

3194 Sayılı İmar Kanunu ve 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamındaki uygulamalar, mülkiyet hakkına doğrudan müdahale ettiği için idare hukukunun en hassas denetim alanlarıdır. İdarelerin "kenti yenileme" veya "hizmet götürme" motivasyonu, yasal prosedürleri esneterek attığı adımlar; Danıştay nezdinde doğrudan iptal edilmekte ve kurum bütçesini sarsan devasa "Kamulaştırmасız El Atma" ve "Hizmet Kusuru" tazminatlarına dönüşmektedir.

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

1. 18. MADDE (DOP) İPTALLERİ VE KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA

- Kontrol Sorusu:** 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:** 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 idareye devasa "Kamulaştırmасız El Atma" tazminat davaları açmasına neden olur. Bu tazminatlar kurum bütçesini felç ederken, hatalı parselasyona onay veren yöneticilerin hukuki sorumluluğu doğar. Bu süreci Danıştay içtihatlarına tam uyumlu nasıl kurgulayacaksınız?

2. RİSKLİ YAPI TAHLİYE VE YIKIM SÜREÇLERİNDEKİ USUL HATALARI

- Kontrol Sorusu:** 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti kesinleşen binalarda, maliklere kanunun emrettiği 60 günden az olmamak üzere süre verip, tahliye ve yıkım tebligatlarını 7201 Sayılı Kanuna harfiyen uyarak yapıyor musunuz?
- Gizli Risk:** Kentsel dönüşümde usul esastan önce gelir. Hatalı tebligatla veya yasal süreler beklenmeden (örneğin elektrik/su kesimi yapılarak) gerçekleştirilen bir tahliye işlemi, idareyi "Haksız Fiil" nedeniyle ağır tazminatlara mahkum eder. Öte yandan, riskli olduğu kesinleşen bir yapıyı yıkmayıp göz yummak, olası bir çökme anında İmar ve Kentsel Dönüşüm Müdürlerini doğrudan idari ve cezai soruşturmalarla yüzleştirir. Tahliye süreçlerindeki bu ince yasal dengeyi nasıl sağlayacaksınız?

3. KAÇAK YAPI (42. MADDE) CEZALARININ İPTALİ VE GÖREVİ İHMAL

- Kontrol Sorusu:** 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? Encümen kararları bu tutanaklara göre mi alınıyor?
- Gizli Risk:** Encümen tarafından 3194 Sayılı Kanun Madde 42'ye göre kesilen idari para cezalarının büyük bir kısmı mahkemelerden dönmektedir. Tutanakta yapının seviyesi belirtilmemişse veya ceza yanlış kişiye (örneğin müteahhit yerine sadece arsa sahibine) kesilmişse, işlem hukuki dayanaktan yoksun kalır. Ayrıca, mühürlenilen bir inşaatın mührü kırılarak (mühür fekki) çalışmaya devam edilmesi durumunda, idarenin savcılığa suç duyurusunda bulunmaması doğrudan "Görevi İhmal" suçunu oluşturur.

İMAR VE DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİ YASAL STANDARTLARA TAŞIMAK

Eğer yukarıdaki kritik sorulara tereddütsüz ve mevzuata uygun net cevaplar veremiyorsanız, kurumunuzun bütçesi ve idari itibarınız devasa bir risk altındadır. Bu krizleri mahkeme salonlarında milyonlarca lira tazminat ödeyerek değil, uzmanlardan proaktif olarak öğrenmek zorundasınız. Yasal risklerinizi sıfırlamak ve kurumunuza özel eğitim planlaması yapmak için Vizyonder İmar Mevzuatı ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Eğitimi programına hemen başvurun.

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
	:	vizyonder@vizyonder.org.tr