27 Kasım 2015 (Yard. Doç. Dr. Cenk. Y. ŞAHİN)

İmar planları yapılırken, hazırlık işlemlerinin yapılması gerekir. Öncelikle plan yapılacak yerin tanınması başka bir ifadeyle demografik yapısı, iklimi, sektörel yapısı gibi meselelerin belirlenmesi gerekir. Bu çerçevede de yeri geldiğinde çeşitli kuruluşlardan görüş alınması da gündeme gelmektedir. İmar planları, varsa kadastral durumu belirlenmiş olarak halihazır harita üzerine çizilir. Kanun Koyucu nazım ve imar planlarına ilişkin getirdiği tanımlarda bu planların halihazır haritalar üzerine çizilmesini zorunlu tutarken *"varsa kadastral durumu işlenmiş olarak"* ibareleriyle mülkiyet deseninin belirlenmesi bakımından bir mecburiyet getirmemektedir. Böyle bir düzenleme ise planların tasarlanması ve uygulanması açısından önemli sorunları da beraberinde getirmektedir. Her ne kadar imar planları işleve ilişkin olup, mülkiyeti belirlemeye yönelik olmasa da, bu durum kadastral durumun işlenmesini gereksiz ya da önemsiz kılmamaktadır. Kadastro planı tam olarak çıkarılmadan yapılan imar planı sebebiyle mülkiyete ilişkin bir çok ihtilaf çıkmakta bu durum ise planın gerçekçiliğini ve uygulanabilirliğini çok güçleştirmektedir

Hazırlık aşamasında plan yapımı, plan müelliflerine bırakılmaktadır. Bunlar ise çeşitli kademelerde bulunan şehir plancılarıdır. Bu müellifler idarenin bünyesinde çalışıyor olabileceği gibi hizmet alımı yöntemiyle de çalıştırılabilir. Bu müellifler, planlar yapılırken başta Mekansal Planlar yapım Yönetmeliği olmak üzere ilgili düzenlemelerdeki standart ve kriterleri esas almak durumundalardır. Görüş alınması da önemli bir mesele olarak karşımızda durmaktadır. Plan yapılırken, ilgili planlama kararları bakımından, planlanan yerin niteliğine göre konunun uzmanı olan kurum görüşünün alınması gerekmektedir. Alınmazsa başlı başına bir hukuka aykırılık olarak görülmektedir. İmar Kanunu 8. maddede "en geç 30 gün içerisinde görüş bildirme" zorunluluğu getirildi. Bu süreler içerisinde yanıt verilmezse olumlu görüş verildiği kabul edilmektedir. Planlar, plan müellifleri tarafından hazırlandıktan sonra, karar organlarının önüne gidecektir. 8. maddede öngörülen temel kural imar planlarının ilgili belediye veya valiliklerce yapılmasıdır. Ancak bizatihi bu madde ile onu izleyen 9. maddede bu kuralın istisnası olarak Bakanlığın planlama yetkisi de düzenleme altına alınmıştır. Bunun haricinde özel yasal düzenlemelerde gerek merkezi idarenin gerekse bazı kamu kurumlarının planlama yetkilerine yönelik istisnai düzenlemeler yer almaktadır.

Belediye bakımından meclis tarafından onaylanacaktır. Dolayısıyla bu bir kolektif işlemdir. Bir imar planı nasıl onaylanıyor ve kesinleşiyorsa, plan değişikliği için de aynı usule uyulacaktır. Usulde paralellik ilkesinin 8. maddede açıkça belirtildiğini görmekteyiz.

8. maddedeki hükümlere benzer hüküm, Mekansal Planlar Yönetmeliği'nde de mevcuttur. Kanundaki, 1 ay süreyle ilan olunur hükmü, planın devam edegelen bir işlem olmasının da bir göstergesidir. İlan ise son askı gününün bitimi ile yapılmış

sayılacaktır. Bu çerçevede kanunla yönetmelik arasında uyuşmayan bir düzenleme de göze çarpmaktadır. Yönetmelikte 30 gün ifadesi var iken kanunda 1 ay denilmektedir. İkisinin arasında esasında fark vardır. Hukuken problem olmaması için kanundaki hükmün uygulanması gerekir. Kanuna açıkça aykırı bu yönetmelik hükmünü ihmal etmek zorunda kalıyoruz bu bakımdan.

8. maddede onaylanarak yürürlüğe girer ifadesi vardır. İmar planı yürürlüğe girmekle uygulanabilir hale gelmiş midir? Yani üçüncü kişilere yönelik işlemlerde bulunulabilir mi? İdari işlemler, ilgili idare tarafında kararı alınmak ve imzalanmakla, yürürlüğe girer. Ancak henüz duyuru ve ilan söz konusu olmadığı için, imar planları bakımından uygulanabilir olmadığını söylemek gerekmektedir. Kanundaki ifadeyi, ilgili idare bakımından hüküm ifade etme olarak anlamak ve artık eski planın da yürürlükten kalmış olduğunu kabul etmek gerekir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde, uygulama imar planları kesinleşmeden uygulamaya geçilemeyeceğini düzenlemiştir. Kesinleşme, herhangi bir itiraz yapılmamışsa askı süresinin sonudur. Ancak itiraz varsa, itirazın reddedilmesinden sonra kesinleşir. İtiraz var ise bunun halledilmesinden sonra kesinleşecek ve uygulama işlemlerine geçilecektir.

İlanın, yani askının, "herkesin görebileceği" şekilde olması gerekmektedir. Askı zamanında, belediye koridorlarında belirli bir sebeple, örneğin güvenlik tedbirleri nedeni ile herkesin serbestçe girişine imkan verilmiyorsa, ilanın herkesin serbestçe görebileceği şekilde başka bir yerde örneğin bina dışında gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Yönetmelikte, mahalli haberleşme araçları ile yerel veya ulusal basınlarda veya muhtarlıklarda ilan edileceği hüküm altına alınmıştır. Bakanlıkça yapılan bir planın ilanı ise, yine belediyelerde ilan edilmesi gerektiği yönünde Danıştay içtihatları bulunmaktadır. Bununla birlikte, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde, ilgili idarenin belirlediği yerde diyerek, eğer idarece önceden belirlenen bir yer var ise orada ilan edilmesi imkanını getirilmiştir.

Plan askıya çıkmamış veya usulüne göre ilan edilmemiş ise, bu durumun yargısal denetim bakımından nasıl bir sonuç doğuracağı konusunda birbiri ile çelişen kararlar bulunmaktadır. Danıştay'ın bir zamanlar, ortada iptal davasına konu edilebilecek bir işlem bulunmadığı gerekçesi ile, davanın reddine karar verdiği içtihatları bulunmakla birlikte, son dönemde uygulama işlemlerine geçildiği dikkate alınarak, davaya bakıldığı ve "şekil sakatlığı" gerekçesi ile dava konusu planın iptal edildiği içtihatların istikrar kazandığı görülmektedir. Kuşkusuz böyle bir karardan sonra, ilgili idare, planı tekrar ve usulüne uygun bir biçimde askıya çıkarabilir ve plan kesinleştikten sonra uygulamaya geçebilir.

Meclis üyesinin plana itiraz edebilmesi için, Danıştay'a göre o planın kararlaştırıldığı meclis toplantısına katılması ve olumsuz oy kullanması gerekmektedir. Bir kararda,

üyenin itirazı reddedilmiş ancak bu itiraza istinaden üye değil de belde sakini dava açmış plana karşı. Danıştay olabileceğine hükmetmiştir.

İmar planına itiraz, zorunlu değil ihtiyaridir. İmar Kanunu madde 8 ile İYUK madde 11'in birlikte değerlendirilmesinden imar planlarına karşı, 2577 sayılı Yasanın 11. maddesi kapsamında başvuru için özel bir yasa olan 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi ile özel bir itiraz süresi getirildiği anlaşılmaktadır. Danıştay, bu durum karşısında, imar planlarına karşı bir aylık süresi içinde, 2577 sayılı Yasanın 11. maddesi kapsamında başvuruda bulunulması ve bu başvuruya idari dava açma süresinin başlangıç tarihi olan son ilan tarihini izleyen günden itibaren 60 gün içinde cevap verilmeyerek isteğin reddedilmiş sayılması halinde, bu tarihi takip eden 60 günlük dava açma süresi içinde veya son ilan tarihini izleyen günden itibaren 60 gün içinde cevap verilmek suretiyle isteğin reddedilmesi halinde bu cevap tarihini izleyen günden itibaren 60 günlük dava açma süresi içinde idari dava açılabileceği sonucuna varmaktadır.

4 Aralık 2015 (Prof. Dr. Aydın GÜLAN)

18. madde, uyuşmazlıkların çok yoğun olduğu bir madde olarak karşımıza çıkmaktadır. 18. madde uygulaması, DOP kesintisi, parselasyon planı, arsa veya arazi düzenlemesi gibi isimlerle adlandırılmaktadır. Birbirini takip eden iki İmar Kanunu'nda da 18. maddede düzenlenmiştir. Ayrıca yönetmelikle de düzenlenmiş bulunmaktadır. Ancak anlatırken mevzuattan yola çıkılsa bile mevzuatı anlatmamayı tercih ediyoruz. Mevzuat değiştiği takdirde de bilgiye sahip olabilmek bakımından.

18. madde uygulaması imar planının, arazinin kullanımına ilişkin yaptığı uygulamadan farklı olarak, mülkiyete ilişkin bir uygulamadır. İmar planı mülkiyetin kullanımını değiştirse bile mülkiyeti değiştirmiyor. Yani bir alan, imar planında yeşil alan olarak gösterildiği takdirde mülkiyet idareye geçmemektedir. İdare o alanı kamulaştırmak durumunda kalıyor. Bu sebeple hukuki el atma adında bir kavram ortaya çıkmıştır. Sonuç olarak parselasyon, imar planı yürürlüğe girdikten sonra o arsanın kullanımını belirlemeye yöneliktir.

Bir alanda iki giysi söz konusudur. İlki mülkiyet giysisidir ki bunlar imar planı bakımından belirleyici değildir. İmar planı bu alan üzerine giydirilen başka bir giysidir. Giydirilirken, mülkiyete bakmak zorunda değildir. İmar planında sokaklar şu şekilde, parseller şu büyüklükte olsun şeklinde bir düzenlemeye gidiliyor. Dolayısıyla şehircilik açısından bakılmaktadır. Konut alanı, hastane alanı, yeşil alanın kime ait olacağı sorusuyla ilgilenilmiyor. Çok mülkiyetli bir alanda, kamulaştırma yapılmaya kalkılsa, imar planının hayata geçmesinde zorluklar söz konusu olur. Başka bir ifadeyle, mülkiyet haritası, imar planının hayata geçmesini zorlaştıran bir haritadır. İmar hukuku alanında düşünenler, mülkiyet haritasını yeniden belirleyecek ve dağıtacak bir yöntemi araştırmışlardır. Mülkiyet haritası öyle olsun ki imar planı hemen uygulansını amaçlamışlar. 18. madde buna yönelik bir

yaklaşımdır. İmar planının uygulanmasına müsait, bir mülkiyet dağılımı gerçekleştirme amacındadır. Bu yapılırken de, mülkiyetin muhafazasının çok güç olduğu bir modele gidilmektedir. Malike hiç haber verilmeden arsanın yerine değiştirilmiş oluyor, yani arsayı yürütebiliyor. Götürürken de "ben bunu taşıdım, taşırken de yoruldum deyip %40'ına kadar da kesebiliyor". Dolayısıyla mülkiyet hakkının kapsamı, bir özel hukuk kapsamı ile belirlenebilir olmaktan çıkıp kamusal müdahale imkanlarıyla özel hukuk mülkiyetinin hali farklılaşmış olmaktadır.

18. maddede ilk önce mülkiyet payları oran olarak alınmaktadır. Düzenleme yapılan alana orantılanarak belirleniyor bu paylar. Yani düzenleme yapılan alana göre ne kadar mülkiyet hakkı olduğu belirleniyor. Mülkiyet hakkı metrekareden çıkıp yüzdeye dönüşüyor. Mülkiyet hamur yapılıp bu hamurdan dağılım yapılıyor. Bu yüzden bu sistemin diğer bir ismi de hamur kuralıdır. Kamu için gereken alan miktarı hesaplanıyor, idare düzenlenen alanda bu kısmı kendine ait kabul ediyor. Örneğin 100.000 metrekare yerde 35.000 metrekare hakkımdır diyor. Adeta bunu balığın kılçığı kabul ediyor ve geriye kalan 65.000 metrekareyi de dağıtacağım diyor idare. Aradaki 35.000 metrekare, esasında kamulaştırılacak kısımdı. Her bir parselden ayrı kamulaştırmak yerine, kamulaştırılacak kısmı her parsele dağıtıp, herkesten kesinti yapılıyor. Düzenleme alanın hamur haline getirildikten sonra, 35.000 metrekare alındı, kalanı yapılaşmaya uygun parseller haline getirildi ve herkese payı oranında verilecek. Mümkün olduğu kadar eski yerinde, mümkün değilse de eşdeğer de kabul edilecek bir yerde verilecektir. Ama herkesten aynı oran kesilecektir. Ve kesinti yapılırken de bedel ödenmeyecektir. Zira bir çeşit vergidir bu. Parselasyon yapılan alan değer kazandığı için alan küçülse de çok daha fazla maddi değeri olacaktır.

Özetle, idare düzenleme ortaklık payı olarak, imar planı yaptığı bir yerde %40'a kadar keser. Bunun için düzenleme alanında, 18. madde yazılan kamuya ayrılması gereken yerlerin miktarı hesaplanır, bunun bütüne oranına bakılır, bütüne oranını herkesten kesmek suretiyle bedavaya verilir. Yani 100.000 metrekare yerde 28.000 metrekare kamuya ihtiyaç varsa, bu herkesten %28 kesileceği anlamına gelmektedir. Esasında o kişinin parselinden değil idare bütünden kesiyor. Eskiden 100.000 metrekarenin %10'una sahipti, şimdi 65.000 metrekarenin %10'una sahip yani metrekaresi değişti ancak yüzdesi değişmedi. Yani balığın yarısı senin, ama kılçığı çıktıktan sonra sana kalan bu. İdare, adeta bir kasap misali etin kemiğini, siniri, yağını ayırıyor, kamunun hakkını almış oluyor ve teorik olarak da parsel sahibini kârlı çıkarıyor. Ancak herkeste aynı oranda artırım söz konusu olmayabilir veya artmayabilir.

Parselasyonun bir amacı da imar planının uygulanmasını hızlı gerçekleştirmek için kamulaştırmaya gerek kalmamasıdır. Kamulaştırmaya gerek kalınırsa, bir haksızlık duygusu oluşturabilir. Şöyle ki sizin arsanız kamulaştırılırsa komşu parselin değeri artıyor. Kamulaştırılan parsele rayiç değer o sıradaki değerinden verildiği

için, artıştan pay alınamıyor. Bunun giderilmesi için, metro istasyonu, hastane vs. için kamulaştırma yapılacaksa, düzenleme ortaklık payı yapılır, bu alandaki her arsa sahibinden kesilir, kesilecek miktar ihtiyaç duyulan kamu mallarının düzenleme alanına oranı ile bulunur. Herkesten kesildikten sonra da arsalar kaydırılır, kalan arsalar da mümkün olduğu kadar aynı yerde bırakılır ve arsalar tekrar sahiplerine dağıtılır. Böylelikle mülkiyet taşınmış olur. Gayrimenkul, menkul hale gelmiş olur, hukuken menkul hale gelir. Anayasa Mahkemesi, alınan düzenleme ortaklık payına, bu bir çeşit ayni vergi olarak görmüştür. Vergi olduğu için değerine göre değil de adeta büyüklüğüne göre alınan bir vergi olarak kabul ediliyor.

Düzenleme ortaklık payına, belediye encümeni karar verir. Belediye encümeni, yaptığı planı tapuya gönderiyor ve tapu yeni tapuları düzenliyor. Mahkeme kararı ve malikin rızasına gerek olmaksızın yeni tapu kaydı çıkarılabiliyor. Danıştay'a göre, bu tapu kaydı malike bildirilmediği için öğrenme tarihini dava açma tarihinin başlangıcı kabul edilmelidir. Encümen kararıyla mülkiyet değişiyor, arsa miktarı azalıyor, arsanın yeri başka bir yere gidiyor, üzerinde ev olsa dahi arsanın yeri değişebiliyor. Ev size ait ancak tamir izni verilmiyor, evi bedelini almak veya satmak arsayı almak konusunda anlaşılamazsa, ekonomik ömrü tükendiğinde bina da enkaz da arsa sahibinin oluyor.

Yargı kararlarına göre, bir kimseye eski yeri verilemiyorsa, bunun zorunlu bir sebebi olması gerekir. Eski yeri mümkün olunduğu kadar verilecek aksi halde hukuka aykırı bulunarak iptal edilmektedir. Ayrıca değerce eş değer yer verilip verilmediğine bakılıyor. Eğer zorunlu olarak başka yere taşınıyorsa arsa, değerce eşinin verilmesi gerekiyor. Mesela yol kenarından alınıp bir arsanın dağ başına götürülmemesi gerekir. Kesintiler olduğu için diğer arazilerin arasına koyması lazım. Zaten yola vs. rastlamıyorsa, arsa kesintiyle birlikte kalan kısmı aynı yerde verilebiliyorsa, zaten o yerden verilmesi gerekir, ancak kesinti miktarı başkasına verilebilir.

Yine, %40'ına kadar kesinti, mutlaka %40 kesinti yapılacağı anlamına gelmez. Düzenleme alanı ile kamu arazileri arasında bir oranın belirlenmesi gerekir. Yani kamu arazi oranı %38,5 ise ancak %38,5 kesinti yapılabilir.
Kesinti yapılan arazi, hiçbir şekilde başka amaçla kullanılamaz. Ancak kesme amacına uygun olarak kullanılabilir.

18. madde bir hukuki el atma değildir. Hukuki el atma, imar planında yeşil alan olarak düzenlenip 10 sene boyunca ne kamulaştırıp ne de bir değişiklik yapılmadığı durumlarda olmaktadır. Kamulaştırılmıyor ve de imar planı değişikliği yapılıp planda başka işlev de verilmiyor. Hukuki olarak bağlanmış olunuyor, bunun için buna hukuki el atma denilmektedir. İmar programı çerçevesinde 5 yıl içerisinde kamulaştırılmamışsa veya düzenleme ortaklık payıyla imara elverişli bir parsel

sunulmadığı takdirde, hukuki el atmadan ötürü dava açılıp, yeni içtihatlar kapsamında tazminat alınmaktadır.

18. maddeye, hukuki aracı esas alınarak parselasyon planı, alanın üzerindeki önceki mülkiyetin kaldırılması esas alınarak hamur kuralı deniyor. Diğer bir ismi de arsa üretmedir. Üzerinde birşey yapılmaya imkan olmayan bir yerden, mümkün hale getirilmiş toprak parçası üretmeye, arsa üretme deniyor. Esasında arsa değil, mülkiyet hakkı yürür, üzerindeki imar hakkı yürür.

11 Aralık 2015 (Prof. Dr. Aydın GÜLAN)

İmar Kanunu'nun maddelerini hızlıca inceleyelim. 1. madde, amaç maddesi idi Bu madde dolayısıyla, imar hukukunun çok boyutluluğu gösterildi.

2. maddedeki kapsamda, zaten malum olan şeyi ifade etmesinin önemine değinildi. Gereksiz bir ifade tarzı gibi görünse de niçin bütün ihtimalleri saymak suretiyle döküm yaptığına dikkat çekildi.

3. maddedeki genel esaslar, gerçekçe genel esasları içeren bir madde olarak ortaya konmuş durumda değildir. Bu özellikle Osmanlı hukukunda ve Anglo-sakson hukukunda tercih edilen bir yöntemdir. Kanunların esneme kabiliyetini fazlalaştırmak için, kanun içerisine ilkeler koyma yoluna gidilmiştir. Bu ilkelerle kanun kapsamı genişletilebilir gözükmektedir. "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz" denilerek, imar hukukunun özendirme ve teşvik boyutunun olmadığını, bağlayıcı boyutunu göstermeye yöneliktir. Bu hüküm ifade olarak ele alındığında yanlışlıkları da içerir olduğu görülmektedir. Çünkü bina alanı olarak gösterilen bir alan yeşil alan olarak gösterilse, imar planına göre yeşil alandır ancak eskiden olan hukuki durumuna göre oluşmuş, tesis edilmiş bir yapı var. Bu kendiliğinden imar planına aykırı olarak kullanılıyor gibi görülüyor. Ama aykırı kullanmak şu anlama geliyor; kamulaştırıldıktan sonra bu alan yeşil saha haline getirilecek. Eğer binanın ekonomik ömrü tamamlanmış ve yıkılırsa sahipleri yeniden bina yapamaz. Bu alan ancak yeşil saha olmak üzere yetkili idare tarafından kamulaştırılacak ve üzerindeki bina yıkılacaktır. Ama ilgili idare kamulaştırmamışsa yani planda yeşil alan olarak gözüküyor ama üzerinde bina var. Bina ise yapıldığı dönemde hukuka uygunsa kendiliğinden kaçak hale gelmez. Bu madde açısından bakıldığından, imar planına aykırı kullanıyorsunuz. Esasında burada bir aykırılık yoktur. Zaman boyutu bakımından meşru olarak yapılaşmış yerlerdeki imar planı değişikliği, mülkiyeti kendiliğinden değiştirmediği için, buradaki mülkiyetten kaynaklanan hakların tasfiyesi lazımdır. Aksi takdirde idareye bir şeyi değiştirdiği zaman tüm mülkiyeti değiştirecek bir güç verilmiş olur. Dolayısıyla bu maddenin yazım tarzı; ... maksatlar için kullanılamaz değil, "yapılamaz" şeklinde olması gerekir. Yani tekrar yapılaşırken, üzerinde hiçbirşey yokken, yıkıldıktan sonra yapılaşırken buna bakılması gerekir. Getirilen bu anlayış nedeniyle de AİHM kararlarından başlayarak hukuki el atma denilen bir karar biçim ortaya çıktı. Eğer

bir alan hukuksal olarak düzenlenilip sahibi tarafından kullanılmasına engel olunuyorsa, buna hukuki el atma deniliyor.
4. madde istisnalar idi. Silahlı kuvvetler için mesela binaların güvenliği için problem olabilir. Diğerlerinde ise özel olarak teşvik edilen alanlar vardır. Mesela Turizmi Teşvik Kanunu gibi. İmar planıyla teşvike engel olunabilir düşüncesiyle, ayrı bir düzenleme biçimi getirilmiştir. Zira turizm alanı normal bir sosyal yaşam alanı gibi işlememektedir.
5. madde tanımlar, 6. madde planlama kademelerini düzenlemektedir. Bu madde kapsamında, hiyerarşi ve bir planın diğer planı esas alması görüldü. İmar planlarında hiyerarşi dışında bir de esas alama gibi bir durum vardır. Bazı durumlarda üst ölçekli plan yapılırken alt ölçekli plan esas alınarak düzenlenebilmektedir. Buna değişken hiyerarşi de denilebilir veya esas alarak değerlendirdiğini gösterme mecburiyeti de denilebilir. Hiyerarşik üst hiyerarşik astı değerlendirmelidir.
8. madde, planların yapım usulü ile ilgili idi. Bir kopyasının Bakanlığa gönderilmesine ilişkin bir düzenleme var. İstikrar ve aleniyeti sağlama bakımından. Bu madde, belediyelerin hukuka aykırı şekilde aynı anda birden fazla imar planını yürütmesinden kaynaklı olarak getirildi.
9. madde, Bakanlığın yetkili olduğu haller var idi. Bunlara gerek var ancak Bakanlık bunu çok sınırsız biçimde genişletmiş durumdadır.
10. madde imar programları ve kısıtlılık halini düzenliyor. İmar programı iki 5 sene içinde imar planının hayata geçmesine ilişkin bir kavramdır. 5 sene içinde her yatırımcı kuruluş, imar planında kendisine ayrılan yerde hangi sene içerisinde yapılaşacağını öngörüyor. Böylelikle şehir, imar planı çerçevesinde bir anda mamur oluyor.
11. madde kamuya ait gayrimenkulleri düzenliyor. Kamuya ait gayrimenkulleri belediyelerin almasına imkan veren bir maddedir. Bu madde ile ilgili en sık görülen uyuşmazlık, Hazine ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile belediyeler arasında cereyan etmektedir.
12. madde, cephe hattını düzenliyor. Düzenleniş bakımından ilgisiz bir yerde esasında. Mülkiyeti almadan, mülkiyetin içerisindeki yapılaşmayı gösteriyor. Cephe hattı, muhtemel gelişmeye imkan verecek, binaların birbirine çelişkili konumlanmasına engel olmak için getirilmiştir.
13. madde, imar planında umumi hizmetler ayrılan yerleri düzenliyor. Buralarda emlak vergisinin ödenmeyeceğini düzenlemektedir. Kamusal alanlara ayrılan yerlerin, en sonunda kamulaştırılacağı düşüncesiyle vergi alınmayacağı belirtilmektedir.
14. madde kamu yararı amacıyla irtifak hakları tesis edilebileceğinden bahsetmektedir.
15. madde, İfraz ve tevhidi düzenlemektedir. Bir alan düzenlenirken, çeşitli mülkiyet haritaları var ve bu mülkiyet haritalarını hayata geçirebilmek için iki kavram vardır: ifraz ve tevhid. Tevhid, arsaların birleştirilmeden imar planı konusunda bir uygulama yapılamayacağını ifade eder. Ya paydaş olunacak ya birbirine satılacak

tevhid edilecek ve sonrasında ruhsat alınabilecek. İfraz ise tam tersine, bir alan bir bütün olarak size ait ancak kamuya ayrılmış kısımlar terk edilmeden yapılaşılamayacağını ifade etmektedir. İfraz, fertleştirme-bölme, Tevhid birleştirme.
16. madde tescil ve şüyuun giderilmesi, izale-i şüyua şehir toprağı olduğu zaman, belediyenin mahkemeye başvurma hakkı getiriyor. Anlaşamayanların yerine mahkeme kararıyla böldürtmek, anlaşmak, satışa çıkarmak, bir kişinin mülkiyeti haline getirebilmek amacıyla yapılıyor. Belediye, şehirleşmeyi sağlayabilmek için, çok ortaklı alanlarda ortakların anlaşamamasına, ortak imiş gibi müdahil oluyor.

18 Aralık (Prof. Dr. Aydın GÜLAN)
İdarenin imar konusunda sizin için en iyisini ben bilirim anlayışındadır. Bu teoriyi Harvard'da Cass Sunstein adlı bilim adamı tekrar gündeme getirdi. Nerede konut alanı, nerede sosyal donatı alanı yapılacağını ben daha iyi bilirime dayanıyor idare. Bu düşünce sanki eskiyor ve yanlışlığı ortaya çıkıyor. Esasında teşvik edici, şehirleşmeye zemin hazırlayıcı, tamamlayıcı bir düzenleme yerine, yönlendirici, zorlayıcı, hukuk gücüyle sağlanmaya çalışılan bir yaklaşım görülüyor imar hukukunda. Eğer bu yaklaşım devam edecekse, en iyisini ben bilirim diyen idarenin, gerçekten iyisini bilmeye yönelik mekanızmalar gerçekleştirmesi lazımdır. Şu andaki imar düzenleme anlayışı, kişilerin kişilerin kendi menfaatlerini düşünerek sürekli olarak imar haklarını gaspedici yaklaşımda olduğu kabul ediliyor ve idare tarafından nerede ev yapılır, nerede hastane yapılırı idare zorlayıcı olarak belirlemektedir. Bundan dolayı plan çerçevesinde ruhsat alınıyor, plan ve ruhsat bakımından iskan veriliyor. Dolayısıyla şehirleşme tamamen idarenin kontrolünde gerçekleşen birşey oluyor. Ancak tüm tarihi şehirler planlı dönem öncesi olmuş, bütün tarihi şehirlerimiz de planlı dönemde berbat olmuştur. Dolayısıyla burada bir çelişki var ve idare en iyisini bilmiyor.

İmar Kanunu maddelerini incelemeye devam ediyoruz. 17. madde kamulaştırmadan artakalan kısımları düzenlemektedir. Arta kalan kısımların tekrar satışına ilişkin hususlar var. İdarelerin kamulaştırdıktan sonra eğer alan artarsa, bunu başkasına değil öncelikle komşu gayrimenkule teklif edilmesini düzenlemektedir. Gayrimenkullere zoraki ortaklar gelinmesi amacıyla getirilmiştir.
18. maddeyi önceki derslerde özellikle işlemiş idik. Bu madde imar planının hayata geçirilmesinin zeminini oluşturabilmek için arsa ve arazi düzenlemesi idi. Arsa üretmek de deniliyordu yani, altındaki mülkiyeti üzerindeki imar planının gerçekleşmesine müsait parseller haline getirmek amacındadır. Bu hale getirirken de kamunun payı adına bir kısmını bedavaya almaktır. Önceki derste gelen bir eğer kalan kısım kullanıma elverişsiz ise kamulaştırma zorunluluğu getirilebilir mi sorusunun cevabı olarak, muhtemelen getirilemez çünkü arsa üreterek bir pay olarak özel mülkiyetin kullanılabilir bir kısmına hissedar ediliyor. Dolayısıyla pay, tek başına kalmıyor. Kullanılabilir bir alanın hissesi haline getiriliyor.

19. maddede, parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili ile ilgili hükümler var idi. Bu maddede mülkiyeti ilgilendiren bir husus olmasına rağmen, Anayasa'da buna ilişkin bir madde yoktur. Belediye encümeni kara veriyor ve tapuya gönderiyor. Tapu, belediye encümeninin kararına göre yeni tapuları düzenliyor ve ilgililere tebliğ de yapılmıyor. Danıştay, tebliği edilmedikçe dava açma süresinin başlamayacağına hükmetmiştir.
20. madde yapıyı düzenlemektedir. Yapıyı ayrıca değerlendirilecek bir unsur olmaktan çıkartıp bir bütünün parçası olarak değerlendirmesi mecburiyetini kanun maddesi ile düzenlemiştir. Yani imar planına göre yapı yapılabilir, dolayısıyla düzenleyici işlemin birelleşmesidir. Daha önce hiç imar planı yapılmamış bir yerde yapı yapılacak olsa bile önce imar planı yapıp sonra ruhsatını almak gerekiyor. Hatta deniz üzerinde bir şamandıra yapılacaksa dahi önce deniz imar planını yapıp sonra şamandıranın konulması gerekmektedir. Tapuya ağırlık veriyor ancak tapu olmama ihtimali de gözetilmiştir. Tapu olmayan yerlerde de tahsis belgesi olabilir.
21. madde, ruhsat diye kısaltılan yapı ruhsatiyesini düzenlemektedir. Ruhsat alma mecburiyetini düzenledikten sonra, ruhsatta yapılan değişiklikleri de yetkide ve usulde paralellik ilkesi gereği yine ruhsata bağlıyor. Herhangi bir alan artmıyor ise, hiçbir vergi, resim harca tabi tutulmaz diye de belediyeye karşı vatandaşın mali haklarını koruyan bir maddeye ihtiyaç duyuyor. Bir yandan da ruhsat alınmasını kolaylaştırmaya çalışmaktadır. 3. paragrafta nelerde ruhsat alınmasının gerekmediğini düzenlemektedir. "Derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir." Son kısımda ise, "Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." şeklinde bir hüküm var. Bu hüküm idarenin estetik alanındaki yetkilerinden birisidir. İdarenin estetik kolluk yetkisi, idarenin estetiğin ne olduğunu söylemesi değil, kötü ile mücadele adına yasaklar getirip kişilerin arayışına ve tercihine imkan tanımalıdır. İdareyi bu alanda proaktif hale getiren yaklaşım ise paternalist bir yaklaşımdır.
23. maddede gelişme alanlarında ruhsat alınmasına ilişkin bir düzenleme var. Burada, insani şartlar oluşmadan gelişmekte olan alanlarda, yapılaşmaya izin veren bir yaklaşım var. Hem idareye görev yüklüyor hem de yasaklar getiriyor. Fay hattının üzerinde dahi yapılaşmaya imkan vardır ancak imar kanununun gerektirdiklerini yapmayarak, gelişmekte olan alanları imara açılırsa Yalova örneğinde olduğu gibi, felaketler karşısında zararlar artmış olur.
24. madde imar affı üzerine gelmiş bir madde idi ancak iptal edildi. Yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürolarına ruhsat verme imkanı getiriyordu ancak bu anayasaya aykırı görülerek iptal edildi. Bunların yapı denetim şirketlerinden farkı,

ruhsatı da iskanı da bunlar veriyor idi. Yani idari işlem yapıyordu. 24 ve 25. madde bu gerekçeyle iptal edildi.
26. madde, sanayi tesislerinde ruhsatı düzenleyen hükmü iptal edildi. Sanayiyi teşvik etmek için daha kolay bir ruhsat sistemi var idi. Kamuya ait yapılarda da, avam projeye göre ruhsat verilmeyi getirdi ve sorumluluğu da kamu kurumunca üstlenilmesini düzenledi. İdarelerin yapılarının kaçak olmasına engel olmak için kolaylıklar var. Ancak Siyami Ersek Hastanesi örneğinde olduğu gibi, kamuya ait tesis olarak yapıldı, ancak avam projeye uyulmadı. Avam projeye göre sorumluluk kendisinde, belediye de yaptırım uygulamayınca, avam projeyi onaylatıp sonra değiştiriyor. Dolayısıyla projesi olmadan değil, hukuken geçerli bir projesi olmadan yapılmış oldu.
27. madde köylerde yapılacak yapılarla ilgilidir. Burada da kolaylıklar söz konusu ancak çok ihlal edildiği için uygulanma şartları ortadan kalktı. Köy evi diye, "villa" yapılmış oluyor. 2013'te ihlal ediliyor düşüncesiyle yeniden düzenlendi.
29. madde, ruhsat müddeti başlığını taşıyor. Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde başlayıp 5 yıl içinde bitirme mecburiyeti var. Bu hüküm şehirleşmeyi hızlandırmak için getirilmiştir. Ayrıca ruhsat alıp kazanılmış hakla uzun müddet tutup atıl durumda bırakmamak için getirilmiştir. Ruhsat süresi bitmediği ve inşaat devam ettiği takdirde ruhsat müddeti bitmeden önce başvurulursa harç olmaksızın eski ruhsat uzatılır. Ancak bu süre geçerse hem harç ödenir hem de yeni imar planına göre ruhsat alınması gerekir.
30. madde, yapı kullanma iznini düzenliyor. Yapı ruhsatiyesi alarak birelleştirme ve iskan alıp oturma ile ilgili bir süreçtir. İskanda zımni kabül söz konusudur. İskanın olmaması birçok alanda mahrumiyeti doğurduğu gibi cezalara da neden olmaktadır.