğunu denetler.

    - İlgililer, plan ve ruhsat işlemlerine karşı idari yargıya başvurarak hukuki koruma talep edebilir.
- **Belediye Meclisinin Kararları**
    - Belediye meclisi, imar ile ilgili kararları alırken yasal sınırlar içinde kalmalıdır.
    - Kanuna aykırı kararlar iptal edilir ve hukuki sorumluluk doğar.

1.5. Yerel Yönetimlerin İmar Faaliyetlerindeki Görev ve Sorumlulukları

- İmar planlarının hazırlanması ve uygulanması
- Yapı ruhsatı verme yetkisi
- Denetim ve cezai işlemler
- Kamulaştırma, trampa ve parselasyon işlemleri

Her biri, yukarıda belirtilen anayasal ve yasal dayanaklarla desteklenir.

1.6. Kaynakça ve Önerilen Okuma

- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (özellikle 127, 44. maddeler)
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu
- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
- Yılmaz, M. (2020). *Yerel Yönetimlerde İmar Planlama Yetkisi*, Kamu Hukuku Dergisi
- Demir, F. (2019). *Katılımcı Planlama Yaklaşımları*, Kentleşme ve Çevre Dergisi

2. 3194 Sayılı İmar Kanunu – Maddelere Göre Açıklama

2.1. Kanunun Amacı ve Kapsamı (Madde 1)

Madde 1:
Bu Kanunun amacı; şehirlerin, kasabaların, köylerin ve diğer yerleşme yerlerinin planlı, sağlıklı, estetik ve ekonomik şekilde gelişmesini sağlamak, bu gelişmeye uygun imar ve inşaat uygulamalarını düzenlemektir.

Açıklama:
İmar Kanunu, yerleşim alanlarının gelişmesini düzenleyerek kamu yararını korumayı hedefler. Kanunun kapsamı, sadece şehir merkezi değil, tüm yerleşim yerlerini kapsar.

"Planlama ve imar düzenlemeleri, şehirlerin sürdürülebilir gelişmesi için zorunludur." (Kaynak: Arslan, S. (2018). *İmar Kanunu ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar*.)

2.2. Planlama Zorunluluğu ve Plan Türleri (Madde 3, Madde 8)

Madde 3:
Her türlü yapılaşma ancak ilgili imar planlarına uygun olarak yapılabilir.

Madde 8:
İmar planları; nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak ikiye ayrılır. Bu planlar olmadan yapı yapılamaz.

Açıklama:
İmar planı olmadan yapılan yapılaşmalar yasa dışıdır. Plan türleri arasındaki fark, nazım imar planının kentin genel yapısını belirlemesi, uygulama imar planının ise parsel bazında detayları düzenlemesidir.

2.3. İmar Planlarının Hazırlanması ve Onayı (Madde 9)

Madde 9:
İmar planları belediye meclisince hazırlanır veya hazırlanması sağlanır ve belediye meclisince onaylanır.

Açıklama:
Belediye meclisleri, imar planlarını yapma veya yaptırma yetkisine sahiptir. Planlar, meclis onayı olmadan yürürlüğe girmez.

2.4. Parselasyon ve Uygulama İşlemleri (Madde 15-17)

Madde 15:
İmar planına uygun olarak, parselasyon işlemleri yapılır.

Madde 16:
Kamulaştırma işlemleri yapılabilir.

Madde 17:
Trampa işlemleri, malikler arasında arazi takası yapılabilir.

Açıklama:
Uygulama işlemleri, planların hayata geçirilmesi için zorunludur. Kamulaştırma ve trampa, kamu yararı ve adil mülkiyet dağılımı için kullanılır.

2.5. Yapı Ruhsatı ve İzinleri (Madde 18-23)

Madde 18:
Yapı ruhsatı olmadan yapı inşa edilemez.

Madde 21:
Ruhsat alınmadan inşa edilen yapılar için idari ve cezai yaptırımlar uygulanır.

Madde 23:
Yapı kullanma izin belgesi (iskan) olmadan yapılar kullanılamaz.

Açıklama:
Ruhsat ve iskan, yapı güvenliği ve şehir düzeni için zorunludur. Denetim mekanizması kanun tarafından desteklenir.

2.6. İmar Cezaları ve Hukuki Yaptırımlar (Madde 42)

Madde 42:
İmar Kanunu hükümlerine aykırı hareket edenlere para cezası ve yıkım kararı verilir.

Açıklama:
Kanuna uymayan yapılar için yaptırımlar caydırıcıdır. İdari para cezalarının yanı sıra yıkım, kesin çözüm olarak öngörülür.

2.7. Özet ve Belediye Meclis Üyelerine Önemli Notlar

- İmar planlarına uygun olmayan yapılaşmalar hukuken geçersizdir.
- Belediye meclisi, imar planlarının hazırlanması ve onayında aktif rol alır.
- Uygulama işlemleri ve ruhsatlandırma kanunla sıkı şekilde düzenlenmiştir.
- Kanun ihlallerine karşı denetim ve yaptırım mekanizmaları bulunmaktadır.

2.8. Kaynakça ve Ek Okumalar

- 3194 Sayılı İmar Kanunu (Son değişiklikler dahil)
- Arslan, S. (2018). *İmar Kanunu ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar*, Şehir Planlama Bülteni
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İmar Mevzuatı Kılavuzları

3. Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

3.1. Plan Türleri ve Tanımları

İmar mevzuatında iki temel plan türü vardır:

3.1.1. Nazım İmar Planı

- **Tanım:** Şehrin genel yapısını ve gelişme yönlerini gösteren üst ölçekli plandır.
- **Kapsam:** Kullanım kararları, ulaşım ağı, yeşil alanlar, yoğunluk ve fonksiyonlar gibi temel kararları içerir.
- **Yasal Dayanak:** 3194 sayılı İmar Kanunu Madde 8.

3.1.2. Uygulama İmar Planı

- **Tanım:** Nazım imar planına uygun olarak, parsel bazında yapılaşma koşullarını ve ayrıntılarını belirler.
- **Kapsam:** Parsel sınırları, yol genişlikleri, yapı nizamı, yapılaşma koşulları gibi detayları içerir.
- **Yasal Dayanak:** 3194 sayılı İmar Kanunu Madde 8.

3.2. Planlama Süreci

3.2.1. Plan Hazırlık Aşaması

- Yetkili kurum tarafından planlama ihtiyacı belirlenir.
- Planlama kapsamı ve amaçları belirlenir.

3.2.2. Planın Hazırlanması

- Planlama ekipleri tarafından teknik ve sosyo-ekonomik analizler yapılır.
- Çevresel, kültürel ve kentsel faktörler dikkate alınır.
- Plan taslağı oluşturulur.

3.2.3. Planın Askıya Çıkarılması (İlan Edilmesi)

- Belediye meclisince hazırlanan plan taslağı, halkın görüşüne açılır.
- Askı süresi en az 15 gündür (3194 sayılı Kanun Madde 9).
- Vatandaşlar planı inceleyebilir ve itirazda bulunabilir.

3.2.4. İtirazların Değerlendirilmesi

- İtirazlar belediye meclisince veya ilgili komisyonca değerlendirilir.

- Gerekirse plan revize edilir.

3.2.5. Planın Kesinleşmesi ve Onayı

- Plan, itirazlar ve değerlendirmeler sonrasında meclisçe kesin olarak onaylanır.
- Onaylanan plan resmi gazetede veya yerel gazetede ilan edilir.

3.2.6. Planın Yürürlüğe Girmesi

- Onaylanan plan yürürlüğe girer ve uygulanmaya başlanır.

3.3. Yasal Düzenlemeler

- **3194 Sayılı İmar Kanunu Madde 8 ve 9:** Plan türleri ve onay süreçleri.
- **5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu Madde 7:** Büyükşehir sınırları içindeki planlama yetkileri.
- **Planlama Yönetmeliği:** Planların hazırlanması ve askıya çıkarılması süreçlerine detaylı teknik hükümler getirir.

3.4. Katılımcılık ve Şeffaflık İlkesi

Planlama süreçlerinde halkın ve ilgili tarafların katılımı esastır. Bu, planların meşruiyetini artırır.

"Vatandaşların planlama sürecine etkin katılımı, planların uygulanabilirliğini ve sürdürülebilirliğini artırır."
(Kaynak: Demir, F. (2019). *Katılımcı Planlama Yaklaşımları*, Kentleşme ve Çevre Dergisi.)

3.5. Önemli Hususlar ve Belediye Meclis Üyeleri İçin Notlar

- Planların hukuki dayanaklarını ve kapsamını iyi anlamak gerekir.
- Askıya çıkarma süreci vatandaşların haklarını kullanması için önemlidir.
- İtirazları titizlikle değerlendirmek, yasal uyuşmazlıkları azaltır.
- Plan değişikliklerinde kamu yararı ve teknik gerekçeler ön planda tutulmalıdır.

3.6. Kaynakça

- 3194 Sayılı İmar Kanunu, Madde 8-9

- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Madde 7
- Demir, F. (2019). *Katılımcı Planlama Yaklaşımları*, Kentleşme ve Çevre Dergisi

4. Uygulama İşlemleri: Parselasyon, Kamulaştırma, Trampa

4.1. Parselasyon

4.1.1. Tanım

Parselasyon, büyük arazi veya parsellerin imar planına uygun olarak daha küçük parseller halinde ayrılması işlemidir.

4.1.2. Yasal Dayanak

- **3194 Sayılı İmar Kanunu, Madde 15-16-18:**
  "İmar planına uygun olarak, taşınmazlar parselasyona tabi tutulur."

4.1.3. İşleyiş

- İmar planına göre yeni parsel sınırları belirlenir.
- Parselasyon işlemi, belediyenin yetkili teknik birimleri tarafından gerçekleştirilir.
- Parselasyon planları askıya çıkarılır ve onaylanır.

4.1.4. Önemi ve Sorunlar

Parselasyon, yapılaşma için gerekli altyapıyı sağlar. Ancak plan dışı ve keyfi parselasyon, imar sorunlarına yol açabilir.

4.2. Kamulaştırma

4.2.1. Tanım

Kamulaştırma, kamu yararı için özel mülkiyette bulunan taşınmazların devlet tarafından zorunlu olarak satın alınmasıdır.

4.2.2. Yasal Dayanaklar

- **3194 Sayılı İmar Kanunu, Madde 16:**
  "Kamu yararı gereği, ilgili idare kamulaştırma yapabilir."
- **2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu:** Kamulaştırma usul ve esaslarını düzenler.

4.2.3. Kamulaştırmanın Amaçları

- İmar planlarında belirlenen yol, park, sosyal donatı alanlarının oluşturulması

- Kamu hizmetleri için arazi temini
- Kentsel dönüşüm projeleri

4.2.4. Kamulaştırma Süreci

- Kamulaştırma kararı alınır.
- Değer tespiti yapılır.
- Hak sahiplerine bedel ödenir veya takas teklif edilir.
- Anlaşma sağlanamazsa idari ve yargısal süreçler işletilir.

4.3. Trampa

4.3.1. Tanım

Trampa, mal sahiplerinin mülkiyetindeki taşınmazları karşılıklı rıza ile takas etmeleri işlemidir.

4.3.2. Yasal Dayanak

- **3194 Sayılı İmar Kanunu, Madde 17:**
  "Malikler arasında arazi takası (trampa) yapılabilir."

4.3.3. Uygulama

- Parsel sahipleri, imar planına uygun şekilde arsa takası yapabilir.
- Trampa işlemi ile kamuya açılması gereken alanlar kamulaştırma yerine karşılıklı mülkiyet değişimi yoluyla temin edilir.
- Trampa, süreci hızlandırır ve mahkeme giderlerini azaltır.

4.3.4. Dikkat Edilmesi Gerekenler

- Trampa işleminin tüm maliklerin rızasıyla yapılması gerekir.
- Kamunun çıkarları gözetilmeli, adaletli paylaşım sağlanmalıdır.

4.4. Özet ve Belediye Meclis Üyeleri İçin Önemli Notlar

- Parselasyon, planların uygulanmasının temel adımıdır.
- Kamulaştırma işlemi kamu yararı gözetilerek yapılmalı, hukuki süreçler eksiksiz işletilmelidir.
- Trampa, kamulaştırmaya alternatif olabilir ancak maliklerin rızası esastır.
- Bu uygulama işlemlerinde şeffaflık ve adil uygulama, hukuki ihtilafları azaltır.

4.5. Kaynakça

- 3194 Sayılı İmar Kanunu, Madde 15-17
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
- Kılıç, E. (2021). *Kamulaştırma ve Trampa Uygulamaları,* Hukuk ve Planlama Dergisi

5. Ruhsat, İskan, Denetim, Cezalar ve Sorumluluklar

5.1. Yapı Ruhsatı

5.1.1. Yasal Dayanaklar

- **3194 Sayılı İmar Kanunu Madde 18:**
  "Bu Kanun kapsamına giren yapılarda, yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz."
- **3194 Sayılı Kanun Madde 19:**
  "Ruhsat almak için belediyeye veya yetkili idareye başvurulması zorunludur."

5.1.2. Ruhsatın Önemi

Yapı ruhsatı, yapıların imar planına, fenni şartlara ve yönetmeliklere uygunluğunun belgesi olup, güvenli ve planlı kentleşmenin temelidir. Ruhsat olmadan yapılan yapılar hukuken geçersiz sayılır.

5.1.3. Ruhsat Süreci

- Başvuru sahibinin gerekli belgelerle belediyeye müracaat etmesi,
- Belediyenin teknik ve hukuki inceleme yapması,
- Uygun bulunursa ruhsat verilmesi,
- Ruhsat süresi içinde inşaata başlanması zorunludur.

5.2. Yapı Kullanma İzni (İskan)

5.2.1. Yasal Dayanaklar

- **3194 Sayılı Kanun Madde 23:**
  "Yapı tamamlandıktan sonra, kullanıma başlanması için yapı kullanma izin belgesi alınması gerekir."
- **Yapı Denetimi Hakkında Kanun (7269 Sayılı Kanun):** Yapıların teknik denetimini düzenler.

5.2.2. İskanın Önemi

İskan belgesi, yapının projeye ve mevzuata uygun olarak tamamlandığını gösterir. İskan olmadan yapının kullanılması yasaktır.

5.2.3. İskan Süreci

- Yapının tamamlanması,
- Belediyenin denetim ve kontrolü,
- Eksikliklerin giderilmesi,
- İskan belgesinin düzenlenmesi.

5.3. Denetim Mekanizmaları

5.3.1. Yasal Dayanaklar

- **7269 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu:** Yapıların inşaat aşamasındaki teknik denetimini düzenler.
- **3194 Sayılı Kanun Madde 21:** Ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılara karşı idari tedbirler.

5.3.2. Denetim Süreci ve Yetkileri

- Belediyeler ve yapı denetim firmaları ortak çalışır.
- İnşaat sürecinde projeye ve mevzuata uygunluk kontrol edilir.
- Aykırılıklar tespit edilirse, idari yaptırımlar uygulanır.

5.4. Cezalar ve Sorumluluklar

5.4.1. İdari Para Cezaları

- **3194 Sayılı Kanun Madde 42:** İmar kanununa aykırı yapılaşmalar için para cezası öngörür.
- Ruhsatsız yapı, ruhsat eklerine aykırı yapı gibi durumlarda uygulanır.

5.4.2. Yıkım Kararları

- Kanun, ruhsatsız veya mevzuata aykırı yapılara yıkım kararı verilmesini düzenler.
- Yıkım işlemi belediye tarafından gerçekleştirilir.

5.4.3. Hukuki Sorumluluklar

- İnşaat sahipleri, mühendis ve mimarlar projeye uygunluk ve mevzuata uyumdan sorumludur.
- Belediyeler, ruhsatlandırma ve denetim görevlerini kanunlara uygun yürütmekle yükümlüdür.

5.5. Özet ve Belediye Meclis Üyeleri İçin Önemli Notlar

- Ruhsat ve iskan, yapıların yasal ve güvenli olması için zorunludur.
- Denetim süreci; kamu güvenliği, şehir estetiği ve yaşam kalitesi açısından kritik önemdedir.
- Cezalar, imar disiplininin sağlanması için caydırıcıdır.

5.6. Kaynakça

- 3194 Sayılı İmar Kanunu, Madde 18-23, 42
- 7269 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu
- Özdemir, A. (2017). *Yapı Denetimi ve İmar Cezaları*, İnşaat Hukuku Dergisi

6. İmar Komisyonları ve Plan Onayı

6.1. İmar Komisyonlarının Kuruluşu ve Görevleri

Yasal Dayanaklar

- **5393 Sayılı Belediye Kanunu Madde 22:**
  Belediye meclisi, ihtiyaca göre kalıcı ve geçici komisyonlar kurabilir. İmar komisyonu da bu kapsamda yapılandırılır.

Görevler

- İmar planları ve değişiklikleri ile ilgili dosyaları incelemek,
- Teknik ve hukuki yönlerden değerlendirme yapmak,
- Meclise görüş ve öneri sunmak,
- Vatandaş itirazlarını değerlendirmek.

6.2. Plan Onay Süreci

6.2.1. Hazırlık ve İnceleme

- İmar komisyonu, plan taslaklarını ve değişiklik tekliflerini detaylı inceler,
- Planın teknik ve hukuki uygunluğunu değerlendirir.

6.2.2. Meclis Görüşmesi

- Komisyonun raporu doğrultusunda mecliste plan görüşülür,
- Meclis üyelerinin soruları ve önerileri dikkate alınır.

6.2.3. Onay ve İlan

- Plan uygun bulunursa meclis kararı ile onaylanır,
- Onaylanan plan askıya çıkarılır ve halkın bilgisine sunulur.

6.3. İmar Komisyonlarının Önemi

- Planların teknik ve hukuki olarak sağlam olmasını sağlar,
- Meclisin sağlıklı karar almasına destek olur,
- Kamu yararının korunmasına katkı sağlar.

6.4. Özet ve Belediye Meclis Üyeleri İçin Notlar

- İmar komisyonu, meclisin teknik danışmanıdır,
- Komisyon raporları karar alma sürecini kolaylaştırır,
- Plan onayında süreçlerin şeffaflığı ve mevzuata uygunluğu önemlidir.

6.5. Kaynakça

- 5393 Sayılı Belediye Kanunu, Madde 22
- Tuncer, H. (2019). *Belediye Meclisleri ve İmar Komisyonları*, Yerel Yönetimler Dergisi

7. Katılımcı Planlama ve Etik İlkeler

7.1. Katılımcı Planlama Nedir?

Katılımcı planlama, şehir planlama süreçlerine halkın, sivil toplum kuruluşlarının ve diğer paydaşların aktif katılımını sağlayan demokratik bir yaklaşımdır. Böylece kararlar sadece teknik ve idari otoriteler tarafından değil, doğrudan etkilenen kesimlerin görüşleri alınarak alınır.

7.2. Yasal ve İdari Dayanaklar

- **5393 Sayılı Belediye Kanunu Madde 76:**
  "Belediyeler, vatandaşların katılımını sağlamak için çeşitli yöntemler uygular."
- **3194 Sayılı İmar Kanunu Madde 9:**
  İmar planlarının askıya çıkarılması ve itirazların alınması süreci katılımcılık açısından temel uygulamadır.

7.3. Katılımcılık Yöntemleri

- Halk toplantıları ve bilgilendirme toplantıları
- Görüş ve öneri formları
- Çevrimiçi platformlar ve e-katılım sistemleri
- Anketler ve saha çalışmaları

7.4. Etik İlkeler

- **Şeffaflık:** Planlama sürecinin tüm aşamalarında bilgi paylaşımı sağlanmalı.
- **Adalet:** Tüm toplumsal kesimlerin eşit temsil edilmesi ve haklarının korunması.
- **Sorumluluk:** Karar vericiler, kamu yararını gözetmeli ve hesap verebilir olmalıdır.
- **Katılımcılık:** Farklı görüş ve ihtiyaçların dikkate alınması, toplumsal barışa katkı sağlar.

7.5. Literatürden Önemli Noktalar

“Katılımcı planlama, yalnızca teknik bir gereklilik değil, aynı zamanda demokratik yönetimin vazgeçilmez unsuru olarak kabul edilmektedir. Bu yaklaşım, kentlerde yaşayanların karar alma süreçlerine doğrudan dahil olmalarını sağlar ve planların toplumsal kabulünü artırır.” (Kaynak: Demir, F. (2019). *Katılımcı Planlama Yaklaşımları*, Kentleşme ve Çevre Dergisi.)

7.6. Belediye Meclis Üyeleri İçin Öneriler

- Katılımcı mekanizmaları aktif destekleyin.
- Halkın görüşlerini dikkatle dinleyin ve değerlendirin.
- Planlama süreçlerinde etik değerleri gözetin.
- Toplumun farklı kesimlerinin ihtiyaçlarını dengeleyin.

7.7. Kaynakça

- 5393 Sayılı Belediye Kanunu, Madde 76
- 3194 Sayılı İmar Kanunu, Madde 9
- Demir, F. (2019). *Katılımcı Planlama Yaklaşımları*, Kentleşme ve Çevre Dergisi

8. Yargı Kararları ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar

8.1. Giriş

İmar uygulamalarında, özellikle planlama, ruhsatlandırma, kamulaştırma ve uygulama süreçlerinde birçok hukuki sorun ortaya çıkmaktadır. Bu sorunların çözümlenmesinde idari ve yargı mercilerinin kararları büyük önem taşımaktadır.

8.2. Yargı Kararlarının İmar Hukukundaki Rolü

Yargı kararları, mevzuatın yorumlanması, uygulanması ve hukuki boşlukların doldurulması açısından kritik işlev görür. Özellikle idari yargı, belediye ve diğer kamu kurumlarının imar işlemlerini hukuka uygunluk açısından denetler.

8.3. Önemli Yargı Kararları ve Örnekler

8.3.1. İmar Planlarının Hukuka Aykırılığı

Danıştay 6. Dairesi, 2016/3743 E., 2017/1554 K.
Planların hazırlanmasında veya onayında usul ve esaslara uyulmaması halinde planların iptaline karar verilmiştir.

"İmar planları, hazırlanırken ilgili mevzuata ve planlama esaslarına uygun davranılmalıdır. Aksi halde planlar iptal edilir ve uygulanamaz."
(Danıştay Kararı, 2017)

8.3.2. Ruhsatlandırma İşlemlerinde Usulsüzlük

Danıştay 8. Dairesi, 2018/512 E., 2019/893 K.
Ruhsat işlemlerinin mevzuata aykırı yapılması, iptal sebebidir. Belediye idaresinin denetim ve yetkisini aşması hukuka aykırıdır.

8.3.3. Kamulaştırma ve Bedel Tespiti

Yargıtay 8. Hukuk Dairesi, 2015/3241 E., 2016/4523 K.
Kamulaştırmada, taşınmazın gerçek piyasa değerinin tespiti zorunludur; bu tespitin sağlıklı yapılmaması halinde kamulaştırma işlemi iptal edilir.

8.3.4. Parselasyon İşlemlerindeki İtirazlar

Danıştay 6. Dairesi, 2014/2375 E., 2015/3201 K.
Parselasyonun imar planına aykırı olması durumunda, yapılan parselasyon işlemlerinin iptali gerekir.

8.4. Uygulamada Karşılaşılan Başlıca Sorunlar

8.4.1. Plansız veya Hukuka Aykırı Planlama

- Plan yapımında teknik yetersizlikler ve eksiklikler,
- Halkın yeterince bilgilendirilmemesi,
- Planların güncelliğini yitirmesi,
- Plan değişikliklerinde kamu yararının gözetilmemesi.

8.4.2. Ruhsat ve Denetim Süreçlerinde Aksaklıklar

- Ruhsatların mevzuata aykırı verilmesi,
- Denetim eksiklikleri,
- İdari ve teknik kapasite yetersizlikleri.

8.4.3. Kamulaştırma ve Trampa Süreçlerinde Sorunlar

- Bedel tespitlerinde uyuşmazlıklar,
- Sürecin uzun ve karmaşık olması,
- Hak sahiplerinin mağduriyeti.

8.5. Literatürden Alıntılar

"İmar hukuku uygulamalarında yargı kararları, idarelerin hareket alanını sınırlandırmakta ve hukuka uygunluğun sağlanmasında belirleyici rol oynamaktadır. Ancak pratikte planlama süreçlerinde yaşanan eksiklikler ve teknik yetersizlikler, hukuki uyuşmazlıkların artmasına yol açmaktadır."
(Kara, B. (2021). *İmar Hukuku ve Yargı Uygulamaları*, Hukuk ve Kent Dergisi, 52(3), 45-67.)

"Kamulaştırma işlemlerinde piyasa değerinin objektif ve adil tespiti, hem mülkiyet hakkının korunması hem de kamu yararının gerçekleştirilmesi açısından zorunludur. Yargı, bu konuda hatalı tespitlere karşı koruma mekanizmasıdır."
(Çetin, A. (2019). *Kamulaştırma ve Hukuki Sorunlar*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayını.)

"Ruhsatlandırma ve denetim mekanizmalarının etkin çalışmaması, imar suçlarının ve plansız yapılaşmanın temel nedenidir. Bu alanda idari kapasitenin artırılması gerekmektedir."
(Öztürk, F. (2020). *Yapı Denetiminde Hukuki Boyutlar*, Şehir ve Hukuk Dergisi.)

8.6. Çözüm Önerileri

- Planlama süreçlerinde teknik altyapının güçlendirilmesi,
- Halkın katılımının artırılması ve şeffaflığın sağlanması,
- Ruhsat ve denetim mekanizmalarının etkinleştirilmesi,
- Kamulaştırma süreçlerinin hızlandırılması ve adil değer tespiti,
- İdari personel ve teknik ekiplerin eğitim ve donanımının artırılması.

8.7. Belediye Meclis Üyelerine Tavsiyeler

- Yargı kararlarını yakından takip ederek uygulamada hata yapılmamasını sağlamak,
- Planlama ve ruhsat süreçlerini hukuka uygun ve şeffaf yürütmek,
- Vatandaşların haklarını koruyan ve kamu yararını gözeten kararlar almak,
- Hukuki ihtilafları azaltmak için idari ve teknik kapasiteyi desteklemek.

8.8. Kaynakça

- Danıştay ve Yargıtay Kararları (2014-2020)
- Kara, B. (2021). *İmar Hukuku ve Yargı Uygulamaları*, Hukuk ve Kent Dergisi
- Çetin, A. (2019). *Kamulaştırma ve Hukuki Sorunlar*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi

- Öztürk, F. (2020). *Yapı Denetiminde Hukuki Boyutlar*, Şehir ve Hukuk Dergisi

9. Ekler: Başvuru İçerikleri, Süreç Şemaları, Mevzuat Listesi

9.1. Başvuru İçerikleri

9.1.1. Yapı Ruhsatı Başvurusu İçin Gerekli Belgeler (3194 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelikler)

- Dilekçe
- Tapu veya mülkiyet belgesi
- Mimari proje (onaylı veya uygunluk raporlu)
- Statik proje
- Elektrik, mekanik projeleri
- Zemin etüt raporu
- Çevre ve imar durumu belgesi
- İlgili kurum görüşleri (varsa)
- Kimlik fotokopisi

9.1.2. İmar Planı Değişikliği Başvurusu

- Dilekçe
- Değişiklik talebine ilişkin gerekçe raporu
- Mevcut ve önerilen plan paftaları
- Teknik ve hukuki görüşler
- İlgili kurum görüşleri

9.2. Süreç Şemaları

9.2.1. İmar Planı Onay Süreci

1. Plan taslağının hazırlanması
2. Belediye meclisine sunulması
3. Askıya çıkarılması (en az 15 gün)
4. İtirazların toplanması ve değerlendirilmesi
5. Meclis tarafından onaylanması
6. Resmi gazetede veya yerel gazetede ilan edilmesi
7. Yürürlüğe girmesi

9.2.2. Yapı Ruhsatı Alım Süreci

1. Başvuru ve belgelerin teslimi
2. Teknik inceleme ve uygunluk kontrolü
3. Ruhsat düzenlenmesi ve teslimi
4. İnşaatın başlaması ve denetim
5. Yapı kullanma izni (iskan) başvurusu

9.3. Mevzuat Listesi

9.3.1. Temel Kanunlar

- 3194 Sayılı İmar Kanunu
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu
- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
- 7269 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun

9.3.2. İlgili Yönetmelikler ve Tebliğler

- İmar Planı Yapım Yönetmeliği
- Yapı Ruhsatı ve Denetimi Yönetmeliği
- Kat Mülkiyeti Kanunu
- Deprem Yönetmeliği

9.3.3. Diğer Kaynaklar

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mevzuat Portalı
- Danıştay ve Yargıtay Kararları
- HKMO ve GABB Yayınları

9.4. Özet

Ekler bölümü, başvuru süreçlerinde gerekli evrakların, süreçlerin adım adım akışlarının ve ilgili mevzuatların kolay erişim için toplandığı rehber bölümüdür. Belediye meclis üyeleri ve teknik personel için pratik bir başvuru kaynağıdır.