

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
(Teftiş Kurulu Başkanlığı)



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

İnceleme-Araştırma Konusu

**İmar Mevzuatı. İdaremizi İlgilendiren Yönleri. İmar Uygulamaları.
Kontrol ve Tescil İşlemleri İle Sorunlar ve Çözüm Önerileri**

Hazırlayan

Hasan YILDIZ
Müfettiş Yardımcısı

Danışmanlar

Başmüfettiş – Zafer DEMİR
Müfettiş - İlker ÇOBANOĞULLARI

ANKARA

2015

ÖNSÖZ

İmar Kanunu; beldelerin fen, sağlık, çevre koşullarına uygun ve düzenli gelişmesini sağlamak, yapılaşmayı yönlendirmek, kontrol altında tutmak, sosyal, kültürel ve teknik altyapıdan yoksun şehirler oluşmasını önlemek amacıyla düzenlenmiştir.

İmar Kanun'un düzenlendiği 1985 tarihinde mevzuatın o dönem için yeterli olduğu düşünülse de günümüzde bilimsel anlamda şehircilik ilkelerinde yetersiz kalmaktadır. Ayrıca kent planlamasını yöneten belediye ve il özel idaresi bünyesinde yeterli ve liyakatli personelin bulunmaması, siyasi kaygılar, mevzuatın yetersiz kalması kent planlamasını olumsuz etkilemektedir.

İmar planı uygulama yöntemleri; kamulaştırma, talebe bağlı işlemler ve arazi ve arsa düzenlemesi yöntemleriyle yapılmaktadır. Bu yöntemler içerisinde yetkili idareler tarafından en çok kullanılan yöntemin arsa ve arazi düzenlemesi olduğu görülmektedir. Bunun sebebi ise arsa ve arazi düzenlemesinin diğer iki yönetime kıyasla daha teknik, daha ekonomik ve daha adaletli bir uygulamaya sahip olmasıdır.

Buna rağmen diğer iki yönetime kıyasla etkin yöntem olarak kullanılan, mülkiyet hakkı üzerinde geniş yetki tasarrufuna sahip olan arsa ve arazi düzenlemesi uygulamasından beklenen sonuç alınamamaktadır.

Bu çalışmada imar planlarının uygulanması, arsa düzenlemesi, arsa düzenlemesinin idareimizi ilgilendiren yönleri irdelenmiş, bunun yanı sıra imar uygulamalarında karşılaşılan sorunlar idareimiz yönüyle değerlendirilmiş ve öneriler getirilmeye çalışılmıştır.

Çalışmalarım sırasında tez danışmanlığımı üstlenerek desteklerini esirgemeyen Başmüfettiş Zafer DEMİR ve Müfettiş İlker ÇOBANOĞULLARI'na teşekkür ederim.

Hasan YILDIZ, Ankara, 2015

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	i
İÇİNDEKİLER	ii
KISALTMALAR.....	vi
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

ÜLKEMİZDE VE DİĞER ÜLKELERDE İMAR UYGULAMASI

1.1. ÜLKEMİZDE İMAR MEVZUATI VE TARİHSEL GELİŞİMİ	2
1.2. DİĞER ÜLKELERDE ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ UYGULAMALARI.....	5
1.2.1. Almanya	5
1.2.2. Fransa	7
1.2.3. İngiltere	9
1.2.4. Hollanda	11
1.2.5. İsviçre.....	12
1.2.6. Japonya.....	13
1.2.7. Diğer Bazı Ülkeler	14

İKİNCİ BÖLÜM

İMAR İLE İLGİLİ MEVZUAT

2.1. 3194 sayılı İmar Yasası.....	16
2.2. 5302 sayılı İl Özel İdare Yasası	17
2.3. Tapu Sicil Tüzüğü.....	17
2.4. Tapu Planları Tüzüğü.....	17
2.5. 3194 sayılı Yasa 44/I-c Yönetmeliği	18
2.6. 3194 sayılı Yasa 44/J Madde Yönetmeliği	18
2.7. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği	18
2.8. 1477 sayılı Genelge.....	19
2.9. 2010/22 sayılı Genelge.....	19

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İMAR PLANLARI UYGULAMA YÖNTEMLERİ

3.1. KAMULAŞTIRMA YÖNTEMİ	20
3.2. TALEBE BAĞLI UYGULAMALAR	21

3.3. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ	22
3.3.1. İmar Uygulamasının Hangi Yasa Maddesine Göre Yapılacağı Hususu	23

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İMAR PLANLARI

4.1. MEKÂNSAL PLAN	27
4.1.1. Mekânsal strateji planı	27
4.1.2. Çevre Düzeni Planları	28
4.1.3. İmar Planları	28
4.1.3.1. Nazım imar planı	28
4.1.3.2. Uygulama imar planı	28

BEŞİNCİ BÖLÜM

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI

5.1. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI HESABI	34
5.1.1. Düzenleme Bölgesinde Sadece Kadastro Ve İmar Parsellerinin Bulunması Durumu	34
5.1.2. Düzenleme Bölgesinde Bağışların Bulunması Durumu	35
5.1.3. Düzenleme Bölgesinde Yola Terk İle Oluşan Parsellerin Bulunması Durumu	35
5.1.4. Düzenleme Bölgesinde Yoldan İhdasların Bulunması Durumu	36
5.2. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI İLE İLGİLİ GENEL İLKELER	43
5.3. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KESİNTİSİ YAPILMAYACAK PARSELLER	45

ALTINCI BÖLÜM

PARSELASYON PLANLARININ KONTROL VE TESCİLİ

6.1. KONTROL EDİLECEK HUSUSLAR	46
6.1.1. Ön Kontrol	48
6.1.1.1. Encümen Kararı	48
6.1.1.2. İmar Planı	49
6.1.1.3. Düzenleme Sınır Krokisi	49
6.1.1.4. Kadastro Parsellerinin Hâlihazır Haritaya Aktarılması	50
6.1.2. Büro Kontrolü	50
6.1.2.1. Ayırma Çapları	50
6.1.2.2. Yüzölçümü Hesapları	51
6.1.2.3. DOP ve DOPO Hesabı	51
6.1.2.4. Özet cetvelleri	52

6.1.2.5. Tahsis cetvelleri.....	53
6.1.2.6. Dağıtım cetvelleri	53
6.1.3. Arazi Kontrolü	55
6.1.3.1. Nirengi Kontrolü.....	55
6.1.3.2. Poligon Tesis ve Röper Kontrolü	55
6.1.3.3. Parsel Cephe Kontrolü.....	55
6.1.3.4. İmar Ada ve Parsellerin Detay Noktalarının Konum Kontrolü.....	56
6.2. PARSELASYON PLANLARININ TESCİLİ.....	56
6.2.1. Tapu Müdürlüğünde Tescil İşlemi.....	56
6.2.1.1. İbadet Yeri, Karakol, İlk ve Orta öğretim Alanlarının Tescili.....	57
6.2.1.2. İmar Uygulamasında Kat Mülkiyetinin Tescili	58
6.2.1.2.1. Kat Mülkiyetli Taşınmazın Tek İmar Parselini Oluşturması	58
6.2.1.2.2. Kat Mülkiyetli Taşınmazın Müstakil Kalan Kısmının Başka Bir İmar Parseline Rastlaması	59
6.2.1.2.3. Kat Mülkiyetli Taşınmazın Şuyulandırılması.....	59
6.2.1.3. Kat İrtifakı Kurulmuş Taşınmazlarda İmar Uygulaması	63
6.2.1.3.1. Kat İrtifaklı Taşınmazın Tek İmar Parselini Oluşturması.....	63
6.2.1.3.2. Kat İrtifaklı Taşınmazın Tek İmar Parselini Oluşturmaması.....	63
6.2.2. İmar Uygulamalarında Hisse Hataları	64
6.2.2.1. Uygulama Öncesi Yapılan Hisse Hatası	64
6.2.2.2. Uygulama Sırasında Yapılan Hisse Hatası	65
6.2.2.3. Tescil Sırasında Hisse Hatası Yapılması	66

YEDİNCİ BÖLÜM

İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR

7.1. DÜZENLEME SAHALARININ TESPİTİ VE SINIRI	67
7.2. KADASTRO PARSELLERİNİN YÜZÖLÇÜMLERİNDE BULUNAN HATALAR VE DÜZELTİLMESİ	70
7.3. PARSELASYON PLANLARININ KESİNLEŞMESİ, İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜM	74
7.3.1. İmar Uygulamasının Başlıca Hukuka Aykırı Sebepleri.....	75
7.3.1.1. Düzenleme Bölgesinin Seçimi ve Sınırının Belirlenmesi.....	75
7.3.1.2. İmar Uygulamalarının Amacı Dışına Çıkma ve Yöntem Seçimi.....	76
7.3.1.3. İdarelerin Yaptıkları Usul Yanlışlıkları.....	77
7.3.1.4. İmar Planlarıyla İlgili Yapılan Yanlışlıklar	78
7.3.1.5. DOP'un ve KOP'un Yanlış Hesaplanması ile Hatalı Kesinti Yapılması	79

7.3.1.6. Parselasyon, Dağıtım, Tahsis İlkelerine Aykırı Davranılması	80
7.3.2. İmar Uygulamasına Dayanak Alınan İmar Planının İptal Edilmesi Halinde Uygulama.....	81
7.3.3. DOP, KOP ve İmar Parseli İadelerinin Geri Dönüşüm İşleminde Değerlendirilme Biçimi:	82
7.3.4. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Geri Dönüşüm İle İlgili Uygulaması	83
7.4. DOP'TAN KARŞILANACAK ALANLARIN SAYILARININ GENİŞLETİLEBİLİR OLMASI	88
7.5. İMAR UYGULAMALARINDA HİSSE ÇÖZÜMÜ KONUSU	90
7.6. İMAR UYGULAMASINDA YOLDAN İHDASLARIN DEĞERLENDİRİLME BİÇİMİ	93
7.7. PARSELASYON PLANLARININ KONTROLÜNDE YETKİ SORUNU	96
8. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	100
KAYNAKÇA	104

KISALTMALAR

a.g.e.	: adı geçen eser
a.g.y.	: adı geçen yönetmelik
a.g.s.	: adı geçen site
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AAD	: Arazi ve arsa düzenlemesi
BÖHYY	: Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği.
BÖHHBÜY	: Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
D.	: Daire
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO	: Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
E.	: Esas.
İmar Kanunu	: 9.5.1985 tarih 3194 sayılı İmar Kanunu
K.	: Karar
KHKO	: Kamu Hizmetlerine Katılım Oranı
md.	: madde
MK	: Türk Medeni Kanunu
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
Uygulama Yönetmeliği	: İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik

GİRİŞ

İmar planları, fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek üzere hazırlanacak planlardır.

İmar planı uygulama yöntemleri; kamulaştırma yöntemi, talebe bağlı uygulamalar ve arazi ve arsa düzenlemesi yöntemidir. Yerel yönetimlerin bu yöntemler içerisinde arazi ve arsa yöntemini sıklıkla kullandığı görülmektedir. Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin diğer iki yöntemle göre daha teknik ve mülkiyet hakkı üzerinde daha geniş tasarrufa sahip olması bu yöntemin önemi arttırmaktadır. Ancak uygulamayı yapan idarelerin bünyesinde yeterli bilgi birikimine sahip personelin bulunmaması, yeterli ödeneğin bulunmaması, konuya gereken önemin verilmemesi, planlamanın şehirleşmeden ziyade ticari kaygılar içermesi nedeniyle kentleşme desen ve dokusuna aykırı yerleşim yerleri oluşmaktadır. Planlı, sağlıklı, güvenilir, yaşanabilir ve sürdürülebilir yerleşmelerin varlığı sadece bu yerleşim yerlerinde yaşayanların refah düzeyi ile sınırlı kalmamakta tüm ülkenin üretim ve tüketim alanlarının yeniden üretilmesine yönelik örgütlenmeyi de doğrudan etkilemektedir.

Bu çalışmamızda imar uygulamasının tarihi, diğer ülke örnekleri, imar ile ilgili mevzuat, tapu ve kadastro müdürlüklerinde kontrol ve tescil işlemi ile imar planlarının uygulanması sırasında karşılaşılan sorunlar idaremizi ilgilendiren yönüyle irdelenecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. ÜLKEMİZDE VE DİĞER ÜLKELERDE İMAR UYGULAMASI

1.1. ÜLKEMİZDE İMAR MEVZUATI VE TARİHSEL GELİŞİMİ

İmar; Arapça ümran(düzenlilikten) kelimesinden gelir. Sözlük anlamı bayındır kılma, onarmadır. Konumuzda imar sözü, düzenlenen plan ve hazırlanan planlara göre şehirlerin oturmaya elverişli olmayan kesimlerinin iyileştirilmesi, gelişme bölgelerinin her türlü ihtiyacı karşılayacak şekilde oluşmasını amaçlayan çalışmalar anlamında kullanılmaktadır.¹

Ülkemizde imar ve planlama çalışmaları, İstanbul'un bir bölümünün mahallerinde imar uygulaması amacıyla 1848'de çıkarılan “*Ebniye Nizamnamesi*” (*Yapılar Tüzüğü*) ile başlamıştır. Binaların biçimine ve kentleşme ilkelerine ilişkin bu tüzükte, kamulaştırma, binalara ruhsat verilmesi, bina yapımlarının denetlenmesi, yol ve sokakların genişlikleri ile çevrelerinde yapılacak binaların yükseklikleri ile ilgili kurallara yer verilmiştir.²

İstanbul'un bayındırlığı ile sınırlı tutulan 1848 tarihli tüzük 1864 yılına kadar yürürlükte kalmış, 1864 yılında yürürlüğe giren ve yalnızca İstanbul' da değil tüm İmparatorlukta uygulanacak “*Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (Yollar ve Yapılar Tüzüğü)*” ile harita yapımına, kamulaştırmaya, parsellemeye ve yol genişliklerine ilişkin düzenlenmeler getirilmiştir.³

Osmanlı döneminin ilk imar yasası ise 1882 yılında yürürlüğe giren Ebniye Kanunu'dur. Bu yasa ile yollar, yangın yerleri ve yapılarla ilgili daha geniş kapsamlı düzenlemeler yapılmıştır. Mahalle büyüklüğündeki alanlarda karakol ve okul yeri bırakılması, açılacak yolların kaldırım harcamalarına katılması, çevresi yol ile sınırlı

1 YILDIZ Ferruh, İmar Bilgisi Planlama-Uygulama-Mevzuat, Ankara-2009, Nobel Yayıncılık, s. 147

²http://www.emektd.com.tr/Images/Uploads/Files/1104150200_imaretkinliklerininulkemizdekikisagecmisi.pdf, (29 Ocak 2015)

³ a.g.s., (29 Ocak 2015)

adaların ve mahallerin tümünün ya da 10 konutluk bölümünden çoğunun yanması durumunda buraların hamur kuralı uygulanıp kare ya da dikdörtgen biçiminde yeniden bölümlendikten sonra arsaların eski değerleri de göz önüne alınarak önceki sahiplerine verilmesi; genişletilecek yollar için gerekli toprağın yolun iki yanındaki arsalardan belli bir ölçü içinde bedelsiz alınması düzenlemeleri yapılmıştır. Ayrıca belediyelere açacakları sokak ve yolların çevreleri ile yangın yerlerinin haritalarının yaptırılması görevi verilmiştir. Cumhuriyet döneminde yasaya dayalı ilk kent düzenlenmesine geçilmesi ise 1928’de 1351 sayılı “Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Ve Teşkilat Ve Vazifelerine Dair Kanun” ile sağlanmış ve başkent Ankara’nın imar planı yapılmıştır.

İmar planlarında genel hizmetlere ayrılan yerlerde bulunan arsalar için ilk yasaklayıcı düzenleme, 1351 sayılı yasa ile getirilerek İmar Müdürlüğü’ne bu gibi yerler için beş yılı geçmemek koşuluyla yapı yapma yasağı koyma yetkisi verilmiştir. Sözü edilen yasada; imar planı sınırları içindeki arsalar için gerek başlı başına gerekse ortaklandırılmış olarak ayırma ve dağıtım uygulanabileceği ve dağıtımın yüzde %15 eksiğiyle yapılabilmesi belirtilmiştir.

1930 yılında bütün belediyelere imar planı yapma zorunluğu getiren 1580 sayılı “Belediye Kanunu” ve 1933 yılında da kentlerin planlaması çalışmalarını düzenleyen 2290 sayılı “ Belediye Yapı ve Yolları Kanunu” yürürlüğe sokulmuştur. Ebniye Kanunu’nu da yürürlükten kaldıran 2290 sayılı yasa ile yerel yönetimlere elli yıllık imar planlarını yaptırma görevi verilmiş, arsaları şuyulandırarak dağıtma yetkisi tüm belediyeler için geçerli kılınmıştır.⁴

İmar ile ilgili yasal durumu düzenleyen 6785 sayılı İmar Kanunu 1957 yılında yürürlüğe sokulmuş ve 2290 sayılı yasa yürürlükten kaldırılmıştır. 6785 sayılı yasada yalnızca belediye ve komşu alanları içerisindeki imar etkinlikleri düzenlenmiş, belediye ve komşu alanları dışında kalan alanlarda uygulanabilecek imar düzenlenmelerine yer verilmemiştir. İmar planlarında genel hizmetlere ayrılan yerler için tüm ülkede geçerli olacak düzenleme, 6785 sayılı İmar Kanunu’nun 33 ve 42’nci maddelerinde yapılmıştır.

6785 sayılı İmar Kanunu’nun 42’nci maddesinde “İmar ve yol istikamet planları hududu içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin, plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi için gayrimenkul sahiplerinin muvafakati aranmaksızın

⁴ a.g.s.,(29 Ocak 2015)

birbirleriyle ve yol fazla ile veya sair belediye, amme hükmü şahısları ile amme müesseselerine ait yerlerle birleştirilerek, plan icaplarına göre, müstakil veya şüyulu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri yüzde yirmi beşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtmaya Belediyeler selahitlidir...” hükmü yer almıştır. Anayasa Mahkemesince 42’nci maddedeki “taşınmaz malın gerçek karşılığı verilmeksizin yüzde yirmi beşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtabileceğine” ilişkin hükmün Anayasanın 38’inci maddesine aykırılığı nedeniyle Anayasa Mahkemesinin 22.12.1963 günlü, 1963/65 Esas, 1963/278 Karar sayılı kararıyla iptal edilmesi üzerine, anılan madde 11.7.1972 günlü, 1605 sayılı Kanunla yeniden düzenlenmiş, belediyelerin taşınmazları noksan dağıtma yetkisini içeren kuralı yerine “düzenleme ortaklık payı” ilkesi getirilerek iptal nedeniyle ortaya çıkan boşluk doldurulmuştur.⁵

6785 sayılı İmar Kanunu’nu yürürlükten kaldıran 09.05.1985 tarih 3194 sayılı İmar Kanunu ile genel olarak plan onaylama yetkileri merkez yönetimden alınarak yerel yönetimlere verilmiştir.

6785 sayılı yasada düzenleme ortaklık payı üst sınırı %25 iken 3194 sayılı yasa ile bu oran %35’e yükseltilmiştir. Ayrıca, düzenleme ortaklık payı kapsamına alınmış ve uygulama sırasında düzenleme ortaklık payının alınmasının olanaklı olmadığı durumlarda, düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi kuralı getirilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği de yürürlüğe sokulmuştur.

17.12.2003 günü yürürlüğe giren 5006 sayılı yasanın 1’inci maddesi ile düzenleme ortaklık payı %40’ a yükseltilmiş ve bu payların değerlendirilebileceği alanlar arasına Milli Eğitim Bakanlığı’na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları da eklenmiştir.

⁵ ERGEN Cafer, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Ankara-2006, Seçkin Yayıncılık, s. 24

1.2. DİĞER ÜLKELERDE ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ UYGULAMALARI⁶

1.2.1. Almanya

Almanya’da arazi ve arsa düzenleme işlemi “Umlegung” olarak bilinir ve aslında kırsal arazi düzenlemesi metotlarının kentsel koşullara uygulanmasıdır. Yaklaşık 100 yıl önce Frankfurt Belediye Başkanı olan Franz Adickes, arazi sahiplerinin arazi ve arsa projelerine katılımını zorunlu kılmak için bir yasa oluşturmuştur. Bu yasanın ana fikri düzenleme alanında kamulaştırma yapmaksızın arazilerin dönüşümünü sağlamaktır. Belediyeler kamu kullanımı için gerek duyulan alanları, tüm proje alanından bir tür arazi kesintisi olarak elde etmektedir. Bu kesintiden sonra geriye kalan net inşaat arazisi bir önceki sahiplerine dağıtılmaktadır. Böylece arazi sahipleri; kendi imar parsellerine inşaat yapabilir veya bu parselleri arazi piyasasında satabilirler. Kadastro parselinden imar parseline dönüşümde artan arazi değeri arazi sahibi ve belediye arasında (en azından kısmen) dağıtılabilir.

Belediyeler, kadastro parseli için finansman ve ödeme yapmak zorunda olmadığından bu metot belediyeler için hiçbir finansal risk anlamı taşımamaktadır. Arazi ve arsa düzenleme sadece bir parsel dönüşüm metodu olduğu için sözü edilen riskleri içeren yeni parsellerin özelleştirilmesi ile ilgili hiçbir problem de olmamaktadır. Buna ek olarak ne arazi sahipleri ne de belediyeler arazi alım-satım vergisi ödememektedir. Eğer bu sürdürülebilir kent gelişimi aracı iyi bir şekilde uygulanırsa, arazi sahipleri ve belediyeler arasında bir işbirliği sağlanır.

Almanya’da Arsa ve Arazi Düzenlemesi olarak adlandırılan resmi prosedür ile birlikte imar planları hayata geçirilmeye başlanmıştır. Frankfurt şehrinin ilk belediye başkanı Franz Adickes bu yasanın çıkarılmasında çok etkili olmuştur. 1902’de yasalaştırılan ve 1907’de değiştirilen bu yasa böylece “Lex Adickes” olarak adlandırılmıştır. Gerçek yasal dayanağı Alman Federal Yapı Yasası’dır.

Arsa ve arazi düzenlemesinin genel düşüncesi proje alanındaki kadastro parsellerinin dönüşümüdür. Bunun anlamı arazi ve arsa düzenlemesinde yatırımcılar veya belediyeler vasıtasıyla arazi edinimi yoktur. Genel yol, proje alanındaki tüm

⁶ ÇÖLKESEN İ., SESLİ F. A., AKYOL N., Avrupa Birliği’ne Uyum Sürecinde Türkiye’deki Arsa Ve Arazi Düzenlemesi Uygulamaları, HKMO 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007, Ankara

parselleri arazi ve arsa düzenleme kütlesi olarak adlandırılan bir kütle halinde birbirine eklenmesidir. Bu işlem sadece hesaplamalarda kullanılır, proje alanındaki bir imar parselin oluşturulmasında kullanılmaz.

Bu arazi ve arsa düzenlemesi kütlesi dışında kalan yollar, otopark alanları, kamusal yeşil alanlar, çocuk bahçeleri gibi kamu alanları için imar planlarında tasarlanan tüm alanlar düzenleme dışında tutulabilir ve belediyeye tahsis edilebilir. Geriye kalan kütle yeniden dağıtım kütlesi olarak adlandırılırlar. Eğer arazi ve arsa düzenlemesi alanı dışında bulunan uygun alternatif araziler katkı sağlayacaksa; anaokulu, okul, mezarlık gibi diğer kamu kullanımı için gerekli olan bu gibi alanlar herhangi bir kamu kurumuna veya Belediye'ye verilebilir.

Net inşaat alanı olarak adlandırılan yeniden dağıtım kütlesi arazi sahiplerine yeniden dağıtılmalıdır. İmar parsellerinin hak sahiplerine yeniden dağıtılmasında iki farklı kıstas vardır. Bunlar: arazi sahiplerinin önceki arazilerinin “bağlı değeri” ve “bağlı boyutu” dur.

Bağlı boyut vasıtasıyla yeniden dağıtım kriterleri belirlenen projelerde; düzenleme öncesindeki kadastro parsellerinin %30'una kadar olan bir kısım hiçbir para veya parasal bedel ödenmeden kamu kullanımı için alınabilir.

Almanya'da AAD projelerinde imar parsellerini yeniden dağıtmak için kullanılan ikinci bir yol da kadastro parsellerinin önceki bağlı değerleridir. Bu metot, boyut ile yapılan yeniden dağıtıma göre biraz daha karışıktır.

Bağlı değer ile yapılan AAD işleminde ana düşünce; imar planı ile gelen değer artışının arazi sahipleri ile belediye arasında paylaşılmasıdır. Arazi sahipleri planlama ile artan arazi değerleri sonucunda (kadastro parsellerinin imar parsellerine dönüşümü sırasında) bir kazanç elde ederler. Belediyeler AAD sonucunda artan arazi değerini başka bir deyişle kadastro parseli ile imar parseli arasındaki değer farkını kullanırlar. Kişilerin arazilerinin değerlerinin belirlenmesindeki esas piyasa değerleridir.

Almanya'da AAD projesindeki tüm bu önemli kararların sorumluluğu belediyeler tarafından atanan bağımsız AAD kuruluna devredilmiştir. AAD işlemi ile ilgili Belediye'nin resmi evrakları, tüm kararlar ve AAD alanındaki tüm arazi sahipleri ile görüşmeler bu kurula bırakılmıştır. Ancak en son karar bağımsız AAD kurulları

tarafından alınır. Bu kurullar genellikle beş kişiden oluşurlar. Bir avukat, bir kıymet takdircisi, bir harita mühendisi ve yerel meclisin iki üyesinden oluşur.

Almanya’da AAD projesinde arazi sahiplerinin katılımı önemli bir safhadır. Daha önce de belirtildiği gibi AAD detaylı imar planlarına ulaşmalıdır. Bu planlama işleminin iki safhasında vatandaşın katılımı vardır. AAD projesinde tüm arazi sahiplerinin çoğunluğunun yoğun bir katılımı olur. AAD’nin genel prensiplerinin yoğun görüşmeleri içinde, arazi sahiplerinin parsellerinin piyasa girdi değerleri, arazi sahiplerinin istekleri ve yeniden dağıtımın farklı özellikleri tartışılmalıdır. Sonra AAD Kurulu imar planına onay vermelidir.

Almanya’da Arsa ve Arazi Düzenlemesinin genel adımları şu şekilde özetlenebilir: “Federal Yapı Yasası” kurallarına bağlı olarak yerel meclis AAD projesinin genel tanımını üzerine bir karar alır. Bu erken süreçte projeyi tanıtım toplantısında tüm arazi sahiplerine bu projenin kuralları ve prosedürü hakkında genel bir bilgi verilir. Daha sonra AAD Kurulu, AAD proje alanı içindeki kişilere ait parselleri belirtir. Proje alanının düzenlenmesi için özel AAD çözümlerine karar verir. Bu kararlar kesinlikle uygulanmak zorundadır. Bu karardan sonra AAD alanında gelişmeler durdurulur ve düzenlemelere yasaklar getirilir. Bunun anlamı AAD alanı içindeki tüm önemli eylemler (örneğin arazinin alım-satımı, arazinin bölünmesi, fiziksel yapıların inşaatı vb.) sadece AAD kurulunun özel izni alınarak gerçekleştirilebilir.

1.2.2. Fransa

Fransa da kamu özellikle satın alma hakkına sahiptir. Yerel yönetimler sahip oldukları toprakları satamamakta, ancak uzun vadeli kiraya verebilmektedir. Yerel yönetimler toprakla ilgili girişimleri dilerse 12 yıl süreyle erteleyebilirler. Toprak satışları ise izne tabidir.

Fransa yapı hakkı, imar planına bağlı olarak “kamudan satın alınan bir hak” olarak yorumlanır. Alınan hakkın iki yıl içinde kullanma zorunluluğu vardır.

Vergiler aracılığı ile planlama sonucunda arsalarda oluşan artı değerlerin bir bölümünün kamuya aktarılması sağlanır. Kamu altyapılarla ilgili harcamaların %70’ini geri alır.

Kamu yönetimi, kentsel alanda imar planına uygun girişimleri değişik yöntemlerle özendirilmeye çalışır. Planlı alanda uygulamaları kolaylaştırmak ve adaleti sağlamak için belirli ve sınırlı bölgelerde toprağın üzerine düşen imar hakkı oranı eşitlenir.

Fransa'da arsa ve arazi düzenlemesi arazi sahiplerinin sorumluluğundadır. Uygulama ve ekonomik kazancın paylaşımı arazi sahiplerinin kontrolü altındadır. Bu irade belediyeler tarafından kullanılabilceği gibi gönüllü bir kurumun tanımlanması ile başlayabilen özel hissedarlar tarafından da kullanılabilir. Bu fonksiyon sadece oybirliği durumunda ortaya çıktığı için, bir sonraki adım yetkili bir kurumun (AFU) belirlenmesi olacaktır.

İlk olarak; yetkililer ve arazi sahipleri tarafından önemli kararlar için esas olacak bir "ön proje" planı yapılır. Bu plan, alan için önerilen düzenleme sınırlarını, bu alan içerisinde uygulamadan etkilenecek parselleri ve mülkiyet sahiplerinin kayıtlarını içerir. Bu plan yapıldıktan sonra projenin ana hatları, yararlarının yanı sıra alt yapı ihtiyaçlarının da altı çizilir, maliyet ve maliyet raporu değerlendirilir. Planı uygulamak ve raporu yönetmek için bir danışman seçilir ki bu genellikle bir harita mühendisidir. Bazı aşamalarda belediyenin var olan arazi kullanım planları göz önüne alınarak hazırlanan ön projeler için kamu desteği almak mümkündür.

Yetkililer bir toplantı düzenlerler ve projeye karşı olan itirazları alırlar. Bu itirazlar genel bir toplantıda bir araya getirilir. Eğer arazi sahiplerinin 2/3'ü veya tüm proje alanının en azından 2/3'ü ne sahip olan kişi projeyi kabul ederse ve proje; kabul edilen arazi kullanım planlarını takip eder ve belediye tarafından desteklenirse; ancak bundan sonra yetkililer proje alanı içindeki yetkili bir kurumu onaylayabilir, bu kuruma projenin uygulanması ve proje maliyetinin üyelere geri alınması için yetki verebilir. Rızası olmayan arazi sahiplerinin bir ay içinde sahip olduğu hakları beyan etmeleri ve mülkiyetlerinden vazgeçmeleri istenir ve arazinin fiyatı anlaşma yoluyla veya kamulaştırma ile belirlenir.

İmar planı önerilen blokları, inşaat alanlarını, sokakları ve diğer teklif edilen yapıları gösterir. Kamu alanları için arazi gereksinimi hesaplardan düşüldüğü için geriye kalan alan; yeni değer en azından eski değeri karşılayacak şekilde dağıtılır. Bazı arazi sahipleri en azından maliyetlerinin bir kısmını karşılamak için arazilerini gönüllü olarak küçültürler. Gerekli değişiklikler yapıldıktan sonra plan ve belgeler yerel

yetkililere teslim edilir. Bu plan ve belgeler belediye tarafından onaylandıktan sonra 20 gün askıda kalır. Bu ilandan sonra son düzenlemelerle yeniden onaylanması için bu belgeler yerel yetkililere gönderilir. Kurul tarafından inşaat işleri tamamlandığında; son maliyet hesapları ve tazminatlar hazırsa kurul feshedilir. Eğer gerekli ise yapı nizamı koşulları ile resmi parselasyon planına imar planı ile beraber karar verilir.

Fransız prosedürü, Alman “Umlegung” prosedüründen daha az kullanılır ve kuralları daha sonradan yapılmıştır. Fransa’da ki uygulama daha fazla zaman ve sorumluluk gerektiren, arazi sahiplerinin daha fazla risk aldığı bir uygulamadır. Diğer taraftan arazi sahiplerinin kendi politikalarını bir düzeye getirmelerinde daha fazla olasılığa açıktır.

1.2.3. İngiltere

İngiltere’de 1848 yılından sonra zamanla imar konusuna değinen kanunlar çıkarılmıştır. Fakat çıkarılan bütün kanunlar imarı bugünkü anlayışla ele almamaktaydı. Özel mülkiyeti kendi sınırları içinde bağımsız bir bütün olarak kabul ederek buna göre hükümler getirmekteydi. Bu kanunlara göre yapı nizamlarına uymak şartıyla herkes kendi arsasına istediğini yapabiliyordu. Böylece konut bölgeleri içinde fabrikalar yapılmakta veya komşu arsada ne yapılacağı dikkate alınmadan, her ikisinin birbirleriyle ilişkileri düşünülmeden inşaat yapılmaktaydı.

1890 yılında çıkarılan iskân kanunu ile özellikle işçi sınıfının uygunsuz ve sağlıksız konut durumunu ve oluşmuş kenar mahalleler sorununu çözmek için hükümler getirilmiştir. Bu konudaki kanunlar 1936 yılında bir araya toplanarak yeni bir şekilde ele alınmış ve bugünkü anlayışın esası teşkil edilmiştir.

1936’dan 1954 yılına kadar imar kanunu değişikliklere uğramış ve imar kanunu son şekliyle sadece işçi konutları ve kenar mahallelerle değil tüm konutlarla ve her türlü inşaat alanları ile ilgilenmiştir. Bu şekli ile yerel idarelere geniş yetkiler tanıyan bir kanun halini almıştır.

1909 yılına kadar Genel Sağlık Kanunu ile Konut Kanunu; binaların sağlık şartlarını ve özellikle işçi sınıfına ait olan konutları ve kenar mahalleleri korumakla uğraşmıştır. Ama herkesin kendi arsasına istediğini yapmasına engel olamamışlardır. Bu nedenlerle 1909 yılında yürürlüğe konulmuştur.

Bu kanun İngiltere'nin imar konusundaki ilk kanunudur. Bu kanunla yerel yönetimlere imar planları yapma yetkisi verilmiştir. Kanun planların sağlık şartlarına uygun, genel ve kullanışlı şehir planları olmasını sağlayıcı hükümleri içermektedir. Ve ilk defa imarı bir bütün olarak ele alma zorunluluğu kabul edilmiştir. Bu kanunla şahıs mülkiyetleri bağımsız bir bütün kabul edilmeyerek, şehir denen asıl bütünün parçaları kabul edilmiş ve inşaatın sadece yapı nizamlarına değil imar planına ve kurallarına da uyması zorunlu tutulmuştur.

Bu kanuna göre yerel yönetimlerin plan yapabilmeleri için yerel hükümetten izin alması gerekmektedir. Yapılan plan yerel meclis tarafından onaylanmadıkça yürürlüğe giremediği gibi; bazı özel durumlarda ise planın parlamento tarafından onayı gerekmektedir.

1909 yılında çıkarılan kanunla başlayan planlama hareketi beklenen hızı getirmemiştir. Ancak imar hareketine 1919 yılında çıkarılan imar kanunu ile ivme kazandırılmıştır.

İmar planını yapma işini hızlandırmak için belirli nüfusun üzerindeki yerleşim yerlerine plan yapma (20.000 üzerindeki) zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca birden fazla belediyenin de plan hazırlama konusunda birlik oluşturacakları da hükme bağlanmıştır.

1919 yılına kadar plan işleriyle yalnızca yerel yönetimler uğraşırken 1919 yılında bu yetki yeni oluşan sağlık bakanlığına devredilmiştir. Sağlık bakanlığı bu görevi 1943 yılında oluşturulan şehir ve bölge planlama bakanlığına bırakmıştır.

1933 yılında çıkarılan imar kanunu ile evvelce yalnız boş arazinin planlaması yapılabilmekteyken bu defa yerleşik alanlarda da planlama yapmak zorunluluğu getirilmiştir. Plan onanincaya kadar geçecek zaman içinde yapılacak imar uygulamaları özel bir nizama tabidir. Bu nizama uygun inşaat yapan kişiler yeni imar planı nedeniyle bir değişikliğe uğrarlarsa bunun tazmini yani bedelinin ödenmesi gerekmektedir. Buna karşın imar planı nedeniyle oluşacak değer artışlarının %75'ini alma hakkı yerel yönetimlere tanınmıştır.

İngiltere'de imar uygulaması ile ilgili kanunlar büyük gelişme göstermiştir. Her yeni çıkan kanun eskisinin daha büyüğü ve mükemmeli şeklindedir.

İmar işleri ile uğraşan makamlarda değişmiştir. İmar kanuna önceden Sağlık Bakanlığı bakmaktayken sonra konu Bayındırlık Bakanlığına 1943 yılında ise Şehir

ve Bölge Planlama Bakanlığına bırakılmıştır. 1951 yılında bu bakanlığın adı İskân ve Yerel Yönetim Bakanlığı olarak değiştirilmiştir.

1944 yılında çıkarılan kanunda ise bakana nizamnameler, yönetmelikler çıkarma yetkisi verilmiştir. 1944 yılında çıkarılan kanunla harap bölgelerin ve yangın yerlerinin planlanması ve düzenlemesi öngörülmüş olup bu konuda yapılacak kamulaştırmalar için 1939 yılı rayiçleri esas kabul edilmiştir.

1947 yılında çıkarılan kanunda ise bakana nizamnameler, yönetmelikler çıkarma yetkisi verilmiştir. Çıkarılan yönetmelik, nizamname, emirler kanun kuvvetindedir. Aynı kanuna göre arazi mülkiyet hakkı, araziye hâlihazırda kullanmak hakkından ibarettir. Üzerinde inşaat yapma hakkı mülkiyet hakkına dâhil değildir. Bu kanun araziye değil, arazinin gelişme kıymetini millileştirmiştir. Buna karşın arazi sahiplerine de tazminat hakkı verilmiştir. Bu kanun 1954 yılında büyük değişikliğe uğramış ve arazinin kamulaştırma bedeli hâlihazır kullanma değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kanunla arazinin gelişme değeri mal sahiplerine bırakılmıştır.

İngiltere’de 1947 yılında planlamanın da üstünde genel değer artışını kamuya aktarmak deneyimine girildi. Başarısızlığa uğrayan bu deneme bir kaç yıl sonra bırakıldı. Yani 1954 yılında planlama yoluyla arazi ve arsaların alacağı artı değerler mal sahiplerine bırakıldı. Bundan sonra 1967 yılında geniş çaptaki kamulaştırma önlemleri nedeniyle oluşan değer artışlarını topluma vermeyi öngören bir yasa çıkarıldı.

İngiltere’de uzun yıllar imar hakkının ulusallaştırılması amacıyla çalışmalar yapıldı, yasalar çıkarıldı. Ancak, imarla gelen artı değerlerin tamamen topluma aktarılması başarısız oldu.

Bu günkü uygulamada, toprağın önceki kullanma değeri ile imarla gelen değeri arasındaki fark, kamu ile mülk sahibi arasında yarı yarıya paylaşılmaktadır.

1.2.4. Hollanda

Hollanda’da toprakların çok büyük bir bölümü kamu elinde olduğundan planlama ile gelen artı değerlerin tekrar kamuya aktarılmasına gerek kalmamaktadır. Diğer bazı Avrupa ülkelerinde olduğu gibi belediyelerin elinde büyük çapta arsa stoku bulunduğundan belediyeler kentsel toprak sağlamada zorlanmamaktadır. Kentsel toprak mülkiyeti kamu elinde olduğundan arsa ve arazi düzenlemesi yapmaya gerek

yoktur. Kentsel topraklar planlanan hedefler ve plan amaçları doğrultusunda yerel yönetimler veya kamu yönetimi tarafından kullanılabilir.

1.2.5. İsviçre

İsviçre değişik kantonlardan oluşmakta ve her kantonun kendine ait imar kanunları vardır. Burada Zürih kantonu imar kanunundan bahsedilecektir. Bu kanun kantona bağlı belediyeler tarafından ya tamamen ya da kısmen uygulanmaktadır. İmar kanununda belediyelerin alacakları kararlar hükümet tarafından kabul edilip resmi gazetede yayımlandıktan sonra yürürlüğe girebilmektedir. Yapılacak değişiklikler de kanton meclisinin kararına bağlıdır.

Belediyeler büyük bir alanın imar planını yaptırmak üzere birleşebilirler. Birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarını hazırlamakta hükümetin görevi olup, belediyeler uygulama imar planlarını hazırlarken bu plana uymak zorundadırlar.

Zürih İmar Kanununa göre planlar yapıldıktan sonra ilan edilmekte ve sonra onanmaktadır. Hükümet tarafından planların onanmasından sonra belediyelerin kamulaştırma yetkisini almış sayılmaktadırlar.

Zürih imar planında, ön bahçe mesafelerine inşaat yapılamayacağı, eğer yapılırsa yol genişletme çalışmaları sırasında, binalar için herhangi bir kamulaştırma bedeli ödenmeyeceği hükme bağlanmıştır.

İmara uygun olmayan parsel sınırlarının düzeltilmesi için mevcut hükümlere göre ön değişim anlaşması teklif edilmektedir. Anlaşma sağlanamazsa veya parsellerden biri, üzerinde bina yapılamayacak duruma gelirse o zaman küçük parsel lehine büyük parselden kamulaştırma yapılmaktadır. Parsel arka sınırları da, aynı şekilde düzeltilmektedir. Boş alanların sahipleri bir ayırma planı ile imar alanına katılmaktadırlar. Bu düzenlemenin belediye tarafından yapılmasını isteyebilirler.

Belediyeler düzenleme yaparken arsa sınırlarını değiştirmeye, hepsini birleştirip yeniden ayırmaya ve bu işlem sırasında yollar için gerekli olan alanları çıkardıktan sonra geri kalan alanları ilk sahiplerine ilk alanlar oranında dağıtmaya yetkilidirler.

Birleştirme ve ayırma sırasında eski sahibine arsası arsa olarak verilemiyorsa diğer gayrimenkul sahiplerinden alınacak katılım payları ile para verilmek suretiyle eşitlik sağlanmaktadır. Ancak üzerine inşaat yapılabilecek büyüklükteki arsalar için mal sahibinin rızası olmadan arsa yerine para verilmemektedir. Kamuya ait alanlarda

kimsenin hiç bir şekilde hak iddia edemeyeceği hükme bağlanmıştır. Bu alanların yalnızca kiraya verilebileceği ve böylece sürekli olarak kamu mülkiyetinde kalmaları sağlanmış olmaktadır.

Yol açılması, yol güzergâhlarının değiştirilmesi veya yolların genişletilmesi gibi imar uygulamaları nedeniyle artı değer kazanan mal sahiplerini imar masraflarına katılmalarını sağlamaya belediyeler yetkilidirler. Katılım payları, imar masraflarının kendi hisselerine düşen kısmından ve artan değer yarısından fazla olmaması gerekir. Bu pay kamulaştırma bedelinden de düşülebilmektedir.

Hem imar harcamalarına hem de belediye tesislerine katılım payları gayrimenkullere borç kaydedilir ve dört yılda ödenir. Bu borç gayrimenkulün satılmasında, üzerine inşaat yapılmasında bir defada tamamen alınır. Bu kanuna göre bir arsada inşaat yapabilmek için arsanın yola yeterli derecede cephesi olması gerekir.

1.2.6. Japonya

Japonya 20. yüzyılın başlangıcından bu yana katılımcı gelişme deneyimine sahiptir. Bu alanda gerçek gelişme 1923'te ki büyük deprem ve ikinci dünya savaşı sırasında Japon şehirlerinin ağır tahribatı sonucunda ortaya çıkmıştır. Yeniden yapılanma da arazi sahipleri ve kiracılar ile ortak bir şekilde yeni şehir yapılarının kurulması için büyük ve bütünleşik bir programa gerek duyulmuştur. Bu prosedür daha sonra Japonya'da ana kentsel model için geliştirilip, iyileştirilmiştir. Şu günlerde tüm yeni gelişim alanlarının yaklaşık %50'sinden sorumlu hale gelmiştir.

Kökeni Arazi Topplulaştırması olmakla birlikte, ilk kez 1919 yılında kentsel alana uygulanmıştır. AAD yetkisi valilik, belediye, bakanlık (Bayındırlık), Kamu şirketleri (Konut şirketi, bölgesel gelişme şirketi, yeni kent geliştirme şirketi) ve taşınmaz sahiplerinin oluşturduğu özel AAD derneklerine verilmiştir. DOP kapsamı yollar, parklar ve kanallardan oluşmaktadır. DOP payı oranı %50 olarak uygulanmaktadır. Bu oranın yarısı DOP kapsamında ki donatıların alanını karşılamakta, diğer yarısı ise bu tesislerin yapımı ve AAD masraflarının karşılanması için kullanılmaktadır. Hem değer hem de alana dayalı bir AAD yöntemleri kullanılmaktadır.

Temel amaç hem yeni şehir alanları geliştirmek hem de eski alanları yenilemek; büyük altyapı yatırımı için yapıları düzenlemektir. Alman veya Fransız modellerinin aksine, bu model yalnızca kamu veya özel sektör için dizayn edilmez. Yerel yetkililer,

kamu yatırımcıları, büyük özel girişimciler ve sıradan arazi sahipleri Arsa ve Arazi Düzenlemesini uygulayabilir ve ilk adımı atabilir. Eğer proje özel alan sınırları içinde tespit edilmişse; bu proje en azından hem arazi sahiplerinin hem de kiracıların sayı ve alan bakımından 2/3'i tarafından desteklenmelidir. Başlatanın kim olduğuna bakılmaksızın daha üst mertebeli yetkililer projeyi kabul etmelidir. Bu sonuca ulaşmak için kapsamlı bir ön planlama işlemi gerekir. Bu ön planlama işleminde; amaçlar, koşullar, planlama sonuçları, yapılacak yapılar, tahmin edilen maliyet ve kazanımlar aydınlatılmalıdır. Bu planlar iki hafta boyunca askıda kalır ve bunlarla ilgili yapılan itirazlar veya görüşler alınır. Gerekli düzenlemelerden sonra yetkililer uygulama kuralları ile birlikte ön planı kabul edebilir; arazi sahipleri ve kiracılar için yetkili bir kurum kurabilir.

İlk olarak kayıtlardan ve haritalardan arazi sahipleri belirlenir. Daha sonra alana veya arazinin değerine göre katılımlar belirlenir. Her bir arazi sahibinin haklarından vazgeçeceği arazinin yüzde oranı, diğer taraftan kamu alanları ve maliyetlerin ödemeleri belirlenir. Normalde kurum bunun son kısmını satar ve projenin kendi finansmanını elde eder. Kesintiden sonra geriye kalan alanların ne olacağı AAD işleminden sonra arazi sahiplerine geriye ne verileceği belirlenir. Kamu ve özel sektör arasında maliyet paylaşımı karşılıklı bir anlaşma ile belirlenir. Daha sonra sonuç plan iki hafta boyunca askıda kalır. Özel AAD durumunda, sonuç plan 2/3'lik oy çoğunluğu ile desteklenmelidir. Eğer bir kamu yetkilisi veya ortaklığı projeden sorumlu ise, herhangi bir oylama gerekli değildir ve herhangi bir kurumun kurulmasına gerek yoktur. Arazi sahipleri ve kiracılar karar alma işleminde, bazı konularda, danışmana sahip bir kurulun atanmasıyla ilgilenir. Fakat her hâlükârda sonuç plan bir üst yetkili tarafından kabul edilmelidir. Başvurulara izin verilir ve yönetsel bir düzende ele alınır.

1.2.7. Diğer Bazı Ülkeler

Diğer bazı Avrupa ülkelerinde, yerel yönetimlerin elinde büyük çapta arsa stoku bulunduğundan belediyeler genel hizmetlere toprak sağlamada zorlanmamaktadır. Sosyalist ülkelerde de toprak mülkiyeti kamu elinde olduğundan arazi ve arsa düzenlemesi yapmaya gerek yoktur. Kentsel topraklar, planlanan hedefler ve plan amaçları doğrultusunda yerel yönetimler veya kamu yönetimi tarafından

kullanılmaktadır. Bazı Arap ülkelerinde ise 1858 Osmanlı arazi kanunnamesi benzeri uygulamalar sürmektedir. Mirî araziler, gibi toprakların kuru mülkiyeti devlete, kullanım hakkı özel ve tüzel kişilere aittir. Kentsel alanda ve yerleşmelerin yakın çevresinde ancak 500m²'den küçük araziler mülk olarak kabul edilmektedir. Toprakların büyük çoğunluğu kamu mülkiyetinde olduğundan, bu ülkelerde yerel yönetimlerin plan hedeflerini gerçekleştirmeleri çok kolay olmaktadır.

İKİNCİ BÖLÜM

2. İMAR İLE İLGİLİ MEVZUAT

İmar uygulamalarıyla ilgili halen yürürlükte olan mevzuatlar yasalar, yönetmelikler ve genelgeler olarak sınıflandırılabilir.

2.1. 3194 sayılı İmar Yasası

İmar uygulamaları 3194 sayılı İmar Yasası esaslarına göre yapılmaktadır. 03.05.1985 tarihinde kabul edilen Yasa ile bu Yasaya dayanılarak çıkarılan yönetmelikler (09.05.1985 gün 18749 sayılı ve 02.10.1985 gün mükerrer 18916 sayılı) Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Yasa ve yönetmeliklerin yürürlüğe girmesiyle de o tarihe kadar yürürlükte olan 6785 sayılı Yasa ve buna ek 1605 sayılı Yasa ile bu yasalara dayalı olarak çıkarılan nizamname ve yönetmelikler de yürürlükten kalkmıştır.

Yasanın kapsamı 2'nci maddesinde; “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu 3194 sayılı Yasa hükümlerine tabidir.” şeklinde tanımlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun istisnaları ise 4'üncü maddesinde aşağıdaki şekilde yer almıştır.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası, Bu Yasanın ilgili maddelerine uyulmak kaydıyla 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Yasası, 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Yasa, Diğer özel yasalar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Yasanın özel yasalara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, bu Yasa hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.

2.2. 5302 sayılı İl Özel İdare Yasası

İmar mevzuatı gereğince; belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapılan uygulamalarda karar mercii İl İdare Kurulu iken, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Yasası ile bu yetki İl Özel İdaresine verilmiştir.

Konuyla ilgili 5302 sayılı Yasanın 6'ncı maddenin (b) bendi; "*İl Özel İdaresi mahalli müşterek nitelikte olmak şartıyla; imar, yol, su, kanalizasyon, katı atık, çevre acil yardım ve kurutma, orman köylerinin desteklenmesi, ağaçlandırma, park ve bahçe tesislerine ilişkin hizmetleri belediye sınırları dışında yapmakla görevli ve yetkilidir.*" şeklindedir.

Yine 5302 sayılı Yasanın 10/c maddesinde, il çevre düzeni planı ile belediye sınırları dışındaki alanların imar planını görüşme ve karara bağlama yetkisinin İl Genel Meclisine ait olduğu bildirilmektedir.

Yasada; belediye sınırları dışından bahsedilmesine rağmen mücavir alanlar için net bir bilgi bulunmamaktadır. Ancak, İçişleri Bakanlığı Hukuk Müşavirliğinin 17.08.2005 tarihli ve 3344 sayılı görüş yazısında mücavir alanlar içindeki uygulamalarda da eski uygulamaya devam edileceği bildirilmiştir.⁷

2.3. Tapu Sicil Tüzüğü

Tapu Sicil Tüzüğü; "Türk Medeni Kanunun ön gördüğü tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmak" amaçlıdır.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 20'nci maddesinde imar uygulamalarında, kesinleşmiş imar parselasyon planları, dağıtım cetvelleri ve gerekli diğer belgeler aranır." ve tescil ise aynı tüzüğü'nün 27'nci maddesi gereğince yapılır.⁸

2.4. Tapu Planları Tüzüğü

Tapu Planları Tüzüğü'nün amacı Türk Medenî Kanununun, taşınmazların tapu kütüğüne tescili ve sınırlarının belirlenmesinde esas alınmasını öngördüğü tapu

⁷ KOÇAK Hüseyin-BEYAZ Metin, 3194 sayılı Kanunun 18'inci Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları, Ankara-2015, s. 12

⁸ a.g.e., s.12

plânlarının yapımına ve üzerindeki değişikliklerin izlenmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Tüzüğün 6'ncı maddesinde tapu planlarının yapım ve kontrol sorumluluğun mühendis tarafından yapılmasını düzenlemiştir.

2.5. 3194 sayılı Yasa 44/I-c Yönetmeliği

3194 sayılı Yasanın 44/I-c maddesi gereğince düzenlenen "İmar Yasasının 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik" ile 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi gereğince yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin, nerelerde ve ne şekilde tatbik edileceği hususları düzenlenmiştir.

2.6. 3194 sayılı Yasa 44/J Madde Yönetmeliği

İmar uygulamaları; haritası ilgili kurum tarafından yapıp ya da yaptırılıp, kadastro müdürlüğünce de kontrol edilmesi gereken işlemlerden olduğundan, işlemi yapacak serbest mühendisin ehliyet durumu 3194 sayılı Yasanın 44/J maddesi gereğince çıkarılan Yönetmelik ile düzenlenmiştir.⁹

2.7. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

İmar Kanununun 5, 8 ve 44'üncü maddelerine dayanılarak hazırlanan, 14 Haziran 2014 tarihli yönetmeliğin amacı "fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir." şeklinde tanımlanmıştır.

⁹ a.g.e., ss.13

2.8. 1477 sayılı Genelge

07.11.1985 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan genelgede imar uygulamalarının açıklamaları, Tapu ve Kadastro Müdürlükleri tarafından izlenecek yolu düzenleyen bir genelgedir.

2.9. 2010/22 sayılı Genelge

09.11.2010 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1715 nolu genelge, ilgilileri tarafından yapılan veya yaptırılan ayırma, sınırlandırma, parselasyon, kamulaştırma, köy yerleşim haritaları, orman haritaları yola terk ve yoldan ihdas haritaları ile diğer tescile konu olan harita ve planların kontrol edilmesini ve kabulünü düzenleyen bir genelgedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. İMAR PLANLARI UYGULAMA YÖNTEMLERİ

İmar planlarında mevcut olan imar adaları ve umumi hizmet alanlarının ölçme kuralları içerisinde araziye yansıtılmasına “imar uygulaması” denilmektedir. İmar uygulamalarının amacı, umumi hizmetlere ayrılan alanların toprak ihtiyacının sağlanması ve imar planına uygun mülkiyet dokusunun oluşturulmasıdır.

Ülkemizde imar uygulamaları; kamulaştırma, talebe bağlı uygulamalar ve arsa düzenlemesi yöntemleriyle yapılmaktadır.¹⁰

3.1. KAMULAŞTIRMA YÖNTEMİ

Kamulaştırma yöntemi; imar planlarında özel mülkiyete ait araziler üzerinde resmi yapılara, tesislere, okul, yol, meydan, park, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi, hal, mezbaha, pazar yeri, toplu taşıma istasyonu, terminal gibi resmi resmi ve umumi hizmetlere ayrılan alanlardaki imar planının uygulanması işlemidir. Yani kamu yararının gerektirdiği bu ortam içinde özel mülkiyetteki taşınmazların, bedeli peşin ödenerek kamu mülkiyetine zorla geçirilmesidir.¹¹

Özel mülkiyete rastlayan taşınmazların tamamı ya da bir kısmı, imar planlarında resmi veya umumi hizmetler alanına rastlıyorsa, ilgili kuruluş tarafından söz konusu tesislerin yapılabilmesi için bu yönteme başvurulur. Kamulaştırma işleminde kişinin taşınmazı kamu yararı amacı ile bedeli peşin ödenerek elinden alınmaktadır. Her ne kadar kamu yararı gözetilip taşınmazın bedeli peşin olarak da ödense Anayasa da düzenlenen mülkiyet hakkını kısıtlayan bir yöntemdir.

Kamulaştırma yönteminin getirdiği sıkıntılar ele alındığında en dikkat çeken yanı, yöntemin eşitsizliklere neden olmasıdır. İmar planının onaylanması ile birlikte kamulaştırılan yerler henüz tam değerlendirilmediği için, bu taşınmazların sahipleri

¹⁰ YAKAR Aytuğ, İmar Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara-2000, s.7

¹¹ YILDIZ Ferruh, İmar Bilgisi Planlama-Uygulama-Mevzuat, Ankara-2009, Nobel Yayıncılık, s. 155

imarın getirdiği değer artışından yeterince faydalanmamaktadır. Öte yandan kamulaştırma alanı dışında kalan taşınmazlar yapılan bu kamulaştırmalar nedeni ile daha uygun konuma kavuşarak çok büyük değer kazanmaktadır. Burada haksızlık açıkça görölmekte ve kamulaştırmanın en sakıncalı yönü de bu olmaktadır.

Kamulaştırma ile planda kamu tesis ve hizmetleri için ayrılan alanlar kamulaştırılmakta, adalar içindeki imar parsellerinin oluşmasına ilişkin bir çalışma yapılmamaktadır. Hâlbuki plan sadece kamu tesis ve hizmetlerinin yapılması değil imar adalarında ön görölen yapıların da plan döneminde yapılmasını amaçlar.¹²

3.2. TALEBE BAğLI UYGULAMALAR

Taşınmaz sahibinin isteği üzerine yapılan bu uygulamalar 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddelerine göre yapılmaktadır.

İmar Kanununun 15'inci maddesi "İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez." hükmünde olup imar planı içinde ve dışında olan yerlerde yapılacak uygulamalarda kısıtlamalar getirmiştir.

Danıştay 6. Dairesinin 1993/1293 Esas, 1994/1032 Karar sayılı kararında; imar planı uyarınca umumi hizmetlere ayrılan bölümü dışında kalan kısmı ifraza uygun olan taşınmazın, umumi hizmetlere ayrılan bölümü kamulaştırılmaksızın ifrazına izin verilmeyeceği yolunda hüküm tesis etmiştir.

Bu yöntemde imar planı uygulaması, taşınmaz sahibinin isteği ile yapıldığından planın kısım kısım uygulamasına olanak vermekte, bu nedenden dolayı imar planından beklenen amaçları tam olarak ortaya koyamamaktadır.

¹² a.g.e., s. 156.

3.3. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi İmar Kanununun 18'inci maddesinde "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır." şeklinde tarif edilmiştir.

Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde, arazi ve arsaların dağıtımı sırasında yüz ölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışlarının karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak alınır. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi, özelliğiyle itibariyle diğer iki yöntemden farklı özellikler taşıdığından uygulamayı yapan kişi ve kurumların teknik bilgi ve becerilerinin yeterli düzeyde olması gerekir. Bunların yanında uygulamanın amacına ulaşabilmesi ve haksızlıklara neden olmamak için uygulamayı yapan idarelerin etik ve dürüst ilkelerine sahip olmaları gerekir.

İmar planı uygulama yöntemleri incelendiğinde,¹³

Kamulaştırma yöntemi, parasal yükü ağır, taşınmaz sahiplerine kamulaştırma bedeli olarak hiçbir zaman imarın getireceği değer artışını veremeyen, teknik anlamda sadece kamu hizmetinin gerçekleştirileceği sahaya ait plan uygulamasını sağlayan bir yöntemdir. Hiçbir zaman gerçek anlamda bir plan uygulaması olamaz.

Talebe bağlı uygulamalarda ise plan, bir bütün olarak değil parça parça uygulanmakta, bu da dar anlamda bir plan uygulaması olmaktadır. Ayrıca planın getirmiş olduğu değer artışları taşınmaz sahiplerine haklı bir şekilde yansıtılamamaktadır. Ayrıca kamu yatırımları olarak bölgeye getirilecek alt yapı

¹³ a.g.e, s. 159

hizmetleri de plan uygulaması tam anlamıyla yapılmamış olduğundan zamanında getirilememektedir.

Arazi ve arsa düzenleme yöntemi ile yapılan uygulamalar, şehircilik ilkeleri göz önüne alındığında gerçek anlamda bilimsel bir uygulama şeklidir. Gerçekten düzenleme teknik, ekonomik, sosyal adaletçi bir uygulama şeklidir. Arsa ve arazi düzenlemesi yönteminin bir eksiği; dağıtımda eş değerlilik ilkesinin halen uygulanmamış olmasıdır. Yapılacak yasal bir düzenleme ile taşınmazların düzenlemeden önceki değerleri ile düzenlemeden sonraki oluşan yeni değerleri arasındaki farklar gözetilerek kamunun ve taşınmaz sahiplerinin ortak menfaatleri doğrultusunda bir dağıtım gerçekleştirilmesidir.

3.3.1. İmar Uygulamasının Hangi Yasa Maddesine Göre Yapılacağı Hususu¹⁴

Belediye veya il özel idarelerinin, imar uygulaması yapacakları zaman önlerinde üç değişik şekilde imar uygulaması yapma imkânları vardır. Bunlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde düzenlenen imar uygulaması veya buna ilaveten Ek-1 uygulaması veyahut da 2981/3290 sayılı Yasanın 10/c maddesinde düzenlenen imar uygulamasıdır.

Belediye veya il özel idarelerince, bahsedilen uygulama yöntemlerinden hangisi uygulanacaktır? Bu idarelerce, belirtilen uygulama yöntemlerinden birini tercih etme imkânı var mıdır? Yoksa uygulama yapılacak sahanın özelliklerine göre mi uygulama şekli belirlenecektir. Ya da, bu hususta, hak sahiplerinin tercihi mi geçerli sayılacaktır? Bu idarelerin tercih ettiği uygulama şekline, yargı yerince müdahale edilebilir mi?

Bu konularda yasa ve yönetmeliklerde açık bir kural bulunmamaktadır Bununla birlikte, her uygulamanın yapılabilmesi için gerekli olan koşullar belirlenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca arazi ve arsa uygulaması yapılabilmesi için en temel özellik imar plânının bulunması ve plânda, imar uygulaması yapılacak alanların konuta tahsis edilmiş bulunmasıdır.

Ek Madde-1 uygulamasında ise, buna ilaveten 9.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerin, yani fiili paylaşımın olması gerekir. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin son

¹⁴ ERGEN Cafer, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Ankara-2006, Seçkin Yayıncılık, s. 98

fıkrasında, imar plânı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon plânları ve satış vaadi sözleşmelerinin yapılması yasaklanmıştır. Bu nedenle, 3194 sayılı Yasanın yürürlüğe girmesinden sonra artık özel parselasyon plânları yapılamayacağından, Ek-1 Madde uygulaması açısından, imar plânı olmayan yerlerde ancak 1985 yılından önce kabul edilmiş özel parselasyon alanları üzerinde bu maddeye dayanılarak imar uygulaması yapılması mümkündür.¹⁵

Bunların dışında ise 2981/3290 sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 20'nci maddesinde sayılan koşulların bulunması halinde 10/c madde uygulaması yapılabilecektir. 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca imar uygulaması yapılabilmesi için öncelikle ıslah imar plânının yapılması gerekir. Islah imar plânlarının sınırı ise, 10.11.1985 tarihine kadar tamamlanmış veya temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları veya kat kolonları dökülmüş bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış olan, kanun kapsamındaki yapıların bulunduğu alanın sınırı olarak ele alındığına göre, bu belirlemeden de hareket edilerek, 10/c uygulaması yapılabilmesi için uygulama alanının 10.11.1985 tarihinden önce 2981 sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 20'nci maddesinde açıklanan şekilde yapılmış olması gerekir. Yani 10-c uygulaması yönetmelikte belirtilen;

a) Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondular alanlarında,

b) Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya arazilerde,

c) Üzerinde imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılar bulunan ve bu nedenle, uygulama kabiliyeti kalmamış olan imar planı olan alanlarda,

d) Islah imar planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye ya da valilikçe belirlenen, özel parselasyon planı bulunan alanlarda yapılır.

Örneğin, bugün itibarıyla, 10.11.1985 tarihinde üzerinde hiç yapı bulunmayan ancak şimdi sözü edilen 20'nci maddede belirtildiği gibi oluşan karmaşık yapılaşma nedeniyle, imar plânı uygulamasını imkânsız hale gelse bile, artık bu sahada 10/c maddesi uyarınca imar uygulaması yapılması mümkün değildir. Çünkü dayanak olan ıslah imar plânının yapılması mümkün değildir. O halde, bu sahalarda olağan imar uygulaması olan, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca arazi ve arsa

¹⁵ a.g.e., s.99

düzenlemesinin yapılması gerekmektedir. Bunun için de önce imar plânının yapılması gerekir.¹⁶

2981 sayılı Kanununun 10/b madde uygulaması ise Kanunda “Üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmiş hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa veya arazilerde, kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine:

1. Henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde, kadastro müdürlüklerince bu Kanunda belirtilen mülkiyet tespitine dair hükümler de uygulanarak,

2. Kadastrosu veya tapulaması tamamlanmış yerlerde ise bu Kanunla verilen yetkiler kadastro müdürlüklerince kullanılarak,

Islah imar planlarının yapıp yapılmadığına bakılmaksızın: onayların alınmasına ve ilanların yapılmasına (askı ilanları hariç), komisyonların kurulmasına lüzum kalmaksızın 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri veya 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümlerine göre hak sahipleri tespit veya yeniden tayin edilerek adlarına tescil edilir.

Bu tespit sırasında özel parselasyon planında görülen veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha vs hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisseler bedelsiz olarak resen tapudan terkin; okul, ibadet yeri ve benzer kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise, bedelsiz olarak ilgili idareler adına tespit ve tescil edilir.

Bu tespit sırasında özel parselasyon planında görülen veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha vs hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisseler bedelsiz olarak resen tapudan terkin; okul, ibadet yeri ve benzer kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise, bedelsiz olarak ilgili idareler adına tespit ve tescil edilir.” şeklinde tanımlanmış olup bir imar uygulaması olmamakla birlikte özel kadastro işlemidir.

Buna göre;

-10/b maddesi uyarınca düzenleme yapılabilmesi için, taşınmazların mülkiyetinin hisseli ya da özel parselasyona dayalı olması gerekmektedir.

-Valiliklerin ya da belediyelerin 10/b maddesi uyarınca uygulama yapma yetkileri bulunmamaktadır. Uygulamanın yapılmasını kadastro müdürlüklerinden isteyebileceklerdir.

¹⁶ a.g.e., s.99

-10/b maddesi uygulaması mülkiyet değişikliği olmayıp fiili durumun hukukleştirilmesine ilişkin bir uygulamadır.

Bahsedilen bu üç değişik imar uygulaması usullerinden 18'inci madde uyarınca yapılacak imar uygulaması asıl uygulama şeklidir. Dolayısıyla bu maddeye göre uygulama yapma imkânı her zaman mevcuttur. Diğer iki uygulama şekli özel şartlara bağlanmış ve bir geçiş dönemi için, hak sahiplerine kolaylık getirmek ve uygulamayı yapacak olanlara da daha fazla yetki verilmek suretiyle karmaşık, hisseli ve küçük miktarda olan arazi parçalarının bu durumlarının ve mülkiyete ilişkin bazı sorunların düzeltilmesi amaçlanmıştır. Uygulama yapılacak alanların durumuna göre uygun çözüm getiren uygulama şeklinin tercih edilmesi gerekir.

Bahsedilen üç imar uygulaması şeklinin hangisinin uygulanacağı hususun tespiti, öncelikle yasaya uygunluk açısından önemlidir. Daha sonra ise uygulamayı yapan idarenin dağıtım sırasında kullanacağı yetkiler açısından önem arz eder. Yine, bu tespit uygulama alanındaki hak sahipleri için önemlidir. Çünkü uygulama alanı daha çok hisseli alan ise, hisselerin çözülerek müstakil parsel oluşturması yönünde yapılan imar uygulaması, hak sahiplerinin lehine olması nedeniyle, bu malikleri de yakından ilgilendirmektedir.¹⁷

Danıştay 6. Dairesinin 16.06.1998 tarih E:1997/4434, K:1998/3291 sayılı kararında özetle; 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi ve 2981 sayılı Yasanın Ek-1 maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin denetiminde, önce uygulama alanının özel parselasyona dayalı olarak veya hisse karşılığı satın alınan yerler olup olmadığının, diğer bir deyişle Ek-1 madde koşullarının var olup olmadığının araştırılması şeklinde hüküm kurmuştur.

¹⁷ a.g.e., s.100

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. İMAR PLANLARI

İmar mevzuatı açısından konu incelenirse planları, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olmak üzere üçe ayırmak mümkündür. İmar Planları ise, Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları olmak üzere hazırlanmaktadır. Ayrıca nitelik açısından da imar planları Mevzii İmar Planları ve Koruma Amaçlı İmar Planı olarak da düzenlenebilmektedir.

4.1. MEKÂNSAL PLAN

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca hazırlanan, kapsadıkları alan ve amaçları açısından üst kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planıdır.

4.1.1. Mekânsal strateji planı

Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendiren, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren, yer altı ve yer üstü kaynakların ekonomiye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekânsal stratejileri belirleyen, sektörlerle ilişkin mekânsal politika ve stratejiler arasında ilişkiyi kuran, 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde yapılabilen, sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan plandır.

4.1.2. Çevre Düzeni Planları

Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plandır.

4.1.3. İmar Planları

İmar planları nazım imar planları ve uygulama imar planı olmak üzere hazırlanırlar.

4.1.3.1. Nazım imar planı

Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı hâlihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır. Nazım imar planı şehre ilişkin yerleşme prensiplerinin genel ilkelerini belirtir, kesin sınır ve biçim belirlememekle birlikte şehrin gelecekte nasıl olabileceğini düzenleyen bir plandır.

4.1.3.2. Uygulama imar planı

Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı, kat

sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı ifade eder.

Bu plan uygulama ve parselasyon haritalarına esas teşkil eder. Ancak, teknik anlamda harita niteliği yoktur. Üzerinden uygulama amaçlı ölçü alınamaz.¹⁸

Bu planlar, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girerler. Onay tarihinden itibaren bir ay süre ile ilan edilir. İlan süresi içerisinde yapılan itirazlar, belediye meclisinde görüşülerek on beş gün içinde kesin karara bağlanır.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan yerlerde yapılacak planlar, il genel meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Onay tarihinden itibaren bir ay süre ile ilan edilir. İlan süresi içerisinde yapılan itirazlar, valilik tarafından incelenerek on beş gün içinde kesin karara bağlanır.

İmar planlarının bazı nitelikleri taşınması gerekir. İmar planlarının niteliklerini şu şekilde tanımlamak mümkündür:¹⁹

• Genellik İlkesi: İmar planları, kentin gelecekteki gelişmesini ana çizgileriyle gösterir, ayrıntılara inmez. Ayrıntılar, uygulama planlarında (tatbikat planları) yer alır. Ayrıca her belediyenin imar yönetmeliklerinde gösterilir. Gerçekten, kent planları, İmar Kanuna göre, Nâzım Planlar ve Uygulama Planları olmak üzere ikiye ayrılmakta ve uygulamaya ilişkin ayrıntıları belirtme görevi ikincilere bırakılmaktadır.

• Geniş Kapsamlılık İlkesi: İmar planları sadece kentin fiziksel gelişimi ve toprak kullanımı ile değil aynı zamanda kent bütünüünün toplumsal ve ekonomik sorunlarını da kapsar.

¹⁸ YAKAR Aytuğ, İmar Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara-2000, s.6.

¹⁹ KELEŞ Ruşen, Kentleşme Politikası, Ankara-2008, İmge Kitabevi, s.183-186

•Uzun Süreli Olma İlkesi: İmar Planları kentlerin geleceğini ilgilendiren, uzun dönem içindeki gelişmesini denetim altına alan ve şehirde yaşayanların amaçlarına uygun olarak şehrin geleceğini yönlendirirler. Bu ilkenin hayata geçirilmesi de geleceğe ilişkin öngörülerin ve tahminlerin isabetli olmasını gerektirir.

•Zorunluluk İlkesi: Onaylanmış imar planlarının kural olarak, dışına çıkılamaz. Bu planlar, herkes için uyulması zorunlu olan belgelerdir. Sadece, taşınmaz mal sahipleri ya da şehirde yaşayan herkes değil, planı hazırlayanlar da onaylayanlar da bu planlara uymak zorundadırlar.

•Nesnellik İlkesi: Planların nesnel olması demek, herkese eşitlik ve adalet ilkelerine uygun olarak uygulanması ve yine bu ilkeler çerçevesinde hazırlanması demektir. Belli kişileri ve grupları koruyan ya da bazılarının aleyhine amaç taşıyan planlar bu ilkeyi taşımazlar. Nesnel olmayan planlarda hakkı haleldar olanlar tarafından yargıya taşınarak iptal edilirler.

•Açıklık İlkesi: Herkesçe uyulması zorunlu olan imar planlarının, herkes tarafından bilinmesinde de zorunluluk vardır. Bu ise, kent planlarına açıklık kazandırmakla olur. Kent planlarının açıklığı, bir yandan, plan hazırlama aşamasında halkın katkısını almakla, öte yandan onaylanmış bir kent planını halkın bilgisine sunmakla sağlanır.

•Esneklik İlkesi: İmar Planlarının yapılıp onaylandıktan sonra çok önemli nedenler olmadıkça artık değiştirilmelerine fırsat verilmemelidir. Gereksinme durumunda plan değiştirilmeden ve planın ilke ve bütünlüğü içerisinde kalınarak uygulama yapabilme olanağı verecek şekilde planlar esneklik taşımalıdır. Devamlı değişiklik ve esneklik kaygılarıyla planın yozlaşma tehlikesi vardır ki buda planlamanın temel ilkeleriyle bağdaşmaz. Şehirler bağlı oldukları ülkelerin toplumsal ve ekonomik yapısındaki değişimlere koşut olarak değiştikçe, onlar için hazırlanmış olan planların da yeni koşullara uydurulmasına olanak tanımak gerekir. İşte buna "esneklik ilkesi" adı verilmektedir. Şu halde, kent planları, ne hiç değiştirilemeyecek biçimde hazırlanmış katı belgeler, ne de sık sık değiştirilerek gerekçesiz bir biçimde yaz-boz tahtasına çevrilebilecek belgeler olmalıdır. Esneklik, planı tümüyle ortadan kaldırmayan, haklı gerekçelere dayanan, planın kendisini tamamlayıcı nitelik taşımalıdır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

5. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI

Düzenleme ortaklık payı ile ilgili yazılı ilk düzenlemelere Osmanlı Döneminde rastlanılsa da yakın dönemdeki 1957 tarihli 6785 sayılı İmar Kanununun da belediyelere imar ve istikamet planları içinde uygulamaya giren parsellerden %25 eksiği ile dağıtma yetkisi vermiştir.

Ancak bu eksik dağıtma yetkisi Anayasa Mahkemesinin 1963 tarihli E:1963/65, K:1963/278 kararında “*karşılığı ödenmeyen bir kamulaştırma işlemi*” olarak yorumlanmış ve mülkiyet hakkının özüne dokunan bir düzenleme olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir.

1972 yılında, Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği İmar Kanunu’nun 42’nci maddesi, 1605 sayılı Kanunla yeniden düzenlenerek yapılan kesinti “düzenleme ortaklık payı” olarak nitelendirilmiş, belediyelere düzenlemeye tabi tutulan arsaların dağıtım sırasında, bunların yüzölçümlerinden %25’i geçmeyecek ölçüde yeterince bir alanı, düzenleme nedeniyle doğan değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşme yetkisi tekrar verilmiştir.

Düzenleme ortaklık payını şöyle tanımlamak mümkündür; 3194 sayılı Kanun’un 18’inci maddesi çerçevesinde düzenlenen yerlerin gereksinimi olan yol, meydan, park, yeşil saha, otopark gibi genel hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile MEB’e bağlı ilk ve orta öğrenim kurumları, ibadet yeri, karakol yerleri gibi genel hizmetler için kullanılmak üzere ayrılan ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, düzenlemeye konu edilen arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %40’a kadar ve bir kez kesilebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir.

3194 sayılı İmar Kanununda yeniden düzenlenen düzenleme ortaklık payına itiraz ilişkin açılan dava da Anayasa Mahkemesinin 21.06.1990 tarih ve E:1990/7, K: 1990/11 sayılı kararında “*Arazi ve arsa düzenlemesi ile imar parselleri oluşturularak konut yapımına hazır arsaların saptanmasıyla imar olanakları sağlayan belediye,*

yüklendiği külfet ve hizmetler nedeniyle, taşınmazlardan değer artışı karşılığında, yine onların genel hizmetleri yönünden ortaklaşa kullanmaları amacıyla; yol, meydan, park, yeşil alan, genel otopark, cami ve karakol gibi yerler için, yasa koyucunun saptadığı yüzde otuz beşe kadar kısmını, düzenleme ortaklık payı olarak alabilmesi şehirlerin dengeli biçimde gelişmesi ve çağdaş duruma getirilmesine yöneliktir. Esasen pek çok batı ülkesinde bu tür uygulamalar benimsenmiştir...Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun oluşmasını sağlamak amacıyla düzenlenmiş olan İmar Yasası'nın dava konusu 18. maddesinin ikinci fıkrası, belediyeye düzenlemeye bağlı tutulan taşınmaz maliklerinden, götürülen hizmetten dolayı bir karşılık alma yetkisi vermektedir. Düzenlemeden önceki taşınmazına karşılık verilen taşınmaz da malikin tasarrufuna özgülediğinden, uygulamaya esas hükümlerin Anayasa'ya aykırılığı söz konusu değildir.” açıklamalarında bulunarak düzenleme ortaklık payının şehirlerin plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun olarak oluşmasını sağlayan, mülkiyet hakkının özüne dokunmayan, değer artışı karşılığında yörenin ihtiyacı olan umumi hizmet alanlarının oluşmasını sağlayan bir uygulama olduğunu belirtmiştir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde görülen mülkiyet davalarında İnsan Hakları Ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme 'ye Ek Protokolün 1'inci maddesi ihlal edildiğine dair davalar açılmaktadır. Ek protokolün 1'inci maddesi şöyle düzenlenmiştir; *“Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.”*

Düzenleme ortaklık payı ile ilgili olarak AİHM'de görülen davada mahkeme 22 Eylül 2009 tarihli kararında *“mevcut davadaki imar planı değişikliği, yeni parselasyon ve arazi düzenlemelerinin ... Belediyesine yol, meydan ve yeşil alan yapımı için imkân tanıdığını, bunun sonucunda müdahalenin kamu yararına bir amaca hizmet ettiği kanaatine vardığı, başvuranın arazisinin bir kısmının şehir planlamasına katılım kapsamında belediyeye devredilmesiyle uğradığı zararın, bu bölgede yapılan çalışmalar sonucu ortaya çıkan değer artışının bir karşılığı olarak görülebileceğini kabul ettiği, şehir planlaması için başvurana empoze edilen düzenleme ortaklık*

payının kamu yararı ile ilgili şahsın haklarının korunma zorunluluğu arasındaki adil dengeyi tehlikeye sokacak nitelikte olmadığı kanaatine vardığı” görülmektedir.

İmar Kanununun 18.3 maddesinde düzenleme ortaklık payı ile oluşturulabilecek alanlar “düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden” sıralanmakla birlikte bu alanlar dışındaki tesislerinde düzenleme ortaklık payından karşılanabileceği yorumu çıkmaktadır. Nitekim Danıştay 6. Dairenin 16.11.1995 tarih E:1995/1737, K:1995/4591 sayılı kararında “*Temyizi istenilen mahkeme kararında pazar yerinin düzenleme ortaklık payından karşılanamayacağı belirtilmiş ise de, yukarıda sözü edilen yasa maddesinin değerlendirilmesinden pazar yerinin de maddede belirtilmiş olan umumi hizmetler kapsamına girdiği sonucuna varılmıştır.*” Yine aynı dairenin 22.10.1992 tarih E:1991/1550, K:1992/3867 sayılı kararında “*Yukarıda yer alan madde hükümlerine göre; yolların, düzenleme ortaklık payı karşılığında alınan hisselerden karşılanacağı, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle yapılacak hisselenenlerin ise, Yönetmeliğin 12 nci maddesinde belirtilen tesislere ayrılan alanları için yapılabileceği açıktır.*

Bu itibarla, toplu taşıma yollarının imar mevzuatına göre bir yol niteliğinde olduğu ve düzenleme ortaklık payından karşılanması gerekeceği, bu nedenle, düzenleme işleminde mevzuata aykırılık bulunmadığı” ve yine aynı dairenin 14.04.2004 tarih E:2002/6584, K:2004/2274 sayılı kararında “Dava konusu olayda da plânlarda gösterilen spor alanının semt spor alanı olması halinde düzenleme ortaklık payından karşılanması, bölgesel bir spor alanı ve tüm kente hizmet verecek bir kamu tesis alanı olması halinde ise kamu ortaklık payı ile oluşturulması gerektiği sonucuna ulaşıldığından, spor alanının niteliği araştırılarak irdelenmek suretiyle karar verilmesi gerekmektedir.” bu yöndedir. Böylelikle İmar Kanununda sayılan alanlar dışında “Pazar yeri, toplu taşıma yeri ve semt spor alanlarının” da düzenleme ortaklık payından karşılanması gerekir.

5.1. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI HESABI

Düzenleme ortaklık payı oranının hesabı Uygulama Yönetmeliğinin 11'inci maddesinde "Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarlarına oranıdır. Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi veya arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dâhil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 35'e tamamlayan fark düzenleme ortaklık payı alınabilir." hükmünde açıklanmıştır. Bu hesaba göre düzenleme ortaklık pay miktarının bulunması da gerekecek olup bu hesapta aynı yönetmeliğin 30'uncu maddesinde "Düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak "umumi hizmetlere ayrılan miktar" bulunarak bir hesap cetveli düzenlenir.

Bağışlanan arazi parçalarının bulunması veya kamulaştırılması gereken miktar yerine belediye mülkiyetindeki parsellerin tahsisi halinde, kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin ilgili olanlarından bu miktarlar düşüldükten sonra bulunan toplam alan, umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanmasına esas olur." açıklanmıştır.

Uygulamada düzenleme ortaklık payının hesaplanmasında sorunlarla karşılaşıldığı, Danıştay kararları ile de uygulayıcıların daha bir çıkmaza düştüğü görülmektedir. Bununla ilgili olarak sayısal örneklerle konuyu açıklamak gerekirse;

5.1.1. Düzenleme Bölgesinde Sadece Kadastro Ve İmar Parsellerinin Bulunması Durumu

Düzenlemeye giren kadastro parselleri toplamı.....K=40000 m²

Düzenlemeye giren evvelce pay alınmamış eski imar parsellerinin toplamı.....İ=10000 m²

Düzenleme alanındaki imar yapı adaları toplamı.....T=35000 m²

Bu verilere göre;

$$\text{Katılım Kütlesi} = K + \dot{I} = 50000 \text{ m}^2$$

$$\text{DOP} = K - T = 50000 - 35000 = 15000 \text{ m}^2$$

$$(\text{DOPO}) = 15000 \text{ m}^2 / 50000 \text{ m}^2 = \%30 \text{ olarak bulunur.}$$

5.1.2. Düzenleme Bölgesinde Bağışların Bulunması Durumu

$$\text{Düzenlemeye giren kadastro parselleri toplamı} \dots\dots\dots K = 290000 \text{ m}^2$$

$$\text{Düzenlemeye giren evvelce pay alınmamış eski imar parsellerinin toplamı} \dots\dots\dots \dot{I} = 10000 \text{ m}^2$$

$$\text{Düzenleme alanındaki imar yapı adaları toplamı} \dots\dots\dots T = 200000 \text{ m}^2$$

$$\text{Düzenleme alanındaki bağış toplamı} \dots\dots\dots B = 5000 \text{ m}^2$$

Not; Bağışın kamusal alanda kullanılmak üzere yapıldığı varsayılırsa uygulama yönetmeliğinin 30'uncu maddesine göre bu bağış alanlarının katılım kütesinden düşülmesi gerekmektedir.

Bu verilere göre;

$$\text{Katılım Kütlesi} = K + \dot{I} - B = 295000 \text{ m}^2$$

$$\text{DOP} = K - T - B = 295000 - 200000 = 95000 \text{ m}^2$$

$$(\text{DOPO}) = 95000 \text{ m}^2 / 295000 \text{ m}^2 = \%32,203390 \text{ olarak bulunur.}$$

5.1.3. Düzenleme Bölgesinde Yola Terk İle Oluşan Parsellerin Bulunması Durumu

Uygulama Yönetmeliğinin 11'inci maddesinde daha önce alınmış terk oranını %40'a tamamlayan fark düzenleme ortaklık payı alınacağı belirtilmiştir. Danıştay kararları doğrultusunda '*önceki terk oranını o düzenleme alanındaki DOP oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir*' şeklinde anlaşılması gerekir.²⁰

Düzenleme alanında, daha önce terk alınmış parsellerin bulunması durumunda, daha önce terk yapılmış parseller, terkten önceki yüzölçümleri ile DOPO hesabına

²⁰ Danıştay 6.Dairesinin 28.08.1990 tarih E:1989/801, K: 1990/477 sayılı kararı, Danıştay 6. Dairesinin 19.10.1992 tarihli E:1991/312, K.1992/3774 sayılı; 28.08.1990 tarihli E:1989/801, K:1990/477 sayılı; 13.03.1997 tarihli E:1996/1478, K:1997/1367 sayılı kararları

dahil edilir. Eğer dzenleme alanında terki olan her parsel için hesaplanan dzenleme ortaklık payı, terk miktarlarından az ise daha önce yapılan terk miktarları esas alınır. Kesilecek dzenleme ortaklık payı, terk miktarından fazla ise aradaki fark o parselden kesilir.

Örneğin, 1000 m²'lik bir taşınmazın 200 m²'sinin daha önce bedelsiz terk edildiğini varsayalım. Bu durumda eski terk oranı %20'dir. Sonraki dzenlemede, bu parsellerden başka 10000m² daha taşınmazın dzenlemeye girdiğini ve imar parselleri toplamının 8000m² olduğunu varsayalım.

$$\text{DOPO} = \frac{(1000 + 10000) - 8000}{(1000 + 10000)} = \%27.272727$$

$$1000 \times \%27.272727 = 272.73 \quad 272.73 - 200 = 72.73 \quad 800 - 72.73 = 727.27$$

Yani bu parselde %27.272727'lik kesintiden sonra 727.27m² imar parseli tahsis edilmelidir.

5.1.4. Dzenleme Bölgesinde Yoldan İhdasların Bulunması Durumu

Yollar zel mülkiyete konu olmayıp kamuya ait mallar olduğundan Medeni Kanunun 999'uncu maddesi gereğince tescile tabi değildir. Sadece llp haritasında gösterilmekle yetinilir.

Medeni Kanunun 999'uncu maddesinde "*zel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynı hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.*" belirtildiği şekilde aynı hakkın doğması halinde tescile tabi olurlar.

Yoldan ihdası şu şekilde tanımlamak mümkündür;

Plan uygulamalarında, köy veya belediye sınırları içerisinde, mevcutta kadastro yolu olarak hizmet verirken, plan uygulamasıyla, imar adaları içerisinde kalarak, kapanan yollar ile artık yol fazlalarının 2644 sayılı Tapu Kanununun 21'inci maddesi gereğince, belediye sınırları içerisinde "Belediye Tüzel Kişiliği" dışında ise "Köy Tüzel Kişiliği adına tescil işlemine yoldan ihdas denir."²¹

21 KOÇAK Hüseyin-BEYAZ Metin, 3194 sayılı Kanununun 18'inci Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları, Ankara-2015, s. 198

İmar Kanununun 11'inci maddesinde, imar planı sınırları içerisinde bulunan kadastral yollar ile meydanların, planın onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek imar planı ile getirilen kullanım amacına tabi olacakları belirtilmiştir.

Bu nedenle kadastral yolların imar planına alınması salt tescil edilmeleri için yeterli bir sebep olmayacak, bu alanların plandaki kullanım amacına bakmak da gerekecektir. Yani kadastral yol, imar planında tescil harici bir alana rastlıyorsa, yani yol imar planı ile birlikte yine tescil harici bir alan (yol, park, yeşil alan vb.) haline gelecekse tescili gerektirici bir hak doğmayacağından tapuya tescil edilmeyecektir. Ancak kadastral yolun bulunduğu yer, imar planında tescile tabi bir alana rastlıyorsa, bu durumda tescili gerektirici hak doğacak ve kapanan bu kadastral yol, belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilecektir.²²

Yoldan ihdaslarla ilgili olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşleri Daire Başkanlığının 29.01.2001 tarih 519 sayılı talimatında, belediye sınırları dışında mücavir alan içinde kapanan yolların "*köy tüzel kişiliği*" adına yapılacağını, 16.12.1996 tarih 47-5418 sayılı talimatında ise büyükşehirlerde ihdasın "*ilçe belediyesi*" adına yapılacağını açıklamıştır.

Danıştay 6. Daire E: 2012/1904, K: 2013/6299 sayılı kararında;

Özetle; Danıştay Altıncı Dairesinin kapanan kadastral yollara ilişkin yerleşik kararları: kapanan kadastral yolların ilgili idare adına tescil edilmemesini değil, tescil edildikten sonra parselasyon işlemi kapsamında, kadastral durumda, kadastral sahadaki kullanım amacına koşut olarak düzenleme sınırı içerisindeki umumi hizmet alanları için kullanılmasını; eğer umumi hizmet alanlarından, idarenin elde ettiği taşınmaz daha fazla ise ancak o zaman Anayasa Mahkemesi kararına yansıyan ihtimaller doğrultusunda kullanılabilmesi, bunun dışında özel hukuk rejimi çerçevesinde kullanılması konusunda takdir yetkisinin bulunmadığı hakkında hüküm tesis etmiştir. Kararın gerekçesine bakıldığında ise;

Yollar zaman içinde gelişen ihtiyaçlara bağlı olarak imar planlarında değişiklik yapılması suretiyle kapatılabileceği gibi bazı yol parçalarının açığa çıkması da ihtimal dâhilindedir. Kapanan ya da açığa çıkan yol veya yol parçaları kamu malı niteliğini

22 SARI Nevzat İ, 18. Madde Uygulamalarının Kadastro ve Tapu Müdürlüklerindeki Kabul ve Tescil Süreçlerinde Karşılaşılan Uygulama Sorunları, Arazi Yönetimi Günleri, 15-17 Kasım 2012, HKMO, İstanbul-2014, s.413

kaybederek idarenin özel malı haline geleceğinden kamu mallarına ilişkin koruma ortadan kalkar. Bu nedenle itiraz konusu kural böylece açığa çıkan taşınmazların tapu sicilinin sağladığı güvenceden yararlanabilmesi için tapu siciline tescilini öngörmektedir, idare yeni bir kararla bu taşınmazları kamu yararına tahsis ederek kamu malına da dönüştürebilir. Aynı şekilde İmar Kanununun 18. maddesi gereği parsellerin yeniden düzenlenmesinde eski yol parçalarını özel kişilerin arsaları ile birleştirebilir. Eğer yeniden kamu yararına tahsis edilmezse, idare özel hukuk rejimi çerçevesinde bu mallara tasarruf eder, gerekirse satabilir.

...

2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi ile bu maddenin iptali isteminin reddine ilişkin Anayasa Mahkemesince verilen kararın irdelenebilmesi için; öncelikle 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işleminin değerlendirilmesi gerekmektedir:

3194 sayılı Yasanın 18. maddesine göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin bir alanda uygulanabilmesinin ön koşulunu, bu Yasa uyarınca onaylanarak yürürlüğe konulmuş uygulama imar planının bulunması oluşturmaktadır.

İmar Kanununun 10'uncu maddesi belediyelere; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlamak görevi vermiş; Yönetmeliğin 5'inci maddesi de, 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyeti getirmiştir.

Parselasyon işlemi, imar planının araziye uygulaması işlemi olup, bu çerçevede Yönetmeliğin 4/n maddesinde; "Parselasyon Planı: İmar planının araziye uygulamasından sonra yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plandır." şeklinde tanımlanmıştır.

Parselasyon işlemi için öncelikle düzenleme sahasının tespit edilmesi gerekmektedir. Yönetmeliğin 4/a-b maddesindeki Düzenleme Sahası ve Düzenleme Sınırı tanımlarına yukarıda yer verilmiş; 4/h maddesinde, bir düzenleme sahasında yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi *umumi hizmetlere* ayrılan ve tescile tabi

olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümünü Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar olarak nitelendirilmiştir.

Düzenleme Ortaklık Payı ise Yönetmeliğin 4/c maddesinde; düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %40'a kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tesbit edilen karşılığı bedel olarak belirtilmiştir.

Bu açıklamalar ışığında;

Uygulama imar planı kapsamında düzenleme sahasında tespit edilen bölge içerisindeki umumi hizmetlere ayrılan alanların toplam yüzölçümü, düzenleme ortaklık payı miktarını oluşturmakta olup; bu saha içindeki düzenleme ortaklık payı miktarının kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranlanması ile düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanmakta, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden eşit oranda alınmaktadır.

3194 sayılı Yasanın 18. maddesi ile Yönetmelik, ilgili idareye bu oranın tespit ile maliklerinden alınması konusunda takdir hakkı tanımamakta; imar planında umumi hizmetlere ayrılan alanların ancak düzenleme ortaklık payı için kullanılması, başka maksatlarla kullanılmaması zorunluluğunu getirmektedir. "Düzenleme ortaklık payı" alınmasının Anayasaya aykırılık oluşturmadığı da yukarıda gerekçesine yer verilen kararda ayrıntısı ile gerekçelendirilmiş; mevzuatta düzenleme ortaklık payı hesaplanmasına ilişkin açıklanan esaslar Danıştay Altıncı Dairesinin kararlarına aynı şekilde yansımıştır.

Düzenleme sahasında, düzenlemeyi yapan ilgili idarenin kadastral malik sıfatı taşımadan parselasyon işlemi sonrasında imar parselinde malik olmasına 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi imkan vermemektedir.

Ancak, 3194 sayılı imar Kanununun 11'inci maddesinin 4342 sayılı Yasanın 35. maddesiyle değişik 4'üncü fıkrası, hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral

yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olacağını öngörmekte olup; bu suretle kapanan yolların imar planındaki kullanım amacının değişmesi ile ihdas edilerek ilgili idare adına tesciline 2644 sayılı Tapu Kanununun 21'inci maddesi olarak sağlamaktadır.

Kapanan yolların ihdas yoluyla ilgili idare adına tescilinden sonra bu taşınmazın düzenleme sahasında ne şekilde kullanılacağı 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinde getirilen ilkelerle belirlenmektedir.

Başka bir ifadeyle, uyumsuzluğa konu edilen kadastral yolların, imar planı öncesi umumi hizmet vasfı üstlenmiş "arz parçasının" onaylanmış imar planı kararında öngörülen kullanım amacına uygun şekilde kullanılması zorunlu olup, kadastral durumdaki bu yolların kapatılıp ilgili idare adına ihdas edilerek tescil görmesinin, düzenleme sahasında kadastral aşamada malik olmayan ancak ihdas yoluyla adına tescil yapılan ilgili idarenin, kadastral taşınmaz malikleri gibi nitelendirilmesi söz konusu değildir. Bu nedenle imar parselinden idare adına tahsis yapılmasına Anayasa ile 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin nasıl, hangi koşullarla olarak sağladığının ele alınması gerekmektedir.

Anayasa Mahkemesinin 21.06.1990 günlü, E: 1990/7, K: 1990/11 sayılı kararında da yer aldığı gibi, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde yer alan "düzenleme ortaklık payı" öngörüsünün, bir kamu hizmeti nedeniyle artan değer karşılığı olduğu; taşınmazlarda meydana gelecek değer artışı göz önüne alındığında, bu kuralın öngördüğü oranın demokratik toplum düzeninin gereklerine ters düşmediği; haklı ve doğru bir amaca yönelik bulunduğundan içeriği bakımından mülkiyet hakkının özüne dokunmadığı; Anayasanın özüne ve sözüne uygun türde kamulaştırma dışında kendine özgü bir sınırlama getirdiği ve bu kuralla getirilen sınırlamanın demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olmadığı görülmektedir.

Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun oluşmasını sağlamak amacıyla düzenlenmiş olan 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi ise, ilgili idareye düzenlemeye tabi tutulan taşınmaz maliklerinden, götürülen hizmetten dolayı bir karşılık alma yetkisi vermekte olup, düzenlemeden önceki taşınmazına karşılık olarak verilen taşınmaz da malikin tasarrufuna özgü olduğu, mülkiyet hakkına kendine özgü sınırlama getirdiği, bu

kapsamda daha önce genel hizmetler için kullanılan kadastral yolların imar planı kararı ile arzdaki fiili kullanımı sona ermekle birlikte; alanda imar planı ile genel hizmetler kapsamındaki yollar için taşınmaz ayrılması karşısında, ihdasen tescil edilen kapanan yolların düzenleme sonucu elde edilen umumi hizmetler alanına tahsis edilmesi gerekmektedir.

Aksine bir yaklaşım, umumi hizmet alanları olarak hizmet gören ve kapanan yolların miktarı kadar ilave bir alanın, *adeta "düzenleme ortaklık payı" gibi kesilmesi, kadastral karşılığı olmadan düzenleme alanında taşınmaz edinmesi sonucunu doğurur ki, bu durumun mülk sahiplerinin aleyhine bir sonuç yaratması bir yana, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin amacının dışında, ilgili idare adına taşınmaz elde edilmesine imkan sağlayacaktır.*

Danıştay 6. Dairesinin yerleşik kararları da; parselasyon işlemi yapılırken düzenleme alanında *kapanan kadastral yolların* bulunması durumunda düzenleme ortaklık payının, kamu alanlarına ayrılan yerlerden bu kapanan kadastral yolların düşülmesinden sonra hesaplanması ve düzenlemeye giren parsel maliklerinden bu miktarın alınması suretiyle şahıs arazilerinden daha fazla oranda düzenleme ortaklık payı kesilmesine yol açılmamasını öngörmektedir.

Danıştay Altıncı Dairesinin yerleşik kararları Anayasa Mahkemesinin 12.01.2012 günlü, E:2011/23, K:2012/3 sayılı kararı ile birlikte değerlendirildiğinde ise;

Anayasa Mahkemesinin kararında; kapanan ya da açığa çıkan yol veya yol parçaları kamu malı niteliğini kaybederek idarenin özel malı haline geleceğinden kamu mallarına ilişkin koruma ortadan kalkacağı, bu nedenle açığa çıkan taşınmazların tapu sicilinin sağladığı güvenceden yararlanabilmesi için tapu siciline tescilini öngördüğü, idarenin yeni bir kararla bu taşınmazları kamu yararına tahsis ederek kamu malına da dönüştürebileceği, aynı şekilde İmar Kanununun 18. maddesi gereği parsellerin yeniden düzenlenmesinde eski yol parçalarını özel kişilerin arsaları ile birleştirebileceği, eğer yeniden kamu yararına tahsis edilmezse, idare özel hukuk rejimi çerçevesinde bu mallara tasarruf edebileceği, gerekirse satabileceği, idarenin keyfi uygulamalara sapması halinde buna karşı adli ve idari yargıda dava açma yollarının açık olduğu, bu nedenle keyfiliğe yol açacak bir düzenleme olduğunun söylenemeyeceği, Anayasanın 125. maddesine göre, idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu olduğu vurgulanmaktadır.

Anayasa Mahkemesi kararında da yer verildiği üzere, Anayasanın 125. maddesine göre idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 2. maddesinde tanımlanan iptal davaları ile tam yargı davalarını 2576 sayılı Bölge idare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi Mahkemelerinin Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanunun 5. maddesi uyarınca, idare mahkemeleri çözümlenmekle görevlendirilmiştir. Anayasanın 155. maddesinde düzenlenen Danıştay, idari mahkemelerce verilen ve kanunun başka bir idari yargı merciine bırakmadığı karar ve hükümlerin son inceleme mercii olarak görevlendirilmiş Yüksek idare Mahkemesidir.

Bu düzenlemelere göre, 3194 sayılı imar Kanununun 18. maddesi uyarınca tesis edilen idari işlemin yargısal denetimini yapmakla ilk derecede idare mahkemesi, temyiz aşamasında ise Danıştay görevlidir. Başka bir ifadeyle, parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan davanın görüm ve çözümü Anayasa Mahkemesi kararına yansıdığı gibi idari yargı mercilerine ait olup, anılan kararda, kapanan yolların hukuki güvencesinin tapu siciline kayıt yoluyla sağlanmasından sonra, bu taşınmazın adına tescil yapılan idare tarafından kullanılabilmesine ilişkin ihtimali durumlar sayılarak, keyfi uygulamalara karşı yargı yolunun da açık olduğu üzerinde durulmuş olup, parselasyon işlemi kapsamında, bu denetim de idari yargı mercilerine aittir.

Danıştay Altıncı Dairesinin kapanan kadastral yollara ilişkin yerleşik kararları, kapanan kadastral yolların ilgili idare adına tescil edilmemesini değil, tescil edildikten sonra parselasyon işlemi kapsamında, kadastral durumda, kadastral sahadaki kullanılma amacına paralel olarak, uygulama imar planı aşamasında, düzenleme sınırı içerisindeki umumi hizmet alanları için kullanılmasını, eğer umumi hizmet alanlarından idarenin elde ettiği taşınmaz daha fazla ise ancak o zaman Anayasa Mahkemesi kararına yansıyan diğer ihtimaller doğrultusunda kullanabileceği, bunun dışında özel hukuk rejimi kapsamında kullanması konusunda bir takdir yetkisinin bulunmadığı, aksine bir değerlendirmenin İmar Kanununun amacı ile de çelişecek, parselasyon işleminin bu amaç dışında taşınmaz edinme amacına yöneltebilecek, 18'inci maddede belirlenen sınırlamaların aşılması sonucunu doğuracaktır.

Ayrıca yine aynı dairenin 10.11.1994 tarih E:1994/1686 K:1994/4142, 11.02.2004 tarih E:2002/4557 K:2004/713, 19.12.2002 tarih E:2001/6392 K:2002/6191, 19.02.1997 tarih E:1996/959 K:1997/874 sayılı kararları da aynı yöndedir.

Danıştay kararları çerçevesinde konuya sayısal örnek vermek gerekirse;²³

Uygulama alanı 300000 m², uygulama alanında kamuya ayrılan saha ölçümü 120000 m², bu uygulama alanında 20000 m² kapanan kadastral yol bulunmakta ise DOP oranı;

$120000\text{m}^2 - 20000\text{m}^2 = 100000\text{m}^2$ (ihtiyaç duyulan miktar)

$300000\text{m}^2 - 20000\text{m}^2 = 280000\text{m}^2$ (DOP kesilebilecek miktar)

$100000\text{m}^2 / 280000\text{m}^2 = 0,35714285$ yani %35,714285 olarak bulunur.

İdareler tarafından yapılan uygulamada ise yukarıda ki örnek verilecek olursa kapanan yollar ilgili idare tarafından ihdas edilmiş olacak ve DOPO oranı $120000\text{m}^2 / 300000\text{m}^2 = \%40$ olarak bulunacaktır.

5.2. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI İLE İLGİLİ GENEL İLKELER²⁴

• DOP, düzenlemeye giren tüm parsellerden belediye, maliye hazinesi, özel ve tüzel kişi, yoldan ihdas vb. eşit oranda (yüzde olarak) alınmalıdır.

• DOP, imar plânı yapılmasıyla doğrudan alınmaz, ancak imar uygulaması sırasında alınabilir.

• DOP oranı, taşınmazın düzenlemeden önceki kısmına (alanına) uygulanır.

• DOP ile elde edilen alanlar, umumi hizmetlerin dışında belediyelere parsel oluşturulması gibi başka maksatlarla kullanılamaz.

• DOP ile oluşturulacak umumi hizmet alanları, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinde sayılan alanlarla sınırlı değildir. Örneğin, pazar yeri, toplu taşıma yeri, semt spor alanı da bu kapsamdadır.

• DOP ile karşılanacak alanlara tahsisli yerlerden DOP alınmaz. Örneğin, imar plânında ve mülkiyet olarak karakol ve cami gibi alanlara tahsisli yerlerden DOP alınmaz.

²³ KOÇAK Hüseyin-BEYAZ Metin, 3194 sayılı Kanunun 18'inci Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları, Ankara-2015, s. 205

²⁴ ERGEN Cafer, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Ankara-2006, Seçkin Yayıncılık, s. 231-233

• Bir uygulama alanı tespit edildikten sonra bu alan içinde imar plânıyla umumi hizmetlere ayrılan alanlar sabit olduğundan, kural olarak DOP miktarı da uygulama yapan kişilere göre değişmez ve sabittir. Ancak, düzenleme alanının değiştirilmesi halinde umumi hizmetlere ayrılan sahaların alanları değişebileceğinden DOP oranı da değişebilir.

• Kamulaştırma yapılması halinde DOP, kamulaştırmadan sonra kalan kısma uygulanır.

• DOP bir kere alınır. Yeniden yapılan imar plânı üzerine yapılacak uygulamalarda, DOP oranı daha yüksek olması halinde fark kadar DOP alınabilir. Aksi halde, daha önce yapılan imar uygulaması sırasında DOP alınan taşınmazın tekrar DOP hesabına alınmaması gerekir.

• DOP ile kazanılıp ancak daha sonra imar plânı tadilatıyla konut alanında kalan yol fazlalıklarının eski maliklerine bedelsiz iadesi mümkün değildir. Bu olayın belediyelerce kötüye kullanılarak dolaylı olarak belediye adına taşınmaz kazanılması yöntemine başvurulmaması gerekir.

• Önceden tespit edilen DOP oranına göre uygulama alanı sınır belirlemek yerine, usulüne göre uygulama alanı tespit edildikten sonra DOP oranı belirlenmelidir. Ancak önce uygulama alanı tespit edildikten sonra DOP oranının %40'tan yüksek çıkması halinde AAD Yönetmeliğinin 32. maddesine göre uygulama alanı sınırında değişiklik yapılabilir.

• İçinde konut alanı bulunmayan uygulama sahası tespit edilerek, bu alanda sadece imar plânıyla umumi hizmetlere ayrılan yerleri DOP ile karşılamak amacıyla imar uygulaması yapılamaz.

• Düzenleme nedeniyle DOP alınan alanlardan ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

• DOP zorunlu hallerde malikin muvafakati ile fazlalık yönünde farklı tespit edilebilir.

• Taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı imar Kanununun 39. maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dâhil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %40'a tamamlayan fark kadar Düzenleme Ortaklık Payı alınabilir.

- Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakati ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.

- Kadastral parselin bir kısmı ifraz edilerek taşınmazın geriye kalan kısmının uygulamaya alınması halinde, düzenleme ortaklık payının sadece uygulamaya alınan kısmın yüzölçümünden kesilmesi gerekir.

- Bir parselden DOP alındıktan sonra geriye kalan alanın konut alanı olan bir parselde tahsis edilmesi gerekir. Bunun aksine taşınmazdan DOP kesildikten sonra geriye kalan kısmın DOP ile elde edilebilecek alanlara tahsis edilmemesi gerekir.

5.3. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KESİNTİSİ YAPILMAYACAK PARSELLER²⁵

İmar uygulamalarında teknik yönden düzenleme kapsamına alınma zorunluluğu olan kimi parsellerden DOP kesintisi alınmaması gerekmektedir. Şöyle ki;

- Uygulamadan önce arazi ve arsa düzenlemesi kapsamında DOP kesintisine uğrayan bir parselden ikinci bir düzenleme kapsamına alınmış olmasına rağmen yeniden DOP kesintisi yapılmaz.

- Herhangi bir nedenle kamusal amaçlar (okul, karakol, su deposu, trafo yeri vb.) için kamulaştırılan ve halen uygulama imar plânında bu tahsis amaçları devam eden parsellerin düzenlemeye alınmış olmalarına rağmen DOP alınmaz.

- Daha önce taşınmazdan yola terk edilen oranın, düzenleme ortaklık payı oranından fazla olması durumunda DOP kesilmez,

Her üç durumda da, sözü edilen parsellerden DOP kesintisi yapılmamasına karşın, parsel alanları korunmak kaydıyla imar plânı gereğince parsel geometrisinde yeniden düzenlemeler yapılabilmektedir.

²⁵ ERGEN Cafer, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Ankara-2006, Seçkin Yayıncılık, s. 238

ALTINCI BÖLÜM

6. PARSELASYON PLANLARININ KONTROL VE TESCİLİ

İmar uygulaması, teknik kontrolü ve tescile tabi olması nedeniyle, hem kadastro müdürlüğünü hem de tapu müdürlüğünü ilgilendiren bir işlemdir. Kadastro Müdürlüğünde kontrol işlemi; Uygulama Yönetmeliği, BÖHKBÜ Yönetmeliği, TKGM'nin 2010/22, 1477 sayılı genelgesi ile TKGM'nin talimatları çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

İlgili idare tarafından yapılan uygulamada parselasyon planlarının kesinleşmesinin ardından ilgili idarece Kadastro Müdürlüğüne yapılacak başvuruda;

- Parselasyon plânının onaylandığı ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı.
- Parselasyonunun dayandığı (ilgili idarece onaylı) ve halen yürürlükteki imar plânının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,
- Parselasyon plânının onaylandığına dair belediye encümeni veya il özel idare encümen kararı örneği,
- Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon plânının boyut değiştirmeyen şeffaf altlığa çizilmiş aslı ile üç kopyası,
- Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüz ölçüm hesapları ile cetvellerden ikişer onaylı örnek bulunması gerekir.

6.1. KONTROL EDİLECEK HUSUSLAR²⁶

Arsa düzenlemesinin kontrolü hakkında İmar Kanununda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. 18'inci madde uygulama yönetmeliğinin 40'inci maddesinde imar parselasyon planları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğunun, bu konudaki

²⁶ YAKAR Aytuğ, İmar Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara-2000, s.62

yönetmelik ve izahnamelere göre mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra, mahalli tapu müdürlüklerine gönderileceği belirtilmektedir.

Tapu Planları Tüzüğü'nün 10'uncu maddesinde Tapu planlarının kadastro müdürlüğü tarafından teknik mevzuat çerçevesinde kontrol edileceği, yine aynı tüzüğün 6'ncı maddesinde tapu planlarının yapım, kontrol, aplikasyon, sayısallaştırma ve hataların düzeltilmesi işlerinin teknik sorumluluğunun mühendis tarafından üstlenileceği hükmü mevcuttur.

Söz konusu mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, İmar Kanununun 18'inci maddesine istinaden yapılan parselasyon planlarının kontrolüne, kadastro müdürlüklerinin kontrol mühendislerinin yetkili olduğu anlaşılmaktadır.

18'inci madde uygulaması sonucunda düzenlenen parselasyon haritalarının tescile konu olması nedeniyle, parselasyon haritası ve ekleri, BÖHKBÜ Yönetmeliği ile Tescile Konu Harita ve Planlar genelgesindeki usul ve esaslara göre kontrol edilir.

Ancak, 18'inci madde uygulamasının diğer büyük ölçekli ve tescile konu haritalardan farklı olarak bazı özellikleri bulunduğundan, bu çalışmada 18'inci madde uygulamasının farklı yönlerinin kontrolü üzerinde durulacaktır.

Kontrol, büro ve arazi kontrolü olmak üzere iki aşamada gerçekleştirilir. Ancak kontrole başlanmadan önce, kadastro müdürlüğüne verilen belgelerin kontrole başlanması için yeterli olup olmadığının anlaşılması gerekir. Bunun için bir ön kontrol yapılmasında fayda vardır. Ön kontrolde, uygulamanın yasal dayanağını oluşturan belgelerin olup olmadığı, varsa mevzuata uygun olup olmadığı araştırılmalı ve verilmesi gereken tüm belgelerin dosyada bulunup bulunmadığı kontrol edilmelidir.

Büro kontrolünde, genel olarak uygulama sonucunda düzenlenen harita ve diğer belgelerin, teknik mevzuatta belirtilen standartlarda düzenlenip düzenlenmediği, yapılan hesapların doğruluğu ve tersimatların standartlara uygunluğu,

Arazi kontrolünde ise harita ve diğer belgelerde belirtilen bilgilerin zemine uygunluğu ile zemin tesisleri kontrol edilir.

6.1.1. Ön Kontrol

6.1.1.1. Encümen Kararı

3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesiyle, arsa düzenleme yetkisi belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeye, bu sınırlar dışında ise il özel idarelerine verilmiştir. Arsa düzenlemesi ile oluşturulan parselasyon haritalarının hukuki nitelik kazanabilmesi için, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye encümenince, dışında ise il özel idare encümenince onaylanmış olması gerekmektedir.

Bu nedenle, arsa düzenlemesinin kontrolünden önce, parselasyon haritalarının imar mevzuatına uygunluğunun ilgili karar merciiince usulüne uygun olarak onaylanıp onaylanmadığı hususu araştırılmalıdır.

TKGM'nin 7.11.1985 tarih 1477 sayılı genelge eki yönergesinin V'inci maddesinin 4'üncü fıkrasında, encümen ve il idare kurulu kararlarının irdelenmesine gerek olmadan, karar doğrultusunda işlemlerin yapılması öngörülmüştür. Böyle bir belirtmeye gerek duyulmasının nedeni, İmar Kanununun 18'inci maddesi ile arsa düzenlemesi işleminde belediye ve il özel idarelerinin resen tescil işlemlerini yaptırmaya yetkili kılınmış olmalarıdır.

Ancak, İmar Kanununun 19'uncu maddesinde tapu dairelerinin ilgililerinin muvafakati aranmaksızın sicilleri planlara göre resen tanzim tesis edecekleri belirtilmiştir. Buna göre, belediye ve il özel idareleri İmar Kanununun 18'inci maddesi ile verilen resen tescil ettirme yetkisi, TKGM'ye karşı verilmiş bir yetki olmadığı, 19'uncu maddede "ilgililerin muvafakati aranmaksızın" ibaresiyle bu yetkinin taşınmaz üzerindeki hak sahiplerine karşı verilmiş olduğu, hatta bu yetkinin tapu müdürlükleri tarafından kullanılacağı anlaşılmaktadır.²⁷

Encümen kararına dayalı olarak yapılan işlemlerde, kararda işlemin dayandığı mevzuatın kanun ve maddesi ile düzenlemeye alınan ada-parsellerin açık ve tereddüde yer vermeyecek şekilde belirtilmiş olması gerekir.

²⁷ a.g.e, s.63

Nitekim Danıştay 6. Dairesinin 10.03.2004 tarih E:2002/5617, K:2004/1412 sayılı kararında;

“parselasyon gibi mülkiyete ilişkin işlemlerde, düzenleme sahasına dahil edilmiş bulunan parsellerin tek tek belirtilmesi gerekirken birkaç ada ve parsel numarasının yazılması suretiyle “vs” ibaresinin kullanılmasında hukuka uyarlılık bulunmadığı” şeklinde hüküm kurmuştur.

Buna göre Kadastro Müdürlüğü’nce encümen kararının ilgili idarece onaylanıp onaylanmadığı, uygulamanın dayandığı kanun ve maddesinin kararda belirtilip belirtilmediği, uygulamaya giren ada-parsellerin açık bir şekilde yazılıp yazılmadığı kontrol edilir.

6.1.1.2. İmar Planı

İmar uygulamasının kesinleşmiş imar uygulama planına dayanması şarttır. Bilindiği gibi, imar planları, nazım ve uygulama imar planı olarak iki aşamada yapılmakta ve belediye meclisi veya il genel meclisi kararıyla onaylandıktan sonra 1 ay süreyle ilan edilmek suretiyle kesinleşmektedir.

İmar Kanununun 5’inci maddesinde tanımlandığı üzere, imar uygulamalarının dayanağını, imar uygulama planları oluşturmaktadır. Bu nedenle, imar uygulamasının kesinleşmiş bir imar uygulama planına dayandığının anlaşılması bakımından, imar uygulama planının onay tarihi ve numarası ile pafta numaraları ilgili idare tarafından belirtilmiş olmalıdır. Bu belirtme için, dağıtım cetvellerinde yer bulunmaktadır.²⁸

6.1.1.3. Düzenleme Sınır Krokisi

Düzenleme alanları, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye encümeni, dışında ise il özel idare encümeni kararıyla belirlenmektedir. Düzenleme alanlarının belirlenmesinde, bir standart olmadığından, düzenleme alanının belirlenmesine ilişkin kararlarla düzenleme sınırı arasında çelişkiler olabilmektedir.

Düzenleme sınır krokisinin amacı, hangi taşınmazların düzenlemeye alındığının tespit edilmesidir. Bu nedenle, düzenleme sınır krokisinde, düzenlemeye tamamen veya kısmen giren tüm kadastro ve imar parselleri ile ihdas edilen kısımlar

²⁸ a.g.e., s.65

gösterilmiş olmalıdır.²⁹ Düzenleme sınır krokisinin nasıl hazırlanacağı TKGM 2010/22 sayılı Genelgenin Örnek-3’de gösterilmiştir.

6.1.1.4. Kadastro Parsellerinin Hâlihazır Haritaya Aktarılması

Düzenleme alanı içerisine giren kadastro parsellerinin sınırları, aynı yere ait hâlihazır paftaya serbest mühendis tarafından aktarılır. Aktarma işleminin kadastro paftasına uygun olarak yapılıp yapılmadığı, kadastro elemanlarınca kontrol edilir.

Ayrıca, düzenleme alanının dış sınırlarına isabet eden kadastro parsellerinin hâlihazır paftaya aktarılan sınırları, arazide kontrol edilerek konum doğruluğu araştırılır. Hâlihazır haritaya aktarılan sınırların kadastro paftasına ve zemine uygunluğunun tespiti halinde, hâlihazır pafta bu durum belirtilerek kontrol mühendisi ve müdür tarafından imzalanarak tasdik edilir. Ozalit kopyası kadastro müdürlüğünde arşivlenir.³⁰

6.1.2. Büro Kontrolü

Büro kontrolü belgeler üzerinde yapılan kontroldür. Büro kontrolünde dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıda sıralanmıştır:

6.1.2.1. Ayırma Çapları

Ayırma çapları, belediye encümeni veya il özel idare encümeni tarafından onaylanmış olmalı ve ayırma çaplarında, parselin tescilli yüzölçümü ile düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümleri gösterilmiş olmalıdır.

Kadastro teknik elemanlarınca, düzenleme alanı sınırı kadastro paftasına işlenerek bu alan içerisinde kalan parseller tespit edilir. Kısmen düzenleme alanına giren parsellerin ayırma çaplarındaki ifraz hattının düzenleme sınırına uygunluğu kontrol edilir. Ayırma çapı düzenlenmiş olan parsellerin düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü hesabı kontrol edilir. Bu yüzölçümlerinin toplamının tescilli yüzölçümüne uygunluğunu incelenir.

Ayırma çapı düzenlenen parseller için tescil bildirim hazırlanır ve düzenleme

²⁹ a.g.e., s.65

³⁰ TKGM’nin 09.11.2010 tarih 2010/22 sayılı genelgesi

dışında kalan kısım bir parça ise parsel numarası korunur, birden fazla parça ise o adanın ya da birimin son parsel numarasını takip eden numaralar verilir.

6.1.2.2. Yüzölçümü Hesapları

İmar ada ve parsellerinin yüzölçümleri, parsellerin bulunduğu pafta üzerinden grafik olarak hesap edilir ve koordinatlarına göre hesaplanan yüz ölçümleri ile karşılaştırılarak kaba hata olup olmadığı araştırılır. Sayısal değerlere göre yüz ölçüm değerlerinin doğru hesaplanıp hesaplanmadığı bilgisayar ortamında kontrol edilir.

6.1.2.3. DOP ve DOPO Hesabı

İmar Kanununun 18'inci maddesinin 2'nci fıkrasında, belediyeler veya il özel idarelerince düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında, bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar sahanın, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülebileceği, ancak bu miktarın taşınmazın düzenlemeden önceki yüzölçümünün %40'ını geçemeyeceği hükmü mevcuttur.

Buna göre, düzenleme ortaklık payı alınıp alınmaması, belediye veya il özel idarelerinin takdirine bırakılmış olmakla birlikte, düzenleme ortaklık payı alındığı takdirde, bunun üst sınırı belirlenmiş ve uygulama yönetmeliğinde de hesap şekli gösterilmiştir.

Yine İmar Kanununun 18'inci maddesinin 6'ncı fıkrasında, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamayacağı kuralı getirilmiştir.

Buna göre, DOPO ve DOP hesaplarına ilişkin kontrol edilecek hususlar şunlardır:³¹

- Düzenleme alanındaki, daha önce düzenleme ortaklık payı veya başka isimlerle bir pay alınmamış tüm parsellerin düzenleme ortaklık payı oranı hesabına katılmış olması,

- Düzenleme ortaklık payı oranının %40'tan fazla olmaması,

³¹ YAKAR Aytuğ, İmar Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara-2000, s.69

- Düzenleme alanındaki, daha önce düzenleme ortaklık payı veya başka isimlerle bir pay alınmamış olan mülkiyeti kime ait olursa olsun tüm parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmış olması,

- Düzenleme alanındaki, düzenlemeye giren eski imar parselleri varsa bunlardan düzenleme ortaklık payının kesilmemesi kuralına uyulup uyulmadığı,

- Düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürüldüğü durumlarda bunun belirtilmiş olması,

hususları kontrol edilir.

6.1.2.4. Özet cetvelleri

Özet cetveli, düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin; tescilli yüzölçümü miktarı, düzenleme alanına giren ve girmeyen kısımları, düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarlarının gösterildiği ve oluşan imar parselleri ve adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir.³²

Buna göre;³³

- Özet cetvellerinde uygulama yönetmeliğinin 4/e maddesinde belirtilen ve yukarıda sayılan bilgilerin bulunup bulunmadığı,

- Bir kısmı düzenlemeye giren parsellerin, düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarının ayırma çapında gösterilen miktarlara uygunluğu,

- Düzenlemeye giren parsel yüzölçümlerinin tescilli yüzölçümlerine uygunluğu,

- Varsa ihdas suretiyle oluşturulan parsel yüzölçümlerinin, ihdas haritalarındaki yüzölçümüne uygunluğu,

- Varsa bağış ve kamulaştırma miktarlarının gösterilip gösterilmediği,

- Düzenleme ortaklık payının, düzenleme alanındaki oran üzerinden kesilip kesilmediği,

³² İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, 02.11.1985 tarih 18916 sayılı R.G., md. 4/e

³³ YAKAR Aytuğ, İmar Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara-2000, s.69-70

- Daha önce yapılan imar uygulamasıyla düzenleme ortaklık payı alınmış parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmamış olması,
 - İmar parsellerine tahsis edilen miktarın, tahsis ve dağıtım cetvellerindeki miktarlara uygunluğu,
 - İmar ada ve parsel yüzölçümlerinin yüzölçümü hesap cetvelindeki değerlere uygunluğu,
- hususları kontrol edilir.

6.1.2.5. Tahsis cetvelleri

Tahsis cetveli, düzenleme alanı içerisindeki kadastro ve varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.³⁴

- Tahsis cetvellerinde uygulama yönetmeliğinin 4/g maddesinde belirtilen bilgilerin bulunup bulunmadığı,
 - Düzenlemeye giren parsellerin, düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan miktarlarının tamamının, imar adalarına tahsisinin yapıp yapılmadığı,
 - Düzenlemeye giren parsellerin tahsis edildiği imar adalarının, dağıtım cetvelinde gösterilen adalara uygunluğu,
 - Düzenlemeye giren parsellerin imar adalarına tahsis miktarı toplamının özet cetvelinde belirtilen tahsisi gereken miktara uygunluğu,
- hususları kontrol edilir.

6.1.2.6. Dağıtım cetvelleri

Dağıtım cetveli, her imar adası için ayrı olarak düzenlenen, düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin hangi kadastro veya imar parsellerinden nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakati ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir.³⁵

³⁴ İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, 02.11.1985 tarih 18916 sayılı R.G., md. 4/g

³⁵ a.g.y, md. 4/f

Buna göre,

Dağıtım cetvellerinde uygulama yönetmeliğinin 4/f maddesinde belirtilen ve yukarıda sayılan bilgilerin bulunup bulunmadığı, Düzenlemeye giren tüm parsellerin dağıtım cetvelinde gösterilip gösterilmediği,

- Dağıtım cetvellerinde gösterilen imar parsellerinin yüzölçümlerinin, yüzölçümü hesap cetvelindeki değerlere uygunluğu,

- Düzenlemeye giren her parsel için ayrı ayrı olmak üzere dağıtım yapılan miktar toplamının tahsisi gereken miktarlara uygunluğu,

hususları ile genel olarak düzenlenen belgelerde isim, unvan, imza, kaşe, mühür gibi unsurların bulunup bulunmadığı ve çizelgeler üzerinde eklenti, silinti, kazıntı yapıp yapılmadığı kontrol edilmelidir.

Belgeler üzerinde herhangi bir eklenti, silinti veya kazıntı bulunduğu takdirde, bu düzeltmelerin paraf, tarih ve mühür konularak onaylanmış olması gerekir.³⁶

18'inci madde uygulamalarında dağıtım cetvelleri ile birlikte Tescil Sayfası veya Tescile Esas Dağıtım Cetveli adı altında malik bazında dağıtım cetvellerinin düzenlendiği, bu cetvellerde imar parsellerinin maliklerinin ve hisselerinin belirlendiği ve tapu müdürlüklerince bu cetvellerin tescile esas alındığı görülmektedir.

Bu tür belgelerin, tapu müdürlüklerinin tescil ve hisse hesabı işlerini kolaylaştırmak ya da dağıtım cetvellerinin daha anlaşılabilir olmasını sağlamak amacıyla yapıldığı düşünülmektedir.

Ancak, uygulama yönetmeliğinin 4/f maddesinde dağıtım cetvellerinin, imar adası bazında düzenleneceği açıkça belirtilmiş, bu cetvellerde hangi bilgilerin bulunacağı sayılmış ve örneği yönetmelik ekinde gösterilmiştir. Dolayısıyla, bu tanıma uymayan dağıtım cetvellerinin herhangi bir yasal dayanağı bulunmadığı gibi belediye ve il özel idarelerinin 18'inci madde uygulaması ile imar parsellerinin maliklerini belirleme ve hisse oranlarını tespit etme gibi bir yetkileri de bulunmamaktadır.

Bu nedenle, malik bazında düzenlenen tescil sayfası ya da tescile esas dağıtım cetveli gibi belgelerin asıl dağıtım cetvelleri ile birlikte düzenlenmiş olması durumunda kadastro müdürlüklerince kontrol sırasında dikkate alınmaması gerekir. Ancak kadastro ve imar parsellerine sıralı malik isimlerinin bulunduğu dağıtım

³⁶ YAKAR Aytuğ, İmar Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara-2000, s.71

cetvellerinin kontrolü tapu müdürlüklerine aittir. ³⁷

6.1.3. Arazi Kontrolü

İşlemin yapımında kullanılan ve yeni tesis edilen yer kontrol noktalarının zemin tesis ve ölçülerinin, parsel köşe nokta zemin tesislerinin BÖHHBÜ Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri ve parsel zemin ölçülerine göre plâna uygunluğu kontrol edilir ve bunlara ilişkin “Geodezi Büro Kontrol Formu” ve “Arazi Kontrol Formu” doldurulur.

6.1.3.1. Nirengi Kontrolü

Nirengi tesislerinin; yüklenici tarafından daha önce düzenlenip, kadastro müdürlüğünce onaylanan istikşaf kanavasına uygun yapılıp yapılmadığı ile nirengi zemin tesislerinin, röperlerinin, BÖHHBÜ Yönetmeliği ve Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesinin hükümleri doğrultusunda yapılıp yapılmadığı kontrol edilir.³⁸

6.1.3.2. Poligon Tesis ve Röper Kontrolü

Poligon tesislerinin; yüklenici tarafından daha önce düzenlenip kadastro müdürlüğünce onaylanan istikşaf kanavasına uygun yapılıp yapılmadığı,

Poligon zemin tesislerinin, BÖHHBÜ Yönetmeliği ve Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesinin öngörüsü doğrultusunda yapılıp yapılmadığı kontrol edilir.³⁹

6.1.3.3. Parsel Cephe Kontrolü

Parselasyon işlemlerinde; uygun dağılımda, uygulamadaki parsel sayısının yüzde beşinden az olmamak üzere parsel cephe ve köşegen uzunlukları kontrol edilir.

³⁷ TKGM'nin 09.11.2010 tarih 2010/22 sayılı genelgesi

³⁸ KOÇAK Hüseyin-BEYAZ Metin, 3194 sayılı Kanunun 18'inci Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları, Ankara-2015, s. 294

³⁹ a.g.e, s.294

Ayrıca, yapılan bu kontroller krokiye bağlanmak suretiyle arazi kontrol formuna eklenir.⁴⁰

6.1.3.4. İmar Ada ve Parsellerin Detay Noktalarının Konum Kontrolü

Düzenlemeye giren imar ada ve parsellerinin uygun dağılımında %10 kadarının arazide kontrol noktalarından ölçüleri yapılarak hesaplanacak koordinatların röleve ölçü krokilerindeki koordinatlarla uygunluğu araştırılır. Ayrıca ada ve parsel zemin tesislerinin uygunluğu ile detay kontrolleri BÖHHBÜ Yönetmeliğindeki esaslara göre yapılır.⁴¹

6.2. PARSELASYON PLANLARININ TESCİLİ

İmar uygulamasının teknik kontrolü Kadastro Müdürlüğünde tamamlandıktan sonra dosya tapu müdürlüğüne gönderilir. İmar uygulaması akitsiz bir işlem olmasından dolayı resmi senet düzenlenmez. Tapu müdürlüğünce imar uygulamasının tescilinde Tapu Sicil Tüzüğü'nün 20'nci maddesi gereğince "*kesinleşmiş imar parselasyon planları, dağıtım cetvelleri ve gerekli diğer belgeler*" aranır.

Tapu müdürlüğünce, talep yevmiye defterine kaydedildikten sonra düzenlemeye alınan tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde "imar düzenlenmesine alınmıştır.....tarihyevmiye" şeklinde belirtme yapılması gerekir.

6.2.1. Tapu Müdürlüğünde Tescil İşlemi

Tapu müdürlüğünce tescil işlemi yapılırken;

- Uygulamaya giren taşınmazların maliklerinin hisse kaybı olup olmadığına,
- Uygulamaya giren bütün taşınmazlardan eşit oranda DOP alınıp alınmadığına,
- Encümen kararında belirtilen parsellerin uygulamaya girip girmediğine,
- Encümen kararında, işlemin dayandığı mevzuata uygun olarak çalışma yapılıp

yapılmadığına,

⁴⁰ a.g.e., s.294

⁴¹ TKGM'nin 09.11.2010 tarih 2010/22 sayılı genelgesi

• Uygulama alanında bulunan tescilsiz hazine taşınmazlarının ilgili idare adına tescil edilip edilmediği,

• Özet cetveli, tahsis cetveli ve dağıtım cetvellerinin doğru bir şekilde hazırlanıp hazırlanmadığı,

Kontrol edilir.

TKGM'nin 1477 sayılı genelge uyarınca imar uygulamasının tescilinde aşağıda belirtilen hususlar tescile engel değildir;

• Taşınmaz mal maliklerinin ve mülkiyetten gayri ayni hak sahibi olanların talep ve muvafakati aranmaz,

• Taşınmaz mallar üzerinde kamu veya kişi alacağı nedeniyle siciline haciz ve ihtiyati haciz konulmuş olması,

• İhtiyati tedbir konulmuş olması veya iflas veya konkordato ile verilen mühlet şerhinin bulunması,

• Kadastroca maliklerin belirlenememiş ve mahkemece de henüz karara bağlanmadığından malik tablosu açık bırakılmış olması,

• Kısmen veya tamamen kamulaştırılmasına karar verilmiş olması,

• Özel yasalarla takyitli olması (Örneğin: 775, 4753 gibi)

• Taşınmaz malların rehinli bulunması,

• Taşınmaz mallar üzerinde kat irtifakı bulunması veya kat mülkiyetine çevrilmiş olması.

6.2.1.1. İbadet Yeri, Karakol, İlk ve Orta öğretim Alanlarının Tescili

Düzenleme ortaklık payından oluşturulan ibadet yeri, karakol ve ilk ve orta öğretim alanları tescile tabi olup bu alanların nasıl tescil edileceği TKGM'nin 12.06.2009 tarih 1462-2791 sayılı talimatında şöyle açıklanmıştır;

"..diğer taraftan, düzenleme ortaklık payından oluşan "karakol" yerlerinin doğrudan hazine adına tesciline ilişkin olarak Genel Müdürlük Merkez İnceleme Kurulunun 6/Ocak/2000 tarih ve 30 sayılı kararında, DOP'dan karakol yeri olarak ayrılan taşınmaz malın kamu orta mallan siciline kaydedilmeden doğrudan doğruya tapu kütüğüne kaydedilmesi, ancak oluşumuna ilişkin gerekli şerhlerin tapu kütüğünün ilgili sütunlarına düşülmesi gerektiğinin uygun olduğu belirtilmiştir.

Bu itibarla, düzenleme ortaklık payından elde edilen ibadet yerleri ve karakol yerlerinin tescile konu edilerek Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi, cami yerlerinin de Diyanet İşleri Başkanlığına tahsis edilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 65 inci maddesi "Okullar için tahsis, satın alma veya kamulaştırma yolu ile sağlanan topraklarla bu topraklar üzerinde yapılacak bina veya tesisler, buldukları yerlere göre köy veya özel idareler adına tapuya tescil edilir.

Bunların ve bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan okul binaları ile tesislerinin daimi bakım ve onarım giderleri, buldukları yerlere göre özel idare veya köy bütçelerinden karşılanır." hükmünü içermekte olup, anılan madde hükmü uyarınca ilk öğretim alanlarının özel idare adına tescil edilmesi, lise ve dengi okul yerlerinin ise Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekmektedir."

6.2.1.2. İmar Uygulamasında Kat Mülkiyetinin Tescili⁴²

6.2.1.2.1. Kat Mülkiyetli Taşınmazın Tek İmar Parselini Oluşturması

Zeminde kat mülkiyeti kurulu taşınmaz, uygulamaya girdiğinde hiçbir değişiklik olmadan çıkmışsa yani kat mülkiyetine çevrili taşınmaz, başlı başına bir imar parselini teşkil ediyorsa uygulamadan doğan değişiklik sadece taşınmazın ada parsel numarasını ve kütük sayfa numarasını etkileyecektir.

Bu durumda; kat mülkiyeti nedeniyle kapanmış olan ana gayrimenkul sayfasının beyanlar hanesinde, sayfanın tekrar açıldığı belirtilip, taşınmazın bilgileri yeni imar parseline nakil edilmek suretiyle kapatılmalı ve kat mülkiyeti kütüğünde tescilli bağımsız bölümlerin kayıtlarında ana gayrimenkule ait kütük sayfa numarası ile ada ve parsel numaraları değiştirilip bu değişikliklerin nedeni kayıtların beyanlar hanesinde gösterilmesi gerekir.

⁴² BEYAZ Metin, 14 Haziran 2014, <http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler-2/imar-2/545-imar-uygulamalarinda-kat-muelkiyetinin-tescili>, (15 Nisan 2015)

6.2.1.2.2. Kat Mülkiyetli Taşınmazın Müstakil Kalan Kısmının Başka Bir İmar Parseline Rastlaması

Kat mülkiyetine konu kadastro parselinin, ana yapının bulunduğu kısmı bir imar parselini teşkil eder de, geri kalan kısmı da başka bir imar parseline tekabül ederse;

- Ana yapının bulunduğu kısmın sadece yüzölçümü eksilecek ve de ada, parsel numarası değişecektir. Bunun için; kat mülkiyeti nedeniyle daha evvel kapanmış gayrimenkul sayfasının açıldığı “Beyanlar” hanesinde belirtilerek, kütük bilgileri yeni imar parseline taşınmak suretiyle tekrar kapatılmalı ve bağımsız bölüm sayfalarındaki ana yapının yüzölçümü, ana gayrimenkul sayfa numarası sütunları değiştirilmeli ve değişikliğin sebebi “Beyanlar” hanesinde belirtilmelidir.

- Yapının bulunmadığı kısım, tek başına bir imar parselini teşkil edebileceği gibi, diğer kadastro parselleri ya da yol veya yeşil alanla birlikte de şuyulandırılmış olabilir.

- Eğer tek başına bir imar parselini teşkil ediyorsa, o takdirde yapılacak olan, arsa payları oranında kat maliklerine müştereken mülkiyet hissesi vererek tescil yapmaktır.

- Diğer kadastro parselleri ya da yoldan ihdaslarla birlikte şuyulandırılıyorsa, imar parselinin yüzölçümü payda kabul edilip imar parsellerini oluşturan kadastro parsellerinin yüzölçümü pay itibar edilip kat mülkiyetine konu olan taşınmaza düşen müşterek mülkiyet hissesi arsa payları oranında kat maliklerine dağıtılmalıdır. Kalan hisseler ise yüzölçümleri ile orantılı olarak diğer parsel maliklerine ya da yoldan nedeniyle belediyeye dağıtılmalıdır.

6.2.1.2.3. Kat Mülkiyetli Taşınmazın Şuyulandırılması

Kat mülkiyetine çevrilmiş taşınmaz mal; yoldan ihdas edilmiş olan belediyenin tasarrufundaki yerlerle ya da şahıslara ait boş parseller veya yine şahıslara ait kat mülkiyeti kurulmuş diğer parsellerle şuyulandırılması mümkündür. Bu durumların her biri ayrı başlıklar altında irdelenecek olursa;

6.2.1.2.3.1. Kat Mülkiyetli Yerin Belediye Taşınmazı İle Şuyulandırılması

Kat mülkiyetine çevrilmiş taşınmaz, diğer kadastro ya da imar parselleriyle veya yoldan ya da yeşilden dolayı belediyenin tasarrufunda bulunan yerlerle şuyulanmaya giriyorsa o takdirde yapılacak olan, kat mülkiyeti sebebiyle kapanmış olan ana

gayrimenkul sayfası tekrar açılıp, imar kütük sayfasına nakil suretiyle tekrar kapatılmalı ve açma kapama nedenleri ana gayrimenkul sayfasının “Beyanlar” hanesinde belirtilmelidir.

İmar kütük sayfasına taşınan ana gayrimenkul sayfasında ise imar parselinin yüzölçümü payda ve imar parsellerini oluşturan kadastro parsellerinin yüzölçümü pay itibar olunarak, kat mülkiyetine konu taşınmaza düşecek müşterek mülkiyet hissesi, arsa payları oranında bağımsız bölüm maliklerine dağıtılmalı, kalan hisse ise şuyulanan diğer kadastro parsellerine ya da yol veya yeşilden ihdas edilen yerlerin yüzölçümü oranında belediyeye verilmelidir.

Daha sonra imar parselinin kütük sayfasının “Beyanlar” hanesinde, imar parseli üzerindeki yapı mülkiyetinin, kat mülkiyeti kütüğünün hangi sayfasında kat mülkiyetine çevrilmiş olduğu belirtilmeli ve kat mülkiyetine konu taşınmazın dışında bu imar parseline şuyulanan kadastro parsellerinin ya da yol veya yeşilden dolayı belediye hissenin zeminde bağımsız bölümü bulunmadığı, bu şahıslara, ait müşterek mülkiyet hissesinin sadece zemine ait olduğu üzerindeki yapıyı ihtiva etmediği açıklanmalıdır.

Ayrıca bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütük sayfasının “Beyanlar” hanelerinde de, gayrimenkulün hangi imar ada ve parseline şuyulandığı, hangi kütük sayfasında tescili yapıldığı belirtilmeli ve başkaca değişiklik yapılmamalıdır. Dolayısıyla ana gayrimenkulün yeni kaydedildiği bu kütük sayfası kesinlikle kapatılmamalıdır.

• Bu gibi durumlarda sadece yoldan veya yeşilden ihdasdan dolayı belediyeye hisse verilmesi pek problem çıkarmayabilir. Zira belediye hissesinin belediyeye kıymet takdiri yapılarak kat maliklerine satılması suretiyle sorun rahatlıkla giderilebilir.

6.2.1.2.3.2. Kat Mülkiyetli Yerin Şahıs Taşınmazı İle Şuyulandırılması

Şahıslara ait parsellerin, kat mülkiyeti kurulu bir taşınmazla imar parselinde şuyulanması, belediye taşınmazı ile olan şuyulandırma gibi rahat olmayacaktır. Zira böyle bir durumdan Kat Mülkiyeti Kanununun 54’üncü maddesi devreye girecektir ki, bu takdirde ortaklığın giderilmesi konusunda bütün maliklerin anlaşması gerekmektedir. Bu anlaşmada kat mülkiyetine konu parsele şuyulanan parsel malikine

ya da maliklerine ait hisselerin, bağımsız bölüm maliklerince satın alınması şeklinde olacaktır.

Düzenlenecek resmi senetle söz konusu hisselerin ya da hisselerin tamamı satın alındığı takdirde, bağımsız bölüm maliklerinin arsa paylarında hiçbir değişiklik yapmadan, ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu imar kütük sayfası kapatılmalı ve kat mülkiyetinin hangi kat mülkiyeti kütük sayfalarında tescilli olduğu ana gayrimenkul sayfasının ilgili sütununda gösterilmeli ve bağımsız bölümlerin kayıtlarındaki ana gayrimenkul ada parsel numaraları ile yüz ölçüm sütunları değiştirilmeli ve “Beyanlar” hanesindeki kayıtlar artık bir anlamı kalmadığı için terkin edilmelidir.

Eğer söz konusu hisse bütün kat malikleri tarafından arsa payları oranında değil de belli kat maliki ya da malikleri tarafından satın alınırsa o takdirde o malik ya da maliklere ait arsa paylarında değişiklik yapılarak arsa payları arttırılmalı diğer maliklere ait arsa paylarında ise azaltma yoluna gidilmelidir. Tabii bu iş için de arsa paylarını gösterir liste değişmeli, resmi senet düzenlenmeli ve tüm malikler akitte hazır bulunmalıdır.

Bu durumda; ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu imar kütük sayfası kapatılmalı ve kat mülkiyetinin, kat mülkiyeti kütüğünün hangi sayfalarında tescilli olduğu kapanan sayfasının ilgili sütununda gösterilmeli, bu arada kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümlerin kayıtlarındaki ana gayrimenkule ait ada parsel numaraları ile yüz ölçüm sütunları değiştirilmeli ve düzenlenen resmi senet gereğince bağımsız bölümlerin arsa paylarında değişiklik yapılmalıdır. Ayrıca kat mülkiyeti kütüğünün “Beyanlar” hanesindeki kayıtlar terkin edilmelidir.

Böyle bir anlaşmaya varılamaması durumlarında Kat Mülkiyeti Kanununun 54’üncü maddesi gereği, şuyulanan her gayrimenkulün şuyulandırmadan önceki geçer değerleri ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkullerin bu değerle satın alınması teklifine karar verir ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince ortaklık giderilmiş olur.

Kesinleşen sulh mahkemesi kararının tebliğinden başlayarak bir ay içinde bedel ödenmez veya 6 ay içinde banka mektubu veya aynı teminat gösterilmezse ortaklaştırılan gayrimenkullerin tümü, imar durumuna göre mümkünse kat mülkiyeti muhafaza ve diğer gayrimenkuller buna ilhak edilerek, eğer bu mümkün değilse kat mülkiyeti kaldırılarak, açık artırma suretiyle satılıp ortaklık giderilir ve satış bedeli her

gayrimenkulün ikinci fıkra uyarınca takdir edilmiş olan değerleri arasındaki orana göre maliklere paylaştırılır.

6.2.1.2.3.3. Kat Mülkiyetli Yerin Diğer Kat Mülkiyetli Yerle Şuyulandırılması

Şuyulandırma ile ilgili asıl problem olan husus uygulama sırasında, kat mülkiyetine konu bir taşınmazla diğer bir kat mülkiyetine konu taşınmazın birlikte imar parseline şuyulanması (tevhidi) halidir ki bu durum, tescili hemen hemen imkansız kılar.

Zira bu takdirde bağımsız bölüm maliklerine düşen arsa payları ile bunlara bağlı olarak müşterek mülkiyet hisselerinin hesabını yapmak oldukça güç olacağından ve bu değişiklikler Kat Mülkiyeti Kanununun 12'nci maddesinde sayılan belgelerden listede ve projede vaziyet planında değişikliği gerektireceğinden böyle bir durumda tescil mümkün olmayıp yapılacak şey imar parseline şuyulanan her iki ana gayrimenkulün ve bunlara bağlı bağımsız bölümlerin kütük sayfalarının "Beyanlar" hanelerinde hangi plâna göre hangi parsel ya da parsellerle şuyulandığının yazılması ile yetinilmeli ve imar parseline şuyulanan kadastro parsel maliklerinin kendi aralarında anlaşarak Kat Mülkiyeti Kanununun 12'nci maddesindeki belgelerle liste ve projeyi, vaziyet planını değiştirip getirmelerini ve kendi aralarında belirleyecekleri arsa payları oranında kat mülkiyetini değiştirmek en uygun olacaktır.

Bu olmadığı takdirde yapılacak iş taraflardan birinin sulh hâkimine gitmesi olacaktır ki bu takdirde mahkeme kararı gereğince işlem yapılacaktır.

Her iki halde de mevcut kat mülkiyeti terkin edilip yeni sayfalarda tescil yapılmalıdır.

6.2.1.2.3.4. Blok Halindeki Kat Mülkiyetli Taşınmazların Şuyulandırılması

Yine uygulamada karşılaşılan örneklerden birisi de birçok blok halinde kat mülkiyeti tescilli bulunan taşınmazların, imar uygulaması dolayısıyla ifrazlarının yapılarak her bir bloğun bir müfrez parçada ya da bir iki bloğun bir parçada, diğer blok ya da blokların ise diğer müfrez parçada kalması halidir ki, bu takdirde yapılacak olan müfrez imar parsellerinde kalan blokların arsa paylarını, o müfrez parselin

yüzölçümünü esas alarak yükseltmek ise de bu husus arsa paylarında değişikliği gerekecektir.

Üstelik birden çok bloklu kat mülkiyeti halinde tasarruf edilirken kullanılan ortak yerlerin kullanımında problemler çıkabilecektir.

Bu gibi durumlarda da taraf iradelerinin dışında bir şey yapmak mümkün olmadığından, burada yapılabilecek tek şey kat mülkiyetine çevrilmiş ana gayrimenkulün vaziyet planında gösterilen her bir bloğun, hangi imar parseline şuyulandığının bağımsız bölümlerin kütük sayfalarının “Beyanlar” hanesinde belirtilmesi ve tüm bağımsız bölüm maliklerinin kendi aralarında anlaşarak her bir müfrez parçada ayrı ayrı kat mülkiyetine geçilmesi, ortak kullanım yerlerini ise Tapu Sicil Tüzüğü’nün 26’ncı maddesi gereğince tescil edilmesidir.

Bu halde de tescil yapılırken mevcut kat mülkiyeti terkin edilip, yeni sayfalara tescil edilmelidir.

6.2.1.3. Kat İrtifakı Kurulmuş Taşınmazlarda İmar Uygulaması

6.2.1.3.1. Kat İrtifaklı Taşınmazın Tek İmar Parselini Oluşturması

Kat irtifakı kurulan arsa eğer müstakil bir imar parseli şeklinde uygulamadan çıkmışsa, kat irtifakının yeni imar parseline taşınması ile birlikte işlem yapılmalı ve kütük bilgileri yenilenmelidir.

6.2.1.3.2. Kat İrtifaklı Taşınmazın Tek İmar Parselini Oluşturmaması

Kat irtifakı kurulu taşınmaz başka imar parselleriyle, parçalara ayrılarak şuyulandırılmış ise bu durumda taşınmaz üzerinde yapı yapılamayacak hale geldiğinden kat irtifakının terkin edilmesi gerekir. Bununla birlikte kayıta kat irtifakı kurulu olmasına rağmen, zeminde yapı yapılmış ve yapının iskân ruhsatı alınmış ise, artık kayıt kat irtifakı olarak gözüke de, yapılacak uygulama üst başlıklarda bahsedildiği üzere kat mülkiyetine geçmiş taşınmazlarda uygulama nasıl ise aynen öyle olmalıdır.

Bütün bu nedenlerle belediyelerin 3194 sayılı Kanununun 18’inci maddesi uygulamalarını, yapılaşmış alanlarda uygulamaktan kaçınmaları, uygulama yapıyor iseler uygulama sahasının halihazır zemin durumunu özellikle dikkate almaları, tapu

müdürlüklerinden almış oldukları kayıtların en son durumu yansıtmasına dikkat etmeleri gerektiği gibi, kat mülkiyetine ya da kat irtifakına konu parselleri uygulamaya soktuklarında; diğer parsellerle şuyulandırmamaya çalışmaları, DOP alınacaksa bunun, yüzölçümünden düşülmek suretiyle değil de bedele dönüştürme şeklinde yapmaları yararlı olacaktır.

6.2.2. İmar Uygulamalarında Hisse Hataları⁴³

İmar uygulamalarına tabi parsellerde hisse hatası üç aşamada yapılabilir;

6.2.2.1. Uygulama Öncesi Yapılan Hisse Hatası

Henüz imar uygulaması yapılmadan önce tapu müdürlüğünde yapılan hisseli satış işlemlerinde hisse büyütmesi sırasında yanlışlık yapılmış olması nedeniyle tüm hissedarların payları toplandığında paydadan büyük ya da küçük gelebilmektedir.

Bu gibi durumlarda hisse hatasının hangi işlemde yapıldığı tespit edilerek Tapu Sicil Tüzüğü'nün 74'üncü maddesi gereğince ilgisinden muvafakat istenerek durum düzeltilebilir. Ancak ilgililerin muvafakat etmemesi halinde bunun tescile engel olmayacağına dair Genel Müdürlük talimatları bulunmaktadır. Buna göre;

“..... Bilindiği gibi, 1477 nolu genelgede, 3194 sayılı Kanununun 18'inci maddesi uygulamasına giren kadastro parsellerindeki aynı ve şahsi hakların, takyit ve tedbirlerin, uygulamanın tesciline engel teşkil etmediği, kadastro parseli üzerindeki tüm aynı ve şahsi hakların, takyit ve tedbirlerin yeni imar parsellerine olduğu gibi aktarılması gerektiği belirtilmiştir.

Dolayısıyla, uygulamaya giren kadastro parsellerindeki bir hisse hatası da tescile engel olmamaktadır. Tapu Müdürlüğünce yapılması gereken şey, kadastro parselinde hisselerde hata da olsa, aynen olduğu gibi yeni imar parsellerine taşıyarak, ondan sonra gerekli düzeltmelerin Medeni Kanununun 935 (Yeni md:1027) ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85'inci (Yeni md:74) maddelerine istinaden muvafakat ya da mahkeme kararı ile yapılması olduğundan, önce hisse hatasının düzeltilip sonra uygulamanın tescilinin beklenmesi hatalıdır.

⁴³ BEYAZ Metin, 4 Aralık 2014, <http://www.tapu-kadastro.net/index.php/makaleler-2/imar-2/577-imar-uygulamalarinda-hisse-hatalari>, (6 Mayıs 2015)

Bu nedenle, öncelikle kesinleşmiş olan ve Mahallesi, 352 ve 354 adaların muhtelif parsellerini kapsayan söz konusu imar uygulamasının ada dağıtım cetvelleri doğrultusunda tapu kütüklerine tescillerinin yapılmasından sonra 352ada 11 parselden oluşan imar 1184 ada 1 parselin tapu kütüğünün beyanlar hanesine '352 ada 11 parselin kadastro tahdit ve tespiti sırasında hissedarlarda H'nin 70/4032 olan hissesinin 170/4032 ve R'nin 475/4932 olan hissesinin 175/4032 olarak hatalı şekilde kesinleştirilmiş olduğundan adı geçen H ve R dahil olmak üzere bu imar parsellerinin tüm hissedarlarının (ölmüşse mirasçılarının) M.K'nın 935 (Yeni md:1027) ve T.S.T'nin 85'inci maddesi (Yeni md:74) gereğince yazılı talep ve muvafakatleri alınmak suretiyle veya mahkeme kararıyla bu hisse hatalarının düzeltilmesi gerektiği' hususunda belirtme yapılarak, düzenlenecek imar tapularının ilgililere verilmesi gerekmektedir.”⁴⁴

6.2.2.2. Uygulama Sırasında Yapılan Hisse Hatası

Uygulamaya tabi kadastro parselinde herhangi bir hisse hatası olmadığı halde uygulama sırasında hisse hatası yapılmışsa ve bu hata tescil öncesi kontrol sırasında tapu müdürlüğünce fark edilmişse; işlem dosyası reddedilip ilgili idareye geri gönderilmelidir.

İlgili idarece de bir üst başlıkta bahsedildiği üzere doğru hisselendirmelere göre yeniden düzenlenecek dağıtım cetvelleri askı ilânına çıkarılarak kesinleştikten sonra tesciller yapılmalıdır.

Bu şekilde yapılan hata tescil sonrası fark edilmişse;

Aynı şekilde, konu ilgili idareye intikal ettirilmeli ve idarece, ilgili parselin bulunduğu adada imar tadilatının yapılması sağlanmalıdır.

Tapu müdürlüğünce konu belediyeye intikal ettirilirken, aynı parsellerin tapu kütüğünün Beyanlar hanesine de gerekli belirtim yapılır.

Tadilat için belediye encümeninin kararı yeterli değildir. Yukarıda bahsedildiği üzere doğru hisselerle göre yeniden dağıtım cetveli düzenlenmeli, ilâna çıkartılarak kesinleştirilmelidir.

⁴⁴ TKGM–Tasarruf İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.1995 tarih 2394 sayılı talimatı

Kesinleşmiş yeni dağıtım cetvellerine göre parsellerin tescili tapu kütüğünde yeni açılacak sayfalara tescil edilir ve tadilata konu parsellerin eski sayfaları kapatılır.

6.2.2.3. Tescil Sırasında Hisse Hatası Yapılması

Uygulamaya tabi parselde ve yapılan uygulamada herhangi bir hisse hatası bulunmadığı halde tescil sırasında hata yapılmış olabilir.

Bu şekilde yapılan hatanın sonradan fark edilmesi halinde düzeltmenin nasıl yapılacağı konusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 20.10.1997 tarih 564–3718 sayılı talimatı şu şekildedir;

“..... ilgili tapu müdürlüğünce yapılan hatalı tescil nedeniyle dilekçi D.D. ile N.Y’ e eksik pay, R.G. ile Ş.A’ya ise fazla pay verildiğinden, ilgililere yazılı tebligat yapılarak, Medeni Kanununun 934/2 nci (yeni Kanununun 1026 ncı) maddesi gereğince bir aylık süre verilip, yazılı muvafakatlerini vermemeleri ya da dava açmamaları halinde hatalı işlemin re’sen düzeltilebileceğini belirtmesi,

Verilen bu süre içerisinde, ilgililerin dava açmayacaklarının bildirilmesi ya da cevap verilmemesi halinde, hatalı tescil işlemi re’sen düzeltilerek Medeni Kanununun 927’nci (Yeni Kanun 1019’uncu) maddesi uyarınca, işlem sonucundan ilgililere duyuru yapılması, gerekmektedir.”

YEDİNCİ BÖLÜM

7. İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR

İmar uygulamaları sonucu, düzenleme bölgelerinde mülkiyet yapısı yeniden düzenlenir. Bu düzenleme sırasında uygulamayı yapan idarelerin uymaları gereken bir takım ilkeler vardır. Ancak imar uygulamasını yapan idareler arasında uygulama birliğinin sağlanamaması, imar mevzuatının farklı yorumlanması sonucu sorunlarla karşılaşmaktadır. Parselasyon işleminin tapuda tescil olması ve tescil sonrası Tapu Sicil Tüzüğü'nün ana unsurlarından sayılan plan yerine geçmesi nedeniyle tapu ve kadastro müdürlüklerini yakından ilgilendirmektedir. İmar uygulaması işleminde, tapu ve kadastro müdürlüklerinde karşılaşılan bazı sorunlar ayrıntılı biçimde incelenmiştir. Bu sorunlar şunlardır;

- Düzenleme sahalarının tespiti ve sınırı.
- Kadastro parsellerinin yüzölçümlerinde bulunan hatalar ve düzeltilmesi
- Parselasyon planlarının kesinleşmesi, iptali ve geri dönüşüm.
- DOP'tan karşılanacak alanların sayılarının genişletilebilir olması.
- İmar uygulamalarında hisse çözümü.
- İmar uygulamasında yoldan ihdasların değerlendirilme biçimi.
- Parselasyon planlarının kontrolünde yetki sorunu.

7.1. DÜZENLEME SAHALARININ TESPİTİ VE SINIRI

Uygulama Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinde “*Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir.*

Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhid ve ifraz yoluyla imar plânı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebilir.” hükmü yer almaktadır. Söz konusu hüküm çerçevesinde, düzenleme sahalarının en az bir imar adasını kapsaması gerektiği, ancak özel durumlarda düzenleme sahasının imar planı ile belirlenmiş bir imar adasından da küçük olabileceği belirtilmektedir.

Düzenleme sınırının tespiti ise aynı yönetmeliğin 6’ncı maddesinde;

“a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırından,

b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,

c) Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir.

Ancak, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçirilir.” belirtilmiştir.

Düzenleme sınırının geçirilmesi imar uygulamalarının önemli aşamalarından biri olup düzenleme sınırı ile ilgili olarak Danıştay kararları şöyledir;

•Düzenleme sınırının geçirilmesi esaslarına aykırı olarak ve hiçbir neden gösterilmeden bir başka kadastral adanın belirli bir parselini de kapsayacak şekilde yapılan düzenlemede mevzuata uyarlık bulunmadığı hakkında.⁴⁵

•Sadece planda öngörülen imar yollarının açılması amacıyla parselasyon uygulaması yapılamayacağı, bir imar adasından küçük alanda imar uygulaması yapılabilmesi için Uygulama Yönetmeliğinin 5. Maddesinde yer alan koşullara uyulması gerektiği hakkında.⁴⁶

⁴⁵ Danıştay 6. Dairenin 22.10.2002 gün ve E:2001/3346, K:2002/4697 sayılı kararı

⁴⁶ Danıştay 6. Dairenin 20.11.2002 gün ve E:2001/4889, K:2002/5409 sayılı kararı

•Düzenleme sınırı tespit edilirken, teknik zorunluluk bulunmaması halinde komşu parseller uygulama alanına dâhil edilirken bir parselin uygulama dışında bırakılmayacağı hakkında.⁴⁷

Teknik Araştırma Uygulama Genel Müdürlüğünün 05.04.2004 tarih 3401 sayılı genelgesinde de düzenleme sınırı ile ilgili olarak “*Düzenleme sınırı bölgeleme yapılarak etaplar halinde belirlenmelidir Ancak, arazi ve arsa düzenlenmesi işlemlerinde; düzenleme sınırlarının belirlenmesinde benzer imar koşulları içeren bölgeler seçilmeli ve arazi kullanım türü birbirine yakın olan bölgeler olmasına dikkat edilmelidir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları genelde konut, turizm, sanayi, ticaret, vb. gibi sektörel kullanımları kapsadığından, anılan bölgelerde kamuya ayrılan sosyal donatı alanları ihtiyaçları da farklı olacağından, yapılacak imar uygulamalarında düzenleme alanının ve sınırının tespit edilmesi işleminde, plan kararlarının uyumluluğunun göz önünde bulundurulması ve kendi içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir.*” hükmü bulunmaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi'nin ise 30.07.2015 tarih 825904 sayılı talimatında “*İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik'in 5'inci maddesi; "Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz. Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhid ve ifraz yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olmadığı hallerde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebilir" şeklinde olup, mevzuatına uygun olmayan kontrollük dosyalarının Belediyesinden düzeltilmesi istenilmeli, ısrar edilmesi halinde Tapu Planları Tüzüğü'nün 11 ve 12'nci maddeleri hükümleri gereğince reddedilmelidir.*” hükmü bulunmaktadır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün talimatı incelendiğinde; uygulamayı yapan belediyenin, uygulamayı ada bazında değil sadece parsel bazında yaptığı ve uygulama sonucunda yeni imar adalarının oluşmayıp uygulamayı sadece komşu adanın yolunu düzenlemek amaçlı yapıldığı anlaşıldığından talimatın yerinde olduğu görülmüştür. Ayrıca yönetmeliğe aykırı olarak düzenlenen, düzenleme sınırlarının Tapu Planları

⁴⁷ Danıştay 6. Dairenin 25.04.2000 gün ve E:1999/4338, K:2000/2423 sayılı kararı

Tüzüğü'nün 11 ve 12'nci maddelerine göre Kadastro Müdürlüğüne reddedilme imkânı bulunmaktadır.

Yine Danıştay 6. Dairesinin 07.10.1994 tarih E:1994/712, K:1994/3393 sayılı kararında ⁴⁸ imar planlarının parça parça imar düzenlemesine tabi tutulmasının mümkün olduğu hakkında kararı mevcuttur.

Arazi ve arsa düzenlemesinde büyüklüğü belirleyen müstakil bir imar adasıdır. Ve imar planlarının parça parça uygulanmasında mümkündür. Ancak birbirine sınır ya da komşu iki parselin farklı düzenleme sahalarında kalarak farklı oranlarda düzenleme ortaklık payı kesilmesi mümkündür. Bu durumunda haksızlığa yol açabileceği görülmektedir.

Müstakil bir imar adasını, düzenleme sahalarının alt sınırı olarak ön gören Yönetmelik maddesinin asıl tartışılması gereken yönü ortaya çıkardığı parçacıl uygulama anlayışıdır. Daha az malik ile uzlaşa sağlamak ve mülkiyetin dönüşümünü daha hızlı çözümlenmek için düzenleme sahalarının olabildiğince küçük tutulmasına fırsat veren bu yapı, kentin üretilmesi sürecini derinden etkilemektedir.⁴⁹

Ülkemizde ortaya çıkan yapıları çevrelerin mekânsal süreklilik, kentin okunabilirliği ve kimliği açısından kanaatimizce “müstakil imar adası” tanımlamasının somut bir ölçüt olarak kabul edilemeyeceği, söz konusu belirsizliğin ancak düzenleme sahalarının kapsayacağı alanın büyüklüğü açısından tanımlanması durumunda giderilebileceği düşünülmektedir.

7.2. KADASTRO PARSELLERİNİN YÜZÖLÇÜMLERİNDE BULUNAN HATALAR VE DÜZELTİLMESİ

İmar uygulamalarının yapılması sırasında karşılaşılan sorunlardan bir diğeri uygulamaya giren kadastro parsellerinin yüzölçümlerindeki hatalar ve bunların düzeltilmesinde karşılan sorundur. Bilindiği üzere imar uygulaması kadastro parsellerinin tapu sicilinde kayıtlı yüzölçümü üzerinden yapılmaktadır. Ancak geçmiş yıllarda grafik, klasik veya fotogrametrik olarak üretilen haritalardaki parsellerin yüzölçümleri grafik yöntemlerle hesaplandığından belirli bir hatayı barındırmaktadır.

⁴⁸ Danıştay Dergisi, Sayı 90, 1996, s.667-669

⁴⁹ MEŞHUR Mehmet Ç., Arsa Düzenlemesinin Kentsel Mekan Oluşumu Açısından İrdelenmesi, Arazi Yönetimi Günleri, 15-17 Kasım 2012, HKMO, İstanbul-2014, s.426

Bu hataların yanılma sınırı dışında olması halinde, imar uygulamasından önce kadastro müdürlüğünce düzeltilmeleri gerekir.

İmar uygulaması sırasında parselin tapu yüzölçümü ile hesaplan bulunan değer arasında yanılma sınırını aşan bir fark bulunması ve parselin kısmen uygulamaya girmesi durumunda; hata uygulamaya girmeyen kısımda bırakılır, fen klasörü ile tapu kütüğünün beyanlar hanesine “Yüz ölçümü hatalıdır” şeklinde belirtme yapılır ve hatanın en kısa sürede düzeltilmesi sağlanır.

2010/22 sayılı genelgenin 11.21.b maddesi “..Ayrıca, pafta zemin uyumu tespit edilen bu parsellerin tescile konu harita ve planların yapımında uygulamaya kısmen girmesi durumunda, hata, parselin uygulama alanı dışında kalan kısmında bırakılacak şekilde işlem yapılır ve ilgili belgelerinde bu parselde yüzölçümü hatası bulunduğu belirtilir. Uygulama dışında bırakılan bu parsellerde bulunan yüzölçümü hataları ilgili mevzuatı gereğince en kısa sürede düzeltilir.” hükmündedir.

Eğer uygulamaya giren kadastro parselinin tamamında yüzölçüm hatası var ise yine 2010/22 sayılı genelgenin 11.21.b maddesi gereğince işleme şu şekilde yön verilir; hesaplanan yüzölçümü ile tapuda kayıtlı yüzölçümü arasında yanılma sınırını aşan farklılık bulunması durumunda malikin muvafakatının sağlanması durumunda hatanın düzeltilmesi mümkündür. Malikin muvafakat vermemesi durumunda ise hatanın 3402 sayılı Kadastro Kanun’un 41’inci maddesi Yönetmeliğine göre hatanın düzeltilmesi gerekmektedir.

Danıştay 6. Dairesi’nin 04.06.2007 tarih E:2005/1684, K:2007/3246 sayılı kararında “Kadastro çalışmalarının yapılmasından sonra tapuya tescil işlemlerinin yapılacağı ve kadastro alanı ile tapu kayıtları arasında fark olması durumunda buna ilişkin uyuşmazlıkların adli yargı yerince çözümleneceği açıktır.

Parselasyon işlemi ise, yukarıda anılan Kanun hükmü uyarınca tapu kayıtları üzerinden yapılacağından, tapu kayıtları esas alınarak parselasyon işlemi yapılmasında hukuka aykırılık bulunmaktadır. Bu durumda, Mahkemece anılan gerekçeyle dava konusu işlemin iptal edilmesinde isabet görülmemiştir.” şeklinde hüküm kurmuştur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı’nın 05.01.1998 tarih, 541–4 sayılı bir talimatında “ Bilindiği üzere, 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesinde, kadastroları kesinleşmiş taşınmaz mallarda vasıf ve

mülkiyet değişikliği dışında kalan ölçü, tersimat ve hesaplamadan doğan fenni hataların ilgililerinin müracaatı üzerine veya kadastro müdürlüğünce resen düzeltileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu nedenle;

1 – 141 ada 1 nolu imar parseline şuyulanan parsellerden 611 ve 1043 nolu parsellere ilişkin olarak Gölbaşı Kadastro Şefliğinin 27.02.1987 tarih ve 34 sayılı yazısında, adı geçen parsellerin tapulama çalışmalarında, tersimatlarında yapılan hatadan dolayı miktarlarının yanlış hesaplandığı ifade edildiğinden, konunun ayrıntılarını içeren bu hususta düzenlenecek bir rapor ve düzeltme şeklini gösterir krokinin bir yazıya eklenerek, tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde tapu kütüğü, pafta ve diğer fenni belgeler üzerinde ekli krokiye göre gerekli düzeltmenin yapılacağı hususunun, 611 ve 1043 nolu parsel malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ edilmesi,

Ayrıca, ölçü hatasına konu parsellerin tescilli buldukları kütük sayfalarının beyanlar hanesine, Kadastro Yasınının 41 inci maddesine göre düzeltme yapılacağına ve söz konusu parsellerin daha önceden yapılan imar uygulamasına dahil edildiklerine dair uyarıcı nitelikte belirtme yapılmasının sağlanması,

2 – 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için dava açılmadığı takdirde düzeltmeye ilişkin belgelere istinaden ilgili tapu sicil ve kadastro müdürlüklerince gerekli düzeltmenin yapıldıktan sonra yapılan imar uygulaması doğrultusunda (uygulama evrakı nazara alınarak) 141 ada 1 nolu imar parselinin tescil edilmesi ve pafta ile diğer teknik belgelerde eksiklik varsa bunların da tamamlanarak sonucundan ilgililerine bilgi verilmesi,

Şayet belirtilen süre içerisinde mahalli sulh hukuk mahkemesine düzeltmenin kaldırılması için dava açıldığı takdirde, dava dosya numaraları ilgili parsellere ait tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine işlenip düzeltmeye ilişkin belgelerin tasdikli birer örneklerinin ilgili mahkemeye gönderilmesi, ayrıca, yapılmış bulunan imar uygulaması hakkında ayrıntılı bilgi verilmesi,” bulunmaktadır.

İmar Uygulama Yönetmeliği'nin 27'nci maddesi “Parselasyon plânına aktarılan bütün kadastro parsellerinin yüzölçümleri bulunarak, senet yüzölçümleri ile karşılaştırılır. İki yüz ölçüm arasındaki fark, aşağıdaki formülün verdiği farktan az ise

tapu miktarı esas alınır; fazla fark bulunması halinde, mahalli tapu ve kadaströ teşkilatı ile işbirliği yapılarak parsel alanındaki farkın giderilmesi sağlanır. $df=0,00042 M \sqrt{F}$ hükmündedir.

Yönetmelikte belirtilen yanılma sınırı formülü sadece parselasyon planının ölçeği ile parselin yüzölçümüne bağlıdır ve kadaströ parsellerinin tescilli yüzölçümlerini kesin değer olarak kabul etmektedir. Oysa kadaströ parsellerinin yüzölçümleri kesin değer olmadığı gibi yüz ölçüm hesaplama yöntemleri de birbirinden farklıdır. Kadaströ parsellerinin grafik olarak hesaplanmış yüzölçümlerinde belli bir miktar hata yapılması halinde doğru kabul edilmekte, dolayısıyla tescilli yüzölçümü her zaman kesin değer olmamaktadır. Ancak, bu yanılma sınırı formülü, tescilli yüzölçümleri kesin değer kabul etmektedir.⁵⁰

Örneğin 1/5000 ölçekli kadaströ paftası üzerinden 1/1000 ölçekli parselasyon planına aktarılan bir kadaströ parselinin yüzölçümü 10.000 m² olsun. Kadaströ sırasında bu parselin yüzölçümünün BÖHYY'nin 260'ıncı maddesi gereğince 230 m² hatalı hesaplanmasına izin verilmiştir. Oysa Uygulama Yönetmeliği'nin 27'nci maddesi ile parselasyon planı üzerine aktarıldıktan sonra, bu parselin yüzölçümünün, tescilli yüzölçümünden ancak 42 m² farklı olmasına izin verilmektedir. Oysa burada yanılma sınırının en az 230+42=272 m² olması gerekmektedir. Yani bu yanılma sınırına tescilli yüzölçümünün yanılma sınırı da eklenmelidir. Kanaatimizce Yönetmelikte belirtilen madde kadaströ parsellerinin parselasyon planına aktarılmasının kontrolünü düzenlemektedir. Yoksa kadaströ parselindeki yüzölçümünün parselasyon planının ölçeğine değil kadaströ paftasının ölçeğine bağlı olduğunda şüphe yoktur.⁵¹

Bilindiği üzere, Yönetmelik'te yer alan formül, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'nden alınmıştır. Bu Yönetmelik, 20.04.2012 tarih ve 28270 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlükten kaldırılmış durumdadır.

Uygulamada kadaströ parsellerinin yüzölçümlerinde esas alınacak bir formül kalmamıştır. Bu noktada imar uygulamaları için sayısal yöntem dışında grafik

⁵⁰ SARI Nevzat İ, 18. Madde Uygulamalarının Kadaströ ve Tapu Müdürlüklerindeki Kabul ve Tescil Süreçlerinde Karşılaşılan Uygulama Sorunları, Arazi Yönetimi Günleri, 15-17 Kasım 2012, HKMO, İstanbul-2014, s.417-418

⁵¹ a.g.e., s.418

metotlarla yüzölçümleri hesaplanan kadastro parselleri için yanılma sınırlarının sadece yüz ölçüm ve ölçüğe bağlı olarak değil haritanın yapım tekniği ve hesaplama yöntemleri de dikkate alınarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenmesi ve Uygulama Yönetmeliğinin 27'nci maddesinde belirtilen hükmün yürürlükten kaldırılarak bu maddenin parsellerdeki yüz ölçüm kontrollerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen esaslara göre yapılacağı belirtilmesi şeklinde bir hüküm getirilmesinin daha yerinde olacağı değerlendirilmektedir.

7.3. PARSELASYON PLANLARININ KESİNLEŞMESİ, İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜM

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'nci maddesi uyarınca yapılan imar uygulamaları Belediye Encümeni, İl Özel İdare Encümeni veya Büyükşehir Belediye Encümeni kararı ile kesinleşir ve bir ay süre ile askı ilanına çıkar. Bu süre içinde yapılan itirazlar değerlendirilir ve karara bağlanır. Maliklerce iptal davaları; askı süresini izleyen tarihten itibaren, askı süresinde yapılan itirazın reddine ilişkin tarihten veya öğrenme üzerine altmış gün içinde bulunulan yerin İdare Mahkemesinde açılır. Bilindiği üzere, parselasyon işlemi sübjektif bir işlem olduğu için ilgisine tebliğ edilmelidir. Ancak uygulamada bu tebliğ yapılmamakta sadece ilan ile yetinilmektedir. Bu durumda uygulamanın üzerinden yıllar geçtikten sonra bile iptal davaları açılabilmekte ve uygulamalar iptal edilebilmektedir.

Düzenleme bölgesinde taşınmazı bulunan malikler, taşınmazı ile ilgili düzenleme ortaklık payı, tahsis, dağıtım, usul yanlışlığı, kamu tesis alanına yapılan kesintiler vb. konular yönünden hukuka aykırılık olduğu yönünde iddialar bulunması veya düzenleme dışında kaldığından düzenlemeye dâhil edilmesi gerektiği yönünde iddia ile İdari Yargıda iptal davası açabilmektedirler. Bu davayı açabilmeleri için kişilerin sübjektif ehliyetlerinin oluşması gerekmektedir. İlgililer haklarını ihlal eden bir idari işlem dolayısıyla Danıştay'a veya İdare Mahkemesi'ne doğrudan doğruya tam yargı davası, önce iptal davası ardından da tam yargı davası veya iptal ve tam yargı davası açabilmektedirler. Bu şekilde hakları ihlal edilenler karşı idareye tazminat davası açabilmektedirler.

İdari yargı tarafından verilen iptal kararları otuz gün içinde yerine getirilmeli en azından imar uygulaması için yeni bir düzenleme yapılacağına ilişkin bir karar

alınmalıdır. Bilindiği gibi idare hukukunda yerleşmiş ilkelerden biri de yetki ve usulde paralellik ilkesidir. Bu ilke ile bir işlemin tesisinde uygulanan usul ve esasların aynı işlemin geri alınmasında veya kaldırılmasında da uygulanması gerektiği kabul edilmiştir. Buna göre 18'nci madde uygulaması için ilk olarak belediye encümeni uygulama kararı almaktadır. Aynı şekilde işlem iptal edildiğinde yine belediye encümeninin iptal kararı alması ve geri dönüş işlemlerini başlatması gerekmektedir. Burada otuz günlük süre içinde encümen tarafından uygulamanın iptal kararının alınması yeterli olmaktadır.

Danıştay veya İdare Mahkemesince verilen iptal kararı ile idari işlem tamamen ortadan kalkmış sayılmakta ve idareler iptal gerekçelerine uygun olarak işlemi yeniden tesis etmekle yükümlü olmaktadır. İptal hükmü idareye, bu işlemi hiç yapmamış gibi eski durumu yeniden tesis ve iade etmek görevini yüklemektedir.

Ancak unutulmamalıdır ki 18'nci madde uygulamalarının iptalinde, malik değişimi olmuşsa, kök parselde geri dönüş yalnızca kâğıt üzerinde sağlanabilmekte, yıllar içinde oluşan yapılaşmalara, malik değişimlerine, hisselilik durumlarına hiçbir müdahale yapılamamaktadır. Dolayısıyla işlemin yok hükmünde sayılması ile bölgedeki bütün mülkiyet hakları ve yapı nesnelere de yok hükmünde sayılamamaktadır. İptal tarihine kadar oluşan hukuki durumların ve edinilmiş hakların da aynı zamanda korunması gerekmektedir.⁵²

7.3.1. İmar Uygulamasının Başlıca Hukuka Aykırı Sebepleri⁵³

7.3.1.1. Düzenleme Bölgesinin Seçimi ve Sınırının Belirlenmesi

Düzenleme sınırının geçirilme koşulları, imar kanununun 18'nci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğin altıncı maddesinde açıkça belirtilmiştir. Bu ilkelere aykırı şekilde belirlenen düzenleme bölgesi için hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle davalar açılabilir. Sınırın hatalı geçirilmesine ilişkin durumlar aşağıdaki şekillerde oluşmaktadır:

⁵² ÇELİK Nida, İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi Ve Çözüm Önerileri Yaklaşımı, Trabzon, 2013, Yüksek Lisans Tezi, s.21

⁵³ a.g.e., s.24

- Düzenleme sınırının okul, karakol ve okul alanlarını bölerek geçirilmesi,
- Düzenleme sınırının hatalı geçirilmesiyle artık parsellerin oluşması,
- Orman arazilerinin düzenleme bölgesine alınması,
- Düzenleme sınırı ile bölünen parselin bir kısmının uygulama alanı dışına bırakılmasının AAD yönetmeliğinin 5 ve 6'ncı maddelerine aykırı şekilde yapılması.

7.3.1.2. İmar Uygulamalarının Amacı Dışına Çıkma ve Yöntem Seçimi

Arazi ve arsa düzenlemesi ile amaçlanan imar parselleri üretmek ve bunu yaparken de sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını bölgedeki kadastral parsellerden eşit oranda kesinti yaparak sağlamaktır. Örneğin, imar adasının olmadığı ve sadece kamu ihtiyaçlarının karşılandığı bir uygulama yasalara aykırı şekilde yapılmış olmaktadır.

18'nci madde ve Ek-1 madde uygulamaları ancak uygun koşulların varlığında işleme konulabilir. Örneğin, 3194 sayılı İmar Kanunu'na dayalı olarak yapılan Ek-1 madde uygulamaları için bazı koşulların oluşması gerekmektedir. Bunlar; zeminde eylemli bir paylaşımın olması ve işlemin 9.5.1985 tarihinden önce hisseli olması ve özel parselasyona dayandırılmasıdır. Bu koşullar oluşmadan yapılan imar uygulanması işlemin iptaliyle sonuçlanmaktadır. İdari yargıya konu olmuş ve iptal nedeni sayılmış uygulama yanlışlıkları aşağıdaki gibidir:

- Kamuya taşınmaz kazandırmak amacıyla uygulama (3194-18 veya 3290-Ek1) yapılması,
- Uygulama alanında hiç yapı adasının bulunmaması,
- DOP adı altında alınan yerlerin kamu hizmetinde kullanılmak üzere satışa sunulması,
- 18'nci madde uygulamasının özel amaçlı olarak mali istisnalardan yararlanılması amacıyla yapılması,
- 18'nci madde uygulaması ile hisse çözümü yapılması,
- Ek-1 madde koşulları oluşmadan işlemin uygulamaya konulması.

7.3.1.3. İdarelerin Yaptıkları Usul Yanlılıkları

İmar uygulaması yapma görevi belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerin, mücavir alan sınırları dışında il özel idarelerinin görevidir. Ayrıca kendisine uygulama yapma yetkisi verilen Toplu Konut İdaresi ve Özelleştirme Dairesi Başkanlığı gibi kurumlar da bu idareler arasında yer almaktadır. Bu uygulamaları bazı usul ve esaslar dâhilinde yapmak ve hukuki açıdan aykırılığa sebebiyet vermemek idarelerin yetki ve sorumluluğundadır. Ancak kimi zaman idari usulde yapılan hatalar uygulamanın iptali gerektirecek boyutlarda olabilmektedir. İmar uygulamasının iptal edilmesine neden olan bazı usul yanlılıkları aşağıdaki gibidir:

- Encümen kararındaki belirsiz ifadeler,
- Uygulamanın hangi mevzuata göre yapılacağını belirtmemesi,
- İmar uygulama yönteminin ortaya konulmaması,
- İmar uygulamasın dayanağı olarak bütün maddelerin yazılması,
- Özelleştirme kapsamındaki alanlarda (buna benzer diğer alanlar), belediyelerin imar uygulama yetkisi bulunmamasına rağmen, belediyelerce imar uygulaması yapılması,
- İsteğe bağlı düzenlemelerde, istemcilerin taşınmaz alanları toplamının düzenlemeye giren parsel alanları toplamından yüzde 50'den fazla olması kuralının dikkate alınmaması,
- Uygulama alanında taşınmazları olan belediye başkan ve encümen üyelerinin, parselasyon planının onanmasına ilişkin belediye encümen toplantı ve kararına katılması,
- Encümen kararında düzenleme kapsamında yer alacak kimi parsellerin belirtilmemesi,
- Askı süresi içinde yapılan itirazın dikkate alınmaması,
- Askı süresi içinde yapılan itirazın belediye encümeni yerine belediye başkanlığınca cevaplandırılması,
- Belediye Encümeni tarafından birinci düzenleme işlemi kesinleşip tapu tescilleri oluştuktan sonra, ikinci kez düzenleme yapılabilmesi koşulları oluşmadan tescile esas idari kararın iptal edilmesi,

- Encümen tarafından hukuk düzenine değişiklik getiren ve yasal dayanağı bulunmayan bir şekilde ikinci kez imar uygulaması yapılması,
- Düzenleme bölgesinin seçiminin Belediye Encümeni yerine Belediye Meclisi tarafından yapılması,
- Birinci uygulamanın yargı karar ile iptalinden sonra yapılan ikinci uygulamanın geri dönüşüm cetvelleri hazırlanmadan yapılması,
- Tapu alanlarının dikkate alınmayıp paftadan elde edilen değer dikkate alınması ve tecvizin dikkate alınmaması,
- Parselasyon planlarının muhatabına tebliğ edilmemesi,
- 18 uygulamasına yapılan itirazın idare tarafından değerlendirilmesi sonucunda itiraz sahibine tebliğ edilmemesi ve işlemin idarece geri alındığı veya iptal edildiği yolunda belediye encümenince alınmış bir kararın olmaması,
- Daha önce yapılan uygulamanın iptal edilmesi ile yapılan ikinci uygulama ile birinci uygulamanın iptal gerekçesinin yerine getirilmemesi.

7.3.1.4. İmar Planlarıyla İlgili Yapılan Yanlışlıklar

Mevzuata ve hukuka uygun bir şekilde yapılması gereken imar uygulamaları için en önemli altık çeşitli ölçüt ve kriterlere dayalı olarak yapılan imar planlandır. İmar planlarında daha sonradan ortaya çıkan bir eksiklik, imar planını geçersiz sayacağı gibi ona bağlı olarak yapılan uygulamaların da sakatlanmasına neden olmaktadır. İmar planı ile ilgili yapılan hatalar, uygulamaları aşağıdaki şekillerde etkileyebilmekte ve işlemin iptaline neden olabilmektedir.

- İmar planları altık teşkil ettiği için iptal olması durumunda uygulamanın da iptal olması,
- İmar planı olmayan yerlerde 18'nci madde uygulaması yapılması,
- İmar planının; şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olmaması nedeniyle hukuka uygun olmaması ve buna bağlı olarak yapılan uygulamanın da geçersiz olması,
- Uygulamayı yüklenen Harita mühendisinin yetkisi olmamasına rağmen imar planına müdahale etmesi ve imar adasını yol ile bölmesi.

7.3.1.5. DOP'un ve KOP'un Yanlış Hesaplanması ile Hatalı Kesinti Yapılması

Düzenleme ortaklık payı; yol, yeşil alan, otopark vb. kamu alanlarının planda öngörüldüğü şekilde tesis edilebilmesi için düzenlemeye giren kadastral parsellerin alanlarıyla orantılı olarak maksimum %40 oranında yapılan kesintidir. Bu oranın hesaplanması yetkili idare tarafından titizlikle yapılmalıdır. Zira hesap işlemi sırasında yapılan en küçük hata uygulamanın tamamen sakatlanmasına neden olacaktır.

Planda öngörülen diğer fonksiyonlar ise kamu tesis alanlarıdır. Bu alanlar için her bir parselin ilk tahsis alanlarından, hesaplanan oranda KOP kesintisi yapılır ve bu şekilde kamunun ihtiyacı olan alanlar karşılanır. Kesinti yapılan miktarlar ilgili kamu idaresince kamulaştırılır.

Uygulama sırasında yapılan yanlışlıklar ise doğrudan uygulamanın sakatlanmasına neden olmaktadır. Çünkü DOP veya KOP kesintileri doğrudan imara tahsis alanlarını etkilemektedir, Yapılan hatanın giderilip tahsis alanlarının tekrar hesaplanması gerekmektedir. Konuya ilişkin yargıya intikal etmiş iptal nedenleri aşağıdaki gibidir:

- Daha önce yapılan terk oranlarının hesaba katılmaması,
- DOP hesabında, bağışlanan alanların kamuya ayrılan alanlardan düşülmemesi,
- DOP kesilmeyecek parselden DOP kesilmesi (düzenleme sonrası değer artışı sağlamayan parseller; trafo, pilon yeri, su deposu gibi),
- Daha önce DOP kesilmiş parsellerden tekrar DOP kesilmesi,
- Yoldan ihdasların bağış olarak gösterilerek kamuya ayrılan alandan düşürülmemesi,
- DOP'un düzenlemeye giren kadastral parsellerden farklı oranlarda alınması,
- Bazı parsellerden DOP kesilmemesi,
- DOP oranının sondan yedi hanesinin alınması gerekirken yuvarlatılma yapılması,
- Kamu tesis alanlarının DOP ile sağlanması,
- Hesap yapılmaksızın maksimum %40 DOP kesintisi yapılması ve fazla kesinti ile belediyeye parsel oluşturulması,
- Semt ölçekli kent donatılarının yerine kent ölçekli donatılar için DOP

kesilmesi,

- Daha önce yapılan hibenin DOP oranından düşürülmemesi,
- Yerel donatılar dışındaki, uygulama sahasında yer alan üniversite, otoyol ve hipodrom gibi kent/bölge ölçeğindeki donatıların DOP ile karşılanması,
- Kamu tesis alanlarının düzenlemeye giren tüm parsellerden pay verilmek suretiyle oluşturulmaması.

7.3.1.6. Parselasyon, Dağıtım, Tahsis İlkelerine Aykırı Davranılması

Yönetmelikte belirlenen parselleme-tahsis ilkelerine göre düzenleme sonucunda oluşacak imar parsellerinin mümkün olduğu kadar aynı yerdeki eski parsel sahibine tahsisi, buna imkân olmadığı veya mal sahibine teknik nedenlerle müstakil parsel verilememesi halinde bu parsel yerine mümkün olduğu kadar aynı şart ve değerinde hisseli parsel verilmesi gerekmektedir. Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır. Hukuki, teknik ve fiili zorunluluk durumları dışında yapılan parselasyon işlemi idari yargıya taşınmakta ve bu davalar iptal ile sonuçlanmaktadır.

Aşağıda konuya ilişkin iptal nedenleri sıralanmıştır:

- Fiilen kullanılan araziye isabet eden imar adasından parsel tahsisi yapılmaması,
- Tahsis edilen yerlerin orman gibi kullanım hakkı kısıtlanmış yerler ile sınırlandırılması,
- Paylı ve müstakil tahsislerin orantısız olarak yapılması ile davacı aleyhine bir durumun oluşması (teknik olarak ferdi tahsis mümkün iken örneğin: Ek-1 ile % 86 paylı, %14 ferdi tahsis yapılması),
- Yapılaşmaya uygun olmayan imar parsellerinin üretilmesi,
- 18. madde ile hisse çözümü yapılması (3290-Ek-1 koşullarının yokluğunda mülkiyetin ferdileştirilmesi),
- Hiçbir teknik, hukuki ve fiili zorunluluk yok iken, parselin bulunduğu imar adasından yeni parsel verilmemesi,
- Uygulama sonrası verilen parselin eşdeğer olmaması (manzara ve geniş yola cephe bu durumu etkiler),

- Mevcut ruhsatlı yapının muhafazası ve tek başına bağımsız parsel olarak tahsisi mümkün iken bu hususta imar mevzuatına uyulmaması,
- DOP sonrası imara tahsisi edilecek alanın bağımsız parselde yeterli olduğu halde bu alanın bağımsız parsel olarak verilmemesi, parça parça dağıtılması,
- DOP sonrası geriye kalan alana karşılık olarak boş bir parsel verilmesi mümkün iken üzerinde tamamlanmış ve üçüncü şahsa ait yapı bulunan parselde verilerek fiilen yapı yapılmasının ortadan kaldırılması,
- İmar planı notları ve TİP İmar Yönetmeliğine aykırı parsellerin oluşturulması,
- İmara tahsis edilecek alanın tamamının ya da bir kısmının, DOP ile oluşturulması gereken DOP donatılarına ait alanlara tahsis edilmesi,
- Uygulama sonrasında DOP'tan sonra kalan kısmın tamamının AAD Yönetmeliğinin 12. maddesi uyarınca kamu hizmet alanına verilmesi,
- 18 uygulaması sonucu oluşan parsellerin paylı mülkiyet esaslarına göre tüm paydaşlara tahsis edilmemesi,
- Dağıtımda fiilen kullanılan alanın tamamen dışına çıkılarak sirkülasyon yapılması,
- Parsel üzerindeki muhdesatların (bina, duvar, sera, kuyu vb.) dikkate alınmayarak dağıtım yapılması,
- Daha fazla parsel üretilmesi mümkün iken daha az parsel üretilmesi,
- Eski ve yeni parsel konumları arasında önemli değer farklarının bulunması,
- İmar planı ile kazanılan imar hakkının 18 uygulamasıyla kısıtlanması,
- Bağımsız bir imar parseli olacak iken bağımsız bir parsel olarak verilmemesi,
- Tahsis edilen parsellerin parça parça dağıtılması,
- Hissedarlara verilen parseller arasında aşırı değer farkı olması.

7.3.2. İmar Uygulamasına Dayanak Alınan İmar Planının İptal Edilmesi Halinde Uygulama

Eğer imar plânı iptal edilmişse, ilgili idare tarafından iptal nedenlerini dikkate alarak yeni bir plân yapılmalı ve mevzuata uyularak amacın gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Yapılan imar uygulaması plâna dayalı olduğundan, ilgili idarece iptal

kararı doğrultusunda yeni bir uygulama yapılıp yapılmayacağı irdelenmelidir. Buna göre;

- Plânın iptal nedeni yalnızca imar hakkı ve yapı düzeni İle İlgili ise uygulama yapmaya gerek yoktur.

- Plân iptali kamusal donatıların yol, yeşil alan, otopark, vb. ile ilgili geometrik biçimi ve alanı değiştirmek ise yeni plâna göre imar parsellerinden yeniden ikinci imar uygulaması yapılmalıdır.⁵⁴ Burada şu hususu belirtmekte yarar vardır. İmar planı ile İmar uygulamasına karşı dava açma süresini kaçıran kişinin, imar planının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olması nedeniyle parselin kullanımı yönünden olumsuz etkilenmesinin söz konusu olması halinde, imar planının uygulanması sırasında bu plan dava konusu edilebilir. Eğer imar planı, sahihinin de iddia ve istekleri yönünden iptal edilirse (yukarıdaki -b- bendinde olduğu gibi), işte böyle bir durumda yargı kararının yeniden yapılan imar planı ile parselin kullanımı ile ilgili olarak lehe gelişme olabilir. Bu nedenle imar planı ya da İmar uygulamasına karşı son ilan tarihinden itibaren idari dava açma süresi olan altmış gün içinde dava açılmadığından bahisle, artık imar ile ilgili dava hakkının kalmadığının düşünülmemesi gerekir.⁵⁵

7.3.3. DOP, KOP ve İmar Parseli İadelerinin Geri Dönüşüm İşleminde Değerlendirilme Biçimi:⁵⁶

Bir geri dönüş cetvelinde, üç farklı iadeden söz etmek mümkündür. Bunlar; DOP, KOP ve imar parseli iadeleridir. Bu yapılan iadelerin sonucunda toplamda iki farklı kadastral parsel oluşur.

Birinci parsel, DOP ve imar parseli iadelerinden oluşurken, ikinci parsel, DOP ve KOP iadelerinden oluşur. Her iki parsel toplandığında kadastral parselin düzenlemeye

⁵⁴ ÇELİK Kemal, UZUN Bayram, DEMİR Osman, NİŞANCI Recep, İmar Uygulamalarında Yargı Denetimi Sonuçlarının İkinci Uygulama Yönünden Değerlemesi, Samsun Barosu Dergisi, 2000, Sayı: 2-3, s. 87-88

⁵⁵ ERGEN Cafer, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Ankara-2006, Seçkin Yayıncılık, s. 478

⁵⁶ ÇELİK Nida, İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi Ve Çözüm Önerileri Yaklaşımı, Trabzon, 2013, Yüksek Lisans Tezi, s.48

giren son senet alanını verir. Bu şekilde yargının söz ettiği kök parsellere dönülmüş olur.

Burada iki farklı iade parseli oluşturulmasındaki amaç bu parsellerin iki farklı malikinin olmasıdır. Zira DOP ve imar parseli iadeleri iptal tarihindeki malike ait iken, diğer DOP ve KOP iadeleri de uygulama tarihindeki malike aittir. Çünkü kamu tesis alanına yapılan kesintiler uygulama tarihindeki malikten yapılmıştır ve aynı malike ait olmalıdır ve hesap cetvelinde bu alan için de DOP oranında bir kesinti yapıldığından, bu şekilde geri dönerken de DOP iadesini alarak geri dönmelidir.

Aslında temelde oluşan tek bir parseldir ancak farklı hissedarlara sahiptir. Başka bir deyişle, uygulama tarihinde müstakil olan bir parsel, uygulama iptal edilip geri döndüğünde hisseli hale dönüşmektedir. Bu durum ancak iptale kadar geçen süreçte alım-satım olmuşsa geçerli olmaktadır. Aksi takdirde iade ile oluşan KOP parseli ile imar parselinin tek bir maliki olur.

7.3.4. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Geri Dönüşüm İle İlgili Uygulaması

İmar uygulamalarının iptalinden sonra ilgili idarenin sadece geri dönüşüm yapıp yapması, iptal edilen imar uygulaması ile yeni yapılan imar uygulamasında farklı DOP oranlarının ne şekilde tasarruf edileceği konusunda 16.12.2014 tarih 57 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Tapu ve Kadastro Kurul Kararı şu şekildedir;

“...Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünden alınan 23.02.2010 tarih ve 1718 sayılı yazıda “Sonuç olarak, bir alanda ilk defa yapılmış olan parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmesinden sonra, düzenleme öncesi kadastral mülkiyete yani ilk kadastral parsel (kök parsel) dönülmesi ve yargı kararı gerekçesi dikkate alınarak söz konusu alanda yeniden parselasyon işlemi yapılması gerektiğinden, kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gereken düzenlemenin, iptal edilerek yok hükmünde sayılan imar parselleri üzerinden yapılması mümkün bulunmamaktadır. Bu tür uygulama alanlarında, eski uygulama üzerinden el değiştirmiş imar parselleri var ise, geriye dönülüp yeniden hesaplanan DOP oranındaki fazlalıktan dolayı, taşınmazı imar parseli olarak edinen malikin mülkiyet hakkının korunması açısından, farkın belediyesince temini gerekir. Geriye dönülüp yeniden hesaplanan DOP oranının az olması halinde ise, fazla

miktarda DOP kesintisi yapılan eski malikin zararının belediyesince telafi edilmesi gerekmektedir.” ifade edilmiştir.

Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğünden alınan 21.07.2010 tarih ve 20821 sayılı yazıda da, “...yürütmeyi durdurma kararlarına ilişkin tapu kayıtlarına uyarıcı belirtme yapıldığı, dava sonucu ilgili idarece yapılacak işlemin beklenildiği, iptal kararları karşısında da gerek taleple gerekse re’sen yapılan uygulamaların ilgili idarece aynı yasal prosedür ile iptal edilerek geriye dönüşün sağlanması ve iptal gerekçelerini dikkate alan yeni bir uygulama yapılması gerektiği yönünde ilgililerin idareye başvurusunun sağlanması,” gerektiği bildirilmiştir.

Danıştay 10. Dairesinin 22.04.2013 tarihli, 2012/6474 esas ve 2013/3575 sayılı kararında; “...*İdare Mahkemesince, geri dönüşüm cetveli Keçiören Kadastro Müdürlüğüne uygun bulunarak tescil için kendisine gönderilen Kalecik Tapu Sicil Müdürlüğüne, Yönetmelikte yer alan bağlı yetkiye istinaden tescil işlemi gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilerek 4.6.2010 tarih ve 486-430 sayılı işleminin iptaline karar verilmiş ise de; imar tadilatı sonucu oluşan bazı parsellerin satış suretiyle el değiştirdiği, bazı parsellerde de cins değişikliğine gidildiği yine Maliye Hazinesi adına dereden ihdasen oluşturulan beş adet parselin dönüşümde tekrar ihdasen terkin olarak gösterildiği, bu yönüyle tescilli imar uygulamasının geri dönüşüne yönelik yapılan uygulamada eksiklikler bulunduğu görülmektedir. Yukarıda aktarılan yasal düzenlemeler uyarınca, tapu idaresinin bir bütün olarak tapuda usulüne uygun tescil işlemi yapmakla mükellef olduğu nazara alındığında, 21.5.2010 tarih ve 2010/8 sayılı Bölge İnceleme Kurulu kararında belirtilen eksikler giderilmeden tapuda tescil işleminin yapılmasına imkan bulunmamaktadır.*

Bu durumda; usulüne uygun yapılmayan tescil işlemi sonucu doğacak hukuki sonuçlar dikkate alınmaksızın ve bölge inceleme kurulu kararında belirtilen eksiklikler giderilmeksizin, tescil işleminin gerçekleştirilmemesine yönelik olarak tesis edilen 4.6.2010 tarih ve 486-430 sayılı işlemin iptali yolunda verilen kararda yasal isabet bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49 uncu maddesine uygun bulunan davalılar temyiz isteminin kabulüne, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 23/1/2012 günlü, E:2010/1052; K:2012/56 sayılı kararın BOZULMASINA ... ” hükmedilmiştir.

Buna göre;

a) Mahkeme kararı ile iptal edilen imar uygulamalarının belediyelerce iptal kararı doğrultusunda hazırlanacak geri dönüş cetvelleri üzerinde, Yargıtay ve Danıştay'ın bağışlanan yerin bağışlama amacı dışına çıkması durumunda bağışlayana geri dönmesi gerektiği yolundaki kararları ve Anayasal mülkiyet hakkı da dikkate alındığında, taşınmazda el değiştirme olması durumunda yapılan bedelsiz terk miktarlarının terki yapan malike dönmesi,

b) Yine geri dönüş cetvellerinde iade edilecek DOP miktarında, yeni yapılacak uygulamada tespit edilen DOP oranı önem kazanmakta olup, yeni DOP oranının önceki DOP oranından az olması durumunda aradaki fark kadar imar parseli maliklerinde (imar parselinde iktisap ettiği miktardan) artma; yeni DOP nın önceki DOP oranından fazla olması durumunda ise (imar parselinde iktisap ettiği miktardan) azalma olacağı dikkate alındığında;

Anayasayla güvence altına alınan mülkiyet hakkı bağlamında imar parselinde sonradan malik olan maliklerin mülkiyetlerinde geri dönüş ve yeni uygulama sonrası herhangi bir artma ya da azalma olmaması;

-Yeni DOP oranının önceki DOP oranından az olması durumunda aradaki farkın önceki uygulamada DOP kesilen eski malike dönerek bu miktar üzerinden eski malikin yeni yapılacak uygulamaya dahil edilmesi;

-Yeni DOP oranının önceki DOP oranından fazla olması durumunda ise, uygulamada DOP kesilen malikten ikinci kez DOP kesilmesi ya da taşınmazı imar parseli olarak iktisap eden yeni malikten ilave DOP kesilmesi yargı kararları ve Anayasal mülkiyet hakkı karşısında mümkün olmayacağından, DOP oranındaki artıştan doğacak farkın belediyenin kendi mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan karşılanması, yeterli gelmemesi durumunda ise kamulaştırma suretiyle karşılanması gerekmektedir.

İdare Mahkemelerince uygulamaların iptaline ilişkin verilen kararlar karşısında ilgili idarelerce bu iptal kararları uyarınca daha önce yapılan imar uygulamasının kısmen veya tamamen yeniden düzenlemeye konu edilmesi ilgili idarenin yetki ve sorumluluğunda bulunmakla birlikte, idare tarafından yalnızca uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması mümkün olmayıp, geri dönüş cetvellerinin ve bunlar

üzerinden yapılacak yeni uygulamaya ilişkin dağıtım cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal prosedür çerçevesinde gerekli ilan ve tebligatlar yapılarak kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılması mümkündür.

Bu nedenle, sadece tescilli imar uygulamasının geri dönüşüne yönelik yapılan uygulamanın tesciline yönelik talebin karşılanması mümkün bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, söz konusu imar uygulaması sonucu oluşan imar parsellerinin tapu kütüğü beyanları hanesine bahse konu mahkeme kararının varlığı yönünde Tapu Sicili Tüzüğü'nün 52/2. maddesi uyarınca beyan belirtmesi yapılması gerekmektedir.”

Tapu ve Kadastro Kurulu tarafından alınan karar incelendiğinde; imar uygulamasının iptalinden sonra sadece geri dönüşüm yapılmamalı aynı zamanda ilgili idare tarafından ikinci bir imar uygulaması yapılmasını belirtmektedir.

2577 sayılı İYUK'un 28'inci maddesi gereğince, mahkeme kararının icaplarına göre idarenin mahkeme kararının kendisine tebliğinden itibaren otuz gün içinde “işlem tesis etme veya eylemde bulunma” mecburiyeti vardır. Bu nedenle idari yargı yerinde iptal edilen imar uygulamasını, ilgili idare aynı usulle imar uygulamasını düzenleme öncesi duruma döndürmelidir. Ancak burada şunu da belirtmek gerekir ki, uygulamanın geri alınmasından sonra idarenin yeni bir uygulama yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. Planları uygulama ve yürütme faaliyetleri belediye/il özel idarelerde olduğundan Tapu ve Kadastro Müdürlüklerince idareyi geri dönüşümden sonra yeniden uygulama yapmaya zorlaması doğru değildir. Ancak idare her halükarda hukuka aykırılığı saptanan ve yasal dayanaktan yoksun hale gelen imar uygulamasını geri almalıdır. Bu geri alma işlemi (geri dönüşümden sonra yeni bir uygulama yapılmayacaksa dahi) usul ve yetkide paralellik ilkesi gereği imar uygulamasının tesisindeki aynı usul ile olmalıdır. Yani idarece geri dönüşüm cetvelleri düzenlenmeli ve geri dönüşüm planı ve cetvelleri, encümen kararıyla onandıktan sonra bir ay süreyle ilana alınmalı ve ilan sonucu kesinleştirildikten sonra kadastro müdürlüklerine gönderilmelidir.⁵⁷

Ayrıca bağış adı altında yapılan kesintilerin kesinti tarihindeki malike geri dönmesi gerektiğini bildirmektedir. Ancak, yapılan terk ya da bağışlar iptal edilen imar

⁵⁷ SARI Nevzat İ, 18. Madde Uygulamalarının Kadastro ve Tapu Müdürlüklerindeki Kabul ve Tescil Süreçlerinde Karşılaşılan Uygulama Sorunları, Arazi Yönetimi Günleri, 15-17 Kasım 2012,HKMO, İstanbul-2014, s.420

uygulaması öncesinde tesis edilen işlemlerdir. Bu nedenle iptal edilen uygulama ile ilişkilendirilmemelidirler. Zira terkler nasıl ki uygulamanın en başında DOP hesabı yapılırken dikkate alınmışlarsa yeni yapılacak uygulamada da aynı şekilde dikkate alınmalıdırlar. Sonuç olarak yapılan terk yine aynı işlevi görmüş olacaktır. Bu alanların tekrar düzenlemeye dâhil edilip hatta ilk maliklerine geri döndürülmesi gibi hatalı işlemler uygulanabilir olmaktan uzak görülmektedir.

Diğer taraftan belediye ve il özel idareler hükmen iptal edilen imar uygulamasını geri aldıktan sonra yeni bir uygulama da yapılabilir. Ancak imar uygulamasının geri döndürülmeden mevcut imar parselleri üzerinden yeni bir uygulama yapılması doğru değildir. Çünkü imar parselleri dayanağı kararın hükmen iptali ile yolsuz tescil niteliğini almaktadır. Yolsuz tescille doğmuş imar parselleri üzerinden yeni bir uygulama yapmak da mümkün değildir. Bu nedenle yeni bir uygulama yapılacaksa dahi imar uygulaması ilk önce düzenleme öncesi duruma döndürülmeli ve daha sonrasında yeni bir uygulama yapılmalıdır.

İmar uygulamasını yapan idarelerin hükmen iptal edilen parselasyon işlemi geri almaları veya geri aldıktan sonra yeni bir uygulama yapmaları halinde sorun kalmamaktadır. Ancak buna rağmen idarelerin hükmen iptal edilen arsa düzenlemesini geriye döndürecek bir işlem tesis etmedikleri uygulamada sıkça görülmektedir. Bu durumda taşınmaz sahipleri, idari yargının iptal kararına dayanarak adli yargı yerinde tapu iptali ve tescil davası açmaktadırlar. Adli yargı mahkemeleri de dava açan parselle ilgili düzenleme öncesi duruma geri dönülmesi kararı vermekte ve taşınmaz sahipleri bu kararların uygulanmasını tapu ve kadastro müdürlüklerinden istemektedirler.⁵⁸

İşte bu noktada tapu ve kadastro müdürlükleri sıkıntıya düşmektedir. Zira adli yargı mahkemelerince geriye döndürülmesine karar verilen parselin, düzenleme öncesi rastladığı alanda şu an yolsuz da olsa başka imar parselleri bulunmakta, böylece düzenleme öncesine döndürülen parselle başka imar parselleri iç içe geçmektedir. Bu durumda adli yargı mahkemesince verilen kararın uygulanmasında müdürlüklerde tereddüt oluşmaktadır.⁵⁹

⁵⁸ a.g.e., s.420

⁵⁹ a.g.e., s.420

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bazı özelgelerinde bu tür durumlarda, geri döndürülen parselin rastladığı yerdeki imar parseli maliklerinin davada taraf olmaması nedeniyle mahkeme kararının uygulanmaması ve imar parselinin taraf olduğu yeni bir mahkeme kararı getirilmesinin istenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bazı özelgelerde ise mahkeme kararının uygulanarak iç içe giren taşınmazların beyanlar hanesine mükerrer oldukları yönünde belirtme yapılarak parsel maliklerine çifte tapu durumunu yeni bir mahkeme kararıyla gidermelerinin istenmesi gerektiği belirtilmiştir.⁶⁰

Kanaatimizce idari yargı kararının yerine getirilmemesi üzerine adli yargı yerinde açılan davalarda, sadece dava konusu parselin değil uygulamayla oluşan bütün parsellerin geri döndürülmesine karar verilmesini öngörecektir yasal düzenlemelerin yapılması, bir anlamda adli yargı mahkemelerinin kısmi geri dönüşüme ilişkin karar vermeleri engellenmelidir. Aksi takdirde imar uygulamalarında düzenlemeye giren parsellerin toplam yüz ölçüm miktarı üzerinden bütün hesaplamalar ve dağıtımlar yapılmaktadır. Bu durum uygulamaya giren parsellerin birbiriyle sıkı sıkıya bağlı olduğunu göstermekte ve bu parsellerden birinin dahi düzenleme öncesine döndürülmesi halinde uygulamanın bütününe esastan etkileneceği gerçeğini ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle adli yargı mahkemelerinde verilen kısmi geri dönüş kararlarının nasıl uygulanacağı yerine, kısmi karar verilmesini engelleyecek mekanizmalar üzerinde tartışmaların yoğunlaşmasının daha faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

7.4. DOP'TAN KARŞILANACAK ALANLARIN SAYILARININ GENİŞLETİLEBİLİR OLMASI

3194 sayılı İmar Kanun'unun 18/3. maddesinde “*Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.*” şeklinde bir hükme yer verilmiştir.

⁶⁰ a.g.e., s.420

Kanun metninde Düzenleme ortaklık payının kullanılacağı genel hizmet alanları “gibi” kelimesi kullanılarak örnekleyici sayım olarak verilmiştir. Dolayısıyla düzenleme ortaklık payından karşılanacak genel hizmet alanlarının sayısı genişletilebilir niteliktedir. Nitekim Danıştay’ın “ Pazar yerleri, toplu taşıma yolları, semt spor alanlarının” düzenleme ortaklık payından karşılanabileceği yönünde kararları mevcuttur. İmar Kanununda sıralanan düzenleme ortaklık payından karşılanabilecek alanlarının genişletilebilir nitelikte olması durumunda tapu ve kadastro müdürlükleri sıkıntı yaşamakta, tescile sunulan dosyalarda düzenleme ortaklık payından karşılanan kimi genel hizmet alanlarının bu madde kapsamında olup olmadığını belirleyememekte ve tereddüde düşmektedir. Bu durumda çoğu zaman müdürlüklerin üst birimlere görüş sormasına neden olmakta ve böylece imar uygulamalarının tescili gecikmektedir.⁶¹

3194 Sayılı İmar Kanunu İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısında düzenleme ortaklık payının kullanılacağı genel hizmet alanlarında değişikliğe gidilmekte olup “*Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, oyun alanı, semt spor alanı, Pazar yeri, toplu taşıma durak ve istasyonları, birinci basamak sağlık tesis alanları ile yeşil saha olarak planlanan taşkın koruma alanları, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.*” hükmüne yer verilmiştir. Kanun tasarısında Danıştay kararlarına göre düzenleme ortaklık payından karşılanan “Pazar yeri, toplu taşıma durak ve istasyonlarına” yer verilmiş ayrıca “oyun alanları, birinci basamak sağlık tesis alanları ile yeşil saha olarak planlanan taşkın koruma alanları” madde metnine eklenmiştir. Kanun tasarısında örnekleyici ifade devam ettirilmiştir. Ayrıca 3194 sayılı Kanunda yer bulan “yeşil saha” ibaresi kanun tasarısında “yeşil saha olarak planlanan taşkın koruma alanları” olarak değiştirilmiştir.

Bu konuda Türkiye Mimarlar Ve Mühendisler Odası’nın görüşü şu yöndedir. “*Tasarının 6. maddesi ile 3194/18. Maddede değişiklik yapılarak, “yeşil saha olarak planlanan taşkın koruma alanları” da DOP hesapları içine alınmaktadır. İmar Kanununun 18. Maddesi, “sosyal donanımların” mali harcama olmadan elde edilmesi*

⁶¹ a.g.e., s.421

için kullanılan bir tekniktir. Koruma alanları için kullanılan bir teknik değildir. Kaldı ki, burada yer verilen “taşkın koruma alanı” gibi afet bağlamı bir arazinin, “yeşil saha” olarak planlanması da standartlar yönüyle problem yaratacak bir nitelik taşımaktadır. Özetle, 18 Madde gerekçelerine uymayan bu tür ifadeler yer verilmesi uygun değildir. Koruma alanları ve afet bağlamı alanlar için zaten ilgili mevzuat doğrultusunda işlem yapılabildiği için, karmaşa ve sorun yaratacak kavramların kanunlar içine yerleştirilmesinden kaçınılmalıdır.

Getirilen düzenleme ile, yapılaşma ve her türlü kullanım amacı dışında bırakılması zorunlu olan riskli alanlardan birisi olan taşkın alanlarının düzenleme ortaklık payı içine alınarak, gerçekte aktif yeşil alan olarak kullanılması mümkün olmayan bu alanların, yeşil alan hesabına katılması ile yeşil alan standartları fiili olarak azaltılmaktadır. Hâlihazırda yapı yoğunluğunun artmasına yol açan bu düzenleme ile birlikte düşünüldüğünden; temel teknik altyapı ihtiyacı olan “yol”u olmayan yeşil alanlardan yoksun bir çevre oluşturulmaktadır.

Taşkın koruma alanının yeşil alan olarak tanımlanması riskli alanın kamu kullanımına açılması anlamına gelmektedir.”

3194 sayılı İmar Kanun’unda düzenleme ortaklık payından karşılanabilecek genel hizmet alanlarının sayımı sırasında yer verilen örnekleyici ifadenin Kanun tasarısında da devam ettiği görülmekle birlikte kanaatimizce örnekleyici ifade yerine genel hizmet alanlarının açıkça tereddüde yer vermeyecek şekilde belirtilmesinin daha uygun olacağı değerlendirilmektedir.

7.5. İMAR UYGULAMALARINDA HİSSE ÇÖZÜMÜ KONUSU

3290 sayılı kanunla, 2981 sayılı kanuna eklenen Ek-1’inci madde ile İmar Kanununun 18’inci maddesi uyarınca yapılan arsa ve arazi düzenlemelerine özel bir uygulama biçimi getirilmiştir. Ek-1 madde metni şu şekildedir:

“Ek Madde 1: İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına

göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.”

Bilindiği gibi, 18’inci madde uygulamalarında, belediye ve il özel idarelerin müşterek mülkiyet halindeki taşınmazlarda hisse ayırıştırma yani taksim yetkisi bulunmamaktadır. Bu husus, birçok yargı kararında vurgulanmıştır.

Bu madde ile bir af kanunu olan 2981 sayılı kanunun amacına uygun olarak bazı koşulların varlığı halinde 18’inci madde uygulamalarında belediye ve il özel idarelerine, taksim yapma yetkisi verilmiştir. Buna göre, bu maddenin uygulanabilmesi yani 18’inci madde uygulaması sırasında taksim yapılabilmesi için bu kanundan önce özel parselasyon planına dayalı veya özel parselasyon planı bulunmamakla beraber pay karşılığı satın alınan ve fiilen kullanılan yerlerin sınırları zeminde belli olmalıdır.

Danıştay 6. Dairesinin 24.02.1999 tarih KE1998/1233 K:1999/1112 sayılı kararında, 2981 sayılı yasanın 3290 sayılı yasa ile değişik Ek-1 maddesinin 3194 sayılı yasanın 18’inci maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işlemlerini tamamlayıcı nitelikte uygulama yapılmasına olanak sağladığı, bu maddenin amacının 3194 sayılı yasa uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin uygulanmasında problemlere neden olan özel parselasyona dayalı olarak veya hisse karşılığı satın alınan yerlere çözüm getirmek olduğu, 2981 sayılı yasanın Ek-1’inci maddesinin 3194 sayılı yasanın 18’inci maddesinden farklı olarak özel parselasyona dayalı satın alınan yerlerin müstakil tahsis edilmesi olanağını sağladığı belirtilmiştir.⁶²

Belediye ve il özel idarelerin günümüzdeki uygulamalarında 1985 yılından sonra imar uygulaması ile oluşmuş taşınmazlardaki hisseleri de Ek-1 inci madde uygulaması ile çözerek hissedarlara müstakil imar parseli tahsis ettikleri görülmektedir. Oysa belirttiğimiz gibi, Ek-1 inci madde 3194 sayılı İmar Kanunu’nun yürürlük tarihi olan 09.11.1985 tarihinden önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerde uygulanabilmektedir.

Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde kontrol ve tescil aşamasında hisse çözümü yapılan imar uygulamalarında işlemin nasıl değerlendirileceği netlik kazanmamakla birlikte Danıştay 6’ncı Dairesinin E:1992/1205, K:1993/826 sayılı kararında şu şekilde hüküm kurmuştur:

⁶² YAKAR Aytuğ, İmar Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara-2000, s.59

“Müşterek mülkiyete konu bir taşınmazın 3194 sayılı Yasanın 18’inci maddesine göre parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin yine müştereken verilmesi gerektiği, ferdileştirmeyi öngören parselasyon planının mevzuata aykırı olması nedeniyle tapuya tescil isteminin reddinde isabetsizlik görülmediği”

Danıştay 6’ncı Dairesinin Ek-1 maddesi uygulama şartları oluşmadığı halde yapılan uygulamanın tapu müdürlüğüne reddedilmesinde sakınca bulmamasına karşın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün konuya ilişkin görüşü 05.01.2015 tarih 89922 sayılı talimatında şöyle açıklanmıştır:

“Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde 3194 Sayılı Kanununun 18. maddesi ile birlikte yapılan 2981 Sayılı Kanununun EK-1 nci madde uygulamasının uygun olup olmadığının değerlendirilmesi ilgili belediyenin yetki ve sorumluluğunda olup, bu şekilde kesinleştirilen uygulamaya dair encümen kararında, uygulamanın 3194 Sayılı Kanununun 18. Maddesi ve 2981 Sayılı Kanununun EK-1 inci maddeleri hükümlerince yapıldığının belirtilmesinin İdaremiz açısından yeterli olacağı değerlendirilmektedir.”

Kanaatimizce zeminde fiili bölüşüm olduğunu belirleme yetkisi belediye ve il özel idarelerinde olsa da, hisseli hale gelmenin 09.11.1985 tarihinden önce olup olmadığını konusunda sorumluluk tapu müdürlüklerine aittir. Uygulamada düzenlemeyi yapan idarece düzenleme bölgesinin “09.11.1985 tarihinden önce hisseli hale” geldiğini belirten zeminde tutanaklar tutulduğu görülmektedir. Ayrıca alınan encümen kararlarında “işlemin Ek-1 şartlarının taşındığı” yönündeki ibarelerin bulunması tapu müdürlüğüne yapılacak olan kontrol sorumluluğunu azaltmamaktadır. Neticede hisse çözümü yapılan taşınmazın tapu kaydı tapu müdürlüklerinde tutulmakta ve bu taşınmazın edinme sebebi ve hisseli hale gelme tarihi tapu kayıtlarından anlaşılabilir. Bu durumda tapu müdürlükleri, kendilerine gelen hisse çözümü ile ilgili uygulamalarda hisse çözümü yapılan taşınmazın tapu kaydını inceleyerek hangi sebeple oluştuğunu ve hangi tarihte hisseli hale geldiğini belirlemeli ve işlemin bu anlamda kanuna uygun olup olmadığını irdelemelidir.

7.6. İMAR UYGULAMASINDA YOLDAN İHDASLARIN DEĞERLENDİRİLME BİÇİMİ

18'inci madde uygulamasında, düzenleme alanındaki kadastral yolların ne gibi bir işleme tabi tutulacağı konusunda mevzuatta ayrıntılı bilgi bulunmadığından farklı görüşler ve uygulamalar ortaya çıkmıştır.

Kadastral yollar, arsa düzenlemesinde nasıl kullanılırsa kullanılsın, düzenleme ortaklık payı oranını ve dolayısıyla taşınmaz maliklerine tahsis edilecek miktarı doğrudan etkilediği için, farklı uygulamalar belediyeleri, uygulayıcıları ve mal sahiplerini karşı karşıya getirmektedir. Bu nedenle kadastral yolların düzenleme sırasında ne gibi bir işleme tabi tutulacağı konusunun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

Medeni Kanun'un 999'uncu maddesinde, kimsenin özel mülkiyetinde olmayan ve kamunun kullanmasına tahsis edilen taşınmazların, onlara yönelik ve tescili gerektiren aynı bir hak olmadıkça tescile tabi olmadığı hükme bağlanmıştır. Yani kamunun kullanmasına tahsis edilen taşınmazların tescil edilebilmesi için, tescili gerektiren bir aynı hakkın doğması gerekmektedir. Dolayısıyla imar uygulamalarında kadastral yolların ihdasen tescil edilebilmesi için, bir aynı hakkın doğması gerekmekte, bu da ancak kadastral yolların imar planıyla getirilen özel mülkiyete konu alanlara rastlamasıyla mümkün olmaktadır.⁶³

Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2010/22 sayılı Genelgesi'nin 19/4'üncü maddesinde "*Parselasyon sırasında imar yapı adaları ile çakıştığı için kapanan kadastral yolların ihdas edilmesi durumunda ihdas edilen parseller için ihdas krokisi ve tescil bildirimini düzenlenir. İhdas edilen parsellerin niteliği tescil bildiriminin düşünceler sütununda belirtilir.*" denilerek sadece imar yapı adalarıyla çakışan kadastral yolların tescil edileceği ve bu yolların rastladıkları imar yapı adası ile çakışma durumlarını gösterir ihdas krokilerinin ve tescil bildirimlerinin düzenleneceği hüküm altına alınmıştır.⁶⁴

⁶³ YAKAR Aytuğ, İmar Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara-2000, s.36

⁶⁴ SARI Nevzat İ, 18. Madde Uygulamalarının Kadastro ve Tapu Müdürlüklerindeki Kabul ve Tescil Süreçlerinde Karşılaşılan Uygulama Sorunları, Arazi Yönetimi Günleri, 15-17 Kasım 2012,HKMO, İstanbul-2014, s.413

3194 sayılı Kanun'un 17'nci maddesi "*Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şuyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.*" hükmündedir.

Buna göre belediye veya il özel idareler, kapanan yollardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine satarak, komşu parsel maliki satın almazsa şuyulandırıp satarak imar planına uygunluğunu temin etmekle görevlendirilmişlerdir. Bu alanlardan müstakil inşaata elverişli olanları ise belediye ve il özel idareler kamu yararı için, yeri alınan şahısların muvafakatleri halinde istihkaklarına karşılık olarak kullanabileceklerdir.

Görüldüğü gibi imar planı gereği kapanarak belediye sınırları içinde belediyeler adına tescil edilen kadastral yolları, belediyeler istediği şekilde kullanamamaktadır. Bu konuda belediyelere bir kısıtlama getirilmiş ve bu alanları nasıl özel mülkiyete geçirecekleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17'nci maddesi ile tarif edilmiştir. Buna rağmen Danıştay'ın istikrar bulmuş kararlarında kapanan kadastral yolların kamuya ayrılan alanlara tahsis edilmesi (kamu alanlarından düşülmesi) ve ondan sonra DOP hesabı yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bu kararlar 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21'inci maddesine aykırı olduğu gibi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17'nci maddesine de aykırıdır.⁶⁵

Zira kapanan yollar Tapu Kanunu'nun 21'inci maddesine göre belediye sınırları içinde belediyeler adına tescil edilmeli ve tescil edilen bu alanlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17'nci maddesinde belirtilen usulle özel mülkiyete geçirilmelidir. Kaldı ki, Danıştay'ın kapanan yolların kamu alanlarına tahsis edilmesi şeklindeki kararları, yine Danıştay'ın "müstakil inşaata elverişli olmayan kapanan yolların bitişik parsel hissedarlarına hisseleri oranında satılmalıdır" ve "yol fazlalarının bitişiğindeki

⁶⁵ a.g.e., s.413

parsellerden hangileri için gerekeceğinin parselasyon planı ile belirlenmesi gerekir” şeklindeki çeşitli kararları ile de çelişmektedir.⁶⁶

Öte yandan, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18’inci maddesinin metninde belediyelerin taşınmazları “yol fazlaları” ile birleştirmeye yetkili olduğu belirtilmiş ve 18’inci Madde Uygulama Yönetmeliği’nin ekinde verilen tahsis ve imar ada dağıtım cetvellerinde yoldan ihdasen oluşturulan alanlara ilişkin bir sütuna yer verilmiştir. Ancak Danıştay’ın ısrarlı kararları kapanan yolların genel hizmet alanlarına tahsis edilmesi şeklindedir. Bu kararlar tapu ve kadastro müdürlüklerinde de tereddütlerin oluşmasına yol açmakta ve bu konuda farklı uygulamaların yapılmasına neden olmakta, bu uygulamalar ise gereksiz emek ve zaman kaybına yol açmaktadır.

Bu konuda tapu ve kadastro müdürlüklerinin TKGM’nin 1477 sayılı Genelge eki Yönergesindeki “*ada dağıtım cetveline göre yoldan alınan kısımlar varsa bunların ayrıca kadastro ada ve parseli olarak tesciline gerek olmayıp, tapu senedinin iktisabında açıklanarak geldi sütununa (yoldan) ibaresinin yazılması yeterlidir.*” şeklindeki düzenlemesinin yerinde olduğu ve bu Genelge eki Yönerge ile 2010/22 sayılı Genelge uyarınca uygulama yön verilmesinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.⁶⁷

İmar Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 30’uncu maddesinde, “Düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak “genel hizmetlere ayrılan miktar” bulunarak bir hesap cetveli düzenlenir.” denildiği 31’inci maddesinde de, “Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO), genel hizmetlere ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmesi yoluyla bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanında düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanların çıkarılması ile bulunur,” şeklinde bir DOP hesabının öngörüldüğü bilinmektedir.

Yönetmelikte öngörülen Düzenleme Ortaklık Payı hesabında, “kapanmış yollarla yol fazlalarının” düzenleme ortaklık payı miktarından düşülerek düzenleme ortaklık payının hesaplanacağına ilişkin hiç bir hüküm bulunmamaktadır.

⁶⁶ a.g.e., s.414

⁶⁷ a.g.e., s.414

Danıştay, yoldan ihdasların isabet ettikleri imar parsellerine hisselendirilmesi yerine, tümünün belli bir yerde toplanarak belediyeler adına parsel oluşturulmasını ve belediyelerin bu şekilde oluşturdukları parselleri 3'üncü kişilere satarak yasaya aykırı uygulamalar yapmalarını kabul etmemekte ve buna bir tepki olarak iptal kararları vermektedir. Danıştay'ın, idarelerce yapılan bu yanlış uygulama ve yetki kullanımını iptal etmesi doğrudur. Harita mühendisliğinde de, idarelerce "ihdas" edilen bu yerlerin bir yerlerde toplanıp idare adına taşınmaz kazanılması ve 3'üncü kişilere satılması benimsenmemektedir.

Ancak Danıştay konuyu bir ileri boyuta taşıyarak yetkinin yanlış kullanıldığından hareketle, bu kez yoldan ihdas edilen yerlerin tapuya tescilini de iptal sebepleri arasında saymaktadır. Bir diğer deyişle, Danıştay, yukarıda belirtilen yasaların ruhuna ve öngördüğü kurallara uygun bir şekilde tesis edilen işlemleri yani idarelerin, yoldan ihdasları isabet ettikleri imar parsellerine hisselendirmeleri ve İmar Yasası'nın 17'nci maddesine göre parsel sahiplerine 2942 sayılı yasaya göre belirlenecek bedel üzerinden hisselendirilen parsel maliklerine satmalarını da yasa ve hukuka aykırı kabul etmektedir. Danıştay'ın bu kararı ise yanlış ve hukuka aykırıdır.

İdarelerin yoldan ihdaslardan kendi adlarına parsel oluşturmalarının iptalindeki haklılık, bu kez yoldan ihdasların tapuya tescil edilemeyeceği şeklindeki yerindelik denetimi yapılarak hukuka aykırı yanlış kararlar verilmesinin de dayanağını oluşturmamalıdır.

Kaldı ki, Anayasa Mahkemesi'nin 12.01.2012 tarihli ve E.2011/23, K.2012/3 sayılı kararı ile birlikte Danıştay'ın tartışmalı kararlarını değiştirmesi beklenmekte hukuka uygun kararlara dönmesinin isabetli olacağı düşünülmektedir.⁶⁸

7.7. PARSELASYON PLANLARININ KONTROLÜNDE YETKİ SORUNU

İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 40'ıncı maddesi "*İmar parselasyon plânları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu, bu konudaki yönetmelik ve izahnamelere*

⁶⁸ KÖKTÜRK Erdal, Türkiye'de Arsa Düzenlemelerinde Yaşanan Sorunlar, Arazi Yönetimi Günleri, 15-17 Kasım 2012, HKMO, İstanbul-2014, s.389

göre mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra, mahalli tapu sicil müdürlüklerine gönderilir.” hükmündedir. Madde metninde kullanılan kadastro tekniğine uygunluğundan anlaşılması gereken “kadastro haritalarının yapımında uygulanan harita yapım teknikleri” olarak açıklanabilir. Çünkü imar uygulaması sonucu oluşacak parselasyon planı Tapu Sicilinin unsuru olan “plan” yerine geçmektedir.

Nitekim Danıştay 6’ncı Dairesinin 12.05.1999 gün E:1998/2248 K:1999/2522 sayılı kararında şöyle hüküm kurmuştur .“*Kadastro Müdürlüğünce yapılan kontrol sonucunda, yapılan parselasyon işlemi ile kapanan sulama arki nedeniyle elde edilen taşınmazın devletin hüküm ve tasarrufunda bulunduğundan Hazine adına tescili gerekirken belediye adına tescil edildiğinden bahisle onaylanmamasının, kadastro müdürlüklerine tanınan yetki aşularak mülkiyet durumunun incelenmesi suretiyle belediye adına tescilin yapılmayacağı yolunda tesis edilen işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı hk.”*

Tapu müdürlüklerinin kontrol yetkisi ise haklı sebep ilkesi kapsamındadır. Tapu kütüğüne yapılan tescilin, kendisinden beklenen sonucu meydana getirebilmesi için öncelikle dayandığı bir hukukî sebebin bulunması ve bu sebebin de geçerli olması gerekir. Hiçbir hukukî dayanağı bulunmayan veya mevcut hukukî sebebi geçerli olmayan tesciller yolsuzdur. Yani tapu siciline yapılan tescilin haklı bir sebebe dayanması gerekmektedir. İşte tapu müdürlükleri bu kapsamda imar uygulamalarının haklı bir sebebe dayanıp dayanmadığını irdelemek durumundadır. Zira tapu ve kadastro idaresinin, devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasıyla ilgili görev ve sorumluluğu bulunmaktadır.⁶⁹

Danıştay 6 Dairesi’nin 05.03.1993 tarih E.1992/1205, K.1993/826 sayılı kararında, kanuna aykırı yapılan hisse çözümünün tapuya tescil isteminin *tapu müdürlüğünce* reddedilmesinde isabetsizlik bulunmadığına karar verilmiştir. Yani tapu müdürlükleri imar uygulamalarının haklı bir sebebe dayanıp dayanmadığını irdelemek zorundadır.

⁶⁹ SARI Nevzat İ, 18. Madde Uygulamalarının Kadastro ve Tapu Müdürlüklerindeki Kabul ve Tescil Süreçlerinde Karşılaşılan Uygulama Sorunları, Arazi Yönetimi Günleri, 15-17 Kasım 2012,HKMO, İstanbul-2014, s.408

TKGM'nin 7.11.1985 tarih 1477 sayılı genelge eki yönergesinin V'inci maddesinin 4'üncü fıkrasında, encümen ve il idare kurulu kararlarının irdelenmesine gerek olmadan, karar doğrultusunda işlemlerin yapılması öngörülmüştür. Böyle bir belirtmeye gerek duyulmasının nedeni, İmar Kanununun 18'inci maddesi ile arsa düzenlemesi işleminde belediye ve il özel idarelerin resen tescil işlemlerini yaptırmaya yetkili kılınmış olmalarıdır. Ancak, İmar Kanununun 19'uncu maddesinde tapu dairelerinin ilgililerinin muvafakati aranmaksızın sicilleri planlara göre resen tanzim tesis edecekleri belirtilmiştir. Buna göre, belediye ve il özel idarelere İmar Kanununun 18'inci maddesi ile verilen resen tescil ettirme yetkisi, TKGM'ye karşı verilmiş bir yetki olmadığı, 19'uncu maddede "ilgililerin muvafakati aranmaksızın" ibaresiyle bu yetkinin taşınmaz üzerindeki hak sahiplerine karşı verilmiş olduğu, hatta bu yetkinin tapu müdürlükleri tarafından kullanılacağı anlaşılmaktadır.

Dolayısıyla, TKGM'nin 7.11.1985 tarih 1477 sayılı genelge eki yönergesinde belirtilen, encümen veya il özel idare encümen kararlarının irdelenmemesi gerektiğine dair düzenlemenin yerinde olmadığı, hatta bu cümlelerin, uygulamada yanlış anlaşılacak birtakım sıkıntılara neden olduğu gözlenmektedir. Bazı belediyelerin bu cümleyi kullanarak usulsüz işlerini geçirmek için tapu ve kadastro müdürlüklerini zorladıkları, bunun aksine bazı tapu ve kadastro müdürlüklerinin de bu cümlelerin arkasına sığınarak tüm kararları uygulamaya çalıştıkları bilinen bir gerçektir. Belediye ve il özel idarelerin yetkileri olmadığı halde aldıkları kararların, "haklı sebep" ilkesi çerçevesinde uygulama olanağı bulunmamaktadır. Burada yetki ve sorumluluk hususlarının iyi ayırt edilmesi gerekir. Kararın yerine getirilebilmesi için, karar veren merciin bu kararı vermeye yetkili olması gerekir.⁷⁰

Yetkisi olmadığı halde aldığı kararlar yerine getirilemez. Yetkisi olduğu halde hatalı ya da mevzuata aykırı karar verilmişse, bu hatanın ya da mevzuata aykırılığın kimleri sorumluluk altına sokacağına bakılmalıdır. Eğer, bu hatadan yalnızca karar veren merci sorumlu ise kararın yerine getirilmesinde bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak, kararın gereğini yerine getiren de sorumlu olacaksa, o zaman kararın yerine getirilmemesi gerekir. Aksi takdirde, kararın gereğini yerine getiren de sorumluluktan kurtulamaz. Ayrıca, kararların uygulanabilmesi için asgari bazı hususların kararlarda

⁷⁰ YAKAR Aytuğ, İmar Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara-2000, s.64

bulunması gerekir. Örneğin, kararda düzenlemenin yasal dayanağı açıkça belirtilmiş olmalıdır. Yine, kararda, söz konusu parselasyon planının imar mevzuatına uygun olduğu ve onaylandığı hususları tereddüde neden olmayacak şekilde belirtilmiş olmalıdır.⁷¹

Türkiye’de belediyelerde imar uygulamalarına esas karar süreçlerinin şeffaflığı ve katılımcılığı konusunda sorunlar olduğu görülmektedir. Belediyelerin kurumsal yapılarından kaynaklanan sorunların yarattığı katılımcılık sorunlarının yanında ilgili mevzuatta öngörülen düzenlemelerin hayata geçirilmemiş olması hesap verebilir bir imar uygulama sisteminin oluşmasında engel oluşturmaktadırlar. İmar konusunun yarattığı rant sorunların önemli nedenlerinden birisi olarak ortaya çıkmaktadır. Kurumsal ve yargısal denetim süreçlerine ilişkin sorunlardan bahsedilmekle birlikte, denetim sisteminin mevcut olması bir avantaj ise de sistemin şeffaflığı ve katılımcılığı ile ilgili sorunlar hesap verebilir bir imar uygulama sisteminin oluşmasını engellemektedir.⁷²

Mülkiyet hakkı üzerinde geniş yetki kullanıma sahip olan imar planı yapımı, değişikliklerini ve uygulanmasını denetleyecek, bu konuda danışma görevi üstlenecek bir imar kurulunun oluşturulma gerekmektedir. Bu kurulun bağımsız olarak çalışması, merkez ve taşrada örgütlenmesi, ayrı bir bütçe ve sekreteryasının bulunması gerekmektedir.

İmar uygulamalarının, belediye veya il özel idare encümeninin onayına sunulmadan önce bu kurul tarafından yerindelik ve hukukilik anlamında tüm yönleriyle kontrol edilmesinde ve uygulamaların bu kurulun görüş ve önerileri doğrultusunda düzeltilmesinde, yine bu kurul tarafından imar uygulamaları hususunda belediyelere danışmanlık hizmeti verilmesinde büyük yarar vardır. Bu sayede yanlış uygulamalar en aza indirilecek, tapu ve kadastro müdürlüklerine yüklenen ağır sorumluluk hafifleyecek, dağıtımın sosyal adalete uygun olarak yapılması sağlanacak, birçok hatalı uygulama yargıya intikal etmeden düzeltilebilecektir

⁷¹ a.g.e., s.64

⁷² YILDIZ Cemal, Büyükşehirlerde İmar Uygulamalarında Hesap Verilebilirlik, Trabzon, 2014, Doktora Tezi, s.1

8. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde en çok uygulama alanı bulan ve mülkiyeti alanı ve mülkiyet yapısını yeniden düzenleyen arazi ve arsa düzenlemeleri, hızla artan nüfusun konut ihtiyacını karşılayan en etkin yöntem olarak bilinmektedir. 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesinde düzenlenen imar uygulaması, yasanın amacına uygun olarak kullanılması halinde, hem idareler hem de taşınmaz sahipleri açısından yararlı olmakla birlikte özellikle taşınmazları imar planıyla kamu ve umumi hizmet alanlarına tahsis edilenler açısından faydalıdır. İmar uygulaması sonucunda bir taraftan imar planında umumi hizmetlere ayrılan yerler kamuya kazandırılmakta, diğer taraftan kural olarak uygulama sahasında bulunan ve mevcut haliyle düzensiz şekilde olmaları nedeniyle bu durumu inşaat yapmaya elverişli olmayan arsaların konut yapılabilecek parsel haline geldiğinden değerlerinde artış olmakta ve böylece planlı şehirleşmeye geçilmektedir. Çağdaş ve düzenli şehirleşmeye geçilebilmesi için idarelerce, gelişme alanı iyi seçilerek, vatandaşların çarpık yapılaşmaya başlamadan önce parselasyon işlemlerini tamamlaması ve bunun sonucunda da sosyal ve teknik alt yapı tesislerini inşa etmesi gerekir.

Bu çalışmamızda imar planlarının uygulanması, arsa düzenlemesi, arsa düzenlemesinin idaremizi ilgilendiren yönleri irdelenmiş, bunun yanı sıra imar uygulamalarında karşılaşılan sorunlar idaremiz yönüyle değerlendirilmiş ve genel olarak şu sonuçlara ulaşılmıştır;

- Uygulama sahasının belirlenmesi ve düzenleme sınırının geçirilmesi uygulamada en çok karşılaşılan sorunlardan bir tanesi olup Uygulama Yönetmeliğinin 5'inci maddesinde düzenleme sahasının müstakil bir imar adasından küçük olamayacağını ön görmüştür. Ancak yapılan bu tanım ile bazı haksızlıklara yol açılmıştır olacaktır. Şöyle ki birbirine sınır ya da komşu iki parselin farklı düzenleme sahaslarında kalarak farklı oranlarda düzenleme ortaklık payı kesilmesi mümkündür. Bu durumda haksızlığa yol açabileceği görülmektedir.

Uygulama yönetmeliğinde bahsedilen “müstakil imar adası” tanımlamasının somut bir ölçüt olarak kabul edilemeyeceği ön görülmele birlikte bahsedilen haksızlık ve diğler soruların önüne geçebilmek adına düzenleme sahalarının asgari alanın büyüklük tanımlamasının yapılmasının yerinde olacağı değerlendirilmektedir.

•Düzenlemeye giren parsellerin alanlarındaki hatalar ve bunların düzeltilmesi karşılaşılan sorunlardan bir diğleridir. Uygulamaya giren parsellerin yüz ölçümleri kontrolünün sorumluluğu Kadastro Müdürlüğündedir. Parsellerin alanları ilk tesis kadastro işlemlerinden günümüze kadar farklı şekillerde hesaplanmaktadır. Burada da yanılma sınırını aşıp aşmadığı kontrol edilir. Ancak güncel olarak hazırlanmış bir yanılma sınırı formülü geliştirilmemiştir. Kadastro müdürlüklerince kontrol işleminde kullanılan yanılma sınırı formülü 1988 tarihli Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği’nde düzenlenen formüldür. Bu Yönetmelik, 20.04.2012 tarih ve 28270 sayılı Resmi Gazete ’de yayınlanarak yürürlükten kaldırılmış durumdadır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2010/22 sayılı genelgenin 11.21.b maddesinde yanılma sınırını aşan hesaplamadan kaynaklanan hatalarda malikin muvafakat vermesi durumunda hatanın düzeltilebileceği hükmü getirilmiştir. Bu hüküm uygulamayı bir nebze rahatlatan bir maddedir. Ancak yanılma sınırını aşan ve malikin muvafakat vermediği durumlarda hata 3402 sayılı Kanunun 41’inci maddesi uyarınca düzeltilmektedir. Bu kısımda da tebligatlar için harcanan emek ve zaman kaybı uygulamayı etkilemektedir.

Parselasyon, kamulaştırma, arazi toplulaştırması gibi mülkiyet hakkı üzerinde büyük tasarruflara sahip olan iş ve işlemlerde hali hazırda kullanılan yanılma sınırı formülünün yeterli olmayacağı bilinmektedir. Yanılma sınırını aşan ve malik sayısının çok olduğu taşınmazlarda tebligat işlemleri uzun sürdüğünden, uygulamada yanılma sınırının 5 katı, 10 katı kadar yanılma sınırının büyütüldüğü bilinmektedir. Yanılma sınırının mevzuatta 5 veya 10 katı kadar büyütüleceği ile ilgili herhangi bir düzenleme yoktur. Ancak işlemin biran önce tamamlanması, kamu yatırımlarının gecikmemesi adına işlemi bu şekilde kontrol eden mühendisler ağır bir sorumluluğun altına girmektedir. Taşınmaz mülkiyeti hakkında yeterli bilgi ve beceri deneyimine sahip olan Kurumumuzun, bilimsel anlamda yeni bir formül üretmesi zor görünmemektedir.

Buna göre sayısal yöntem dışında grafik metotlarla yüzölçümleri hesaplanan kadastro parselleri için yanılma sınırlarının sadece yüz ölçüm ve ölçüğe bağlı olarak değil haritanın yapım tekniği ve hesaplama yöntemleri de dikkate alınarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenmesi ve Uygulama Yönetmeliğinin 27'nci maddesinde belirtilen hükmün yürürlükten kaldırılarak bu maddenin parsellerdeki yüz ölçüm kontrollerinin TKGM tarafından belirlenen esaslara göre yapılacağı belirtilmesi şeklinde bir hüküm getirilmesinin yerinde olacağı değerlendirilmektedir.

- İmar uygulamaları Belediye Encümeni, il özel idare encümeni veya Büyükşehir Belediye Encümeni kararı ile kesinleşir ve bir ay süre ile askı ilanına çıkar. Bu süre içinde yapılan itirazlar değerlendirilir ve karara bağlanır. Maliklerce iptal davaları; askı süresini izleyen tarihten itibaren, askı süresinde yapılan itirazın reddine ilişkin tarihten veya öğrenme üzerine altmış gün içinde bulunulan yerin İdare Mahkemesinde açılır. Parselasyon işlemi sübjektif bir işlem kabul edildiğinden ilgisine tebliğ edilmelidir. Ancak uygulamada bu tebliğ yapılamamakta sadece ilan ile yetinilmektedir. Bu durumda uygulamanın üzerinden yıllar geçtikten sonra bile iptal davaları açılabilen ve uygulamalar iptal edilebilmektedir. Bu aşamadan sonra ise kazanılan haklar nedeniyle geri dönüş işlemi daha karmaşık hale gelebilmektedir. Bunu önlemek için parselasyon planlarının ilanının kadastro ilanları gibi ilgililere şahsen tebliğ hükmünde olduğunun yasada yer almasının veya ilan edilerek kesinleşen parselasyon planlarına karşı belirli bir süre geçtikten sonra dava açılmayacağı yönünde hükümlere yer verilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

- Kesinleşen parselasyon planlarının davaya konu olması halinde iptal edilmesi mümkündür. Ancak iptal sonrası yapılacak geri dönüş işlemi ile ilgili bir düzenleme bulunmamakta, talimat ya da görüşlerle işlem tesis edilmeye çalışılmaktadır. İptal sonrası geri dönüş işleminin usul ve esaslarını düzenleyen bir yönetmeliğin hazırlanmasının daha yerinde olacağı düşünülmektedir. Çünkü sadece talimat ve görüşlerle veya imar mevzuatındaki diğer maddelerle ve konuya dayanak oluşturan diğer kanun maddeleri ile mülkiyet hakkıyla ilgili tesis edilmiş bütün işlemleri geri almak, kaldırmak ve yeniden tesis etmek her zaman kolay olmamaktadır. Her uygulama geri dönüldüğünde kendi problemlerini de beraberinde getirmektedir. Bu yüzden 3194 sayılı yasaya bir kanun maddesi ilave edilmelidir ve yeni bir yönetmelik çıkarılmalıdır. Bu yönetmelikte, iptal kararının alınmasından ikinci uygulamanın

yapılmasına kadar geçen süreçler usul yönünden belirtilmelidir ve süreç ayrıntılarıyla anlatılmalıdır.

- İmar uygulamalarında dağıtım cetvellerine ek olarak tıpkı kadastro tutanakları gibi her imar parseli veya kadastro parseli için imar uygulama tutanaklarının oluşturularak imar parselinin nasıl oluşturulduğu, tahsisin hangi fiili, teknik ve hukuki gerekçelere dayandırıldığıının bu tutanaklarda açıklanması parselasyon planının anlaşılmasını sağlayacağını ve imar uygulamalarının iptaline neden olabilecek bir takım sıkıntıların önüne geçebileceği düşünülmektedir.

- Mülkiyet hakkı üzerinde bu denli geniş yetki kullanıma sahip olan imar planı yapımı, değişikliklerini ve uygulanmasını denetleyecek, bu konuda danışma görevi üstlenecek bir imar kurulunun oluşturulması gereklidir. Nitekim Avrupa'da yapılan imar uygulamasında bu tarz kurullar mevcuttur. Bu kurulun bağımsız olarak çalışması, ayrı bir bütçesinin bulunması, kurulun etkinliğini arttıracaktır.

İmar uygulamalarının belediye veya il özel idare encümeninin onayına sunulmadan önce bu kurul tarafından yerindelik ve hukukilik yönünden tüm yönleriyle kontrol edilmesinde ve uygulamaların bu kurulun görüş ve önerileri doğrultusunda düzeltilmesinde, uygulama sonrası oluşabilecek hatalar en aza indirecektir. İmar uygulamasının amacı planlı şehirleşmeye geçmek ve çarpık kentleşmeyi önlemek olduğuna göre böyle bir kurulun mevcudiyeti gereklidir.

- Uygulamayı yapan idarelerce yargı kararlarından süreklilik gösteren içtihatların, parselasyon işlemlerinin tesisi sırasında dikkate alınması uygulamada ortaya çıkacak sorunları azaltıcı etki yapacaktır.

KAYNAKÇA

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu (1983, 8 Kasım) *T.C. Resmi Gazete*, 18215
- 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (1984, 8 Mart) *T.C. Resmi Gazete*, 18335
- 3194 Sayılı İmar Kanunu (1985, 9 Mayıs) *T.C. Resmi Gazete*, 18749
- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu (2004, 23 Temmuz) *T.C. Resmi Gazete*, 25531
- BEYAZ, M. (2005) “İmarla İlgili Danıştay Kararları,” *Taşınmaz Mülkiyeti Denetçileri Derneği Dergisi*, 55, 48-50
- Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği (1988, 31 Ocak) *T.C. Resmi Gazete*, 19711
- Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (2005, 15 Temmuz) *T.C. Resmi Gazete*, 25876
- ÇELİK, N. (2013) İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi Ve Çözüm Önerileri Yaklaşımı, Trabzon: Yüksek Lisans Tezi
- ÇELİK, K., UZUN B., DEMİR O. ve NİŞANCI R. (2000) “İmar Uygulamalarında Yargı Denetimi Sonuçlarının İkinci Uygulama Yönünden Değerlemesi,” *Samsun Barosu Dergisi*, 2-3, 87-88
- ÇÖLKESEN İ., SESLİ F. A., AKYOL N. (2007) “Avrupa Birliği’ne Uyum Sürecinde Türkiye’deki Arsa Ve Arazi Düzenlemesi Uygulamaları,” “*HKMO 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*”, Ankara
- ERGEN, C. (2006) *Arazi ve Arsa Düzenlemeleri*, Ankara: Seçkin Yayınevi

- İmar Kanununun 18'nci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik (1985, 2 Kasım) *T.C. Resmi Gazete*, 18916
- KALABALIK, H. (2002) *İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma)*, Ankara: Seçkin Yayınevi
- KARAVELİOĞLU, C. (2007) *Değişiklik Açıklama ve İçtihatlarla İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması*, Ankara: Karavelioğlu Hukuk Yayınevi
- KELEŞ, Ruşen (2008) *Kentleşme Politikası*, Ankara: İmge Kitabevi
- KOÇAK, H.ve BEYAZ, M. (2007) *İmar Uygulamaları*, Ankara: Özkan Matbaacılık
- KOÇAK, H. ve BEYAZ M. (2015) *3194 sayılı Kanununun 18'inci Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları*, Ankara: Sonsöz Gazetecilik
- KOÇAK, H. ve BEYAZ, M. (2005) "Parselasyon İşleminin İptali ve Geriye Dönüş Cetvelleri," *Taşınmaz Mülkiyeti Denetçileri Derneği Dergisi*, 55, 2-4
- KÖKTÜRK E (2014), Türkiye'de Arsa Düzenlemelerinde Yaşanan Sorunlar, "*Arazi Yönetimi Günleri*", İstanbul
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (2014, 14 Haziran) *T.C. Resmi Gazete*, 29030
- MEŞHUR M. Ç. (2014) Arsa Düzenlemesinin Kentsel Mekân Oluşumu Açısından İrdelenmesi, "*Arazi Yönetimi Günleri*", İstanbul
- SARI N. İ. (2014), 18. Madde Uygulamalarının Kadastro ve Tapu Müdürlüklerindeki Kabul ve Tescil Süreçlerinde Karşılaşılan Uygulama Sorunları, "*Arazi Yönetimi Günleri*", İstanbul

YAKAR A. (2000) İmar Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara: İnceleme-Araştırma Raporu

YILDIZ, C. (2014) Büyükşehirlere İmar Uygulamalarında Hesap Verilebilirlik, Ankara: Doktora Tezi

YILDIZ, F. (2009) *İmar Bilgisi Planlama-Uygulama-Mevzuat*, Ankara: Nobel Yayıncılık

TKGM (2010) “Kadastral Harita Üretimi Ve Kontrolü Genelgesi (2010/11)”, 1704

TKGM (2010) “Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrolü Hakkında Genelge (2010/22)”, 1715

İNTERNET KAYNAKLARI

BEYAZ Metin, (2014, 14 Haziran), İmar Uygulamalarında Kat Mülkiyetinin Tescili, www.tapu-kadastro.net , (15 Nisan 2015)

BEYAZ Metin, (2014, 4 Aralık), İmar Uygulamalarında Hisse Hataları, www.tapu-kadastro.net, (6 Mayıs 2015)

http://www.emektd.com.tr/Images/Uploads/Files/1104150200_imaretkinliklerininulkemizdekikisagecmisi.pdf, (29 Ocak 2015)