

3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamındaki uygulamalar, belediyelerin en çok idari davaya maruz kaldığı ve yöneticilerin Ağır Ceza Mahkemelerinde en sık yargılandığı alandır. İmar planlamasında, 18. madde uygulamalarında veya kaçak yapıyla mücadelede yapılan tek bir usul hatası, idareyi milyonlarca liralık tazminat yüküyle, yöneticileri ise "Görevi Kötüye Kullanma" suçlamasıyla baş başa bırakmaktadır.

Kurumunuz imar ve ruhsatlandırma süreçlerinde aşağıdaki ölümcül hukuki tuzaklara düşmediğine emin mi?

1. 18. MADDE UYGULAMALARI VE DOP KESİNTİSİ İPTALLERİ

- Soru:** Arazi ve arsa düzenlemesi (18. Madde) yaparken, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintilerini yasal sınırların üzerinde mi yapıyorsunuz veya DOP'tan elde edilen alanları kanunda belirtilen umumi hizmetler dışında (örneğin belediye hizmet binası yapmak için) mı kullanıyorsunuz?
- Gizli Risk:** 18. madde uygulamaları, mülkiyet hakkına doğrudan müdahale ettiği için idari yargının en hassas incelediği konudur. DOP kesintilerinin hatalı hesaplanması veya eşdeğer alan gösterilmeden yapılan plan tadilatları mahkemelerce anında iptal edilir. İptal kararı sonrası eski hale getirme (geri dönüşüm) işleminin yapılamaması, vatandaşların belediyeye devasa "Kamulaştırmasız El Atma" tazminat davaları açmasına neden olur. Bu tazminatlar kurum bütçesini felç eder.

2. KAÇAK YAPI (42. MADDE) CEZALARINDAKİ USUL HATALARI VE MÜHÜR FEKKİ

- Soru:** Zabıta veya yapı kontrol ekipleriniz ruhsatsız (kaçak) bir inşaatı mühürlerken; "Yapı Tatil Zaptı"na inşaatın o anki fiziki seviyesini, alanını ve aykırılığın niteliğini detaylı olarak yazıyor mu?
- Gizli Risk:** Encümen tarafından 3194 Sayılı Kanun Madde 42'ye göre kesilen idari para cezalarının %70'i mahkemelerden dönmektedir. Bunun en büyük sebebi sahadaki personelin tutanağı eksik tutmasıdır. Tutanakta yapının seviyesi belirtilmemişse, kesilen ceza hukuki dayanaktan yoksun kalır ve iptal edilir. Ayrıca, mühürlenilen bir inşaatın mührü kırılarak (mühür fekkı) çalışmaya devam edilmesi durumunda, idarenin savcılığa suç duyurusunda bulunmaması doğrudan "Görevi İhmal" suçunu oluşturur.

3. RUHSAT VE İSKAN (YAPI KULLANMA İZNİ) SÜREÇLERİNDEKİ GÖREVİ İHMAL

- Soru:** Encümen tarafından "Yıkım Kararı" alınmış bir kaçak yapıyı, siyasi veya sosyal baskılar nedeniyle yıllarca yıkmıyor (göz yumuyor) ve üstüne bir de bu yapıya altyapı hizmeti (su, elektrik) veriyor musunuz?
- Gizli Risk:** Yıkım kararı alınmış bir yapının yıkılmaması, sadece idari bir eksiklik değil, Türk Ceza Kanunu kapsamında açık bir suçtur. Olası bir depremde veya çökme durumunda o binada yaşanacak can kayıplarından, yıkım kararını uygulamayan Belediye Başkanı, İmar Müdürü ve Fen İşleri Müdürü "Taksirle Ölüme Seviyet Verme" suçundan yargılanır. Ayrıca, tahsil edilmeyen imar para cezaları da yöneticilere Sayıştay zimmeti (maaş haczi) olarak döner.

HAPİS CEZASINDAN VE TAZMİNATLARDAN KORUNMAK İÇİN BİLGİ YATIRIMI

İmar uygulamaları sadece bir mühendislik veya mimarlık işi değil, mülkiyet hakkını ilgilendiren ağır bir idare hukuku sürecidir. Hukuk kuralları, sizin şehri güzelleştirme niyetinize değil, attığınız imzanın ve tuttuğunuz tutanağın kanuna uygun olup olmadığına bakar.

Kurumunuzun İmar, Zabıta ve Encümen kadrolarının bu keskin prosedürlere kusursuz uyum sağlaması ve şahsi malvarlıklarını koruması için gerekli olan tüm stratejiler, Vizyonder ***İmar Mevzuatı ve Uygulama Süreçleri Eğitimi***nde emsal Danıştay iptal kararları ile öğretilmektedir.

Kurumunuzdaki hatalı imar uygulamalarını düzeltmek, tazminat davalarını sıfırlamak ve idarenize özel eğitim taleplerini planlamak için Vizyonder mevzuat uzmanlarına hemen ulaşın.

VIZYONDER EĞİTİM DANIŞMANLIK VE TEKNOLOJİ A.Ş.

İSTANBUL	:	Meşrutiyet Mahallesi, Kodaman Sokak, Bahar Apartmanı No:6 Daire:7 Nişantaşı - Şişli / İSTANBUL
ANTALYA	:	Etiler Mah. Evliya Çelebi Cad. No:23 /106 Muratpaşa / Antalya
MERSİS NO	:	0925131571200001
İLETİŞİM	:	0.212 232 2016
GSM	:	0.545 335 2016
Eposta	:	bilgi@vizyonder.org.tr
TİCARET SİCİL NO	:	142629
KURUMLAR V.D.:	:	9251315712
Faks:	:	0.850 811 2016
	:	0.545 332 2016