

Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen camsoy - 06 Mar 2011 13:28

Merhaba,

2007'den beri farklı web sitelerinin farklı forumlarında, Ankara'nın yatırım arsalarını, imar planlarını, sorunlarını konuştuk ve tartıştık. Artık, bu işiştareye Emlaksan olarak kendi web sitemizden devam ediyoruz.

"Bilgimizi" paylaşıyoruz..... işiştare ediyoruz....beyin fırtınası yapıyoruz...Çünkü biliyoruzki, farklı fikirlerle, düşüncelerle güzel oluyor, muntazam oluyor herşey.....Bu bağlamda Ankara'da hangi bölgelerden arsa alınabilir?, hangi bölgelere yatırım yapılabilir? Planlı bölgeler nelerdir? bu konuları tartışıyoruz ve katkılarınızı bekliyoruz.

Selamlar, sevgiler, saygılar....

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen mr_baland - 10 Tem 2013 18:42

Merhaba ,

Saray fatih mah. de 705 m2 arsam var sizce beklemeli miyim? Yoksa arsamı satıp başka yerden bir yatırım yapmamda fayda olur mu ? Yardımcı olursanız sevinirim.

Selamlar.

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen m4kwb - 11 Tem 2013 16:51

Merhaba, Kuzey Ankara Projesi kapsamındaki yapılaşma ve süreç hakkında bilgi paylaşabilir misiniz? Bildiğim kadarıyla I. etap tamamen hak sahiplerine aitti. II. ve sonraki etaplarda yapılacak çalışmalar nelerdir? II. etap kapsamında satılık olan araziler var. Bu arazilere yatırım yapılırsa yapılaşma TOKİ (veya TOBAŞ) eliyle mi olacak yoksa özel müteahhitler eliyle mi? Ve ne zaman başlayacak? 18 bin adet

konut yapılacak nihayi olarak ama yapılaşmanın sınırları nereye kadar gidecek? Teşekkür ederim.

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen pecer2001tr - 11 Tem 2013 22:06

Bilgi;

İmar planları günün koşullarına göre değiştirilebilmektedir.

İmar planları günün koşullarına göre değiştirilebilmektedir. Başlanılan inşaatlar bu plan değişiklikleri nedeniyle bazen yeşil alanda, bazen kamulaştırılacak başkaca sosyal donatı alanlarında kalabilmektedir. Bu yazımızda imar planında yapılan düzenlemelerin iptali için açılacak davaların hangi sürede açılması gerektiğine vurgu yapılacaktır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun "dava açma süresi" başlıklı 7.maddesinde dava açma süresinin özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştay'da ve idare mahkemelerinde altmış gün olduğu; ilanı gereken düzenleyici işlemlerde dava süresinin, ilan tarihini izleyen günden itibaren başlayacağı; yine aynı yasanın "üst makamlara başvurma" başlıklı 11.maddesinde, ilgililer tarafından idari dava açılmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılmasının üst makamdan, üst makam yoksa işlemi yapmış olan makamdan, idari dava açma süresi içinde istenebileceği, bu başvurunun işlemeye başlamış olan idari dava açma süresini durduracağı, altmış gün içinde bir cevap verilmezse isteğin reddedilmiş sayılacağı kurala bağlanmıştır.

Özel kanun olan 3194 sayılı İmar Kanununun, "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlıklı 8.maddesinin (b) bendinde ise, "imar planları; nazım imar planı ve uygulama imar planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tesbit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde incelenerek kesin karara bağlar" kuralı yer almaktadır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun "İdari Makamların Sükutu" başlıklı 10.

Maddesinde: "İlgililer, haklarında idari davaya konu olabilecek bir işlem veya eylemin yapılması için idari makamlara başvurabilirler.-Altmış gün içinde bir cevap verilmezse istek reddedilmiş sayılır. İlgililer altmış günün bittiği tarihten itibaren dava açma süresi içinde, konusuna göre Danıştaya, idare ve vergi mahkemelerine dava açabilirler. Altmış günlük süre içinde idarece verilen cevap kesin değilse ilgili bu cevabı, isteminin reddi sayarak dava açabileceği gibi, kesin cevabı da bekleyebilir. Bu takdirde dava açma süresi işlemez. Ancak, bekleme süresi başvuru tarihinden itibaren altı ayı geçemez. Dava açılmaması veya davanın süreden reddi hallerinde, altmış günlük sürenin bitmesinden sonra yetkili idari makamlarca cevap verilirse, cevabın tebliğinden itibaren altmış gün içinde dava açabilirler";

İmar planlarına karşı, 2577 sayılı Yasanın 11. maddesi kapsamında başvuru için, özel bir Kanun olan 3194 sayılı Yasanın 8/b maddesi ile özel bir itiraz süresi getirilmiştir. Bu durum karşısında, imar planlarına karşı, 1- Bir aylık askı 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 2- 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 açılabilir gibi;

3- Planlara karşı askı süresinin son gününü izleyen günden itibaren 60 günlük yasal idari dava açma süresi içinde 2577 sayılı Yasanın 11.maddesi kapsamında başvuruda bulunulması halinde ise, işlemeye başlayan idari dava açma süresinin duracağı ve 60 gün içinde cevap verilmemesi halinde istek reddedilmiş sayılacağından, 60 günlük yasal idari dava açma süresinin kaldığı yerden işlemeye başlayacağı, bu sürenin son gününe kadar cevap verilmesi halinde ise bu tarihi izleyen günden itibaren yine kalan sürenin işlemeye başlayacağı ve toplam olarak 60 günlük bu süre içinde idari dava açılabilir sonucuna varılmaktadır.

İdari dava açma süresi yukarıda belirtildiği şekilde hesap edilir. Burada sürelerin tebliğ ile başlamayacağını özellikle belirtelim. Danıştay 6. Daire E. 1997/5279 K. 1998/4592 sayılı ve E 15.10.1998 tarihli kararında: "Dava konusu nazım imar planına, davacılar tarafından askı süresi içerisinde itirazda bulunulduğu anlaşıldığından, askı süresinin son gününü izleyen günden itibaren 60 gün içinde cevap verilmemek suretiyle itirazların reddedilmiş sayılması sonucunda bu tarihi izleyen günden itibaren 60 gün içerisinde dava açılması gerekirken, bu süre geçtikten sonra itirazların reddedilmesi yolundaki belediye meclisi kararının tebliği üzerine açılan davanın süresinde bulunmaması nedeni ile süre aşımı yönünden reddi gerekir"; denilmektedir.

Yukarıda belirttiğimiz gibi idareye başvuru yapıldıktan sonra başvuru tarihinden itibaren 60 gün içinde cevap verilmezse istek reddedilmiş sayılır. Dava açma süresi de isteğin reddedilmiş sayıldığı bu tarihten itibaren başlar. Red kararının sözü edilen 60 günlük süre geçtikten ilgisine tebliğ edilmesi süreyi tebliğ tarihinden başlatmaz. Bu nedenle başvurunuzda 60 gün içinde cevap verilmezse dava açma sürenizin de bu tarihten itibaren başlayacağını belirtelim.

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen emlaksan - 12 Tem 2013 16:00

rainnman78 yazan:

Tekrar merhaba,

Malumunuz Gölbaşı Karagedik bölgesinde Bilkent, MNG proje bölgeleri şu an imarlı. İnternette bölgede 1.5 emsalli konut imarlı yerlerin m2 50 tl civarına satış ilanları var. Bu bölge hakkındaki düşünceleriniz neler? Yatırım yapılabilir mi? Yeni yasa tasarısı bu bölgeyi etkiler mi?

Sayın rainman78;

Karagedik Bölgesi söylediğiniz üzere imarlıdır. Bu yönüyle ve fiyatların uygun olduğu seviyelerden bölgeye yatırım mantıklıdır diyebiliriz. Bu noktada ulaşımın kolaylaşması, alt yapı ve lokomotif projeler toprağın değerlendirilmesi ve gelişimin başlaması açısından etkili olacaktır diye düşünüyorum. Sağlıkla kalınız.

Selamlar

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen emlaksan - 12 Tem 2013 16:35

emryun yazan:

Grup alımında ayrı ayrı her alıcıya tapu veriliyor mu? Verilmediği takdirde grup üyelerinin sahip olduğu arsanın m2leri nasıl teminat altına alınıyor? Grup üyelerinden bir tanesi 2 sene sonra ben hissemi satmak istiyorum derse grubun ortak kararı hangi yönde oluyor. Grubun aldığı arsanın satılması ya da kaç yıl için bekleneceği en başta kararlaştırılıp sözleşme mi imzalanıyor?

Bu meselede hiçbir bilgim olmadığı için soruyorum yanlış anlaşılmasın.

ozanaydın yazan:

Sayın emryun

Merhaba,

Forum yazarları grup alımını bi deyim olarak kullanıyorlar. Yasal bağlamdan bir satın alma çeşidi olarak düşünmeyiniz.

Grup olarak bir arsayı satın almak istediğinizde; tapuda sizin adınıza arsadan aldığınız hisse/pay/m2 kadar tapu düzenlenir.

Herbir hissedarın tapusu ayrıdır.

Bir süre sonra hissedarlardan biri hissesini satmak istiyorsanız grup dostlarımızdan almak isteyenler mutlaka olacaktır.

Eğer dışarıya satmak istiyorsa satar. Bu durumda ön alım hakkınızı kullanıp siz geri satın alabilirsiniz.

Yatırım amacınızı ortak bir paydada buluşturursanız arsanın geleceği hakkında daha sağlam kararlar verebilirsiniz bundan dolayı

grup dostlarımızla birlikte sözleşmeden ziyade konuşarak yatırım vadesini kararlaştırabilirsiniz. Saygılar..

Sevgili Ozan Bey in açıklamalarına katılıyorum. Ek olarak belirtmek isterim ki grup alımlarımda tüm üyeler izaleyi şuyu ve şufa konusunda konsensüs sağlayarak feragat ile taahhütler vasıtasıyla ve izlenecek bir yöntemle, hali hazırda hissedarların daha sonra girecek yeni paydaşlara yada yeni giren paydaşlarının mevcut hissedarlara karşı yaratabilecekleri sorunlar kolayca engellenebilir. Geçmişte başarılı uygulamalara şahit oldum. Sağlıkla kalınız.

Selamlar

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen Alper06 - 12 Tem 2013 17:30

Slm Peki varmi suan boyle bi olusum somut olarak birde sn grielmas siz ne yaptiniz sehitali tarafina bakcaktiniz ?

=====