İMAR HUKUKU SEÇİMLİK DERSİ FİNAL SINAVI
(2 ŞUBAT 2015)

Adı- Soyadı:

Numarası:

Not: Aşağıdaki her cümleyi doğru veya yanlış şeklinde, optik formun sağ bölümünde yer alan doğru-yanlış (d-y) bölümüne işaretleyiniz. Sınavda yanlış cevap, doğru cevabı götürmez. *Bilmediği sorunun cevabını boş bırakan takdir edilir.* Karar incelemesini size ayrıca verilen kağıda yanıtlayınız. Sınav süresi 90 dakikadır. **Başarılar dileriz.**

DOĞRU-YANLIŞ SORULARI (Her doğru cevap 2 puandır)

1- İmar planlarının amacı yapıların sağlam inşasını sağlamaktır.
2- İmar planlarının yargı yerlerince iptali halinde, eski plan kendiliğinden yürürlüğe girer.
3- Bir alanda, imar planı esasları ile imar yönetmeliği hükümleri çatışırsa imar planı esasları uygulanır.
4- İmar Kanuna göre nazım imar planları, belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasında her ölçekte yapılabilir.
5- Danıştay'ın son içtihatlarına göre 1/25000 ölçekli nazım imar planına dayanarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılamaz.
6- Büyükşehir Belediyesinin bulunduğu yerlerde ilçe belediyesi süresinde uygulama imar planını yapmazsa, kamu hizmetlerinin gecikmemesi için valilik ilçe belediyesi yerine geçerek planı yapar ya da yaptırır.
7- Belediyelerin kurulduğu yerlerde imar planı yapılması zorunludur.
8- Hamur kuralı uygulaması sonucunda arsa ile üzerindeki mevcut binanın mülkiyetinin farklı olması durumunda taraflar anlaşamazsa idare, arsa ve binanın kamulaştırılmasına karar verir.
9- İmar planı yapma yetkisi olan her idare, düzenleme ortaklık payı kesintisini belirleyecek parselasyon planı da yapabilir.
10- Nazım imar planına dayanarak yapılan uygulama imar planı iptal edilirse, uygulama imar planı yapılıncaya kadar nazım imar planına dayanılarak imar düzenlemeleri/uygulamaları yapılabilir.
11- Islah imar planı; bir bölgede nazım imar planına göre hazırlanan koruma amaçlı plandır.
12- Islah imar planları, şehircilik gelişmeleri göz önüne alınarak düzgün şehirleşmeyi sağlamak amacıyla değiştirilebilir.
13- Danıştay'ın son içtihatlarına göre kamuya yararına yönelik tesisler için aynı bölgedeki diğer yapılara nazaran daha fazla yapılaşma imkanı verilmesi eşitliğe aykırı değildir.
14- İmar Kanununa göre yapı ruhsatiyesi alınmadan inşaat yapılması mümkün değildir.
15- İmar Kanununa göre yapı ruhsatiyesi alındıktan sonra 2 yıl içinde yapıya başlanılmalı, ayrıca yapıya başlanılan tarihten itibaren de 5 yıl içinde de yapının bitirilmesi zorunludur.
16- Köy yerleşik alanlarında yapılacak bakkal, manav, köy fırını, köy kahvesi, gibi yapılar için ruhsat alınması gerekmez.
17- Ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığının ilgili idarece tespiti halinde inşaat fiilen mühürlenerek durdurulmalı ve yapı tatil zaptının ilgiliye 15 gün içinde tebliğ edilmelidir.
18- Bir yapının, kaba inşaatı biten bağımsız bölümleri için kısmı iskan (yapı kullanma izni) verilebilir.
19- İmar Kanunu göre ruhsat alma şartlarında yörenin ihtiyaçları da dikkate alınarak gereken belgeler ilgili idarelerce tespit edilebilir.
20- Nazım imar planı iptal edilirse uygulama imar planı kendiliğinden ortadan kalkar.
21- Bir kimsenin market açmak için alacağı işyeri çalışma ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı (iskan) yerine de geçer.
22- Isı yalıtımı olarak da bilinen "mantolama" yöntemi, İmar Kanunu kapsamında ruhsata tabidir.
23- Yapı, süresi içerisinde bitirilmediği için yeniden ruhsat almak için süre bitmeden yenileme başvurusu yapıldığı takdirde önceki ruhsat yenilenir.

Scanned by CamScanner

24- Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar hakkında hükmolunan para cezası, aykırılık tamamen giderilse dahi ortadan kalkmaz, ancak yıkım kararı ortadan kalkabilir.
25- Muvakkat yapılar ayrıca uygulama imar planlarında gösterilmek zorundadır.
26- İmar Hukukunda yaşanan dönüşümlerden biri de bir taşınmaza, onun imar planındaki **işlevine engel** olmayacak ikinci işlev vermenin, örneğin yeşil alanın altında otopark yapılmasının kabul edilmesidir.
27- Bütün arsada yapılaşmanın gerçekleşmiş olması sebebiyle düzenleme ortaklık payının arsa olarak alınmasının mümkün olmadığı hallerde, parasal karşılığı tahsil edilir.
28- Her binada kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması mecburidir.
29- Belediyeler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boyasının rengini tayin edebilir.
30- İmar planları ilgililer hakkında kazanılmış hak doğurmaz.
31- Maili inhidam (yıkılacak derecede tehlikeli) yapılar tespit edildiğinde belediye veya valilikçe yıkılır.
32- İmar Kanununa göre ruhsat alınmadan yapıya başlanması halinde yıkım kararı ve para cezası verilir.
33- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla belediyelere ilk defa kentsel dönüşüm uygulamaları yapma yetkisi tanınmıştır.
34- Kentsel dönüşüm uygulamalarının amacı şehirlerin fiziki koşullarının düzeltilmesi ve şehirlerin mimari bakımından yaşanabilir hale getirilmesidir.
35- Bir dönüşüm yöntemi olarak kullanılan "soylulaştırma" yargı mercilerince temek hak ve özgürlüklere haksız bir müdahale olarak görülmektedir.

KARAR İNCELEMESİ (Toplam 30 puan)

Danıştay 6. Dairesi, E. 2002/2922, K. 2003/5324, T. 3.11.2003

"Dosyanın incelenmesinden, davacılara ait 125 ada, 57 ve 114 parsel sayılı taşınmazların 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre yapı yapılamayacak olan kıyı ve sahil şeridinin ilk 50 metrelik bölümü içinde kaldığı ve dava dosyasında bulunan parselasyon işlemine ait paftada da davacının kadastral parsellerinin bulunduğu yerde oluşturulan taşınmazların park alanı olarak gösterildiği ve bu yerde imar parseli oluşturularak tahsis yapılamayacağı; ayrıca, kadastral parsellerin bitişiğinde ve yakınında oluşturulan imar parsellerinin de o yerlerdeki kadastral parsel maliklerine verildiği anlaşılmaktadır.

Davacıların kadastral parsellerinin yeri ve bu yerde imar parseli oluşturularak tahsis yapılamayacağı dikkate alındığında, dava konusu parselasyon işlemiyle fiziki ve teknik zorunluluklar da göz önünde bulundurularak kadastral parsellerin dışında oluşturulan imar parsellerinden tahsis yapılmasında mevzuata aykırılık bulunmamaktadır.

(Kaldı ki, Davacılara ait taşınmazlar; yapı yapılamayacak olan kıyı ve sahil şeridinin ilk 50 metrelik bölümünde kaldığından ve parselasyon paftasında da buradaki taşınmazlar park olarak gösterildiğinden, eski yerinin daha değerli olması mümkün olmayıp bulunduğu yer dışında imar parseli verilmesinde de mevzuata aykırılık yoktur.)"

KARAR İNCELEMESİ SORULARI

1- Kararda tartışılan konunun anlaşıldığını göstermek amacıyla karardaki uyuşmazlığı kısaca ve karardan alıntılanmamış bir biçimde kendi cümlelerinizle özetleyiniz. **(5 puan)**
2- Bu kararda bahsedilen parselasyon işleminin anlamı, kapsamı, işlevi, nasıl yapıldığı, niçin yapıldığı gibi hususlara ilişkin temel bilgilerinizi yazınız. **(15 puan)**
3- Danıştay'ın kararı sizce hakkaniyete uygun mudur? Kendi kanaatinizi açıklayınız. **(10 puan)**

Scanned by CamScanner

73

DENEK

İMAR HUKUKU SEÇİMLİK DERSİ BÜTÜNLEME SINAVI
(13 ŞUBAT 2015)

Adı- Soyadı: İsmail ERCAN
Numarası: 0201100368

Aşağıdaki sorulardan 4 tanesini seçerek cevaplayınız. Sınav süresi 60 dakikadır. Ek kağıt kullanılabilir. Başarılar dileriz.

SORULAR

1- Islah imar planı kavramını, taşıdığı önemi ve diğer planlardan farklı yönlerini de ele alarak açıklayınız.

2- "Muvakkat (Geçici) Yapı" kavramını açıklayarak, imar hukuku ve mülkiyet hakkı açısından işlevini tartışınız.

3- Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapıların tespiti halinde, İdarenin alacağı tedbirleri ve uygulayabileceği yaptırımları açıklayınız.

4- İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında arazi ve arsalardan alınan düzenleme ortaklık payının sebebini, anlamını, niteliğini ve mülkiyet hakkı ile olan ilişkisini ilgili Anayasa Mahkemesi ve Danıştay kararlarını da dikkate alarak tartışınız.

5- İmar planlarının hazırlanma ve yürürlüğe konulma usulünü açıklayınız.

6- Tecviz-i hata, hukuki el atma, ifraz ve tevhid, yapı kullanma izni kavramlarını açıklayınız.

7- Plan hiyerarşisi kavramını açıklayarak, Danıştay'ın bu konuyla ilgili verdiği kararların anlam ve sonuçlarını tartışınız.

8- Kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik temel ilkeleri açıklayınız.

13

CEVAPLAR

③ ~~İmar~~ Nazım imar planına uygun olarak düzenlenmiş Uygulama imar planında, projeye bağlanması için Yapı ruhsatiyesinin alınması gerekmektedir. Yapı ruhsatı alınmadan yapılmış yapılar kaçak-ruhsatsız yapılardır. İdarenin bu gibi yapılar için idari para cezası ve yıkım olmak üzere 2 yaptırımı mevcuttur. Bu konuda farklı durumlar mevcuttur;

- Yapı, arsa malikinin kendi yapısı ise; Ruhsat yapı tespitinde; Aykırılık düzeltilebilir ise uygun süre beklenir, değilse yıkım kararı alınır.

Scanned by CamScanner

İVERSİTESİ
KÜLTESİ

Sınav Sonucu
86
İmza
İmza

30+56

Karar İncelemesi

Cevap 1) Danıştay 6. Dairesinin kararında yerel mahkemenin İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması ile ilgili bir durum sözkonusudur. İmar Kanunu 18. madde uygulaması kapsamında hamur uygulaması sonucu kişilerin mülkiyet çizgilerinin kaldırılması sonucu imara uygun yeni parseller oluşturmak amacıyla yapılan parselasyon plan uygulamasında 18. maddede hamur uygulaması sonucu mümkün olduğu kadar aynı yerden veya yakınından gayrimenkul verilmesi ve mümkün değilse bile en yakın yerden verilmesi gerekmektedir. Aynı zamanda düzenleme ortaklık payı alındıktan ve parselasyon planı uygulaması sonrası imarlı yerden verilen taşınmazın değerinin ilk değerine en azından eşit olması gerekmektedir. Yerel mahkeme 18. madde kapsamında tüm bu hususları değerlendirmesine rağmen davacılara ait 125 adadaki ikişer adet parselin 50 metrelik geçiş güzergahında olması nedeniyle aynı yerdeki parsellerden parselasyon sonrası tahsis yapamamıştır. Yakındaki parsellerde orakça yakın yerdeki kişilere tahsis edilmiş olması nedeniyle yakınından da tahsis konusunu uyamamıştır. Ayrıca davacıların taşınmazlarının bulunduğu yerin park alanı olarak gösterilmesi nedeniyle buraya inşa yapılması için tahsis yapılamayacağı, davacılara verilen tahsis edilen yerin park alanı olarak tahsis edilen yerden daha düşük olamayacağı gerekçesiyle 18. maddedeki hususların mahkeme tarafından dikkate alınarak, hamur işlemi sonucu

Scanned by CamScanner

~~bulunan~~ taşınmazların bulunduğu yer dışında bir yerden tahsis yapılması hukuka aykırılık bulunmadığı yönündeki yerel mahkemenin davacılar aleyhine kararını danıştay uygun bulmuştur.

15

Cevap 2) Parselasyon işlemi imar olan bir bölgede kamunun ihtiyaçlarını kamulaştırma yoluna başvurmaden karşılanmasını sağlayan, ortak kullanıma mahsus hizmet okul, yol, park gibi alanların ~~plan~~ parselasyon planı kapsamındaki taşınmazlardan eşit oranda pay alınmak suretiyle kamunun ihtiyaçlarının karşılandığı bir uygulamadır. İmar kanunu 18. maddede düzenlenmiştir. Taşınmaz sahiplerinin talebi olmasının onlara herhangi bir ~~bildirimde~~ bulunulmasının mülkiyet sınırları kaldırılmakta, kamu ve özel sektörün ~~arsaları~~ taşınmazları tamamen kural ile birleştirilmekte ve bu birleştirme sonucunda özel sektörün gayrimenkullerinin miktarı azalsa da değerinde çok ciddi artışlar olmaktadır. Anayasa mahkemesine yapılan itirazda miktar azalmasının bir nevi ayni vergi olması gerekçesiyle reddedilmiştir. Düzenleme ortalama payı en fazla %40 oranında alınabilir. Bu miktar bir kerede alınabilecek gibi değişiklik olması halinde birden çok kez yapılan uygulamalar sonucu %40 oranına tamamlanabilmektedir. Kamu ihtiyaçları için kamulaştırmadan daha mantıklı bir uygulamadır. Paylaştırma sonucu mümkün olduğu kadar aynı veya yakın yerden ve en azından eşit değerdeki bir yerden tahsis yapılması gerekir. 18. madde uygulaması sonucu arsa üzerinde bina varsa bina ayrı kişiye arsa ayrı kişiye tahsis edilebilmektedir. Binalarla ilgili anlaşma ve ~~sayo~~ soyuna karar verilmediği sürece bina sahibinin binayı kullanması engellenemez. Bu durum bazı sıkıntılara neden olmaktadır. Çözümsüz durumlar ortaya çıkarmaktadır. İmarlı bir alanda parselasyon plan ile kamulaştırma arasında bir ihtilaf sonraki ~~ser~~ düzenlemesi mevzuatta yoktur ancak eğer bir ya ilk defa imara açılmışsa parselasyon işleminin kamulaştırmadan ~~sso~~ önce yapılması kamunun lehinedir. Parselasyon planı

Parselasyon planları belediye encümeni

Scanned by CamScanner

TESİ
LTESİ

Sınav Sonucu	
İmza	İmza

2. KAĞIT

ve il idare kurulunun onayı ile yürürlüğe girer. Eğer kişilerin tahsis sonrası taşınmazlarının değeri düşerse bu değer düşüklüğü durumunu iptal davası açarak yargıya taşıyabilirler. ~~Parselasyon planı sonucunda kamu için parselasyon yapılması gerekir~~ İlk dağıtım sonrası yapılan dağıtımdan yeterli ihtiyacı karşılayacak kısım kamuya geçirilemez veya imar değişikliğinde ikinci bir düzenleme ortaklık payı alınması gerektiğinde ilk miktar üzerinden oranlanarak düzenleme ortaklık payı alınır. Parselasyon planı sonucunda hem özel şahıslar ~~kazanır~~ kazanır hem de kamu ihtiyaçlarını karşılamış olur.

Cevap3) Danıştayın kararan 18. maddenin kapsamında ve şartlar paralelinde değerlendirildiğinde doğru gibi görülmekle birlikte özellikle kıymet yönünden karardaki duruma katılmak mümkün değildir. Şöyleki; her ne kadar davacıların taşınmazlarının bulunduğu yer kıyı kanununa göre yapı yapılamayacak yer olsa da ve parselasyon işlemine ait paftada davacının kadastral parsellerinin ~~bulunduğu~~ bulunduğu yerde oluşturulan taşınmazların park alanı olarak gösterildiği ve imar parseli oluşturularak tahsis yapılamayacağı yerel mahkeme kararında belirtilse de denize daha yakın olan parselde yer alan taşınmazların bir kısmında yer alan parseller kaydırılarak diğer yakın parsellerinde kaydırılması suretiyle

Scanned by CamScanner

en yakındaki kadastral parsellerden tahsis yapılması da 18. maddenin aynı yerden tahsis mümkün değilse yakın yerden tahsis yapılacağı hükmüne davacılar açısından daha uygun olabileceği ve bu suretle kıymet bakımından da parselasyon sonrasına göre tahsis edilen yerden daha kıymetli bir yerin tahsisinin sağlanabileceği değerlendirilmektedir. Dolayısıyla Danıştayın kararı hukuki açıden sorunlu görülmese de hakkaniyet açısından uygun değildir.

Scanned by CamScanner

İVERSİTESİ
KÜLTESİ

Sınav Sonucu

81

İmza İmza

27+54

(1) İmar Kanunu 18. madde kapsamında parselasyon yapılan pafta üzerinde davacıya ait paftalara imar verilmemiş olup; parselasyon paftası üzerindeki davacıya ait olan taşınmazlar kamu yararı gereği park olarak gösterilmiştir. Parselasyon işlemi neticesinde davacının taşınmazının bitişiğindeki ve yakınlarındaki imar parselleri ise o yerlerdeki taşınmaz maliklerine verilmiş olduğundan (Ortak maliklerdir) davacıya parselasyon bölgesinde trampa usulü imarlı başka bir parsel verilememiş ve bunun sonucunda da ilgili mevzuat gereği davacıya başka bir imar parseli verilmiştir. Davacı ise parselasyon sonucu park olarak ayrılan ve kendisine verilemeyen arazisinin deniz kenarında olması sebebiyle değerli bir arazi olduğunu ve trampa usulü verilen arazinin değerinin düşük olduğunu bu sebeple kendisine taşınmazının bulunduğu parsele sınır olan veya yakın olan bir parselden yer verilmesini istemiş olup; idarenin uygulamasının hukuka aykırılığı iddiasıyla dava açmıştır.

15

(2) Parselasyon işlemi imar Kanunu 18. maddenin uygulanması sonucu idarenin kamulaştırma bedeli ödemek zorunda kalmaksızın kamu hizmeti için ihtiyaç duyduğu taşınmazları elde etmesini sağlayan bir imar uygulamasıdır. Parselasyonun yapılacağı bölgedeki tüm taşınmaz hakları bir pafta içerisinde eritilerek elde edilen genel arazi toplamı üzerinden %40'a varan bir bölümü (Doğrudan) Ortaklık Payı olarak kesilir ve geri kalan arazi hak sahibi özel hukuk gerçek ve tüzel kişileri ile hak sahibi olan kamu kurumve kuruluşlarına parselasyon öncesi sahip oldukları hakkın yüzdelik hesabına tekabül eden oranlarda paylaştırılır. Bu işleme "hamur prensibi" de denilmektedir. Ancak bu tabir sadece doktrinde geçer. Örnek vermek gerekirse toplamda 100.000 m² 'lik bir parsel üzerinde 10.000 m² yeri olan bir kişinin (A) şahsı bu parseldeki hissesi %10'dur. Yapılan parselasyon sonucunda %40'a tekabül eden 40.000 m²'nin kamu hizmetine tahsisi sonucunda kalan 60.000 m²'lik imar parseli üzerinde (A) şahsının hissesi

Scanned by CamScanner

10'a tekabül ettiği için 6000 m^2 imarlı parseli olacaktır. Bu kanunun uygulanmasında hak sahiplerine verilecek olan imarlı parsellerin mümkün olduğunca; hak sahibinin parselasyon öncesi elinde bulundurduğu taşınmaz üzerinden verilmeye çalışılması esastır. Kanunun 18. madde uygulamasını yaparken hak sahiplerine karşı eşitlik ilkesine uyması gerekir. Kanunun re'sen tescil ettirme yetkisi vardır. Uygulama neticesinde idare yüklü kamulaştırma maliyetinden kurtulduğu gibi; planlara uygun imarlı bir yapılaşma sağlanır. Hak sahipleri ise oluşturulan imar planları neticesinde daha değerli bir taşınmaza sahip olmuş olurlar. Yapılacak olan 'DOP' kesintisi her malik için aynı olmalıdır.

③ Danıştayın atıf yaptığı 3621 Sayılı kıyı kanunu gereği ~~kıyı~~ kıyı ve sahil şeridinin ilk 50 metrelik bölümüne inşaat yapılamayacağı belirtilmektedir. Kıyıların yapılaşmaya kapatılması, tüm vatandaşların (kamunun) ortak kullanımına tahsis edilmesi kamu yararı gereğidir. Aksi takdirde kıyı şeritlerinin özel mülk sahiplerince kapatılması ve kamunun istifadesinden menî sözkonusu olacaktır. Parselasyon işlemi neticesinde davacının ~~[redacted]~~ taşınmazı bu alan içerisinde kaldığından ilgili kanun gereği buraya yapılaşma verilmemesi dolayısıyla bu alanın "park" olarak ayrılması neticesinde kamu yararına tahsis edilmesi hususu ~~[redacted]~~ hakkaniyete uygundur. 18. madde uygulamasında hak sahiplerinin; uygulama öncesi sahip oldukları taşınmazların konumları dikkate alınarak parselasyon sonrası imar parsellerinden yer alması esastır. Bu durumda park alanı olarak ayrılan ~~parsellerin~~ parselin bitişiğindeki ve yakınındaki parsellerin o bölgede parselasyon öncesi malik olan kişilere verilmesi de yasaya ve hakkaniyete uygundur. Bu durum da davacıya o bölge içindeki imar parsellerinde yer verilememesi halinde; muadil bir imar parselinden yer verilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde diğer hak sahiplerine karşı haksızlık yapılmış olup; onların hakkına tecavüz söz konusu olacaktır. Davacı verilen imar parselinin yerinin değersiz olduğunu çünkü önceki taşınmazının deniz kenarında olması sebebiyle daha değerli olduğunu iddia etse de; taşınmazın değerini etkileyen hususlardan birisi de imar durumudur. Kıyı şeridinin 50m. kısmı içerisinde bulunan bir taşınmaza imar verilmesi 3621 s kanuna göre zaten mümkün değildir. [illegible] daha değerli olabileceği hususu ise (maden mi var? turistik alan mı?) [illegible] HAKKANİYETE UYGUNDUR

Scanned by CamScanner