T.C.
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDE İMAR UYGULAMALARI VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR:VAN ÖRNEĞİ

ERHAN ALP
YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
JEODEZİ VE COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ POGRAMI

GEBZE
2019

T.C.
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDE İMAR UYGULAMALARI VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR:VAN ÖRNEĞİ

ERHAN ALP
YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
JEODEZİ VE COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ POGRAMI

DANIŞMANI
DOÇ. DR. CUMHUR ŞAHİN

GEBZE
2019

T.C.

GEBZE TECHNICAL UNIVERSITY

GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES

3194 ZONING LAW ARTICLE 18 ZONING APPLICATIONS AND PROBLEMS: VAN SAMPLE

ERHAN ALP

A THESIS SUBMITTED FOR THE DEGREE OF

MASTER OF SCIENCE

DEPARTMENT OF GEOMATICS ENGINEERING

GEODESY AND GEOGRAPHIC INFORMATION TECHNOLOGIES PROGRAMME

THESIS SUPERVISOR

ASSOC.PROF. DR. CUMHUR ŞAHİN

GEBZE

2019

GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	**YÜKSEK LİSANS JÜRİ ONAY FORMU**

GTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun 19/06/2019 tarih ve 2019/27 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından 8/10/2019 tarihinde tez savunma sınavı yapılan Erhan ALP'in tez çalışması Harita Mühendisliği Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

JÜRİ

ÜYE (TEZ DANIŞMANI)	: Doç. Dr. Cumhur ŞAHİN
ÜYE	: Doç. Dr. Bahadır ERGÜN
ÜYE	: Doç. Dr. Himmet KARAMAN

ONAY

Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun

...../...../..... tarih ve ...../..... sayılı kararı.

İMZA/MÜHÜR

Prof. Dr. Arif Çağdaş AYDINOĞLU

Gebze Teknik Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

ÖZET

Bu tez çalışmasında öncelikle 3194 sayılı İmar Kanu'nu çerçevesinde yürütülen imar uygulamalarının tanımı, niçin yapıldığı anlatılmıştır. İlgili kanunun ve yönetmeliklerinden bahsedilerek imar uygulamaları işlem akışı verilmiştir. Ardından 3194 sayılı İmar Kanu'nu 18. maddesi kapsamında Van İli sınırları içerisinde yapılan imar uygulamalarından bazıları ve bu uygulamalar yapılırken karşılaşılan teknik ve hukuki sorunlar üzerinde durulmuş, uygulama yapılırken karşılaşılan sorunların nasıl giderildiği açıklanmıştır. Ayrıca bu aşamada Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülen ve Van için adeta kangren haline gelen Van Çevre Yolu İmar Uygulaması üzerinde de durularak yaşanan süreç ve yapılan uygulama irdelenmiştir. Yapılan 18. madde imar uygulamaları ile alakalı önemli Danıştay kararları paylaşılmıştır. Sonuç kısmında imar uygulamasına başlamadan önce dikkat edilmesi gereken önemli konular üzerinde durulmuştur. Ayrıca 10 Temmuz 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişiklikle yürürlüğe giren yeni durumun uygulamaya olası etkileri hakkında, yapılan uygulamalara atıflarda bulunularak, yorumlarda bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: 18. Madde, İmar Uygulamaları, 3194 Sayılı İmar Kanunu.

SUMMARY

In this Study, first of all, the definition of the zoning practices carried out within the framework of Zoning Law No. 3194, and why it is made is explained. By mentioning the related laws and regulations, the process flow of the zoning applications is given. Then, within the scope of Article 18 of the Law on Reconstruction No. 3194, some of the development practices within the boundaries of Van Province and technical and legal problems encountered during the implementation of these applications were discussed and how the problems encountered during the implementation were explained. At this stage, the Van Ring Road Reconstruction Application, which has become a gangrene for Van, is carried out by the Ministry of Environment and Urbanization.The process and the application have been examined. Article 18 of the Council of State related to the zoning practices of the important decisions were shared. In the conclusion, important issues to be considered before starting the implementation of the zoning have been emphasized.

Key Words: 18. Substance, Zoning Applications, 3194 Zoning Law.

TEŞEKKÜR

Yüksek Lisans eğitimim süresince desteklerini ve ilgilerini esirgemeyen kendilerini tanımaktan büyük mutluluk duyduğum Sn. Doç. Dr. Cumhur ŞAHİN ve Sn. Doç. Dr. Bahadır ERGÜN ve Sn. Doç. Dr. Himmet KARAMAN hocalarıma Ar.Gör. Sn. Hasan TONBUL Bey'e değerli katkılarından ve desteklerinden dolayı Şükranlarımı,teşekkürlerimi ve saygılarımı sunarım.

Tez çalışmam süresince benden desteklerini esirgemeyen değerli meslektaşlarıma ve özellikle değerli dostum İç Mimar Sn. Önal BUCAK'a teşekkürü borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	v
SUMMARY	vi
TEŞEKKÜR	vii
İÇİNDEKİLER	viii
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ	xii
ŞEKİLLER DİZİNİ	xiii
1. GİRİŞ	1
1.1. Tezin Amacı, Katkısı ve İçeriği	1
2. 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDESİNE GÖRE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI TARİHÇESİ VE UYGULAMA ESASLARI	3
2.1. Düzenleme Ortaklık Payı	3
2.2. Düzenleme Ortaklık Payı Tarihçesi	5
2.3. 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesine Göre Arazi ve Arsa Düzenlemesinin (Parselasyon Planlarının Hazırlanması) Esasları:	7
3. 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI İLE İLGİLİ MEVZUATLAR	10
3.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi	10
3.2. İmar Kanunu'nun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik	12
3.2.1. Kadastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri	13
3.3. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği	14
3.3.1. Parsel Genişlikleri	14
3.3.1.1. İskan ve Ticaret Alanlarında	14
3.3.1.2. Yalnız 1 Katlı Dükkan Yapılacak Ticaret ve Küçük Sanayi Bölgelerinde	15
3.3.1.3. Sanayi Alanlarında	15
3.3.1.4. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında	15
3.3.2. Parsel Derinlikleri	15
3.3.2.1. İskan Ve Ticaret Bölgelerinde	15

3.3.2.2. Yalnız 1 Katlı Dükkan Yapılacak Ticaret ve Küçük Sanayi Bölgelerinde 15
3.3.2.3. Sanayi Bölgelerinde 16
3.3.2.4. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında 16
4. 18. MADDE UYGULAMASINDA İŞ AKIŞI 17
4.1. Uygulama Yapılacak Olan Bölgenin İmar Planında Belirlenmesi 17
4.2. Uygulama Yapılacak Olan Bölge İçin Başkanlık Makamından Olur Alınması 17
4.3. Kadastro Müdürlüğünden Uygulama Yapılacak Olan Alan ile İlgili Kadastral Verilerin Temin Edilmesi: 18
4.4. İmar Planında İmar Adalarının Sayısallaştırılması (İmar Altlığının Oluşturulması) 18
4.5. Kadastro ve İmar Adalarının Birleştirilerek Kesin Düzenleme Sınırının Belirlenmesi: 18
4.6. Uygulama Yapılacak Bölge ile İlgili Encümenden Onay Alınması ve Tapu Sicil Müdürlüğünde İlgili Parsellere Şerh Düşürülmesi 19
4.7. Tapu Müdürlüğünden Tapu Kayıtlarınınİstenilmesi ve Tapu Kayıtları İle İmar Adalarının Bilgisayara Aktarılması 20
4.8. DOP ve KOP Hesabının Yapılması 20
4.9. Parselasyon Planlarının Hazırlanması ve Parselasyon Planlarının Askıya Çıkarılması İçin Encümene Yazı Yazılması 20
4.10. Askı Sürecindeki Parselasyon Planları İle İlgili İtirazların Değerlendirilmesi ve Varsa Gerekli Düzeltmelerin Yapılması 21
4.11. Kesinleşen Parselasyon Planlarının Onayı ve Tapu Kadastro Müdürlüğüne Gönderilmesi İçin Encümen Onayı Alınması 21
4.12. Kadastro Müdürlüğünde Dosyanın Kontrol Edilmesi 21
4.13. Kadastro Kontrolünden Sonra Tescil İçin Dosyanın Tapu Sicil Müdürlüğüne Gönderilmesive Uygulamanın Tescili 22
5. UYGULAMAYAPILIRKEN KARŞILAŞILAN SORUNLAR ve ÇÖZÜM ÖNERİLERİ: VAN ÖRNEĞİ 23
5.1. Mera Arazilerinin Mera Vasfını Yitirmeden Uygulamaya Alınması 23
5.2. Yapılaşmanın Yoğun Olduğu Bölgelerde Uygulama 30
5.2.1. Daha Önce Uygulama Görmüş Yerlerde Yoğun Yapılaşmadan Sonra Geri Dönüşüm Yeni Uygulama Yapılması 30

5.2.2. İlk Uygulamadan Sonra İmar Plan Değişikliğinin Yapılması ve İdare Mahkemesi Kararları Gereği Geri Dönüşüm Yeni Uygulama İçin Bölgede Yoğun Yapılaşmadan Dolayı Parsel Oluşturacak Boş Alanın Kalmaması 32
5.3. İmar Planından Kaynaklı Sorunlar 34
5.3.1. İmar Plan Değişikliğinden Doğan Sorunlar 34
5.3.2 İmar Planı ile Zeminde Yapılaşmanın Uyuşmaması 35
5.4. Encümen Kararındaki Şekil Eksiklikleri 36
5.5. Uygulumada Eşdeğer Esaslı Bir Dağıtımın Yapılmamasından Kaynaklı Sorunlar 36
5.6. Yoldan İhdas ile Belediye Adına Parsel Oluşturulması 38
5.6.1. Kadastral Yolların İhdası 38
5.6.2. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. Maddeleri Gereğince Terkler ve İhdas 40
5.7. Vakıf Arazilerinde Uygulama 42
5.8. DOP ve KOP Alanlarının Yanlış Yorumlanması Sonucu Oluşan Sorunlar 43
5.8.1. DOP Oranının % 40'tan Fazla Çıkması 43
5.8.2. DOP' tan Oluşturulan Tesisler ve Tescil 43
5.9. Düzenleme Sınırının Hatalı Geçirilmesi 46
5.10. Mülkiyet Yapısından Kaynaklı Sorunlar 47
5.10.1. Çok Ortaklı Yapılaşmış Büyük Parsellerin Olduğu Alanlar 47
5.10.2. Parsellerin Küçük Olmasından Kaynaklı Sorunlar 48
5.11. 18. Madde İle 2981 Sayılı Yasanın 10 C ve 3290 Sayılı Yasanın Ek-1 Maddesinin Birlikte Uygulanmasından Kaynaklı Sorunlar 49
5.12. Hisseli Parsel Verilmesi ile İlgili Sorunlar 50
5.13. Uygulama Sonrası İfraz, İptal, Geri Dönüşüm Hisseli Dağıtım 52
5.14. Uygulama Öncesinde Yapılan İfrazın DOP Oranından Düşük Olması 53
5.4. Encümen Kararındaki Şekil Eksiklikleri 55
5.15. KOP (Kamusal Ortaklık Payı) İçin Ayrılan Alanın Uygulamaya Giren Tüm Parsellerden Pay Alınarak Oluşturulması 55
6. ÇÖZÜM ÖNERİLERİYLE İLGİLİ DANIŞTAY KARARLARI 58
6.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları ile İlgili Danıştay Kararları 58

6.1.1. 18 Uygulamasındaki Şekil Eksikliklerinin Sonradan Giderilebileceği Hk. 58
6.1.2. 18. Uygulamasıyla Hisse Çözümü Yapılamayacağı Hk. 59
6.1.3. Aynı Yerden Parsel Verilememesi Hk. 60
6.1.4. Maliki Aynı, Birden Çok Kadastro Parseline Karşılık Tek İmar Parselinin Verilmesi Hk. 61
6.1.5. 18. Uygulaması Yapılmış Yerde 2981 Ek.1 Uygulamasının Islah İmar Planı Olmadan Uygulanamayacağı Hk. 62
6.1.6. Aynı Yerden İmar Parselinin Verilememesi Hk. 63
6.1.7. Pazar Yerinin DOP'tan Karşılanacağı Hk. 65
6.1.8. Toplu Taşıma Yolunun DOP'tan Karşılanacağı Hk. 65
6.1.9. Spor Alanının DOP/KOP'tan Karşılanacağı Hk. 66
6.1.10. Yola Terki Bulunan Parselden DOP Kesilmesi Hk. 67
7. SONUÇ 69

KAYNAKLAR 72
ÖZGEÇMİŞ 74

SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

Simgeler ve Kısaltmalar		**Açıklamalar**
AADY	:	Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Yönetmelik
DOP	:	Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO	:	Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
Ha.	:	Hektar
Hk.	:	Hakkında
İK.	:	İmar Kanunu
KAKS	:	Kat Alanı Kat Sayısı
KOP	:	Kamusal Ortaklık Payı
KOPO	:	Kamusal Ortaklık Payı Oranı
MEB	:	Milli Eğitim Bakanlığı
m.	:	Metre
TAKS	:	Taban Alanı Kat Sayısı
TAU	:	Teknik Araştırma Uygulama Müdürlüğü

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil No:		Sayfa
5.1:	Van çevre yolu 2. etap mera alanı.	28
5.2:	Van ili İpekyolu ilçesi Hafıziye 18. madde uygulaması.	30
5.3:	Van ili İpekyolu ilçesi Aşağınorşin ilk uygulama.	32
5.4:	Aşağınorşin ilk uygulama sonrası yapılaşma.	33
5.5:	Van ili İpekyolu ilçesi Topçuoğlu mahallesi imar uygulaması.	34
5.6:	Van ili İpekyolu ilçesi Tebrizkapı mahallesi imar uygulaması.	35
5.7:	İmar uygulamasında eğitim tesis alanı yeri beyannamesi.	45
5.8:	İmar uygulamasında ibadet yeri beyannamesi.	45
5.9:	18. madde uygulamasında düzenleme sınırı geçirilmesi.	46
5.10:	Çok ortaklı yoğun mülkiyetlerin olduğu alanlar.	47
5.11:	Uygulamada küçük parseller.	48
5.12:	Van ili İpekyolu ilçesi Akköprü uygulaması.	51
5.13:	Uygulama sonrası ifraz.	53
5.14:	Uygulama öncesi ifraz-terk.	54
5.15:	Kop (Kamu Ortaklık Payı) parseli.	56

1. GİRİŞ

Ülkemizde imar uygulamaları ile ilgili yasal durumu belirleyen 6785 sayılı imar kanunu 1957 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu yasada ilk olarak düzenleme ortaklık payına karşılık; yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi umumi yerler belirtilmiştir. Ayrıca ilk olarak düzenleme ortaklık payı için ayrılan genel hizmet alanları DOP oranı % 25 olarak belirlenmiştir.Daha sonra bu oran % 35 çıkarılmış bu oran da yeterli bulunmayınca günümüzde % 40'a çıkarılmış, 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı resmi gazetede yayınlanan; Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile DOP oranı % 45'e çıkarılmıştır. Günümüzde hala bu oran kullanılmaktadır. Genel hizmet alanlarına ayrılan alanlara çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi yerler de dahil edilmiştir. Yine aynı kanun ile, uygulama sahasında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak suretiyle, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; taşınmaz hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilir denilmektedir. Böylelikle bu kanunun yayınlandığı tarihten itibaren yapılacak yeni imar uygulamalarında taşınmaz maliklerin rıza göstermesi veya zeminde fiili olarak kullandıkları alanlar baz alınarak hisseleri oranında hisse çözümü yapılıp müşterek tapular müstakil tapulara çevrilebilir ve ortaklıkların giderilmesi yoluna gidilebilir [Res. Gaz, 6].

1.1. Tezin Amacı, Katkısı ve İçeriği

Bu çalışmada Van İli çevresinde 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde yapılan 18. Madde uygulamalarını irdeleyip, bu uygulamalar yapılırken ne gibi sorunlarla karşılaşıldığına dair bilgiler paylaşarak, çözüm yolları konusunda birtakım değerlendirmelerde bulunulmuştur. Buradaki amaç söz konusu problemlerin tespiti ile yapılacak olan imar uygulamalarının teknik ve fen yönünden daha sağlıklı

yapılması, sağlıklı bir kentleşmenin yapılabilmesi ileride yapılacak olan çalışmalara ışık tutması ve yaşanacak problemleri azaltarak 18. Madde uygulamalarından doğan mağduriyetlerin giderilmesidir.

2. 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDESİNE GÖRE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI TARİHÇESİ VE UYGULAMA ESASLARI

2.1. Düzenleme Ortaklık Payı

Öncelikli olarak 3194 sayılı imar kanunu 18. Madde uygulamasının ne olduğunu tanımlamamız gerekmektedir. Bu minvalde 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesinde belirtildiği şekli ile aktaracak olursak;

3194 Sayılı İmar Kanunu Parselasyon planlarının hazırlanması Madde 18'e göre tanımı:

"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. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir."

Belediyeler veya valiliklerce uygulamaya tabi tutulan arazi ve arsaların parselasyonu esnasında uygulamaya giren arsaların yüzölçümleri üzerinden genel hizmet alanlarına denk gelecek kadar alan, uygulamadan dolayı oluşan değer artışları karşılığında "DOP" olarak kesilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak DOP (Düzenleme Ortaklık Payları), uygulamaya giren arazi ve arsaların uygulamadan önceki yüzölçümlerinden en fazla yüzde (Değişik: 17.12.2003) kırk beşi kadar kesilebilir. DOP oranı yüzde 40'i geçemez. Örneğin 1000 m^2 olarak düzenlemeye giren bir parselden DOP olarak yüzde kırka tekabül eden en fazla 400 m^2 kesilebilir.

Kanun metninde bulunan ifade mutlaka her uygulamada yüzde 40 kesilir anlamına gelmemektedir. Eğer yapılan uygulama esnasında genel hizmet alanlarına ayrılan kısım gerektiriyorsa, yüzde 40'a kadar kesinti yapılabilir. Aksi taktirde, genel

hizmet alanları için örnek verecek olursak yüzde 20 oranında bir kesinti yeterli ise, uygulamayı yapan idarenin yüzde 40 oranında DOP kesme gibi zorunluğu bulunmamaktadır. Hesaplanan DOP miktarı, yüzde 40'in altında ise bu miktarı yüzde 40'a tamamlamak şeklinde uygulamayı yapan idare adına arsa oluşturulmasının da yasal dayanağı bulunmamaktadır.

(Değişik: 17.12.2003) Düzenleme ortaklık payları, uygulamaya tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi genel hizmet alanları belirtilen amaçları dışında kullanılmazlar.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki paragrafta sözü geçen genel hizmet alanları için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olması halinde eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yöntemi ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir kısmının kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırma yapıldıktan sonra kalan miktar üzerinden hesaplanır. Bir taşınmazdan sadece bir defa DOP kesilebilir bu durum taşınmazın yer aldığı alanda imar planının değişmesi ile yeniden bir 18 uygulamasının yapılmasına engel değildir.

Üzerinde yapı bulunan hisseli taşınmazlarda, şuyulanma sadece zemine yönelik olup, şuyuun giderilmesinde yapı bedeli ayrıca dikkate alınır. Uygulama sırasında plan ve mevzuata göre korunabilen yapılar tek bir parsel içinde bırakılabilir, bunun mümkün olmaması durumunda ise yapı birkaç imar parseline denk gelebilir bu şekilde hisseli olan veya birkaç parsele denk gelen yapıların bedeli yapı sahibine ödenmedikçe veya başka bir anlaşma sağlanmadıkça eski malikleri tarafından kullanılmaya devam edilir.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere denk gelen yapılar belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlemeye giren taşınmazlarda yer alan yapılara, ilgili taşınmaz sahiplerinin rızası olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre sakınca bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki mecburi tamirler dışında ilave değişiklik ve esaslı tamir izni verilmez. Düzenlemeye alınması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere, plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

“Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, kamulaştıracakları yapı müştemilat ağaç vs. ye karşılık ödeme yapmak yerine belediye ve valiliğe ait olan ve yapı yapılması mümkün olan yerlerden ilgililerin rızası ile yer verilebilir” [Koçak ve Beyaz , 2011].

10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı resmi gazetede yayınlanan; Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile DOP oranı yüzde 40 tan yüzde 45 e çıkarılmıştır [ResGaz, 6].

2.2. Düzenleme Ortaklık Payı Tarihçesi

Uluslararası anlamda arazi ve arsa düzenlemelerine çok fazla rastlanmakla birlikte DOP uygulamasına daha az rastlanılmaktadır. İngiltere’de 16. Yüzyılda özellikle tarımsal üretime uygun olmayan küçük arazilerin birleştirilmesi amacıyla arazi ve arsa düzenlemeleri yapılmış, 18. yüzyılda ise yaygınlaştırılmıştır.

Almanya’da 6.7.1896 tarihinde Baden Eyaletinde uygulanacak bir düzenleme yapılmış, 1908 yılında bu uygulamada yapılan değişiklikle, cadde ve sokak ihtiyacının karşılanması için arazilerin 1/3’ünün belediye bırakılması kabul edilmiştir. Frankfurt’ta da 1902 yılında eyalet ölçeğinde uygulanacak DOP düzenlemesi yapılmış, başlangıçta % 30 olan bedelsiz terk oranının yetersiz gelmesi üzerine, uygulamanın, idare tarafından zorunlu olarak yapılması halinde % 35, arazi sahiplerinin isteği üzerine olursa yani bedelsiz olarak terk oranının % 40’a yükseltilmesi kabul edilmiştir. 1918 tarihli Prusya Yerleşme Kanunu ile Frankfurt için hazırlanan Arazi ve Arsa Düzenlemesi Kuralı, tüm belediyelerin kapsamına alınmış bedelsiz terk oranı % 50’lere kadar çıkarılmıştır.

Avrupa’da, düzenleme ortaklık payı ile ilgili 20. yüzyılın ilk yarısında yasalarla düzenleme yapılmış ve çeşitli şekillerde uygulanmış, 20. yüzyılın ikinciyarısından itibaren özellikle II. Dünya Savaşından sonra sıkça uygulanan bir yöntem olarak başvurulmuştur.

Ülkemizde DOP ile ilgili yazılı ilk düzenlemelere, Osmanlı İmparatorluğu döneminde, 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesinde farklı şekillerde rastlanılmaktadır. Bu Tüzükte, genişletilecek yollar için gereken arazinin yolun iki tarafındaki arsalardan eşit miktarlarda bedelsiz olarak sağlanacağı hükme bağlanmıştır.Mevcut yol genişlikleri ile, tüzükte öngörülen yol genişlikleri arasındakifarkın çok olmaması ve bu farkın da yarı yarıya iki taraftan alınması bedelsizalınacak miktarı oldukça

azaltmaktadır. Yol genişliklerinin daha sonraları arttırılması ile birlikte bedelsiz alınacak miktar sınırlamaya başlanmıştır.

1864 tarihli Turuk ve EbniyeNizamnamesi'nde sokakların genişletilmesiiçin gereken yerlerin terkini ile ilgili düzenlemeler bulunmaktadır.

İlk İmar Kanunu olarak nitelendirilen 1882 tarihli Ebniye Kanunu (YapılarYasası) ile, bir mahalle büyüklüğündeki alanlarda karakol ve okul yeri bırakılması ve alanın sınırları içinde kanal ve kaldırım yapımı için birim cephe uzunluğu başına belirli bir miktar paranın şehremanetine ödenmesi, böylece söz konusualanları imara açanların lağım yapması ve açılacak yolların kaldırım masraflarına katılması şartı getirilmiştir. Ayrıca belediyelere açacakları sokakların, yolların çevrelerinin haritalarının yaptırılması ve halka ilanı, yangın yerlerinin haritalarının yaptırılması, genişletilecek yollarda üzerinde yapı bulunmayan arsalardagerekli toprağın yolun iki tarafındaki arsalardan yarı yarıya bedelsiz alınmasıgörevi verilmiştir. Genişletilecek yollarda bir yapının yüzü kesilmek zorundakalırsa, belediye geriye kalan yapının cephesini eskisi gibi yapmakla yükümlü tutulmuştur.

1928 yılında çıkarılan 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdiriyeti Teşkilat ve Vazaifine Dair Kanun ve anılan Kanuna 1930 yılında 1663 sayılı Kanun ile yapılan ilaveler ile imar hudutları içindeki arsaların ifraz ve tevhit işlemlerinden, düzenlemeye giren arazilerin % 15'i eksiği ile dağıtımının yapılacağı kabul edilmiştir. 1933 yılında yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunuile tüm belediyelere arsaların şuyulandırılarak dağıtma yetkisi verilmiştir.

1957 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu ile belediyelere imar ve istikamet planları içinde parselasyonu uygulamaya ve gayrimenkulleri % 25 eksiği ile dağıtma yetkisi verilmiştir.1963 yılında Anayasa Mahkemesi, 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesinde düzenlenen düzenleme ortaklık payı ile ilgili hükmünü "karşılığı ödenmeyen bir kamulaştırma işlemi" olarak yorumlamış ve mülkiyet hakkının özüne dokunan bir düzenleme olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir. 1972 yılında Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği İmar Kanunu'nun 42.maddesi, 1605 sayılı Kanunla yeniden düzenlenerek yapılan kesinti "düzenleme ortaklık payı" olarak nitelendirilmiş, belediyelere düzenlemeye tabi tutulan arsaların dağıtımı sırasında, bunların yüzölçümlerinden % 25'i geçmeyecek ölçüdeyeterince bir alanı, düzenleme nedeniyle doğan değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşme yetkisi tekrar verilmiştir. Bu hükmünnasıl uygulanacağına ve ilkelerine dair

23.03.1973 tarih ve 14485 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan bir yönetmelik çıkarılmış ve düzenleme ortaklık payı olarak belirlenen alanın düzenlenen yerlerde ihtiyaç duyulan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi kamusal hizmetler ve bunlarla ilgili kuruluşlardan başka amaçlarla kullanılmasını yasaklanmıştır.

1984 yılında 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılar ve Bunlara Uygulanacak Hükümler Hakkında Kanun'un 22.5.1986 tarih ve 3290 sayılı Kanunla değişik 18/c maddesiyle, gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapıların oluşturduğu alanlardaki ıslah imar planlarının uygulanması sırasındaarsaların % 35'ine kadar düzenleme ortaklık payının alınabileceğine dair hüküm konulmuştur.

3.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kurum yeniden düzenlenmiş, 1972 yılındaki düzenleme çok büyük değişiklik yapılmadan aktarılmış, düzenleme ortaklık payı oranı % 35 olarak belirlenmiştir. % 35'lik bu oran, 3.10.2003 gün ve 5006 sayılı Kanunla % 40'a çıkarılmıştır. [Yılmaz, 2010].

10 temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı resmi gazetede yayınlanan; Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile DOP oranı yüzde 45 e çıkarılmıştır [ResGaz, 6].

2.3. 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesine Göre Arazi ve Arsa Düzenlemesinin (Parselasyon Planlarının Hazırlanması) Esasları

- Öncelikli olarak şehrin gelişmekte olan yönü ve yoğun yapılaşmaya elverişli yerlerin göz önünde bulundurularak düzenleme alanı, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümenince, dışında ise il idare kurulunca belirlenir. Bu alanlar belirlenirken daha çok yeni yapılaşmaya uygun olan alanların seçilmesine dikkat edilir.
- Bu sınırlar içerisinde uygulamaya tabi tutulan yerlerin gereksinimine duyulan meydan, park, genel otopark, yeşil alan gibi genel hizmetler için ayrılan alanların yüzölçümleri hesap edilerek, düzenleme sahası içinde uygulamaya giren toplam alana bölünmek suretiyle düzenleme ortaklık payı miktarının oranı bulunur.

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP); düzenleme sahasına giren taşınmazların yüzölçümü toplamlarından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan alanlarının yüzölçümü toplamı çıkartılarak bulunur.

Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) ise; düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır [18. Madde Uygulama Yönetmeliği madde:4/d, 11/1, 30 ve 31].

Bu oranın, taşınmaz yüzölçümünün yüzde kırka kadar olan bölümü bedelsiz alınabilmekte, yüzde kırkından fazlaya gereksinim duyulması halinde yüzde kırkını geçen kısım için kamulaştırma yoluna başvurulmakta ya da arsa sahibinin isteğine bağlı olarak bağış yapılmakta veyahut belediyelerin başka yerlerdeki arsası ile değiştirilebilmektedir.

i) Hesaplanan düzenleme ortaklık payı oranı yüzde kırkın altında ise, bedelsiz olarak alınacak miktarın yüzde kırkın altındaki oran içinde olması yasa gereği olup, bunun yüzde kırka tamamlanması gibi bir uygulamaya gidilmesi yasal açıdan mümkün değildir.

ii) Yürürlükten kaldırılan 6785 sayılı İmar Yasası'nın 42. maddesine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinde, bir kişinin yeri, okul, kreş, hastane, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi kamu tesis alanlarına denk geldiğinde, bu alanlar kamulaştırılıncaya kadar, o vatandaşa hiçbir yapı yapma olanağı sağlamaz ve bir ev yapacak kadar arsa bile verilmezken, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesi ile bu gibi alanlarda düzenlemeye bağlı tutulan tüm parsel malikleri arsalarının büyüklükleri oranında KOP (Kamusal Ortaklık Payı) oranında pay verilerek ortak edilmekte, KOP'a ayrılan kısım dışında kalan kısımları için uygulamanın düzenleme sınırı içerisinde başka yerlerden parsel verilmekte ve böylece zarara uğramaları önlenmektedir.

iii) Sınırı saptanarak düzenlemesine karar verilen alan içinde kalan arsa ve araziler, imar planındaki asgari yapılanma koşullarına uygun olacak şekilde ve büyüklükte parsellere ayrılmakta, parselasyon haritaları yapılmaktadır. Bu parselasyon planları yapılırken mevcut yapıların bir imar parseli içinde kalmasına ve taşınmaz sahiplerine mümkün mertebe uygulama öncesi eski kadastro parsellerinin bulunduğu alandan yer verilmesine imkanlar dahilinde özen gösterilmesi gerekmektedir.

iv) Parselasyon ve tahsis işlemleri yapıldıktan sonra yapılan tüm işlemlerin uygunluğu, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümenince dışında ise il idare kurulunca onaylanarak, onaylanan parselasyon planlarının bir ay süre ile ilan edilmesi olağan yöntemlerle halka duyurulması sağlanır. Bu süre içinde parselasyon planlarına itiraz edilebilmektedir. Bir aylık ilan süresi sonunda itirazları değerlendirilen ve kesinleşen parselasyon planları, tescil edilmek üzere ilgili tapu dairelerine gönderilmektedir [3194 imar kanunu madde 18. madde yönetmeliği].

Bu bölümde anlatılan azami yüzde 40 DOP oranı 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı resmi gazetede yayınlanan; Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yüzde 45 e çıkarılmıştır.

3. 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI İLE İLGİLİ MEVZUATLAR

3.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi

18. madde imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddesinde belirtilen esaslara göre yapılmaktadır.

18. madde arazi ve arsa düzenlemesi başlığı altında şu şekilde tarif edilmektedir: imar sınırları içeresinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer taşınmaz maliklerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan taşınmazlarla 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 taşınmazlar belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce uygulamaya tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar alan, uygulama nedeni ile meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez [3194 sayılı imar kanunu madde 18]. Bu maddenin 3. fıkrasında yapılan değişiklik ile; Düzenleme ortaklık payları, uygulamaya tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

- Dop oranının % 40 ı geçmesi durumunda;
- Böylesi durumlarda, uygulayıcı kurumun daha fazla DOP kesintisi yapma gibi bir yetkisi bulunmamaktadır. % 40'ı aşan kısımlar; 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesinin 4'üncü fıkrası (ve Uygulama Yönetmeliğinin 32'nci maddesi) gereğince;
- Ya, aynı saha içerisinden yapılacak bağışlarla karşılanır,

- Varsa öncelikle düzenleme alanında bulunan belediyenin kendi taşınmazlarından,
- Yoksa düzenleme alanındaki hazine veya özel idareye ait taşınmazların umumi hizmetlere ayrılan alanlara rastlayan kısımlarından,
- Oda yetmediği takdirde; uygulayıcı kurum, tarafından kamulaştırma yapılarak eksik kısım karşılanır.

18. Madde uygulamasına tabi tutulan bir yerde ikinci bir DOP kesintisi yapılamaz ancak, bu aynı bölgede 2. bir uygulamanın yapılmasına mani teşkil etmez [Koçak ve Beyaz, 2011]. Bu kanuna göre yapılan 18. madde uygulaması sadece toprağa yönelik olup, bina veya herhangi bir taşınmaz olması durumunda bu bedeller ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sonrasında birkaç parsele denk gelen bu yapıların bedelleri ödenmedikçe veya malikler arasında başka bir anlaşma sağlanmadığı sürece bu yapılar eski malikleri tarafından kullanılmaya devam edilir.

18. Madde uygulamasının yapılmasının mümkün olmadığı hallerde yönetmelik hükümlerine göre müstakil kadastral parsele plana göre inşaat ruhsatı verilebilir. İmar uygulamasının tatbikinde uygulamayı yapan belediye veya valilikler tarafından kamulaştırılacak alanlar için ilgililerin rızası alınarak ödeyecekleri kamulaştırma bedeline karşılık belediye veya valilik arsalarından yer tahsis edilebilir bu şekilde bir anlaşma yoluna gidilebilir [Koçak ve Beyaz, 2011].

10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı resmi gazetede yayınlanan; Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile DOP oranı % 45 e çıkarılmıştır. [ResGaz,6]. Bu nedenle yeni çalışmalarda maksimum DOP oranı olarak yüzde 40 yerine yüzde 45 referans alınmalıdır.

Altlık olarak kullanılan uygulama imar planları üzerine çizilen parselasyon planları belediye sınırları içerisinde belediye encümeni belediye sınırları dışındaki alanlarda il idare kurulu kararı alındıktan sonra yürürlüğe girer. Hazırlanan bu parselasyon planları bir ay süre ile uygulamayı yapan kurum tarafından askıya çıkarılır ve bu askı mutat vasıtalarla taşınmaz sahiplerine duyurulur. Askı sürecinden sonra kesinleşen parselasyon planları ve tahsis cetvelleri tescil işlemleri için ilgili tapu-kadastro müdürlüklerinegönderilir. Kadastrokontrolünden sonra tapu müdürlükleri bu parselasyon planlarına göre taşınmazları resen tescil eder [3194 Sayılı İmar Yasası Madde 19].

3.2. İmar Kanunu'nun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik

Bu yönetmeliğin amacı 3194 sayılı imar kanunu 18. madde imar uygulamasının ne şekilde hangi esaslara göre uygulanacağının belirtilmesidir (Madde 1).

Bu yönetmelikte düzenleme sahasının tespit edilirken dikkate alınacak kriterler, düzenleme sahasının nerelerden geçeceği, düzenleme sahasında korunacak yapıların belirlenmesi, dağıtımdaki esaslar, uygulama haritalarının hazırlanması, DOP oranı ve DOP hesabı ile ilgili esaslar belirtilmektedir.

Bu yönetmeliğin 4. maddesinde 18. madde uygulamasında sözü geçen tüm tanımlar şu şekilde yer almaktadır:

- Düzenleme Sahası: Düzenlenmesine karar verilerek sınırı tespit edilen sahadır.
- Düzeleme Sınırı: Düzenleme sahasında içerisinde uygulamaya girecek olan taşınmazları ve imar adalarını çevreleyen sınırdır.
- Düzenleme Ortaklık Payı: 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, ilk ve ortaöğretim yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayı taşınmazlarda meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40`a kadar kesilen miktardır.

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP); düzenleme alanına giren parsellerin yüzölçümü toplamlarından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümü toplamı çıkartılarak bulunur.

- Düzenleme Ortaklık Payı Oranı: Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır.

Bunu bir örnekle açıklamak gerekirse; Bir düzenleme bölgesinde düzenlemeye girecek olan toplam kadastro (K) alanı 100,000 m2, düzenleme sonunda imar

parsellerine ayrılacak olan imar adaları alanı toplamı (D) 80 000 m² ise, DOP hesabı şu şekilde olacaktır.

- (DOP) = (K) – (D) = 100 000–800 000 = 20 000 m2
- (DOPO) = (KAA) / (K) = 20 000/100 000 = 0,20 yani **% 20** dir.
- Özet Cetveli: Düzenleme sahasına giren kadastro, varsa imar parsellerinin tapu senedi miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir.
- Dağıtım Cetveli: Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu 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.
- Tahsis Cetveli: Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.
- Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar: Bir düzenleme sahasında yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol, ilk ve orta öğretim yerleri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümüdür.

3.2.1. Kadastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri

Kadastrosu henüz yapılmayan yerlerde imar uygulamalarında nasıl bir yol izleneceği imar kanununun 18 inci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlenmesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğin 38. Maddesinde tarif edildiği şekli ile aktaracak olursak;

Kadastrosu yapılmayan yerlerde arazi ve arsa düzenleme işleri:

- Uygulama sahasında uygulama öncesinde Halihazır haritanın yapımı veya revizyonu sırasında, mülkiyet sınırları da ölçülür bu mülkiyet sınırlı halihazır haritalar kadastro haritası teknik niteliği taşır ve bu ölçüler parselasyon işleminde kullanılır.

- Tapu kayıtlarında yer alan mülkiyet sınırlarında malikler arasında anlaşmazlık ve bu taşınmazların kapsadığı alan ile tapu kaydı arasında hata sınırını aşan farklar yok ise taşınmaz sahiplerinin rızası halinde mevcut sınırlar kadastro sınırı gibi kabul edilerek imar uygulamasında kullanılır.
- Uygulamaya girecek olan taşınmazların yüzölçümünün tapu sicilinde yazılı miktara kadar veya daha az çıkması çıkması durumunda taşınmaz sınırlarında anlaşmazlık yok ise 2644 sayılı tapu kanununun 31 ve 32 inci maddeleri kapsamında bu yerlere ait halihazır haritalardan yararlanılarak taşınmazların bağlı bulunduğu kadastro müdürlüklerince bu taşınmazlar tapu haritasına bağlanarak uygulamaya konulabilir. Bu yer içindeki hazine, belediye ve diğer kamu kuruluşlarına ait taşınmaz mallar tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, talep halinde, yukarıdaki esaslara göre tapu haritasına bağlanabilir.
- Mahkeme ilamı ile yapılan tesciller haritaya bağlanmış ise, bu haritalardan yararlanılabilir.

3.3. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulaması sırasında yapılacak olan parselasyon işlemlerinde oluşacak parsel cephe ve derinlikleri bu yönetmelik esaslarına göre belirlenir.

Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 3. bölümünde yer alan parsel büyüklükleri başlıklı 17. madde de asgari parsel büyüklükleri şu şekilde tarif edilmiştir:

3.3.1. Parsel Genişlikleri

3.3.1.1. İskan ve Ticaret Alanlarında

- 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata elverişli yerlerde:
- Bitişik nizamda: (6.00) m. den,
- Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m. den,
- Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m. den, az olamaz.
- 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:
- Bitişik nizamda: (9.00) m. den,

- Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.
- Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.
- 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:
- Bitişik nizamda: (12.00) m. den,
- Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m. den,
- Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m.den, az olamaz.

3.3.1.2. Yalnız 1 Katlı Dükkan Yapılacak Ticaret ve Küçük Sanayi Bölgelerinde

- Bitişik nizamda: (5.00) m. den,
- Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) m. den,
- Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplam + (5.00) m. den, az olamaz.

3.3.1.3. Sanayi Alanlarında

- 30.00m den, az olamaz.

3.3.1.4. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında

- 40.00m den, az olamaz.

Bu ölçülerin tespitinde, köşe başına denk gelen parseller için farklı olarak yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için belirlenmiş on bahçe mesafesi hesaba katılır.

3.3.2. Parsel Derinlikleri

3.3.2.1. İskan Ve Ticaret Bölgelerinde

- Ön bahçesiz nizamda: (13.00) m. den,
- Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) m. den, az olamaz.

3.3.2.2. Yalnız 1 Katlı Dükkan Yapılacak Ticaret ve Küçük Sanayi Bölgelerinde

- Ön bahçesiz nizamda: (5.00) m. den,

- Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) m. den, az olamaz.

3.3.2.3. Sanayi Bölgelerinde

- 30.00 m.den, az olamaz.

3.3.2.4. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında

- 40.00 m. den, az olamaz.

  Parsel alanları:
  Konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m2. den az olamaz.
  Yapılacak olan imar uygulamasında oluşturulacak parsel boyutları bu yönetmelikte yer alan ölçülerde olmak durumundadır.

4. 18. MADDE UYGULAMASINDA İŞ AKIŞI

4.1. Uygulama Yapılacak Olan Bölgenin İmar Planında Belirlenmesi

İmar uygulaması yapılmadan önce uygulamayı yapacak veya yaptıracak olan birim tarafından uygulama alanının belirlenmesi gerekir. Bu uygulama alanı belirlenirken şehrin ihtiyaçlarının dikkate alınması önemlidir. Genel hizmet alanlarının kamuya kazandırılması bir yana özellikle imar yollarının açılması ulaşım ağının sağlıklı olması ve çarpık kentleşmeyi önleme uygulama alanlarının belirlenmesinde öncelik arz etmektedir. Uygulama sahası belirlenirken yapılaşmanın az olduğu gelişim alanlarında uygulama yapma 18. maddenin uygulanabilirliği açısından önemlidir. Bu aşamada başkanlık makamı tarafından uygulama yapılacak olan yer bilgisi gerekli birime bildirilir. (Örneğin uygulama yapılması istenen mahalle, bölge ismi v.s) Uygulama yapılması istenen bölgede imar planı üzerinden bölge tespiti yapılmalıdır. Burada genel hizmet alanlarına dikkat edilmelidir. Zira burada ki asıl amaç genel hizmet alanlarının kamuya kazandırılarak şehir için kaliteli bir yaşam standardının oluşturulmasıdır.

4.2. Uygulama Yapılacak Olan Bölge İçin Başkanlık Makamından Olur Alınması

Uygulama yapılacak olan alanın imar planında belirlenmesinden sonra bu bölgedeki uygulama için başkanlık makamından olur alınması gerekmektedir. Buradaki amaç 18. Madde uygulamasına tabi tutulacak olan bölge için başkanlık makamının bilgilendirilmesi ve izin alınmasıdır. Başkanlık makamından olur alındıktan sonra geri kalan hazırlıklar yapılmalıdır zira başkanlık oluru alınmaz ise uygulama için yapılacak hazırlıklar gereksiz olacaktır.

4.3. Kadastro Müdürlüğünden Uygulama Yapılacak Olan Alan ile İlgili Kadastral Verilerin Temin Edilmesi

Uygulama yapılması istenen bölgeye ait kadastral verilerin alınması adına il, İlçe, Mahalle, ada, parsel bilgileri belirtilerek ilgili Kadastro Müdürlüğünden uygulamaya girecek olan parsellerin güncel ve doğru kadastro verileri temin edilmelidir.Bukadastral veriler kullanılarak uygulama için kadastral ağ oluşturulur.Kadastral altlığın güncel olması ve ilgili kadastro müdürlüğünden temin edilmesi önemlidir zira verilerde herhangi bir yanlışlık olması durumunda uygulamada başa dönmeye ve hatalara neden olacaktır.

4.4. İmar Planında İmar Adalarının Sayısallaştırılması (İmar Altlığının Oluşturulması)

Burada amaç uygulamaya girecek olan imar adalarının imar adasının dış yüzeyinden çevrilerek sayısallaştırılmasıdır. Bu işlem yapılırken DOP' a gidecek olan genel hizmet alanlarının sayısallaştırılmamasınadikkatedilmelidir. Çünkü DOP tan karşılanacak olan alanların parselasyon hesabına katılmaması ve imar ada kayıtlarına yazılmaması gerekmektedir.

4.5. Kadastro ve İmar Adalarının Birleştirilerek Kesin Düzenleme Sınırının Belirlenmesi

Uygulama bölgesinde kadastral veriler ile sayısallaştırılan imar çakıştırıldığında imar adalarını kesmeyecek şekilde mümkün mertebe imar yollarının ortasından geçmek sureti ile uygulama sınırı çizilir. Düzenleme sınırı çizilirken uygulama alanı bir müstakil imar adasından daha küçük olmamalıdır.

Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde oluşmuş olması sebebi ile tekrar düzenlemesine ihtiyaç duyulmaması ve diğer kısmında birkaç parselin tevhid ve ifraz yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin olanaklı olduğu durumlarda, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar uygulamasına tabi tutulabilir. [18. Madde yönetmeliği madde 5].

Düzenleme Sınırı; İskan sahasının bittiği yerlerde iskan sınırlarından, İskan sahası içindeki yollarda yol ekseninden, 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 kısım eğer başka bir imar adasına girmiyor ise düzenleme sınırı bu kısımları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçilir [18.md yön. Madde 6].

Burada parsel büyük ise ve iki imar adasına denk geliyor ise düzenleme sınırı yol orta aksından geçirilerek kadastro çapı düzenlemek suretiyle parselin bir kısmı düzenleme sınırı dışında tutularak düzenlemeye alınmaz. Bu düzenleme sınırı geçirilirken komşu kadastro parselleri ve komşu imar adalarının bir kısmını kesmeyecek şekilde mümkün mertebe yol akslarından geçirilmesine dikkat edilmelidir.

Ayrıca düzenleme sınırı belirlenirken; yapılaşmanın az olduğu şehrin gelişme alanlarının seçilmesine, DOP a ayrılacak olan genel hizmet alanlarının düzenleme sınırı içerisinde homojen olarak dağılım göstermesine, DOP oranın % 40 geçmemesine dikkat edilmelidir.

4.6. Uygulama Yapılacak Bölge ile İlgili Encümenden Onay Alınması ve Tapu Sicil Müdürlüğünde İlgili Parsellere Şerh Düşürülmesi

Düzenleme sınırı kesinleşen uygulama bölgesine denk gelen taşınmazların bilgileri yazılarak uygulamaya başlamak adına encümene havale edilir ve encümenden yapımı için onay alınır.Encümen den uygulamanın yapımına dair onay alındıktan sonra uygulamaya girmiş olan ilgili parseller için imar uygulamasına alınmıştır şeklinde tapuya şerh düşürülmesi için yazı yazılır ve tapuya şerh düşürülmesi sağlanır.

4.7. Tapu Müdürlüğünden Tapu Kayıtlarınınİstenilmesi ve Tapu Kayıtları ile İmar Adalarının Bilgisayara Aktarılması

Kadastro müdürlüğünden alınan kadastral verilere ait güncel tapu kayıtlarınetmap te dağıtım kısmında kadastro bölümüne girilir. Bu veriler girilirken kadastral taşınmazın ada parsel numarası tapu alanı hisse pay payda, taşınmaz malik isimleri gibi nitelikleri dağıtıma cetveline girilir. Tapu kayıtlarından sonra yine netmap te aynı dağıtım dosyasının imar kayıtları kısmına düzenleme sınırı içerisindeki sayısallaştırılmış imar adaları numaraları ve metrekareleri girilir. İmar adaları girilirken KOP alanı varsa KOP alanı olarak işaretlenmesine dikkat edilmelidir.

4.8. DOP ve KOP Hesabının Yapılması

Kadastral tapu kayıtları ve sayısallaştırılmış İmar adaları girilmiş dağıtım cetvelinde; DOP'u hesaplatmadan önce düzenleme sınırı içerisinde KOP alanı var ise KOP hesabının yaptırılması gerekir. KOP hesabı yaptırıldıktan sonra dağıtım kısmında her parsel için kop alanına denk gelen miktar ilgili imar adasına dağıtıldıktan sonra yine dağıtım kısmında DOP hesabı yaptırılır böylece DOP kesintisinden sonra her parsel için parselasyona katılacak olan kısım kalmış olur.

4.9. Parselasyon Planlarının Hazırlanması ve Parselasyon Planlarının Askıya Çıkarılması İçin Encümene Yazı Yazılması

DOP ve KOP hesabı yapılıp kesintiler alındıktan sonra taşınmazlar için kalan miktarlar ile ilgili sayısallaştırılan imar adalarında parselasyon yapılarak kesintilerden sonra kalan miktar kadar yer tahsis edilir. Parselasyon planı yapılırken yeni verilen imar parseli mümkün mertebe kadastral parselin eski yerinden ve halihazırharitada var olan mevcut yapılara dikkat edilerek oluşturulmaya çalışılır. Parselasyon planı bittikten sonra bu parselasyon planlarının askıya çıkarılması için encümene havale yazısı yazılır ve askı için encümenden onay alındıktan sonra ilgili idarenin muhtelif yerlerinde askı ilan tutanakları hazırlanarak 1 ay süre ile askıya çıkarılır.

4.10. Askı Sürecindeki Parselasyon Planları ile İlgili İtirazların Değerlendirilmesi ve Varsa Gerekli Düzeltmelerin Yapılması

Parselasyon planı ve dağıtımı tamamlanarak askıya çıkan uygulamaya yönelik taşınmaz sahiplerince yapılan itiraz dilekçeleri uygulamayı yapan idare tarafından askı süresince kayıt altına alınır. Burada itirazların iyi anlaşılması bakımından itiraz dilekçelerine ek olarak taşınmaz sahipleri ile birebir görüşülerek not edilmesi itiraz edilen kısımların doğru anlaşılması bakımından önemlidir. Askı süresi tamamlandıktan sonra yine askıdan indirme tutanakları hazırlanarak uygulama askıdan indirilerek, askı süresince uygulamaya yönelik yapılan itiraz dilekçeleri değerlendirilir ve teknik açıdan mümkün olan, yapılması gereken düzeltmeleryapılarak taşınmaz sahiplerine bilgi verilir. İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve buna göre düzeltmelerin yapılmasından sonra parselasyon planı tamamlanmış olarak son şeklini almış olur.

4.11. Kesinleşen Parselasyon Planlarının Onayı ve Tapu Kadastro Müdürlüğüne Gönderilmesi İçin Encümen Onayı Alınması

Askıdan indirilerek itirazları değerlendirilen ve son şeklini alan parselasyon planları ile ilgili encümene havale edilerek parselasyon plan onayı ve ilgili kadastro ve tapu müdürlüklerine kontrol ve tescil işlemlerinin yapılması adına gönderilebilmesi için encümenden son bir onay alınır. Böylece parselasyon planı son şekli ile onaylanmış olarak tescil işlemlerine gönderilir.

4.12. Kadastro Müdürlüğünde Dosyanın Kontrol Edilmesi

Parselasyon planı tamamlanmış, dağıtımı yapılmış olan dosya çıktıları alınarak büyük ölçekli harita yapım yönetmeliğine uygunluğu bakımından gerekli kontrollerin yapılması adına ilgili kadastro müdürlüğüne üst yazı ile gönderilir. Burada kadastro müdürlüğünün dosyayı büyük ölçekli harita yapım yönetmeliğine göre kadastral veriler bakımından kontrol etmesi yetki aşımı yaparak dağıtım ve parselasyon planı bakımından uygulamayı yapan idarenin idari işleyişine müdahale etmemesi

önemlidir. Kadastral alt yapı bakımından gerekli kontrolleri yapılan uygulama dosyası kadastro müdürlüğü tarafından onaylanarak üst yazı ile tescil işlemleri için ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.

4.13. Kadastro Kontrolünden Sonra Tescil İçin Dosyanın Tapu Sicil Müdürlüğüne Gönderilmesive Uygulamanın Tescili

İlgili kadastro müdürlüğü tarafından kontrolü tamamlanan dosya tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderilir, tapu müdürlüğü güncel tapu kayıtlarına göre gerekli kontrolleri yaptıktan sonra parselasyon planına uygun olarak hazırlanan dağıtım cetvellerine uygun olarak uygulamayı yeni hali ile tescil eder.

5. UYGULAMAYAPILIRKEN KARŞILAŞILAN SORUNLAR ve ÇÖZÜM ÖNERİLERİ: VAN ÖRNEĞİ

5.1. Mera Arazilerinin Mera Vasfını Yitirmeden Uygulamaya Alınması

Mera kanunun 1. Maddesinde "Daha önce çeşitli kanunlarla tahsis edilmiş veya kadimden beri kullanılmakta olan mera, yaylak, kışlak ve kamuya ait otlak ve çayırların tespiti, tahdidi ile köy veya belediye tüzel kişilikleri adına tahsislerinin yapılmasını, vasıflarına uygun bir şekilde kullandırılmasını, bakım ve ıslahının yapılarak verimliliklerinin artırılmasını ve sürdürülmesini, kullanımlarının sürekli olarak denetlenmesini, korunmasını ve gerektiğinde kullanım amacının değiştirilmesini sağlanmaktadır denmektedir."

Mera vasfındaki yerlerin tahsis amacı değiştirilmeden 18. madde uygulamasına dahil edilmesi mera kanuna aykırıdır. Bu yerlerin hangi durumlarda mera vasfının dışında kullanılabileceği mera kanunun 14. maddesinde ifade edilmektedir.

Tahsis amacı değiştirilmediği sürece; mera, yaylak ve kışlaktan bu Kanunda belirtilenden başka biçimde kullanılamaz. Fakat, bu Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerden;

- Enerji ve Tabiî Kaynaklar Bakanlığının talebi üzerine, 3213 sayılı Madeni Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu hükümlerine göre, arama faaliyetleri sonucunda rezervi belirlenen maden ve petrol faaliyeti için zaruri olan,
- Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi üzerine, turizm yatırımları için zaruri olan,
- Kamu yatırımları yapılması için gerekli bulunan,
- (Değişik: 3/7/2005- 5403/27 Md.) Köy yerleşim yeri ile uygulama imar planı veya uygulama planlarına ilave imar planlarının hazırlanması, toprak muhafazası, gen kaynaklarının korunması, millî park ve muhafaza ormanı kurulması, doğal, tarihî ve kültürel varlıkların korunması, sel kontrolü, akarsular ve kaynakların düzenlenmesi, bu kaynaklarda yapılması gereken su

ürünleri üretimi ve termale dayalı tarımsal üretim faaliyetleri için ihtiyaç duyulan,

- 442 sayılı Köy Kanununun 13 ve 14'üncü maddeleri kapsamında kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan,
- Ülke güvenliği ve olağanüstü hal durumlarında ihtiyaç duyulan,
- Doğal afet bölgelerinde yerleşim yeri için ihtiyaç duyulan,
- (Ek: 26/3/2008-5751/3 md.; Değişik: 9/7/2008-5784/26 md.) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun talebi üzerine, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu hükümlerine göre, petrol iletim faaliyetleri ile elektrik ve doğal gaz piyasası faaliyetleri için gerekli bulunan,
- (Ek: 26/3/2008-5751/3 md.) Jeotermal kaynaklı teknolojik seralar için ihtiyaç duyulan,
- (Ek: 10/9/2014-6552/112 md.) Bakanlar Kurulunca kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilen, Yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilir ve söz konusu yerlerin tescilleri Hazine adına, vakıf meralarının tescilleri ise vakıf adına yaptırılır. [Değişik ikinci fıkra: 9/7/2008-5784/26 md.] Bu madde kapsamında başvuruda bulunan kamu kurumları ile işletmeciler, faaliyetlerini çevreye ve kalan mera alanlarına zarar vermeyecek şekilde yürütmek ve kendilerine tahsis edilen yerleri tahsis süresi bitiminde eski vasfına getirmekle yükümlüdürler. Bu yerler, tahsis süresi bitiminde özel sicile kaydedilir [Madde 14].

4342 sayılı Mera Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

Geçici Madde 3: Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 1.1.2003 tarihinden önce kesinleşen imar planları içerisinde yerleşim yeri olarak işgal edilerek mera olarak kullanımı teknik olarak mümkün olmayan yerlerin tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescilleri yapılır. Ancak ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşları adına tescil edilmiş olanların dava konusu olup olmadığına bakılmaksızın ücretsiz olarak tescilleri aynen ibda edilir. Hazine adına tescil edilmesi gerekirken gerçek veya tüzel kişilere tescil edilmiş taşınmazlara ilişkin açılan davalardan, emlak ve rayiç bedellerinin toplamının yarısı üzerinden taşınmazların

halen maliki olan kişilerce Hazineye bedelinin ödenmesi kaydıyla vazgeçilir. Evvelce açılan davalarda Hazine lehine kesinleşen kararlara konu taşınmazların tapuları aynı esaslara göre önceki maliklerine veya kanuni mirasçılarına devredilir [5178 Mera Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Madde 5].

Yukarıdaki bilgilerden hareketle belediyeler 1.1.2003 tarihinden önce mera alanlarının bulunduğu bölgeleri imar planlarına dahil ederek mera komisyon kararına gerek kalmaksızın mera alanlarının mera vasfını yitirmesine ve bunun sonucunda özel mülkiyete konu edilmesine sebep olmaktaydı. Fakat daha sonra yukarıda ifade edilen 5178 sayılı kanun ile 1.1.2003 tarihinden itibaren mera alanları imar planlarına dahil edilmiş olsa bile mera komisyon kararı olmaksızın mera vasfını yitiremeyeceği ibaresi eklenmiştir.

Mera; 4342 sayılı Mera Yasasında; “Hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yer” olarak tanımlanmıştır.

İmar uygulamasında meraların nasıl bir yol ile uygulamaya alınacağı, 3194 sayılı İmar kanununun 11’inci maddesinin dördüncü bendinde yer almakta idi. Buna göre; İmar planı sınırları içinde kalan kadastral yollar, meydanlar gibi meralar da imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden yitirerek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanım amacına konu olmakta idi. bu durum; 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 11’inci maddesinin 4’üncü fıkrası"Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar, meydanlar ile meralar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar." şeklinde iken , 4342 sayılı Mera Kanununun 35’inci maddesi ile, "Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanmaamacına konu ve tabi olurlar " şeklinde değiştirilmiştir.Dolayısı ile3194 sayılı Yasanın 11’inci madde dördüncü bendi, 28.02.1998 tarihli 4342 sayılı Mera Yasasının 35’inci maddesiyle, yeniden düzenlenmiş ve meralar bu uygulamanın dışında bırakılmıştır. Bu değişiklik sonucunda, mera vasıflı taşınmazların doğrudan imar uygulamasına tabi tutulması mümkün değildir. Bu durum Danıştay kararında şu şekilde ifade edilmiştir: “Mera vasıflı taşınmazların, parselasyona tabi tutulamaz. Mera olarak tahsisli taşınmazların

tahsis amacı değiştirilerek mera vasıfları kaldırılmadıkça parselasyon işlemine dahil edilmesi olanaklı değildir" [Danıştay 6. Dairesi Kararı].

Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlakların Mera Yasasında gösterilenden başka şekilde kullanılamaz. Bu sebeple meraların uygulamada kullanılabilmesi için meraların tahsis amacının değiştirilmesi gerekmektedir. Meraların tahsisi ve tahsis amacının değiştirilmesi yetkisi; ilgili tarım ve köy işleri Bakanlığında iken 4342 sayılı Mera Yasasının 14'üncü maddesinde 5178 sayılı Yasanın 3'üncü maddesiyle yapılan değişiklikle Valiliğe devredilmiştir.

Meraların imar planları kapsamında kalması halinde de meranın tahsis amacı değiştirilmek suretiyle uygulamaya alınması mümkündür. Tahsis amacı değiştirilen meralar, öncelikle Hazine adına tescil edildikten sonra imar uygulamasına alınır. Uygulama sırasından diğer taşınmazlardan kesilen oranda DOP kesildikten sonra kalan kısım için verilen imar parselleri de Maliye Hazinesi adına tahsis edilir.

Buna göre; İmar planı nedeniyle tahsis amacı değişen meraların mülkiyeti Maliye Hazinesine geçer. Maliye Hazinesi; bu şekilde tahsis amacı değişen meraları, uygulama öncesinde adına tescil ettirebileceği gibi uygulama dosyasıyla birlikte de tescil edilebilir.

18 Uygulaması öncesinde tescili yapılmış olsun ya da olmasın meralar uygulamaya Maliye hazinesi adına girer. Uygulamaya tabi diğer parsellerden kesildiği oranda DOP kesildikten sonra kalan miktar için verilecek imar parselleri Maliye Hazinesine tahsis edilir. Bu nedenle; mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, yerleri gibi kamu orta mali taşınmaz malların (01.01.2003 tarihinden önce kesinleşmiş) imar planı (nazım imar planı, uygulama imar planı ve mevzi imar planı) sınırı içerisinde kalması durumunda, imar uygulamasını yapacak kurumca bu yerlerin öncelikle 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında vasıflarının değiştirilerek, Hazine adına tapuya tescillerinin sağlattırılması gerekmektedir [Web 1, 2019].

Özetle; 01.01.2003 tarihinden önce kesinleşmiş bir imar planı içerisinde yer alan mera alanları için mera komisyon kararı olmaksızın mera vasfı değiştirilerek bu yerler hazine adına tescil edilip uygulamaya alınabilirdi fakat bu tarihten sonra mera alanları imar planı sınırları içerisinde kalsa bile mera komisyon kararı olmaksızın vasfı değiştirilemez uygulamaya alınamaz, uygulamaya ancak ve ancakmera komisyon kararı gereğince vasfı değiştirilerek konulabilir.

18. Madde imar uygulamasına alınan Van Çevre yolu Etaplarında mera alanları ve daha birçok husus dikkate alınmamış, bazı etaplar yanlış şekilde tescil görmüş bu hatalardan dolayı maliklerce uygulamaya dava açılmış uygulamanın iptali ile taşınmaz sahipleri mağdur olmuştur. Konuyu daha detaylı aktaracak olursak; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamının 07.02.2013 tarihli 2364 sayılı oluru ile onaylanan ve yine Bakanlık Makamının 18.04.2013 tarihli ve 6091 sayılı oluru ile kesinleşen Van merkez ve çevresi ilave ve revizyon imar planına istinaden yapılan, Van ili çevreyolu güzergahı ve etrafında 1.ve 2. Etap imar uygulamaları işleri sırası ile 21.06.2013 tarihli 9382 ve 22.04.2013 tarihli ve 6116 sayılı bakanlık makamı oluru ile kesinleşerek ilgili tapu ve kadastro müdürlüklerinde tescil işlemleri gerçekleştirilmiştir. Bunun yanı sıra yine aynı bölgede 3,4 ve 5 numaralı etapların yapımı için gerekli ihale işlemleri bakanlık tarafından yapılmış ve bu bölgede bulunan taşınmazların tamamına;3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi gereğince imar uygulama şerhi, çevre ve şehircilik bakanlığının talebi doğrultusunda ilgili tapu ve kadastro müdürlüklerinde düşülmüştür. Tescil işlemi gerçekleşen uygulamalara (1.ve 2. Etap) çeşitli yerel mahkemelerde taşınmaz maliklerince davalar açılmış, açılan davalar sonucunda birçok iptal kararı verilmiştir. Söz konusu mahkeme kararlarında; uygulamaların yasal dayanağı olan 3194 sayılı imar kanunu ve uygulama yönetmeliğinde belirtilen esaslara uyulmadığı ve uygulamanın dayanağı olan imar planından kaynaklanan çeşitli hataların iptale sebep olduğu görülmektedir. Ancak asıl olarak birçok mahkeme kararında olduğu gibi, Van1. İdare mahkemesinin E.2014/907 sayılı kararında belirtildiği üzere dava konusu uygulamanın temel amaçlarından olan 50 m ve üzeri genişliğindeki erişime kontrollü yol (Van çevre yolu) sadece uygulamanın yapıldığı bölgenin ihtiyaçlarına yönelik önerilen bir yol değil, 18. Madde uygulamasına dahil edilmeyen Van'daki diğer bölgelerde ikamet edenlerin hatta bu kentte yaşamayanların bile istifade edebileceği tüm kente ve çevre kentlere de hizmete edecek bir yol olduğu bu nedenle bu yolun sadece Van'ın o bölgedeki taşınmazlardan kesilmesinin uygun olmadığı" hükmünden hareketle iptal işlemlerinin gerçekleştirildiği bilinmektedir.

Ayrıca Van 1. İdare mahkemesinin bu kararı Danıştay 6. Dairesinin (Esas No:2016/1299) sayılı kararı ile onaylanmıştır. Van Çevre yolu etapları 18. madde uygulamalarında iptali gerektiren bir diğer durum ise yukarıda geniş bir şekilde ifade edildiği gibi mera alanlarının mera komisyon kararı olmadan mera vasfını yitirmeden doğrudan maliye adına uygulamaya alınarak tescil ettirilmesidir.

Şekil 5.1: Van çevre yolu 2. etap mera alanı.

Şekil 5.1 de kırmızı ile gösterilen alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Van İli için tasarlanan Van Çevre Yolu 2. Etap imar uygulamasında yer alan bir kısım mera alanını göstermektedir. Şekil 5.1 de görüldüğü üzere bahse konu mera alanı mera komisyon kararı olmaksızın imar plan çalışmasına dahil edilmiş, daha sonra 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince yapılan imar uygulaması çalışmasına dahil edilerek parselasyon işlemine tabi tutulmuştur.

Konu ile ilgili Van 1.İdare İdare Mahkemesinin 2014/907 Esas No ve 2015/1484 Karar Nolu kararı ve buna paralel olarak Danıştay 6. Dairesinin 2016/1299 Esas Numaralı kararını özetle aktaracak olursak; "Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile MEB'na bağlı İlk ve Orta Öğrenim kurumları, ibadet yeri, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere DOP'un hesaplandığı ve uygulandığı saptanmıştır. Ancak dava konusu uygulamanın temel amaçlarından olan 50 m ve üzeri genişliğindeki erişme kontrollü yol (Van Çevre Yolu) sadece uygulamanın yapıldığı bölgenin ihtiyaçlarına yönelik önerilen bir yol değil, tüm kente hizmet edecek ölçekte bir yoldur. Bu nedenle uygulama ile kesilen DOP'un bu yol için kullanılması uygun değildir".

Daha sonra 29/09/2016 tarihli ve 2016/9301 Sayılı Bakanlar kurulu kararı ile Van çevre yolunun 18. Madde uygulaması ile açılacağı kararlaştırılmıştır. Türkiye

genelinde yukarıdaki mahkeme kararında ifade edilen çevre yollarının tüm kente hizmet etmesi nedeniyle ile açılan birçok çevreyolu 3194 sayılı İmar Kanunu ile değil kamulaştırma yöntemi ile açılmıştır. Yolun imar planı içerisindeki uzunluğu yaklaşık 33 km, yolun toplam alanı ise imar planı içerisinde yaklaşık 240 ha olup kamulaştırılması durumunda çok ciddi maliyetler olmayacak ve bölge halkının yaşadığı mağduriyetler giderilmiş olacaktır. Vatandaşlar taşınmazları üzerinde 2014 yılından beri kullanamadıkları tasarruf haklarını kullanabileceklerdir. Ayrıca çevre yolu etapları olarak yol güzergahının çok ilerisindeki genişlikte bir alan (yaklaşık 6000 ha) 18. Madde imar uygulaması kapsamına alınmış mağduriyet alanını daha da genişlemiş, vatandaşların bu alana denk gelen taşınmazları üzerindeki haklarını kısıtlamıştır.

Gerek iptal işlemi gerçekleşen uygulamalarda gerekse de imar uygulama şerhi konulmuş ancak henüz uygulama işlemleri yapılmamış olan etapların tümünde birçok yapılaşmaya gidilmiş, alım satım işlemleri gerçekleşmiştir. Taşınmaz maliklerinin tamamı hem mahkemece verilen iptal kararları hem de taşınmazları üzerinde bulunan şerh sebebi ile mülkiyete dayalı birçok haklarını kullanamadığı görülmektedir. Ayrıca uygulama yapılırken bölgenin sosyo- demografik yapısı (aşiret vs.) göz önünde bulundurulmamış uygulamada taşınmaz maliklerinin taşınmazlarının sınırları uygulama gereği değişmiş ve taşınmazların küçük metrekarelerinden dolayı birçok malik birbirine ortak edilmek durumunda kalınmıştır. Hal böyle iken bölgenin sosyo-demografik yapısından kaynaklı olarak taşınmaz sahipleri arasında çok ciddi boyuta varacak sorunlar çıkmaktadır. Dolayısı ile Van çevreyolunun 18. Madde imar uygulaması ile açılması durumunda bu sorunların daha da katlanacağı ve bölge halkının mağdur olacağı aşikardır. Bu durumun 2014 yılından bu yana devam ettiği ve gerekli işlemlere zaman kaybetmeksizin başlanılması durumunda dahi uzun bir süre devam edeceği, mahkeme süreçlerinin tekrar yaşanacağı mahkeme kararlarından dolayı sürenin daha da uzayacağı, sürecin bu şekilde uzamasından zaten mağdur olan halkın böylesi bir durumda mağduriyetinin artacağı, yolun daha da maliyetli bir hal alacağı, bölgede yaşayan aşiretlerin ,ailelerin birbiri ile çok ciddi sorunlar yaşayacağı ve ilerde telafisi mümkün olmayan zararlı sonuçlar doğuracağı şüphesizdir.

Sonuç olarak Van Çevre yolunun kamulaştırılması ile yaklaşık 33 km uzunluk ve 240 (ha) alana denk gelen bir alan kamuya kazandırılmış olacak, 6000 (ha) alanın ve bu alanlarda taşınmazlara sahip vatandaşların mağduriyetleri giderilecek yolun

çok kısa sürede açılması sağlanarak bölgenin sosyo- demografik yapısı zarar görmemiş olacak ve Van halkı kangren haline gelmiş bir sorunun çözülmesinden dolayı hem ekonomik olarak rahatlayacak hem de rahat bir nefes almış olacaktır.

5.2. Yapılaşmanın Yoğun Olduğu Bölgelerde Uygulama

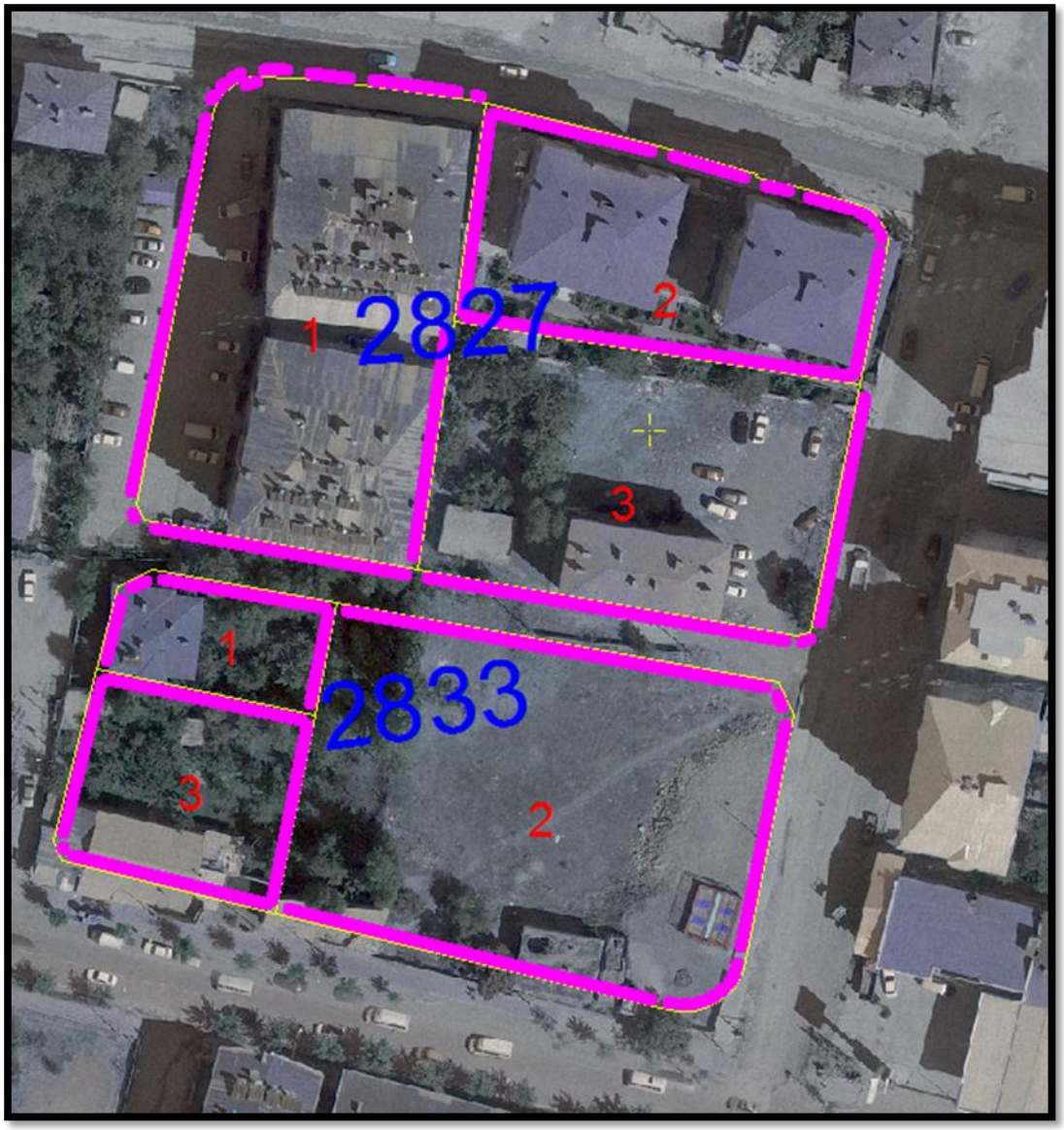
5.2.1. Daha Önce Uygulama Görmüş Yerlerde Yoğun Yapılaşmadan Sonra Geri Dönüşüm Yeni Uygulama Yapılması

Şekil 5.2: Van ili İpekyolu ilçesi Hafiziye 18. madde uygulaması.

Van İli, İpekyolu İlçesi Hafiziye Mahallesinde 2006 yılında ilk defa 18. Madde uygulaması yapılmış genel hizmet alanlarına denk gelen DOP kesintisi yapıldıktan sonra 916/5 numaralı kadastral parselin bulunduğu ve uygulamadan sonra sarı renk ile çevrili alana ortak malik getirilmiştir. 2006 yılında yapılan bu uygulamadan sonra şekil 5.2'deki güncel ortofotoda görüldüğü üzere kırmızı renk ile çizilen 916 ada 5 nolu parsel malikleri yeni getirilen müşterekleri dikkate almayarak hem sarı renk ile

çizilen yeni alanın tamamını kullanarak yapılaşmaya gitmişhemde uygulamada yeni getirilen müştereklere itiraz ederek dava yoluna gitmişlerdir.Uygulamada yer alan maliklerin açtıkları davalar neticesinde 2006 yılındaYapılan bu uygulama Van 2. İdare Mahkemesi'nin 2011/169 Esas ve 2012/80 Sayılı kararı ile iptal iptaledilmiş, Van 2. İdare Mahkemesi tarafındanverilen bu iptal kararı Danıştay Altıncı Dairesinin 2012/6599 Esas, 2012/7459 Sayılı kararı ile onanmıştır. Verilen mahkeme kararı göz önünde bulundurularak Van Büyükşehir Belediyesi tarafından 2015 yılında söz konusu alanda geri dönüşüm yeni uygulama işlemine gidilmiştir. Fakat uygulamanın iptal edildiği tarihe kadar geçen süre zarfında 916 ada 5 nolu parsel maliklerince sarı renk ile çizilen 2646 ada 5 nolu parselin bulunduğu alanın tamamında yapılaşmaya gitmiş peyzajı düzenlemiş boş alan bırakmamışlardır. Geri dönüşüm yeni uygulama işlemi yapılırken yoğun yapılaşmanın olduğu yerde kat mülkiyetine geçildiği için DOP kesilmemiş ilk uygulamadaki sarı renk ile çizilen alan korunmuştur. Zaten yoğun yapılaşmadan dolayı alanın DOP kesilerek küçülmesi de mümkün değildir. Fakat buradaki malikler ilk uygulamada gelen maliklerin kendilerinden ayrı bir parselde verilmelerini talep etmektedir. Asıl sorun burada başlamaktadır zira yoğun yapılaşmadan dolayı ilk uygulamada gelen maliklere ayrılacak büyüklükte boş alan kalmadığından (tip imar yönetmeliğine göre herhangi bir imar parseline yetecek büyüklükte boş alan kalmadığı Şekil 5.2'deki yapılaşmadan görülmektedir.) dolayı 2015 yılında yapılan uygulamada zaruri olarak yine burada 2646 ada 5 nolu parselde müşterek olarak verilmek zorunda kalınmıştır. 2015 yılında Van Büyükşehir Belediyesi tarafından Mahkeme kararına istinaden yapılan geri dönüşüm yeni uygulama için 916 ada 5 nolu parsel sahiplerince Van 3. İdare Mahkemesi'nde dava açılmış, davada yoğun bir şekilde yapılaşmış olan parsellerine müşterek getirilmesinin çevre ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu dile getirilmiştir. Bahse konu dava ile ilgili karar veren Van 3. İdare Mahkemesi aşağıdaki mahkeme kararında da görüleceği üzere yoğun yapılaşmadan dolayı müşterekliği giderecek boş alan kalmadığı, sarı renk ile gösterilen alanın yapılaşmadan dolayı küçülmesinin veya müşterekliği giderecek ayrı bir parsel oluşturulmasının tip imar yönetmeliğine göre mümkün olmadığı, sarı renk ile gösterilen ve yeni verilen 2646 ada 5 nolu parselin fiili kullanım alanına denk geldiği, parsele müşterek getirilmesinin teknik zorunluluk gereği kaçınılmaz olduğundan hareketle 916 ada 5 nolu parsel taşınmazlarını haksız bularak idare lehine karar vermiştir.

5.2.2. İlk Uygulamadan Sonra İmar Plan Değişikliğinin Yapılması ve İdare Mahkemesi Kararları Gereği Geri Dönüşüm Yeni Uygulama İçin Bölgede Yoğun Yapılaşmadan Dolayı Parsel Oluşturacak Boş Alanın Kalmaması



Şekil 5.3: Van ili İpekyolu ilçesi Aşağınorşin ilk uygulama.

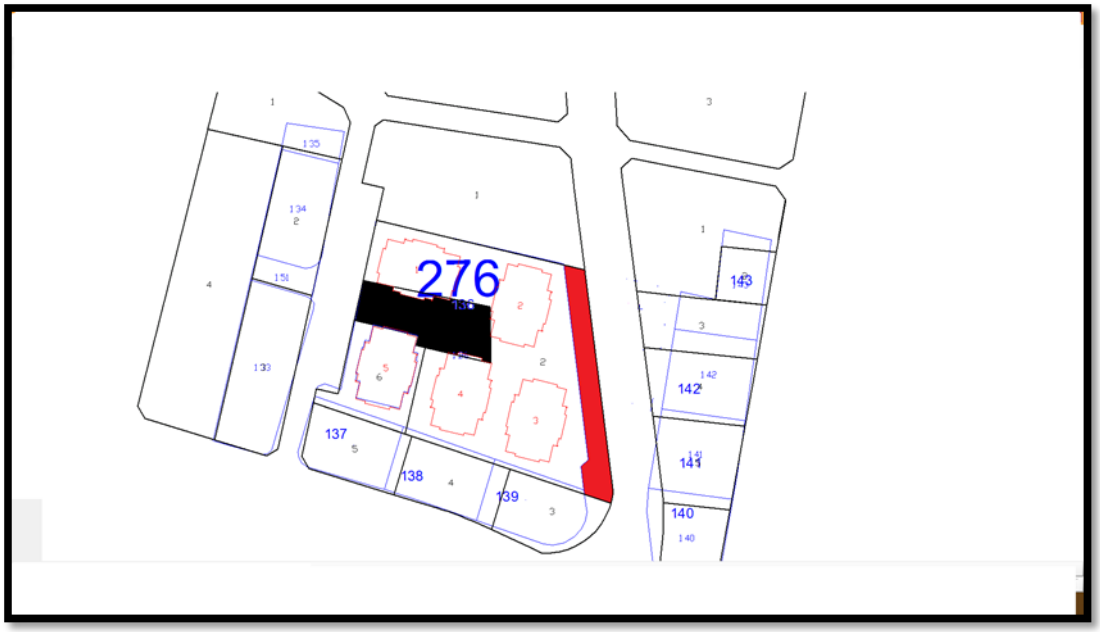
Yapılan ilk uygulama, Şekil 5.3'te görüldüğü üzere 3 ve 2 nolu parsellerde yapılaşma olmamış dolayısı ile DOP kesintisinden sonra kalan miktarlar için bağımsız bir parsel oluşturacak alan bulunmaktadır. Şekil 5.3 te yapılan 18. madde uygulamasından sonra bu uygulama idare mahkemesi tarafından iptal edilmiş ve bölgede geri dönüşüm yeni uygulama yapılmasına karar verilmiştir.

Şekil 5.4: Aşağınorşin ilk uygulama sonrası yapılaşma.

İlk uygulamadan sonra yapılan ikinci uyugulamada ise yine yoğun yapılaşmadan dolayı uygulama yapılan alandaki düzenleme sahası içerisindeki imar planında kesinti oranı DOP tan yüksek olan parseller için ayrılacak alan kalmamıştır. İlk uygulama yapıldığı zamanki imar planı değişmiş yeni planda 3 numaralı parsel eğitim tesis alanı olarak belirlenmiş, 2 numaralı parsel dışındaki tüm parseller yapılaşmış ve kat mülkiyetine geçmiştir. Üstelik aynı bölgede Şekil 5.4'te görüldüğü gibi bu süre zarfında tek boş alan olan 2 numaralı parsele yapı yapılmış ve bu yapı için ruhsat alınmıştır. Yeni imar planına göre uygulama yapılmaya çalışıldığında eğitim tesis alanı olarak ayrılan parsel için DOP kesildikten sonra kalan alanı taşıyabilecek herhangi bir boş alan kalmamıştır. Dolayısı ile mevcut plan değişikliği ile yeni uygulamada eğitim tesis alanına ayrılan alan için parsel oluşturmak teknik olarak mümkün olmamıştır. Parsel teknik zorunluluk gereği olduğu yerde bırakılmak zorunda bırakılmış eğitim tesis alanı DOP' tan karşılanamamış söz konusu eğitim tesis alanı yeri normal imar parseli olarak işlem görmüştür. (Van ili İpekyolu İlçesi Aşağınorşin mahallesi imar uygulaması).

5.3. İmar Planından Kaynaklı Sorunlar

5.3.1. İmar Plan Değişikliğinden Doğan Sorunlar



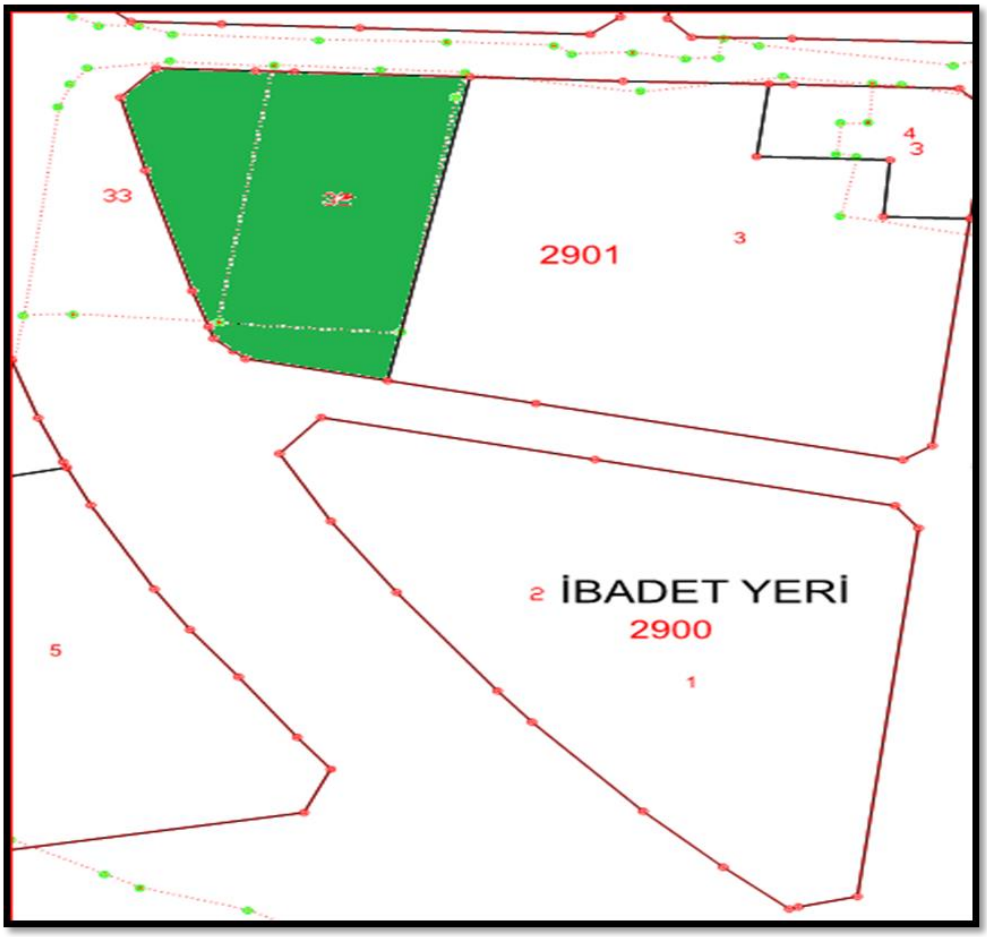
Şekil 5.5: Van ili İpekyolu ilçesi Topçuoğlu mahallesi imar uygulaması.

Bu uygulamada yapılmadan önce Şekil 5.5'te kırmızı ile gösterilen alan otopark cebi olarak kullanılmaktadır. Bu sınıra göre ifraz yapıldıktan sonra 1, 2, 3, 4 ve 5 numaralı binalar yapılmış, kat mülkiyetine geçmiştir. Siyah ile gösterilen alan ise bina girişleri ve otopark olarak kullanılmaktaydı. Bu işlemden sonra plan revizyonu ile kırmızı ile gösterilen otopark cebi imar adasına dahil edilmiş imar adası büyümüştür. Bu plan revizyonundan sonra 18. madde uygulamasına geçilmiş fakat şekilden de görüldüğü üzere adaya eklenen ve kırmızı ile taranan alanda herhangi bir parsel oluşması mümkün değildir. Hal böyle iken uygulama yapıldığında buradaki alan büyümesinden dolayı buraya dışarıdan bir malik getirme zorunluluğu doğmuştur. Halbuki kat mülkiyetine geçmiş yapılaşmış yerlerde teknik zorunluluk oluşmadıkça dışarıdan ortaklık getirilmesi mümkün değildir. Fakat otopark cebinin iptal edilerek imar adasına dahil edilmesinden dolayı bu adanın alanı büyümüş fakat eklenen alan uzun ince olduğundan burada ayrı bir parsel oluşturmak teknik olarak mümkün değildir. Bu şekilde ya dışarıdan ortaklık gelecek veya ayrı bir parsel için boş alan bulunulacaktır. Burada adada tek boş yer olan ve siyah ile gösterilen yerde adanın büyümesinden dolayı metrekareyi tamamlamak için dışarıdan malik getirilmek zorunda kalınmıştır. Fakat bu işlem bina girişlerini kapatmış, burada

yaşayan site sakinlerini mağdur etmiştir (Van İli, İpekyolu İlçesi Topçuoğlu Mahallesi İmar Uygulaması). Bu gibi yerlerde idare imar planını yapmadan önce 18. Madde imar uygulaması yapan birim ile koordineli şekilde hareket etmeli imar uygulaması yapacak olan birimlerden görüş alarak imar planına yön vermelidir. Böylesi bir çalışma yukarıda bahsedilen sorunların önceden çözülmesine ve uygulamanın daha sağlıklı yapılmasına yardımcı olacaktır.

Bu uygulamadan sonra geri dönüşüm yeni uygulama yapılarak söz konusu mağduriyetin giderilmesi adına imar plan değişikliğine gidilmiş kırmızı ile çizilen cep otoparkı tekrar oluşturulmuş böylece yapılacak yeni uygulamada fazla olan alan cep otoparka tahsis edildiği için herhangi birinin ortak edilmesine gerek kalmayacak şekilde ön hazırlık yapılmıştır.

5.3.2 İmar Planı ile Zeminde Yapılaşmanın Uyuşmaması



Şekil 5.6: Van ili İpekyolu ilçesi Tebrizkapı mahallesi imar uygulaması.

Sekil 5.6'da görüldüğü üzere 1/1000 lik uygulama imar planında 2900 ada 1 nolu parsel ibadet alanı olarak tasarlanmıştır. 2016 yılında yapılan uygulamada söz konusu ada ibadet alanı olarak DOP'tan karşılanmış, buradaki malikler farklı yerlere taşınmıştır. 2016 yılında yapılan ilk uygulama sonrasında mahalle sakinlerince cami yaptırılmış fakat cami yapılırken imar planında ibadet alanı olarak belirlenen 2900 ada 1 nolu parsele değil adanın kuzeyinde yer alan ve yeşil renkle çizilen alana yaptırılmıştır. Hal böyle iken 2019 yılında yapılan geri dönüşüm yeni uygulama işleminde bu sorun ile karşılaşılmıştır. Sorunun giderilmesi adına uygulamada zaten mevcutta yeşil alan olarak gösterilen yerde cami mevcut olduğundan yapılan uygulama öncesinde imar plan değişikliğine gidilmiş ve 2900 ada 1 nolu parselde yer alan ibadet alanı imar planında yapılan değişiklik ile aynı metrekarelerde yeşil ile gösterilen alana kaydırılmış uygulamaya o şekilde geçilmiştir. Böylelikle imar plan altlığı ile zeminde yapılan yapılaşma uyumlu hala getirilerek çözüm yoluna gidilmiştir.

5.4. Encümen Kararındaki Şekil Eksiklikleri

3194 sayılı imar kanunu 18. madde uygulamasında uygulamaya başlamadan önce uygulama yapılacak yer için encümen karı alınır. Bu encümen kararında uygulamaya girecek olan tüm parseller zikredilir. Encümen kararı alınırken bazı parsellerin zikredilmemesi şekil hatalarına neden olmaktadır. Böylesi şekil hataları sonradan alınan encümen kararında yazılmayan parseller de zikredilerek idarenin hatalarını düzeltebileceği ilkesi gereği giderilebilir. Bu durum Danıştay kararlarında ifade edilmiştir [Danıştay 6. Dairesi Kararı].

5.5. Uygulumada Eşdeğer Esaslı Bir Dağıtımın Yapılmamasından Kaynaklı Sorunlar

Bilindiği üzere 18. madde yönetmeliğinde uygulamaya giren kadastral parselin mümkün mertebe eski yerinden verilmesi gerektiği bunun mümkün olmadığı teknik zorunluluk durumlarda ise bir kısmının başka yerden verilebileceği öngörülmüştür. Fakat genel itibari ile idare mahkemelerinin baktığı davalarda bilirkişiler teknik zorunluluk ilkesini göz ardı ederek parselasyon işleminin tamamına ilişkin matematiksel dağıtım hesabı yapmadan halihazırda bulunan yapıları hesaba

katmadan bir kısmı eski yerinde verilemeyen uygulamalar için olumsuz karar vermektedir. Bu durum Danıştay kararında özetle şu şekilde ifade edilmiştir.

18 inci madde ile ilgili Yönetmeliğin 10/a maddesi hükmü, mutlak uygulanması gerekli bir kural olmayıp, düzenleme ile oluşan imar parsellerinin ancak 'mümkün olması' halinde aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsele tahsisinin sağlanmasını öngörmektedir."

"Dava dosyasının incelenmesinden; davacının 5000 m² yüzölçümlü taşınmazın düzenlemeye tabi tutulması sonucu taşınmazın % 31'i oranında 1537 m² lik kısmının düzenleme ortaklık payı olarak alındığı, kalan miktarın 2948 m² lik kısmının müstakil parsel olarak eski yerinden tahsis edildiği, 348 m² nin ise farklı yerdeki parsellere hisselendirilmek suretiyle verildiği, uyuşmazlığın çözümü için İdare Mahkemesince yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda bu tarz düzenlemenin taşınmazlarının tamamı umumi hizmetlere ayrılan taşınmaz maliklerine konut alanından taşınmaz sağlamaya yönelik olduğu, davacıya kendi yerinden yer tahsisinin mümkün olduğu, bu durumun ise yönetmelik hükmüne uygun olmadığı görüşüne yer verilmesi nedeniyle, mahkemece düzenleme işleminin mevzuata aykırı bulunarak iptal edildiği anlaşılmıştır".

Ancak, yönetmelik hükmü mutlak uygulanması gerekli bir kural içermemekte, mümkün olması halinde düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin aynı yerdeki ve yakınındaki parsele tahsisinin sağlanmasını öngörmektedir.

Bu durumda, eski taşınmazın bulunduğu yerde 8 müstakil parsel tahsis edilen davacıya, kalan % 10 oranındaki kısmın başka yerlerden tahsisinin mevzuata aykırı bulunmaması nedeniyle işlemi iptal eden temyize konu mahkeme kararında hukuki isabet görülmemiştir" [Danıştay 6. Dairesi Kararı].

Söz konusu Danıştay kararından hareketle idare mahkemelerinde bilirkişi olarak gelen teknik elemanların yukarıda da ifade edildiği gibi uygulamayı bir bütün olarak değerlendirmemesi, en yakın yerden yer verilip verilemeyeceğine dair herhangi bir matematiksel hesap yapmaması , mevcut yapıları dikkate alma ve teknik zorunluluk gibi kriterleri göz ardı ederek teknik zorunluluk gereği bir kısmı eski yerinden verilemeyen parseller için olumsuz görüş bildirmekte ve uygulamanın iptaline neden olarak hem kamuyu zarara uğratmakta hem de uygulama bölgesine yapılacak olan belediye hizmetlerinin aksamasına neden olmaktadır.

Ayrıca yapılan uygulamalarda yine teknik zorunluluk gereği bazı durumlarda imar planında kesinti oranı düşürülmesi gereken DOP oranı miktarından fazla olan

taşınmazlarda Dop miktarından fazla olan kısımları için eş değer bir yer tahsis etmek mümkün olmayabilir. Bu durum genellikle sürekli bahsettiğimiz yoğun yapılaşmanın olduğu yerlerde karşımıza çıkmaktadır. Dolayışı ile 18. madde uygulamaları irdelendiğinde eş değer bir yer tahsis edilmemesinin mevcut halihazır yapılardan kaynaklı olup olmadığına bakılmalı ve o şekilde bir değerlendirme yapılmalıdır.

5.6. Yoldan İhdas ile Belediye Adına Parsel Oluşturulması

5.6.1. Kadastral Yolların İhdası

Plan içerisinde kalıp kapanan kadastral yollar; belediye sınırları içerisinde ise belediye adına, belediye sınırları dışında ise köy tüzel kişiliği adına uygulamaya dahil edilir. Uygulamaya tabi tutulan diğer parsellerde olduğu gibi DOP kesildikten sonra kalan miktara karşılık verilecek olan imar parsellerinin belediye sınırları içerisinde belediye, dışında ise köy tüzel kişiliğine tahsis edilmesinde yasaya aykırı herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Ancak, bu şeklide yapılan uygulamaya karşı dava açılması halinde, Danıştay tarafından; yolların ihdası “uygulamanın iptali” için sebep sayılmaktadır.

Konuyla ilgili Danıştay kararları; "DOP oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan yoların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir" şeklindedir [Danıştay 6. Da.28.06.1994, E.1994/169, K.1994/3262; Danıştay 6.Dairesinin; 14.11.1994 tarih, E:1994/2039, K.1994/4189; 10.11.1994 tarih E.1994/1686, K.1994/4142; 19.12.2002 tarih, E.2001/6392, K.2002/6191 sayılı kararları da aynı konu ile ilgilidir].

Yani özetle Danıştay kararları; Uygulama sahasında kapanan kadastral yolların, öncelikle DOP'tan oluşturulan yerler için kullanılacağı, kalan olursa onun ihdas edilebileceği yolundadır. Yani, kapanan yollar kullanılmak suretiyle DOP oranı sıfıra düşürüldüğü halde halen kalan miktar varsa, bu miktar, Tapu Yasasının 21’inci maddesi gereğince ihdas edilmesi mümkün olabilecektir [Web 2, 2019].

Yukarıda bahsedildiği şekilde; İmar planında kaldığı için kapanan yollar 18’inci madde gereğince düzenleme dosyası içerisinde ihdas gösterilip, belediye sınırları içinde belediye adına, dışında ise köy tüzel kişiliği adına uygulamaya girdiği halde herhangi bir itiraz ve/veya dava açılmaz ise, yapılan uygulama yasaya aykırı düşmediği gibi, böyle bir uygulamanın, 2644 sayılı Tapulama Yasasının 21’inci

maddesi gibi yasal dayanağı bulunmaktadır.Ancak, herhangi bir itiraz ve/veya dava açılmasıhalinde bu şekildeki uygulama,gerekçesine yukarıda olların 18 uygulaması dosyasında ihdas gösterilmesi, uygulamanın iptaline sebep olması nedeniyle uygulamada yeni çözümler getirilmesine neden olmaktadır. Şöyle ki; plan içerisinde kalan yollar; henüz 18 uygulaması yapılmadan önce, Tapu Yasasının 21'inci maddesi dayanak gösterilerek İmar Yasasının 15 ve 16'ncı maddesi gereğince belediye ya da köy tüzel kişiliği adına tescili sağlandıktan sonra, 18 uygulamasına (artık ihdas olarak değil) belediye ya da köy tüzel kişiliğinin taşınmazı olarak alınmakta böylece herhangi bir dava açılması sonucunda uygulamanın iptaline karşı tedbir alınmaktadır [Koçak ve Beyaz 2011].

Burada en büyük problem daha önce ihdas edilerek belediye adına parsel oluşturulup tescil edilen bir uygulamanın geri dönüşüm yeni uygulama işlemine tabi tutulması sırasında ortaya çıkmaktadır. Şöyle ki; Yukarıda da ifade edildiği üzere idare mahkemeleri belediye adına ihdastan parsel oluşturulmasını iptal sebebi saymaktadır. Zira oluşturulan parsel artık tescil görmüş belediye adına tapusu çıkmıştır ve bu tapunun artık yok sayılması mümkün değildir. Yapılacak geri dönüşüm yeni uygulamada tescil görmüş bu taşınmazlar yok sayılamayacağına göre uygulamaya konulması zorunluluğu doğmakta bu durum idare mahkemelerinin kararının uygulanmasını zorlaştırmaktadır. "İdare Mahkelerinin böyle bir karar vermesi durumunda idarenin ne yapması gerekir?" sorusu karşımıza çıkmaktadır. Böylesi bir durumda kanaatimizce idarenin izleyeceği yol daha önceki uygulamada ihdastan oluşturulan ve tapusu çıkan tescil görmüş bu taşınmazların idarenin onay vermesi durumunda DOP hesabına bağış olarak katılması ve DOP oranının böylece düşürülmesi olmalıdır.Aksi durumunda geri dönüşüm yeni uygulamayı yapan idarenin hem mahkeme kararını yerine getirmesi hem de tescil görmüş tapuyu yok sayması mümkün olmayacağından uygulama yapma olanağı kalmamaktadır.

5.6.2. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. Maddeleri Gereğince Terkler ve İhdas

Daha önce İmar Yasasının 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince bedelsiz olarak yola terk edilen yerler yeni bir plan tadilatı ile tescile konu olursa, ihdas edilebilir mi?

Bu soruya yıllar yılı somut bir cevap bulunamadığı için farklı kurumlar tarafından farklı görüşler verilmekte iken en son Anayasa Mahkemesinin 12.01.2012 tarih E.2011/23, K.2012/3 sayılı kararı ile bir nokta konmuş durumdadır.

Öncesinde; Teknik Araştırma Uygulama Genel Müdürlüğünün görüşü; İmar Yasasının 15 ve 16'ncı maddesi gereğince yapılan bedelsiz terklerin ihdasının yapılamayacağı yolunda idi [Web 3, 2010].

İlgili kurumun ihdas konusunda ısrarı halinde ne yapılacağı konusu ise Genel Müdürlüğümüz Tas.İşl.Da.Bşk.nın 24.10.2001 tarihli ve 4060 sayılı talimatı ile düzenlenmişti. Bu talimat da, talebin karşılanmasını, ancak MK.1019 gereğince, o yeri daha önce terk edene duyurulmasını, ayrıca ihdas ile oluşan parselin kütük sayfasına ihdas ile oluşturulduğunun yazılmasını öngörmekte idi. Anayasa Mahkemesinin 12.01.2012 tarih E.2011/23, K.2012/3 sayılı kararı ise; 15 ve 16'ncı maddeler gereğince terk edilen yerlerin; daha sonra 18 uygulaması yapılırken belediye tarafından ihdas edilebileceği yolundadır.

Anayasa Mahkemesinin bu kararının geniş özeti şu şekildedir;

"Yollar zaman içinde gelişen ihtiyaçlara bağlı olarak imar planlarında değişiklik yapılması suretiyle kapatılabileceği gibi bazı yol parçalarının açığa çıkması da ihtimal dahilindedir. Kapanan ya da açığa çıkan yol veya yol parçaları kamu malı niteliğini 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. İdare yeni bir kararla bu taşınmazları kamu yararına tahsis ederek kamu malına da dönüştürebilir. Aynı şekilde İmar Kanunu'nun 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.

Kamu mallarının ve idarenin özel mallarının tabi olduğu hukuki rejim mevzuatımızda ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. İdarenin keyfi uygulamalara sapması

halinde buna karşı adli ve idari yargıda dava açma yolları açıktır. Bu nedenle itiraz konusu kuralın keyfiliğe yol açacak bir düzenleme olduğu söylenemez.

Diğer taraftan kamu malları devletin mülkiyeti altındadır. İtiraz yoluna başvuran mahkeme her ne kadar yolların kaynağı itibariyle özel mülkiyet konusu taşınmaz olma ihtimalini dikkate alarak malik tarafından rızaen yola terk edilen alanların idarenin bir kararı ile yol olmaktan çıkarılarak idarenin özel malı haline getirilmesinin Anayasanın 35. maddesine aykırılıkoluşturduğunu ileri sürmüşse de, yollar kaynağı itibariyle özel mülkiyetteki taşınmazlara dayansa bile bunlar çeşitli usullerle kamu malı haline getirilmiş olabilirler. Kamulaştırma, düzenleme ortaklık payı ayrılması gibi usuller özel mülkiyetteki taşınmazların yol yapılmasında başvurulacak temel usullerdir. Bu hallerde malik taşınmazın karşılığını ya kamulaştırma bedeli, tazminat ya da geri kalan taşınmazlarının değer artışı yoluyla elde etmiş ve taşınmazın mülkiyeti kamuya geçmiştir. Malikin rızasıyla yola terk etmesi de kaynaklardan birisi olmakla birlikte bu durumda bir bağışlama söz konusu olup hukukumuzda bağışlamanın şarta bağlı olarak yapılması mümkündür. Eğer malik bağışladığı taşınmazın yol dışında başka bir amaç için kullanılmasını istemiyorsa şarta bağlı bağışlama yapma imkanına sahiptir. Bu yönüyle itiraz konusu kuralın mülkiyet hakkına müdahale teşkil ettiği söylenemez...”

Bu karara göre; 15 ve 16’ncı maddeler gereğince yola terk yapılırken; terk edilen bu yerin yol dışında başka bir amaçla kullanılamayacağına dair herhangi bir şart koşulmamışsa, terk edilen kısım bir bağış sayılacak ve bu yer daha sonra tescile konu olduğunda da, eski maliki tarafından hak iddiasında bulunulamayacaktır.

Dolayısıyla da terk edilen kısım artık herhangi bir yoldan (kadastral yoldan) farksız duruma geleceğinden, ihdas konusunda da kadastral yollardan bir farkı olmayacaktır [Koçak ve Beyaz 2011].

Yukarıda kadastral yolların ihdası başlığında ifade edildiği gibi bu taşınmazlar ya uygulama öncesi ilgili idare tarafından kendi adına tescil edilir veya herhangi bir dava olmaması koşulu ile uygulama esnasında belediye adına ihdas edilerek parsel oluşturulur.

5.7. Vakıf Arazilerinde Uygulama

Bilindiği üzere 3194 sayılı imar kanunu 18. madde uygulaması resen yapılan bir uygulamadır, fakat vakıf arazilerinin de uygulama sahasına girdiği durumlarda uygulama resen bile olsa yapılan imar uygulamasının askıya çıkarılmadan önce vakıflar genel müdürlüğüne bildirilmesi görüş alınması gerekmektedir.

Bu durum 5737 sayılı vakıflar kanununun Vakıf kültür varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi başlıklı 22. maddesinde açıkça ifade edilmektedir.

Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün görüşünü almak zorundadırlar.

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan uygulama imar ve parselasyon planlarının, askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur [Web 4, 2019].

Dolayısı ile vakıflar genel müdürlüğüne ait taşınmazların da içinde yer aldığı uygulamalarda askı sürecinden önce vakıflar genel müdürlüğünden görüş alınmalıdır. Aksi taktirde vakıflar genel müdürlüğü tarafından uygulamaya dava açılmakta ve uygulamanın iptali istenmektedir.

Konu ile ilgili örnek verecek olursak Van Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Harita Şube Müdürlüğü tarafından Van İli, İpekyolu İlçesi Buzhane Mahallesinde içerisinde Buzhane Cami Vakfına ait 557 ada 3 nolu taşınmazın da bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulaması çerçevesinde imar uygulaması yapılmış, mahalle muhtarı aracılığı ile söz konusu uygulamanın yapılacağına dair tebligatlar muhtarlığa gönderilmiştir. Fakat yukarıda da ifade edildiği gibi Buzhane Cami Vakfı Vakıflar Kanunu çerçevesinde kendilerine bizzat bildirim yapılması gerektiğinden hareketle bahse konu uygulamaya İdare Mahkemesinde dava açmış, açılan dava sonucunda 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 22. Maddesine aykırı hareket ederek bildirim yapılmamasından dolayı uygulamaya karşı ilgili mahkemede iptal kararı verilmiştir.

5.8. DOP ve KOP Alanlarının Yanlış Yorumlanması Sonucu Oluşan Sorunlar

5.8.1. DOP Oranının % 40'tan Fazla Çıkması

3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulamasına göre maksimum DOP oranı % 40 olarak belirlenmiştir. Fakat bazı durumlarda genel hizmet alanlarının ihtiyacına göre DOP oranı % 40 ın üzerine çıkabilmektedir, bu durumda DOP oranının % 40 veya altına düşürülmesi gerekmektedir.

3194 İmar Yasasının 18'inci maddesi gereğince, düzenlemeye tabi parsellerden kesilebilecek azami DOP oranı % 40'tır. Düzenleme sahasında, kamusal alanlar için gerekli miktarı elde edebilmek için % 40 kesinti yapmak yeterli olmayabilir.

Böylesi durumlarda, uygulayıcı kurumun daha fazla DOP kesintisi yapma gibi bir yetkisi bulunmamaktadır. % 40'ı aşan kısımlar; 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesinin 4'üncü fıkrası (ve Uygulama Yönetmeliğinin 32'nci maddesi) gereğince;

- Ya, aynı saha içerisinden yapılacak bağışlarla karşılanır,
- Varsa öncelikle düzenleme alanında bulunan belediyenin kendi taşınmazlarından,
- Yoksa düzenleme alanındaki hazine veya özel idareye ait taşınmazların umumi hizmetlere ayrılan alanlara rastlayan kısımlarından,
- O da yetmediği takdirde; uygulayıcı kurum, tarafından kamulaştırma yapılmak suretiyle eksik kısım karşılanır [Koçak ve Beyaz 2011].

10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı resmi gazetede yayınlanan; Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile DOP oranı % 45 e çıkarılmıştır [ResGaz, 6]. Böylesi durumlarda ilgili idareler yüksek maliyetlerden dolayı kamulaştırma işlemine başvurmamak adına imar planlarını hazırlarken genel hizmet alanlarının en yüksek DOP kesinti oranı olan yüzde 45 'i geçmeyecek şekilde uygulama imar planlarını hazırlamaktadırlar.

5.8.2. DOP' tan Oluşturulan Tesisler ve Tescil

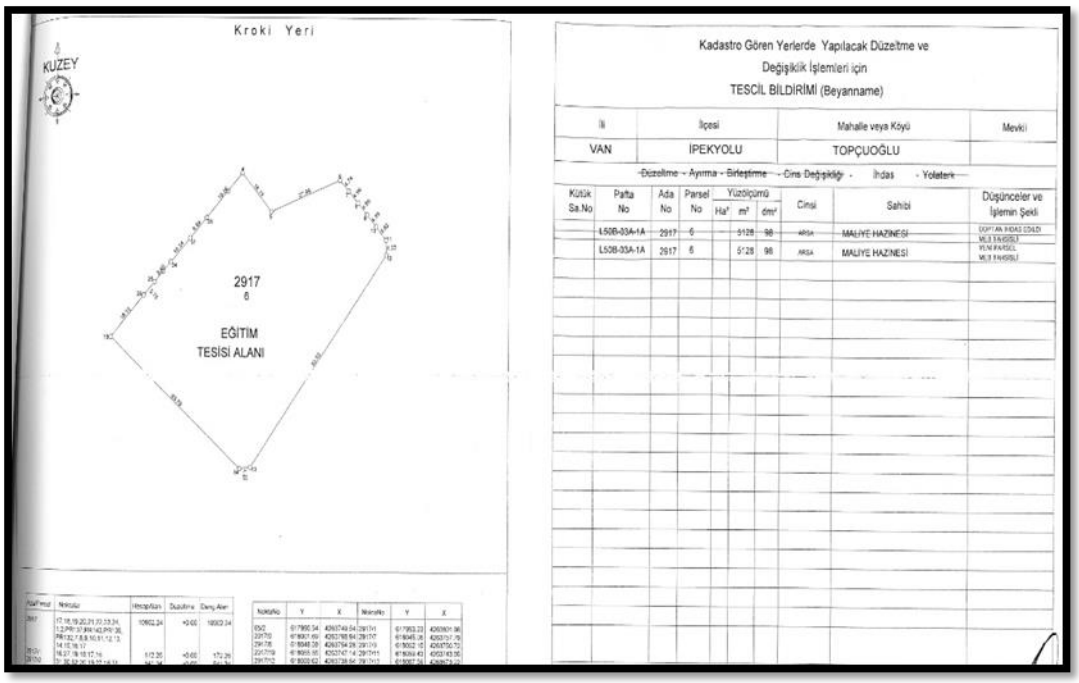
18. madde uygulamasında DOP'tan karşılanan yol, park, çocuk bahçesi gibi alanlar tescile tabi değilken; okul, cami ve karakol gibi yerler tescile tabi olması gereken yerlerdir. 10 temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı resmi gazetede yayınlanan;

Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Genel hizmet alanlarına ayrılan alanlara çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı,sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi yerler de dahil edilmiştir [ResGaz, 6]. Tescil İşlemi şu şekilde yapılmalıdır;

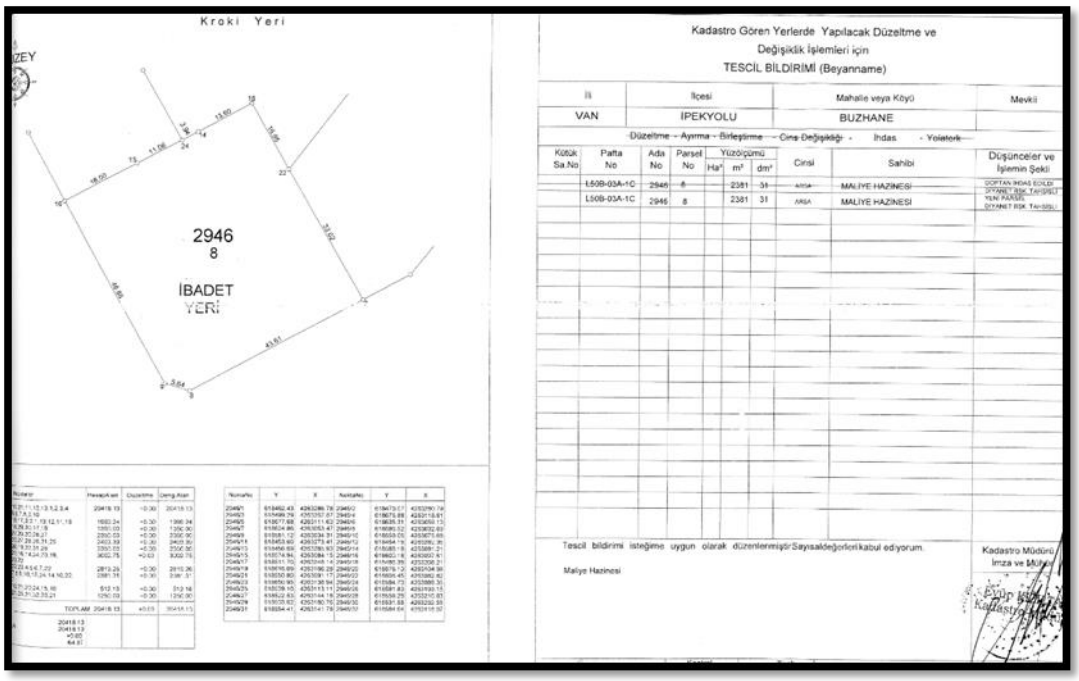
Tescile tabi olmayan park ve çocuk bahçesi gibi alanlara ada ve parsel numarası verilmesi gerekir. Park ya da çocuk bahçesi diğer parsellerle bitişik ise, diğer parsellerle birlikte aynı ada içerisinde de yer alabilir, o zaman bu ada içerisinde parsel numarasını alır.

- Okul alanı olarak ayrılan alanlar; Hazine adına tescil edilir. Tescilden sonra,belediye ve mücavir alan içinde özel idareye, dışında ise köy tüzel kişiliğine devredilir [Web 5, 2019].
- Karakol yerleri olarak ayrılan alanlar da yine Maliye Hazinesi adına tescil edilir.
- Cami alanı olarak ayrılan alanlar ise, Maliye Hazinesi adına tescil edildikten sonra Diyanet İşleri Başkanlığına tahsisleri sağlanır. (Konuyla ilgili olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, (TAU) Genel Müdürlüğünden 01.11.2000 tarihli ve 25444 sayılı görüşü de aynı doğrultudadır [Koçak ve Beyaz 2011].

Söz konusu alanların beyannamelerinin nasıl olacağını görsel olarak aktaracak olursak;



Şekil 5.7: İmar uygulamasında eğitim tesis alanı yeri beyannamesi.



Şekil 5.8: İmar uygulamasında ibadet yeri beyannamesi.

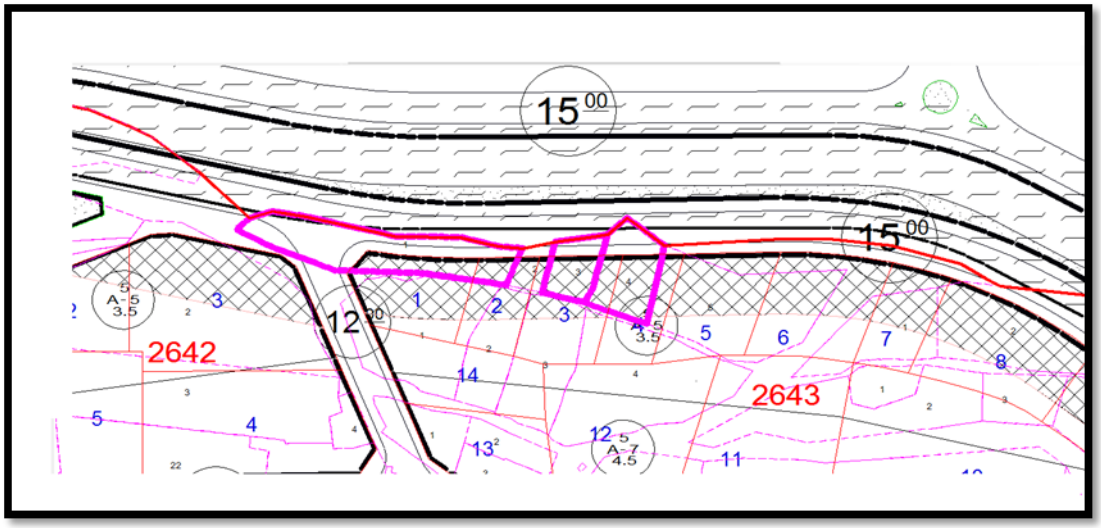
Şekil 5.7 ve Şekil 5.8 de görüldüğü üzere ibadet yeri ve eğitim tesis alanları için hazırlanan beyannamelerde taşınmaz sahibi Maliye hazinesi olarak yazılır, beyanlar hanesinin düşünceler kısmına ise DOP tan karşılandığı belirtilerek Eğitim tesis alanı için Millî Eğitim Bakanlığına tahsisli, ibadet alanı için de Diyanet İşleri Başkanlığına tahsisli ibaresi eklenir.

5.9. Düzenleme Sınırının Hatalı Geçirilmesi

Düzenleme Sınırı; İskan sahasının bittiği yerlerde iskan sınırlarından, İskan sahası içindeki yollarda yol ekseninden, 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 geçilir [18. Madde Yönetmeliği Madde 6].

Düzenleme sınırı imar adasını keserek geçemez ve yol orta akslarından geçirilir, fakat düzenleme sınırı dışında uygulamaya girecek olan kadastral parselin küçük bir kısmı kalıyor ve bu kalan başka bir imar adasına girmiyor ise sınırın yol orta aksından değil de düzenleme sınırı dışında kalan küçük parçanın etrafından dönülerek geçirilmesi mümkündür. Bunu bir örnek ile gösterecek olursak;



Şekil 5.9: 18. madde uygulamasında düzenleme sınırı geçirilmesi.

Şekil 5.9'dan da anlaşılacağı üzere kırmızı renk ile çizilen düzenleme sınırı yol orta ekseninden değil pembe renk ile çizilen ve başka bir imar adasına girmeyen kadastral parsellerin sınırından geçirilmiştir. Böylece gereksiz bir şekilde kadastral çap düzenlenerek taşınmazın küçük bir kısmının uygulama dışında kalması engellenmiştir. Sonuç olarak yol veya komşu parsellere denk gelen alanlarda

düzenleme sınırının yol orta ekseninden geçmesi bazı parsellerde çap düzenlenmesine neden olacak ise düzenleme sınırının düzenlemeye giren parsellerin bitim sınırından geçirilmesi daha uygun olacaktır.

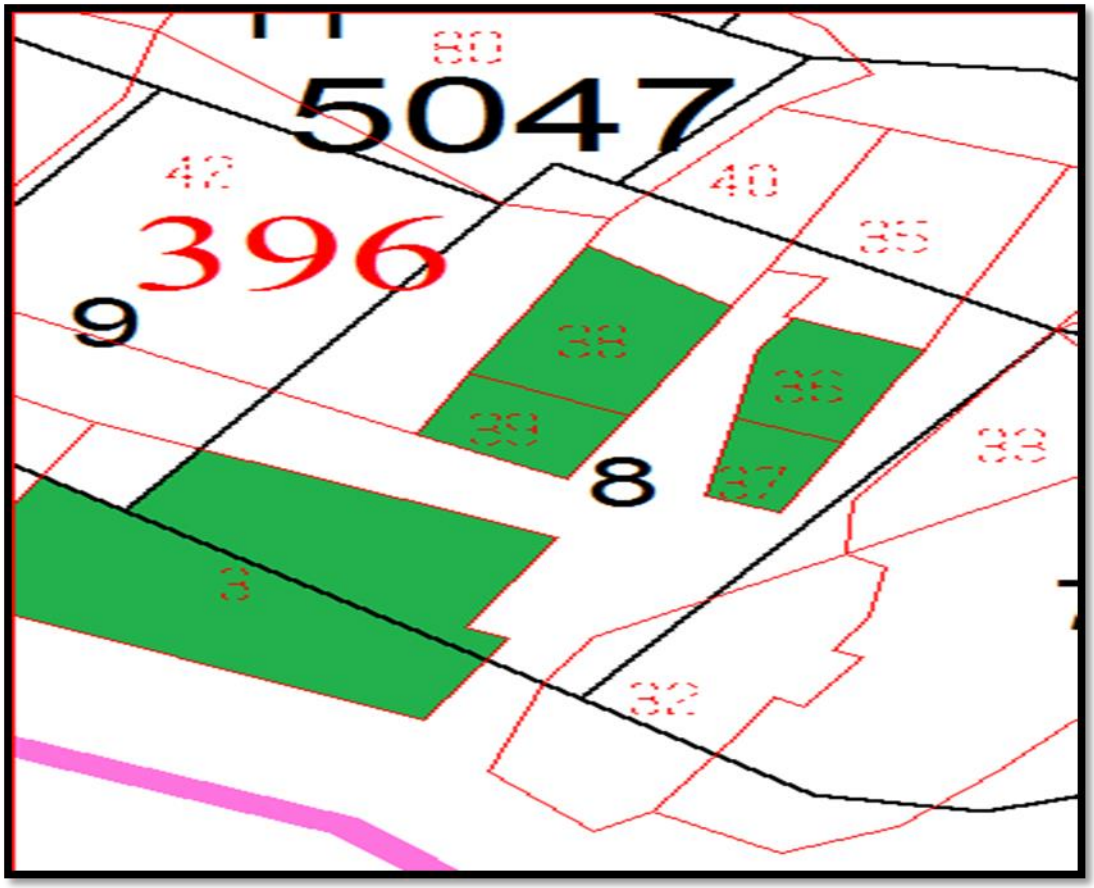
5.10. Mülkiyet Yapısından Kaynaklı Sorunlar

5.10.1. Çok Ortaklı Yapılaşmış Büyük Parsellerin Olduğu Alanlar

Şekil 5.10: Çok ortaklı yoğun mülkiyetlerin olduğu alanlar.

Şekil 5.10'da görüldüğü üzere 908 ada 4-5-6 nolu parsellerin bulunduğu alanda 3194 sayılı imar kanunu 18. madde uygulaması çerçevesinde imar uygulaması yapılmaya çalışılmıştır. Ancak uygulama öncesi yapılan ön hazırlıkta Şekil 5.11'den de görüldüğü üzere parsellerin çok büyük olduğu, parsellerde yoğun yapılaşma olduğu ve bu parseller içerisinde çok sayıda müşterek bulunduğu, bu müştereklerin kendi aralarında gayri resmi olarak paylaşım yaptıkları görülmüştür. Hal böyle iken herhangi bir imar uygulamasında böylesi büyük parsellerin küçük parçalara ayrılmasında tek bir parselde müşterek olan ortakların parçalara ayrılan tüm parsellerde müşterek olacağı bu şekilde mağduriyetlerin olacağı aşikar olduğundan söz konusu yerde imar uygulaması yapılmasından vazgeçilmiştir.

5.10.2. Parsellerin Küçük Olmasından Kaynaklı Sorunlar



Şekil 5.11: Uygulamada küçük parseller.

İmar uygulamalarındaki sorunlardan bir tanesi de uygulmaya giren küçük alanlı parsellerin DOP kesintisinden sonra kalan kısımlarının planlı alanlar yönetmeliğinde belirlenen kriterlere uymaması, buna bağlı olarak tek müstakil parsel verilememesidir. Bu durumlarda uygulmaya girmeden önce tek müstakil parsel olan taşınmazlar teknik zorunluluk gereği yeni bir imar parselinde ortak edilmek durumunda kalınabilmektedir. 18. madde imar uygulmasının taşınmaz maliklerine benimsetilmesi zaten zor bir durum iken bu şekilde teknik zorunluluklar uygulamayı yapan idareler için daha da zor bir hal almaktadır. Van Büyükşehir Beldiyesi tarafından 2018 yılında yapılan uygulamada Şekil 5.11'de yeşil renk ile çizilen 36,37,38,39 nolu kadastral parseller DOP kesintisinden sonra tek başına parsel oluşturamayacak kadar küçük taşınmazlar olduğundan bu parseller siyah ile çizilen 8 nolu parselde 3 numaralı parsel ile ortak bir şekilde verilmek zorunda kalınılmıştır.

5.11. 18. Madde İle 2981 Sayılı Yasanın 10 C ve 3290 Sayılı Yasanın Ek-1 Maddesinin Birlikte Uygulanmasından Kaynaklı Sorunlar

2981 sayılı yasanın 10 C Maddesi: İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapılara yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadastro müdürlüklerince de kullanılır.

3290 sayılı yasanın Ek 1 maddesi: Ek Madde 1-(Ek: 22/5/1986- 3290/15 Md. İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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."

18'inci madde ile Ek 1 maddesinin birlikte uygulanabilmesi için uygulamaya giren alanın, 3290 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 22.05.1986 tarihinden önce özel parselasyona dayalı ve hisse karşılığı satın alınmış olması gerekir. Bu tarihten sonra özel parselasyona dayalı ve hisse karşılığı satın alınan yerlerde 18'inci madde ile Ek 1 maddesi birlikte uygulanamaz, uygulansa da iptal edilir. Ayrıca söz konusu iki uygulamanın birlikte uygulanabilmesi için uygulama yapılacak olan yerde ıslah imar planı olmalıdır.

Encümen kararında özellikle belirtmek koşuluyla, "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi" ile "2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 3290 sayılı Kanun ile eklenen Ek 1

maddesi" birlikte uygulanarak 18'inci madde uygulamalarıyla yapılamayan hisse çözümü uygun hale gelebilmektedir. Ek 1 maddesinin uygulanacağı alanlar; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunduğu alanlar olabileceği gibi aykırı yapılaşmanın olmadığı alanlar da olabilir:

18'inci madde ile Ek 1 maddesinin birlikte uygulanması, 31/05/2012 tarihli Resmî Gazete 'de yayımlanan "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" madde 23 ve madde 24/ (1) uyarınca 31.05.2018 tarihinde yürürlükten kalkacaktır:

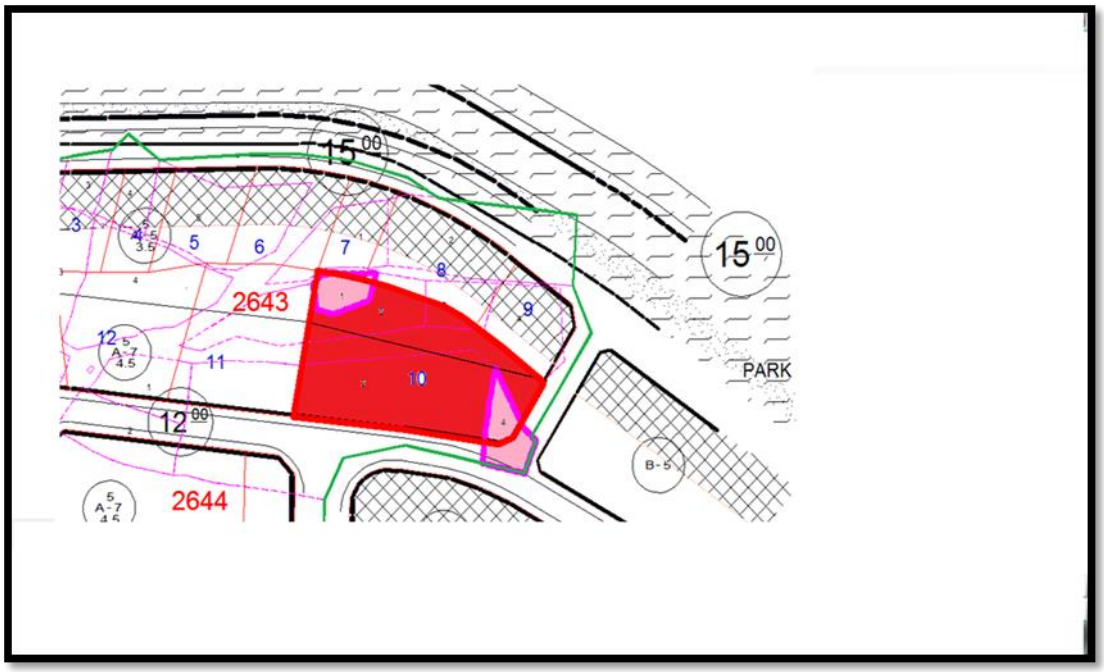
"Madde 23- 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.";

Özetle; 3194 sayılı yasanın 18. maddesi ile 2981 sayılı yasanın 10 C ve 3291 sayılı yasanın Ek 1 maddesinin birlikte uygulanmasının koşulu söz konusu uygulaman yapılacağı yerde ıslah imar planının olması şartıdır. Islah imar planı yapılmadan mevcut uygulama imar planları üzerinde hem 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi ile birlikte 3290 sayılı kanunun Ek 1 maddesinin birlikte uygulanarak hisse çözümü yapılan uygulamalar mevzuata uymadıkları belirtilerek mahkemeler tarafından iptal edilmektedir.

5.12. Hisseli Parsel Verilmesi ile İlgili Sorunlar

18. madde imar uygulamalarında en fazla görülen sorunlardan bir tanesi müstakil parsel olarak uygulamaya giren bir parselin uygulama sonrasında müşterek parsel olarak verilmesi olayıdır. İmar uygulaması yönetmelik esaslarına göre uygulamaya müstakil olarak giren bir parsel yine uygulama sonrasında müstakil olarak çıkmalı, uygulamaya müşterek olarak giren bir parsel ise yine uygulama sonrasında müşterek olarak çıkmalıdır. Müşterek olarak uygulama giren bir taşınmazda hisse çözümü yapılarak müstakil parsel olarak verilmesi mümkün değildir. Bazı durumlarda uygulamaya müstakil olarak giren bir parsel DOP kesintisinden sonra teknik zorunluluk gereği müşterek olarak çıkabilmektedir. Bu durum taşınmaz sahipleri arasında anlaşmazlıkların çıkmasına ve mağduriyetlerin oluşmasına neden olmaktadır. Fakat yapılan birtakım uygulamalarda uygulamaya müstakil olarak giren parsel teknik zorunluluk olmadığı halde uygulama sonrasında müşterek parsel olarak verilebilmekedir. İmar Kanununun 18 İnci maddesi uyarınca

yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğe göre yukarıda da belirtildiği üzere ancak ve ancak teknik zorunluluk gereği genel hizmet alanları için gerekli kesinti yapıldıktan sonra kalan kısım minimum bir imar parseli oluşturmaya yetmiyor ise müstakil parsel verilememesi durumunda zorunlu olarak ruhsat ve eklerine uygun bir imar parseli oluşturmak adına müşterek parsel verilebilir aksi durumda müstakil tam hisseli olarak giren bir parselin uygulama sonrası müşterek olarak hisselendirilmemesi gereklidir.Böylesi durumlarda uygulama ilgili idare mahkemeleri tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmektedir. Konuyu bir örnek şekil ile açıklayacak olursak;



Şekil 5.12: Van ili İpekyolu ilçesi Akköprü uygulaması.

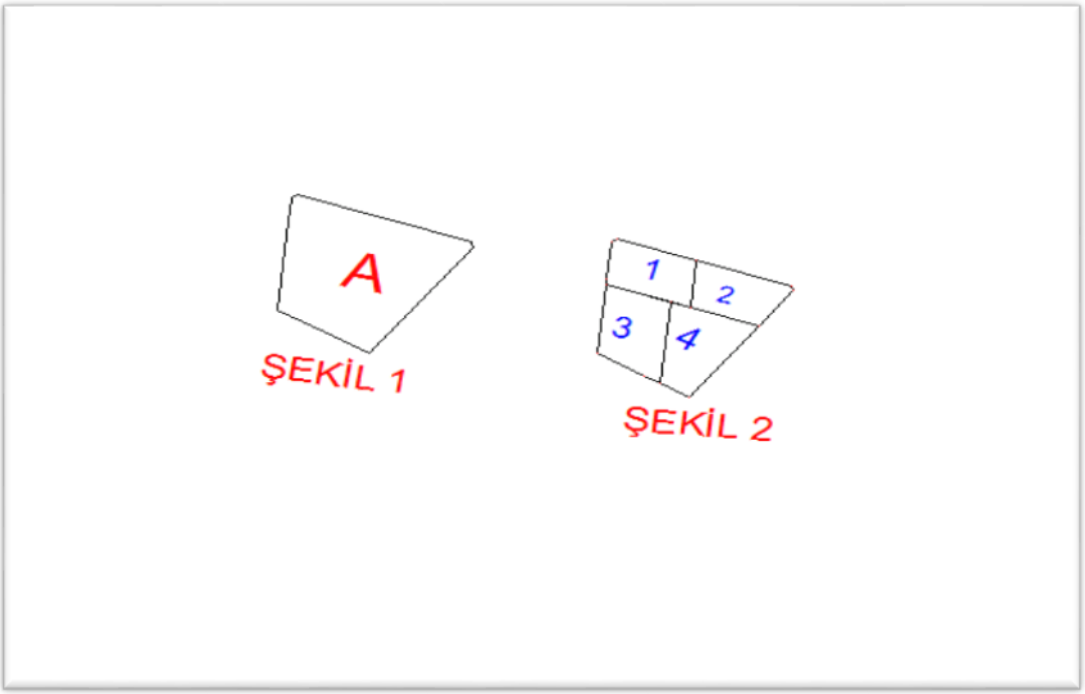
Şekil 5.12 de görüleceği üzere pembe renk ile çizilen 1 ve 4 nolu kadastral parseller İmar uygulamasında DOP kesintisine tabi olduktan sonra kalan kısımları tek başına bir imar parseli oluşturmaya yetmemektedir. Bilindiği üzere İmar Kanunu 18. Madde uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlenmesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliği göre teknik zorunluluk gereği DOP kesintisinden sonra metrekare olarak tek başına müstakil bir parsel oluşturmaya yetmeyen taşınmazlar kendilerine en yakın parselde eş değer esaslı olarak müşterek verilebilmektedir. Dolayısı ile söz konusu iki parsel teknik zorunluluk gereği 3 numaralı kadastral parsel ile kırmızı renk ile boyanan 2643 ada, 10 numaralı parselde uygulama ile müşterek edilmek durumunda kalınmıştır.

5.13. Uygulama Sonrası İfraz, İptal, Geri Dönüşüm Hisseli Dağıtım

Burada en önemli sorunlardan bir tanesi yapılan imar uygulamasından sonra 3194 sayılı imar kanununun 15. ve 16. maddeleri gereğince ifraz yapılması ve ifraz edilen taşınmaz parçalarının satılması ile müşterek tapudan müstakil tapuya geçilmesi sonrasında uygulamanın iptal edilmesi ile yapılacak olan geri dönüşüm yeni uygulama işleminde müstakil tapuya dönüşen taşınmazların tekrar müşterek haline getirilmek zorunda kalınmasıdır. Konu ile ilgili 17.11.1998 tarih, 1998/2193 Esas, 1998/5507 Karar numaralı Danıştay kararı şu şekildedir;"18 inci madde uyarınca yapılan parselasyon işleminde, mülkiyetin ferdileştirilmesi mümkün değildir. Bu durumda, oluşturulan imar parsellerinin paydaşlara yine 'müşterek mülkiyet' şeklinde tahsisi gerekir."

Bunu bir örnek ile açıklamak gerekir ise örneğin Şekil 5.13'te müşterek olan A kadastro parseli ifraz ile 1, 2, 3 ve 4 numaralı parsellere ayrılmış ve bunların her biri ayrı kişilere satılmış olsun. 1 nolu parsel V'e, 2 nolu parsel Y'ye, 3 nolu parsel ise Z'ye 4 nolu parsel N'ye satılmış olsun.

Uygulama iptal edilip yeni uygulama öncesi geri dönüşüm yapıldığında (ilk kadastro parseli olan A ya dönüldüğünde) bu parselde artık V, Y Z ve N malikleri hissedar olarak gelecektir. Aynı kök parsel olan A parseli geri dönüşüm sonrasında yapılacak olan yeni uygulamada yine 4 parsel olarak ayrılsa bile kadastral kök parselde müşterek olan V, Y, Z ve N malikleri 18. madde imar uygulamasında hisse çözümü yapılamadığından dolayı yine 4 parselde müşterek olarak verilmek durumundadır. Yani özetle aktaracak olursak imar uygulaması sonrasında imar kanununun 15. ve 16. maddeleri gereğince ifraz yapılarak müşterek tapudan müstakil tapuya geçilmesi durumu söz konusu uygulamanın iptali ile yapılacak olan geri dönüşüm ve sonrasındaki yeni uygulama ile bozulmakta ve çok ciddi mağduriyetlerin doğmasına neden olmaktadır. Bahse konu mağduriyetin giderilmesi adına uygulama iptal edilse dahi yapılacak olan geri dönüşüm sonrası yeni uygulama ile ifraz durumundan sonra satış yolu ile elde edilen hakların korunması adına hisse çözümü yapılarak tapuların müstakil olarak verilmesine olanak sağlayan herhangi bir hukuki karar da bulunmamaktadır. Dolayısı ile ancak 18. madde uygulaması sonrasında yapılan ifrazların dikkate alınarak tekrar müstakil verilebilmesine yönelik hukuki bir karar çıkması durumunda bahse konu problem aşılabilecektir.

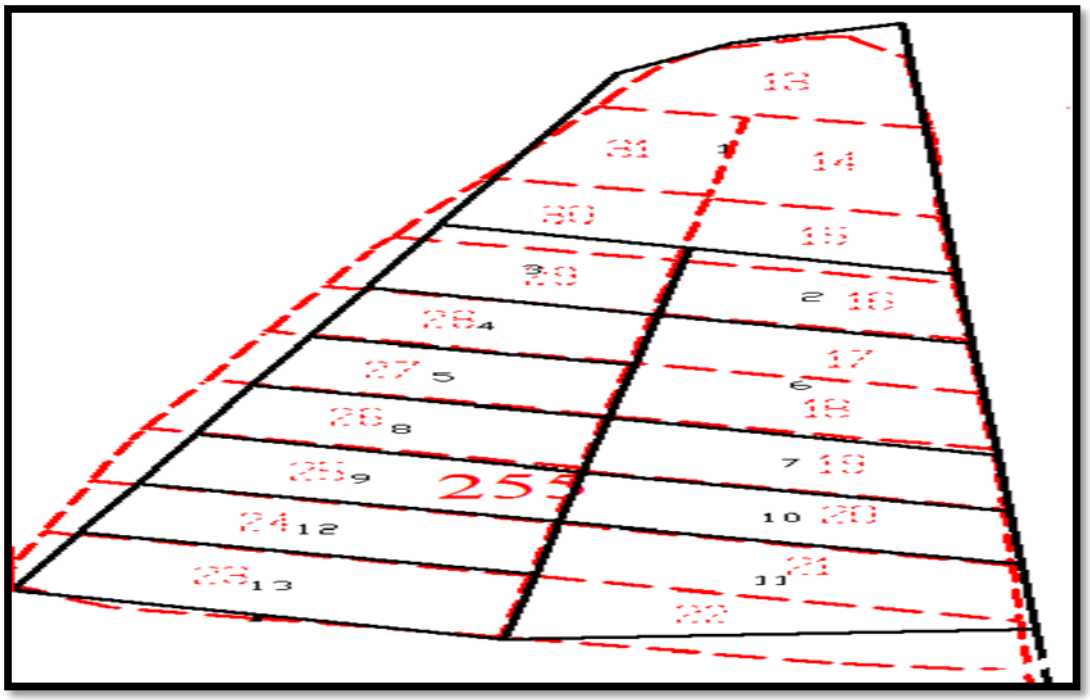


Şekil 5.13: Uygulama sonrası ifraz.

5.14. Uygulama Öncesinde Yapılan İfrazın DOP Oranından Düşük Olması

18. madde imar uygulamalarında en büyük sıkıntılardan biri de uygulama yapılamadan önce imar kanunun 15. ve 16. Maddesine göre yapılan ifraz-terk işlemlerinde genel hizmet alanlarına bedelsiz terk edilen oranın uygulama da hesaplanan DOP oranın dan düşük olmasıdır. Zira 18. Madde yönetmeliğinin 11. Maddesine göre daha önce imar kanununun 15. ve 16. Maddelerine göre terk yapılan parsel maliklerinin terk oranının uygulamada belirlenen DOP oranın dan az olanları ancak bu maliklerin kabul etmesi halinde kesinti yapılarak aradaki farkın DOP oranına tamamlanmasını belirtmekte iken yargı kararlarıuygulama öncesinde imar kanununun 15. ve 16. Maddesine göre terk edilen oranın DOP oranına tamamlanmasını aradaki farkın parselden kesilmesini ön görmektedir. Bu durum uygulama öncesinde terk işleminden sonra kanuni hak çerçevesinde yeni sınırlarına göre özellikle yapılaşmaya geçmiş taşınmaz malikleri için biraz daha kesinti ve buna bağlı olarak sınırların tekrar değişmesi anlamına gelir.Böylesi bir durum uygulamalarda büyük sıkıntılar doğurabilmektedir. Kanaatimizce de daha önce terk yapılan parsellerden uygulama esnasında tekrar DOP kesilmesinin daha da büyük

sorunlara neden olacağı, kendi rızası ile terk yaparak yapılaşmış ve sınırlarını belirleyerek yaşam alanını buna göre dizayn etmiş taşınmaz maliklerinin daha sonra resen yapılan 18. Madde imar uygulamalarındaki taşınmazlar gibi hesaba katılması hakkaniyetli olmayacağı aşikardır. Böylesi durumların önüne geçilmesi gerekecek ise uygulama yapılacak olan bölgelerin stratejik planlarda belirtilmesi imar uygulaması bitinceye kadar o bölgelerde imar kanunun 15. ve 16. Maddelerine göre işlem yaptırılmaması sağlanmalı ve imar uygulaması kesinlikle hayata geçirilmelidir. Aksi taktirde ne zaman yapılacağı bile belli olmayan imar uygulaması için önceden imar kanunun 15. ve 16. Maddelerinın vermiş olduğu hak çerçevesinde işlem yapılanparselllerden yıllar sonra yapılan 18. Madde imar uygulamsından tekrar kesinti yapılması hakkaniyetli olmayacaktır.



Şekil 5.14: Uygulama öncesi ifraz-terk.

Şekil 5.14 te Van İli, İpekyolu İlçesi, Hatuniye Mahallesinde yapılan 18. Madde imar uygulamasında 2016 yılında Van Büyükşehir Belediyesi tarafından imar uygulması yapılmış, şekilde kırmızı renk ile çizilen ve uygulama öncesinde ifraz-terk işlemi görmüş olan parsellerden 18. Madde imar yönetmeliğinin 11. Maddesi dikkate alınarak DOP kesilmemiştir. Fakat uygulama içerisinde yer alan başka maliklerin açmış olduğu iptal davasında mahkeme Şekil 5.14 teki adayı da dikkate almış bu parsellerden DOP kesilmemesini gerekçe göstererek söz konusu

uygulamayı iptal etmiştir. Bunun üzerine Van Büyükşehir Belediyesince yapılan geri dönüşüm yeni uygulama işleminde söz konusu parsellerden mahkeme kararı göz önünde bulundurularak daha önce yapmış oldukları terk oranları DOP oranına tamamlatılmış ve bu parsellerden tekrar kesinti yapılmıştır. Yapılaşmış bu adada parsellerin tekrar kesinti yapılarak küçülmesi ve sınırların değişmesi büyük sıkıntılara neden olacağı için parsellerin sınırlarının çok değişmemesi ve evlerin parsel sınırları içinde kalması amacıyla DOP oranına tamamlanan fark kadar belediye taşınmazı bu parsellerin her birine ortak getirilmek durumunda kalınmıştır. Böylece en azından bu taşınmaz maliklerinin hissedar getirilen belediye payını alarak sorunun çözülmesi ön görülmüştür.

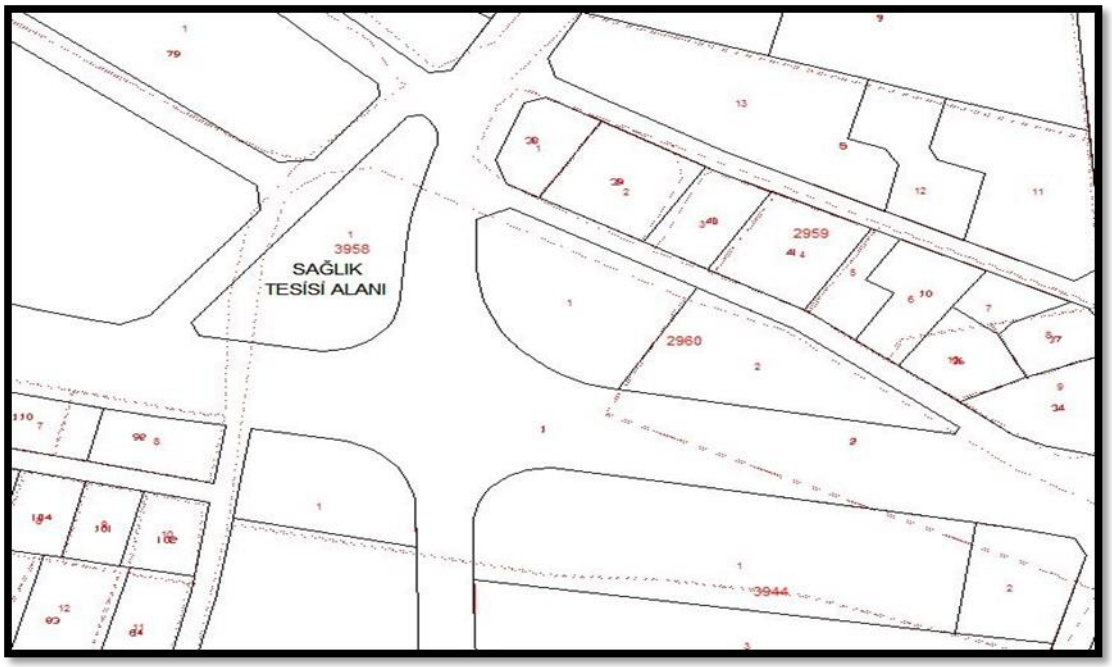
5.4. Encümen Kararındaki Şekil Eksiklikleri

3194 sayılı imar kanunu 18. madde uygulamasında uygulamaya başlamadan önce uygulama yapılacak yer için encümen kararı alınır. Bu encümen kararında uygulamaya girecek olan tüm parseller ifade edilir. Encümen kararı alınırken bazı parsellerin ifade edilmemesi şekil hatalarına neden olmaktadır. Böylesi şekil hataları için sonradan alınan encümen kararında yazılmayan parsellerin de ifade edilerek idarenin hatalarını düzeltebileceği Danıştay kararlarında ifade edilmiştir. [Danıştay 6. Dairesi Kararı].

5.15. KOP (Kamusal Ortaklık Payı) İçin Ayrılan Alanın Uygulamaya Giren Tüm Parsellerden Pay Alınarak Oluşturulması

İmar Uygulamlarında karşılaşılan ve uygulamaya giren taşınmaz maliklerinin kabullenemediği işlmelerden biri de KOP parselinin uygulamaya giren tüm maliklerden karşılanmasıdır. Uygulamada KOP parseli tüm maliklerden karşılandığı için uygulamaya giren her bir parselden metre kare olarak küçük miktarlar gelmekte ve bu KOP parselinde tüm malikler ortak olmaktadır. Bu durumda KOP parseline çok fazla malik sahip olduğundan parselin kamulaştırılması daha da zor hale gelmektedir. Ayrıca burada en önemli sorunlardan bir tanesi KOP alanının denk geldiği taşınmaz malikten de KOP payı kesildikten sonra kalan kısmı için yeni yer ayrılması oluşturmaktadır. Böylesi bir durum KOP alanı kapsayan taşınmaz

malikinin başka parsellere ortak götürülmesi zorunluluğunu doğurmakta ve uygulamada maliklerin birbiri ortak hale gelmesine neden olabilmektedir. Bu şekilde bir uygulamanın toprağın her bir miktarının büyük önem taşıdığı coğrafyamızda maliklerce benimsenmeyeceği bu ortaklığın büyük sorunlara neden olacağı aşikardır. Dolayısı ile 18. Madde yönetmeliğinde ve ilgili kanunlarda KOP alanının uygulamaya giren tüm parsellerden karşılanması yerine uygulamada denk geldiği kadastral parsele verilmesi şeklinde yer alması hem daha hakkaniyetli hem de uygulamanın hayata geçirilmesi, maliklerce kabul görmesi açısından daha yararlı olacaktır.



Şekil 5.15: KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli.

Şekil 5.15'te 3958 ada 1 parelde yer alan ve KOP olarak karşılanması gereken Sağlık Tesis Alanı 2016 yılında Van Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan imar uygulamasında tüm maliklerden karşılanmış, bu pasrelde uygulamaya giren tüm taşınmazlar küçük oranlarda ortak edilmiştir. KOP alanının denk geldiği kadastral parsel ise KOP oranı kadar miktar kesildikten sonra kalan kısımları başka yerlerde başka maliklere ortak götürülmek zorunda kalınmıştır. Bu durum taşınmaz maliklerince benimsenmemiş büyük itirazlarda bulunulmuştur. Hal böyle iken söz konusu uygulama ile ilgili olarak 2018 yılından yapılan geri dönüşüm yeni uygulama işleminde bu durum dikkate alınmış, KOP alanı olarak ayrılan imar adasını kapsayan taşınmaz malikine tahsis edilmiş, böylelikle tüm maliklerin burada ortak edilmesi ve

KOP için ayrılan imar adasını içerisine alan parselin başka parsellere ortak gidilmesinin önüne geçilmiştir.

6. ÇÖZÜM ÖNERİLERİYLE İLGİLİ DANIŞTAY KARARLARI

6.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları ile İlgili Danıştay Kararları

6.1.1. 18 Uygulamasındaki Şekil Eksikliklerinin Sonradan Giderilebileceği Hk.

Özet*:*

"3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca yapılan düzenleme işlemindeki şekil eksikliği daha sonra alınan encümen kararı ile giderilebilir." Konu ile ilgili DANIŞTAY 6. Dairesinin 13.06.1994 tarih, E.1993/3010, K.1994/2444 sayılı kararı şu şekildedir; dava, ... Merkez 2. Bölge, ...Mahallesi, 13 pafta, 79 ada 36 parsel sayılı yerdeki taşınmazda 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca düzenleme yapılmasına ilişkin 30.07.1991 günlü, 2290 sayılı belediye encümeni kararı ile bu karar yapılan itirazın reddine ilişkin 27.09.1991 günlü, 3182 sayılı encümen kararının iptali istemiyle açılmış, İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin, Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları başlıklı 5 inci maddesinde, düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından küçük olamayacağı hükme bağlanmıştır.
Dosyanın incelenmesinden, 13 pafta, 79 adanın iptali istenilen 30.07.1991 günlü, 2290 sayılı belediye encümeni kararıyla düzenlemeye tabi tutulduğu, sadece davacının 36 parselinin bu kararda gösterilmediği, ancak bu şekil noksanlığının, daha sonra alınan 20.12.1991 günlü, 4232 sayılı encümen kararı ile giderilmiş olduğu ve düzenleme işleminin de İmar Yasasının 18 inci maddesinde belirlenen yöntem ve ilkeler uyarınca yapıldığı bilirkişi raporunun incelenmesinden anlaşılmaktadır."

Yani kısacası uygulama esnasında sehven meydana gelen şekil eksiklikleri sonradan alınan encümen kararı ile de giderilebilir. Bu durumlarda uygulamanın başa dönmesine gerek yoktur.

6.1.2. 18. Uygulamasıyla Hisse Çözümü Yapılamayacağı Hk.

DANIŞTAY 6. Dairesinin 17.11.1998 tarih,E.1998/2193, K.1998/5507 Sayılı Kararı'nın Özeti;

"Müşterek mülkiyetin, yapılan uygulama ile ferdileştirilmesi mümkün değildir. Bu nedenle ferdileşmeyi öngören parselasyon planının mevzuata aykırılığı nedeniyle tapuya tescili isteminin idarece reddi doğrudur.Dava, Bodrum, Omurca Mahallesi 91 ada 3 parsel sayılı taşınmazın 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulması sonucunda oluşan imar parsellerinin tapuya tescil edilmemesine ilişkin işlemin iptali dileğiyle açılmış, İdare Mahkemesince; 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesinin metni açıklanarak uyuşmazlıkta belediyenin düzenleme sonucu oluşan parsellerin tescil talebinin Tapu Sicil Tüzüğünün 25 [Yeni Tüzük–Madde:27] ve Medeni Kanunun 925 inci [Yeni Medeni Kanun–Madde:1016] maddeleri gereğince reddedildiği, anılan Yasa hükümleri ile re 'sen tescil yaptırma yetkisinin belediyelere verilmiş olduğu, davalı idarenin tescile ilişkin takdir yetkisi bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlem iptal edilmiş, karar davalı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce temyiz edilmiştir.
Medeni Kanun'un, müşterek mülkiyetin sona ermesini düzenleyen 627 ve 628 inci [Yeni Medeni Kanun–Madde:699] maddelerinde, müşterek mülkiyetin paydaşların rızalarıyla taksim edilerek uyuşmazlık halinde ise ortaklığın giderilmesi davası yoluyla mahkeme kararına dayanılarak sona erdirilebileceği öngörülmüş olup, bunun dışında herhangi bir taksim usulü bulunmamaktadır. Bu durum karşısında, müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur.
Dosyanın incelenmesinden, dava konusu 91 ada 3 sayılı kadastro taşınmazında belediye ile birlikte iki kişinin hissedar olduğu, İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca yapılan düzenleme sonucu 7 adet imar parseli oluşturulup, bunlardan 5 adedinin belediye, öteki ikisinin de ayrı ayrı diğer hissedarlara müstakil tahsis edildiği, böylece müşterek mülkiyetin davacı belediye tarafından ferdileştirildiği, anılan düzenleme sonucu oluşan imar parsellerinin tescil isteminin de dava konusu işlemle reddedildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda mevzuata uygun olmayan parselasyon işleminin tapuya tescili isteminin reddedilmesinde yasaya aykırılık söz konusu olmadığından işlemin tapu ve kadastro idaresinin tesciline ilişkin takdir yetkisi bulunmadığından bahisle iptal edilmesinde isabet görülmemiştir.
Açıklanan nedenlerle usul ve yasaya aykırı olarak verilen temyize konu İdare Mahkemesinin 12.12.1991 günlü E.1988/9, K.1991/1011 sayılı kararının bozulmasına karar verildi."

Özetle; 18. madde uygulamasına müstakil olarak giren parsel müstakil olarak çıkar, müşterek olarak giren parsel ise kaç parçaya bölünür ise bölünsün tüm bu parçalarda müştereklerin tamamı yine hissedar olarak bulunmak zorundadır. Bu durumun aksi uygulamanın iptalini gerektirmektedir. Ayrıca hangi özel durumlarda hisse çözümü yapılabileceği; yukarıda "5.10. 18. madde ile 2981 sayılı yasanın 10 c ve 3290 sayılı yasanın Ek 1 maddesinin birlikte uygulanmasından kaynaklı sorunlar" başlığı altında detaylıca aktarılmıştır.

Bir başka Danıştay kararında yine bu durum;

Özet; "18 inci madde uyarınca yapılan parselasyon işleminde, mülkiyetin ferdileştirilmesi mümkün değildir. Bu durumda, oluşturulan imar parsellerinin paydaşlara yine 'müşterek mülkiyet' şeklinde tahsisi gerekir.Özel şahıs ve belediyenin müşterek mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda paydaşlardan her biri, payı oranında taşınmazın her noktasında hak sahibidir. Müşterek mülkiyete konu taşınmazlarda paydaşlık giderilmeden 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işlemlerinde, yeni oluşturulan imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi gerekir.
Uyuşmazlık konusu olayda ise, parselasyon işleminin tesis edilmesinden ve ada dağıtım cetvellerinin ilan edilmesinden sonra düzenlenen 20.12.1996 günlü, 5178 sayılı davalı idare imar işleri müdürlüğü yazısında ve savunmada 3194 sayılı Yasanın 16 ncı maddesi uyarınca ifraz çalışmalarının başlatıldığı belirtildiğinden parselasyon işleminin tesis edildiği tarihteki taşınmazların müşterek mülkiyette bulunduğu ve bu parselasyon işlemi sonucunda davacılara müşterek mülkiyet şeklinde taşınmaz tahsis edilmediği sonucuna varılmaktadır. Dosyada bulunan 28.11.1996 günlü, 2209–2208 sayılı belediye encümeni kararlarında parsellerin 3194 sayılı Yasanın 16 ncı maddesi uyarınca ifraz edildiği belirtilmekte ise de, davacıların bilgisi olmadan tesis edildiği sonucuna varılan bu encümen kararlarının parselasyon işleminden sonra tesis edilip edilmediklerinin ve hukuki geçerliliklerinin araştırılması ve bu araştırma sonucuna göre uyuşmazlığın çözümlenmesi gerekmektedir." şeklinde ifade edilmiştir.

Bu arada özellikle dikkat edilmesi gereken durum şudur; 18. madde uygulaması yapılmadan önce 3194 sayılı imar kanununun 15. ve 16. maddelerine göre ifraz edilmiş olan parsellerin müstakil olarak verilebileceği, 18. madde uygulamasından sonra ise yapılan ifrazlar ile müşterek tapudan müstakil tapuya ayrılan malikleri geri dönüşüm yeni uygulama ile kök parsele döneceğinden yine müşterek olarak verilmesi gerektiğidir. Yani 18. madde uygulamasından sonra yapılan ifraz işlemi ile müşterek tapudan müstakil tapuya dönüşen işlemin 3194 sayılı imar kanunu 18. madde uygulaması çerçevesinde yapılacak olan geri dönüşüm yeni uygulama işleminde bir geçerliliği bulunmamaktadır.

6.1.3. Aynı Yerden Parsel Verilememesi Hk.

DANIŞTAY 6.Dairesinin 22..02.1989 tarih, E.1988/1763, K.1989/409 sayılı kararının Özeti:

"156 m² alanlı kadastro parselinin büyük bir kısmının yolda kalması nedeniyle aynı yerden parsel verilmesinin mümkün olmaması ve düzenleme sonucu oluşan parsellerin davacıların hissesinden büyük olması karşısında, iki ayrı imar parselinden hisse verilmesinde yasaya aykırılık yoktur." Burada yol dışında herhangi bir genel hizmet alanına denk gelen tüm alanlar için de geçerli bir durum söz

konusudur, dolayısı ile zorunluluk hallerinde taşınmazın farklı yerlerde verilmesi olağan bir durum olmaktadır.

6.1.4. Maliki Aynı, Birden Çok Kadastro Parseline Karşılık Tek İmar Parselinin Verilmesi Hk.

DANIŞTAY 6.Dairesinin 27.01.1992 tarih, E.1990/873, K.1992/230 sayılı kararının Özeti:

"Düzenlemeye giren iki kadastro parselinden düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan kısımlarının imar planı ile getirilen ebatları sağlamaması durumunda, iki kadastro parseline karşılık iki imar parseli verilmesi teknik olarak mümkün olamayacağından, bu halde müstakil imar parseli tahsisi yasaya uygundur. Dava, davacıların hissedarı olduğu Toklu Köyü 453 ve 1379 parsel sayılı taşınmazları da içeren bölgede 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca yapılan düzenlemenin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen rapor ile dosyadaki belgelerin birlikte incelenmesinden, davacıların % 31,9 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra 453 parselden kalan 390 m² ve 1379 parselden kalan 377 m² hisselerin tek parselde birleştirilerek 767 m² lik 12 ada 1 parselin davacılara tam olarak tahsis edildiğinin anlaşıldığı, yapılan bu düzenlemenin İmar Yasasının 18 inci maddesine ve Uygulama Yönetmeliği hükümlerine uygun olduğu sonucuna varılarak davanın reddine karar verilmiş ve bu karar davacılar tarafından temyiz edilmiştir.
Davanın yukarıda özetlenen gerekçeyle reddi yolundaki temyize konu İdare Mahkemesi kararında 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 49 uncu maddesinin 1 inci fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmamaktadır.
Öte yandan dava dosyasında mevcut ada dağıtım cetvelinin incelenmesinden, dava konusu taşınmazların bulunduğu yerde oluşturulan imar parsellerinin metrekare itibariyle büyük olduğu, davacılara ait taşınmazların düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan kısımlarının imar planı ile getirilen ebatları sağlamadığı, bu nedenle davacıların iki kadastro parseline karşılık iki müstakil imar parseli verilmesinin teknik olarak mümkün olmadığı anlaşılmış olup, düzenleme işleminde bu yönden de mevzuata aykırılık bulunmamaktadır.
Temyize konu Trabzon İdare Mahkemesinin 29.12.1989 günlü, E.1987/680, K.1989/1271 sayılı kararının yukarıdaki gerekçesinin ilavesi suretiyle onanmasına... Karar verildi."

Bahse konu işlemde uygulama esnasında bir malikin düzenleme sahası içerisinde iki farklı yerde küçük parselleri olması durumunda yasal olan DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan kısımlar cephe ve derinlik bakımından planlı alanlar tip imar yönetmeliğin taktirde tek bir yerde birleştirilerek müstakil olarak verilmesi gerekebilmektedir. Taşınmaz maliklerin böylesi bir taşınmayı kabul etmemesi durumunda imar parseli ebatlarını sağlamak adına kesintiden sonra kalan kısımları mevcut eski yerlerinde imar parseli oluşturma zorunluluğu gereği ancak ve ancak

başka bir parsel ile müşterek olarak verilebilir. Bu durumda ise müşterekten dolayı hem kendisi için hem de müşterek yapılan diğer parsel için daha büyük bir mağduriyet söz konusu olabilmektedir.

6.1.5. 18. Uygulaması Yapılmış Yerde 2981 Ek.1 Uygulamasının Islah İmar Planı Olmadan Uygulanamayacağı Hk.

Danıştay 6. Dairesinin 24.02.1999 tarih, E.1998/1233, K.1999/1112 Sayılı Kararının Özeti;

"3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesine göre yapılan parselasyon işleminde hisselerin ferdileştirilmesinin mümkün olmamasına karşın, 2981 sayılı Yasanın EK.1 madde koşullarının dava konusu olayda mevcut olmadığı halde, hisselerin ferdileştirilmesi amacıyla 2981 sayılı Yasanın EK.1 maddesinin uygulanması mevzuata aykırıdır.

3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesinin birinci fıkrasında; 'İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle, yol fazlalıklarıyla, kamu kurum ve kuruluşlarına veya belediyeye ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır' hükmü yer almış ve 2981 sayılı Yasanın 3290 sayılı Yasa ile değişik EK.1 maddesinde;'İmar planı olan yerlerde 09.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerine binalı veya binasız arsa ve arazilere bu yasadan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarı göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.' Kuralına yer verilmiş, 2981sayılı Yasanın 10/c maddesinde de; 'İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalıklarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada ve parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasına göre tespit edilecek bedeli ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye ve valilikler resen yetkilidir. Belediye ve valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadastro müdürlüklerince de kullanılır hükmü kurala bağlanmıştır.

Burada kısaca 3194 sayılı imar kanunu ile 2981 sayılı yasanın Yukarıda açıklanan yasa maddeleri birlikte değerlendirildiğinde 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 bir çözüm getirmek olduğu, 2981 sayılı Yasının EK.1 maddesinin 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesinden farklı olarak özel parselasyona dayalı satın alınan yerlerin müstakil tahsis edilmesi olanağını sağladığı, anılan maddenin uygulanabilmesi için düzenlemenin ıslah imar planına dayanmasının gerekmediği, sonucuna varılmaktadır.
Mahkemece mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporun incelenmesinden, 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesine göre yapılan parselasyon işleminde hisselerin ferdileştirilmesinin mümkün olmamasına karşın, 2981 sayılı Yasanın EK.1 madde koşullarının dava konusu olayda mevcut olmadığı halde hisselerin ferdileştirilmesi amacıyla 2981 sayılı Yasanın EK.1 maddesinin uyuşmazlık konusu olayda uygulandığı anlaşılmaktadır."

Ek 1 maddesinin aynı yerde uygulanmasının ancak ve ancak ıslah imar planı var ise uygulanabileceği aksi taktirde iki kanunun aynı yerde uygulanmasının mümkün olmadığı ifade edilmiştir.

6.1.6. Aynı Yerden İmar Parselinin Verilememesi Hk.

Danıştay 6.Dairesinin 18.05.1991 tarih, E.1991/118, K.1991/1209 Sayılı Kararı'nın Özeti:

"18 inci madde ile ilgili Yönetmeliğin 10/a maddesi hükmü, mutlak uygulanması gerekli bir kural olmayıp, düzenleme ile oluşan imar parsellerinin ancak 'mümkün olması' halinde aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsele tahsisinin sağlanmasını öngörmektedir. Dava dosyasının incelenmesinden; davacının 5000 m² yüzölçümlü taşınmazın düzenlemeye tabi tutulması sonucu taşınmazın % 31'i oranında 1537 m² lik kısmının düzenleme ortaklık payı olarak alındığı, kalan miktarın 2948 m² lik kısmının müstakil parsel olarak eski yerinden tahsis edildiği, 348 m² nin ise farklı yerdeki parsellere hisselendirilmek suretiyle verildiği, uyuşmazlığın çözümü için İdare Mahkemesince yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda bu tarz düzenlemenin taşınmazlarının tamamı umumi hizmetlere ayrılan taşınmaz maliklerine konut alanından taşınmaz sağlamaya yönelik olduğu, davacıya kendi yerinden yer tahsisinin mümkün olduğu, bu durumun ise yönetmelik hükmüne uygun olmadığı görüşüne yer verilmesi nedeniyle, mahkemece düzenleme işleminin mevzuata aykırı bulunarak iptal edildiği anlaşılmıştır.
Ancak, yönetmelik hükmü mutlak uygulanması gerekli bir kural içermemekte, mümkün olması halinde düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin aynı yerdeki ve yakınındaki parsele tahsisinin sağlanmasını öngörmektedir.
Bu durumda, eski taşınmazın bulunduğu yerde 8 müstakil parsel tahsis edilen davacıya, kalan % 10 oranındaki kısmın başka yerlerden tahsisinin mevzuata aykırı bulunmaması nedeniyle işlemi iptal eden temyize konu mahkeme kararında hukuki isabet görülmemiştir." Aynı durum için bir başka Danıştay kararında yine aynı durum şu şekilde ifade edilmiştir.
Danıştay 6.Dairesinin 21.05.1990 tarih, E.1989/239, K.1990/1008 Sayılı Kararı'nın Özeti: "İdare Mahkemesince; parselasyon işlemi, 'yeni oluşan imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı'

kuralına uyulmadığı gerekçesiyle iptal edilmiş ise de, aynı yerden parsel tahsisinin mümkün olup olmadığı Hususları incelenmeden karar verilmesi doğru değildir.
3194 sayılı Yasanın 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin, düzenlemeyle oluşan imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki parsellere tahsisinin sağlanacağı yolundaki 10/a madde hükmü ile yasa koyucu, teknik yönden imkan olması halinde taşınmaz sahibine aynı yerden veya yakınından arsa tahsisini öngörmektedir. Teknik yönden bunun mümkün olmaması halinde taşınmaz sahibine başka bir yerden tahsis yapılması da kaçınılmaz olacaktır."

Danıştay kararlarında da anlaşılacağı üzere teknik olarak zorunlu olması halinde kesintiden sonra kalan kısımların tamamı aynı yerden verilemeyebilir dolayısı ile idare mahkemelerin bilirkişi raporlarındaki eksik ve yanlış yorumlamasından kaynaklı olarak teknik zorunluluk ilkesini göz ardı ederek parselin bir kısmının farklı yerlerde verilmesini gerekçe göstererek uygulamayı iptal etmesi doğru değildir.

Bilirkişi raporunun teknik zorunluluğu göz ardı ederek eksik ve yanlış olmasından kaynaklı böylesi bir durumda idare mahkemesinin iptal kararının yanlış olduğu ile alakalı başka bir Danıştay kararında ise durum şu şekilde ifade edilmiştir;

Özet;

"Davacıya parselasyon sonucu büyük olan kadastral parselinden daha fazla alanlı müstakil imar parseli verilerek bu şekilde yapılaşma hakkının arttırılması ve kalan kısmı için de teknik zorunluluk nedeniyle başka parsellerden hisselendirilmesihususları gözetilmeden mahkeme bilirkişi raporuna dayanılarak işlemin iptaline karar verilmesi yanlıştır.
Olayda, davacının maliki olduğu 475, öteki 135 m² yüzölçümlü iki adet taşınmazın düzenlemeye tabi tutulduğu, sözü geçen parsellerin daha önceki yola terklerinden ötürü düzenleme ortaklık payı alınmadığı, düzenleme sonucu oluşturulan ve eski 1798 parselin yerine isabet eden 525 m² yüzölçümlü 78 ada 15 parselin müstakil olarak tahsis edildiği, kalan kısmının da müstakil bir parsel oluşturulmasının mümkün bulunmaması nedeniyle iki ayrı parselde 4 ve 16 m² olmak üzere hislendirildiği, 47 m² sine karşılık ise İmar Yasasının 18 inci maddesine ilişkin yönetmeliğin 12 nci maddesi uyarınca okul alanında pay verildiği temyiz dosyasının incelenmesinden anlaşılmaktadır."

Bu durumda, davacıya düzenleme sonucu büyük olan kadastral parselden daha fazla 525 m² lik müstakil imar parseli verildiği ve yapılaşma hakkının da arttırıldığı göz önüne alındığında davacının mağduriyetinin söz konusu olmadığı gibi, teknik zorunluluk nedeniyle kalan kısmının hisseli olarak verilmesinde mevzuata aykırılık bulunmadığından eksik incelemeye dayalı bilirkişi raporuna itibar edilmek suretiyle işlemin iptalinde isabet görülmemiştir…"

6.1.7. Pazar Yerinin DOP'tan Karşılanacağı Hk.

DANIŞTAY 6. Dairesinin 16.11.1995 tarih,E.1995/1737, K.1995/4591 Sayılı Kararı'nın Özeti:

"Pazar yeri' de 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesinde düzenlenen umumi hizmetler kapsamındaki yerlerden olduğundan, bu yer de düzenleme ortaklı payı ile karşılanabilir
3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesinin 3'üncü fıkrasında; 'Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetler ile ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz' hükmüne yer verilmiştir.
Temyizi istenilen mahkeme kararında, pazaryerinin, düzenleme ortaklık payından karşılanamayacağı belirtilmiş ise de yukarıda sözü edilen yasa maddesinin değerlendirilmesinden, pazaryerinin de maddede belirtilmiş olan umumi hizmetler kapsamına girdiği sonucuna varılmıştı. Bu nedenle söz konusu gerekçenin kararda yer almasında isabet görülmemiştir."

Burada pazar yeri genel hizmet alanı olarak ele alınmış o civarda yaşayan maliklerin hepsinin ortak kullanım alanı olarak görülmüştür. Asıl sorun pazar yerinin o bölgede yaşamayan vatandaşlar için de kullanılabilir bir alan olduğu farklı bölgelerde yaşayan vatandaşların da gelip bu pazar yerlerinde alışveriş yaptığı görülmektedir. Hal böyle olunca pazar yerinin sadece o bölgede yaşayan ve uygulamaya giren parsellerden karşılandığı halde farklı bölgelerde yaşayan kişilerce de kullanılmasının hakkaniyetli olup olmadığı bu bölgelerin kamulaştırılacak olan KOP alanlarından karşılanmasının daha mı hakkaniyetli olduğu sorusu karşımıza çıkmaktadır.

6.1.8. Toplu Taşıma Yolunun DOP'tan Karşılanacağı Hk.

DANIŞTAY 6.Dairesinin 22.10.1992 Tarih, E.1991/1550, K.1992/3867 Sayılı Kararı'nın Özeti:

"İmar planına göre toplu taşım yolu olan yerin, parselasyon işlemi sonucu düzenlenen ortaklık payı ile oluşturulması gerekir İdarece bu yerin parselasyona dahil tüm parsellerden alınan paylarla oluşturulması isabetli görülmemiştir.3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesinde; düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılamayacağı, İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesinde ise; 'Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri,

düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle his-seslendirileceği' kuralları yer almaktadır.
Dosyanın incelenmesinden; 2300 m² lik taşınmazın 05.05.1983 günlü Belediye Encümeni kararıyla 649 m² sinin bedelsiz yola terk ettirildiği, kalan 1651 m² yere imar durumu verilerek inşaat yapıldığı, daha sonra dava konusu parselasyon planıyla % 35 oranına tamamlatılarak 156 m² düzenleme ortaklık payı alındığı, kalan 1495 m² nin1278 m² sinin eski parselinin bulunduğu yerde oluşturulan 1508 m² lik parseline hislendirildiği, 217 m² sinin ise toplu taşım yoluna hislendirildiği ve bu toplu taşım yoluna, düzenlemeye giren bütün parsellerden hisse verildiği anlaşılmaktadır.
Yukarıda yer alan madde hükümlerine göre; yolların, düzenleme ortaklık payı karşılığında alınan hisselerden karşılanacağı, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle yapılacak hisselendirmenin ise, Yönetmeliğin 12'nci maddesinde belirtilen tesislere ayrılan alanları için yapılabileceği açıktır.
Bu itibarla, toplu taşım yollarının imar mevzuatına göre bir yol niteliğinde olduğu ve düzenleme ortaklık payından karşılanması gerekeceği, bu nedenle, düzenleme işleminde mevzuata aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle İdare mahkemesince davanın reddine karar verilmesinde isabet görülmemiştir."

6.1.9. Spor Alanının DOP/KOP'tan Karşılanacağı Hk.

DANIŞTAY 6. Dairesinin 14.04.2004 tarih, E.2002/6584, K.2004/2274 Sayılı Kararı Özeti:

"Semt spor alanının düzenleme ortaklık payından (DOP'tan), bölgesel spor alanının kamu ortaklık payından (KOP'tan) karşılanması gerekir.
Dava, Adana Yüreğir, …. Köyü, ... parsel sayılı taşınmazın 'spor alanı' olarak belirlenmesine ilişkin imar planı değişikliği ile 27.08.1998 günlü 2012 sayılı belediye encümeni kararıyla yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; plan hiyerarşisi içinde alt ölçekli olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak taşınmazın 'Spor Alanı' olarak belirlendiği, üst ölçekli planın iptalinin istenilmemiş olması karşısında dava konusu planda hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın anılan plana yönelik kısmının reddine, spor alanının tescile tabi olmayan bir alan olması nedeniyle düzenleme ortaklık payından (DOP'tan) karşılanması gerekirken davacının hissedar yapılmasında hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, bu karar taraflarca temyiz edilmiştir.
Temyize konu mahkeme kararının imar planına yönelik davanın reddine ilişkin kısmında 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiç birisi bulunmamaktadır.
Davanın parselasyon işlemine yönelik kısmına gelince;
İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin (c) bendinde; 'Düzenleme Ortaklık Payı; 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 yüzölçümünden % 35'e kadar düşülebilen

miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir" şeklinde tanımlanmış, aynı Yönetmeliğin 12 inci maddesinde, düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirileceği hükme bağlanmıştır.
Yukarıda belirtilen maddelerin birlikte değerlendirilerek yorumlanmasından; bir alanın kamu tesis alanı olması halinde anılan Yönetmeliğin 12'nci maddesine göre, umumi hizmet alanı olması halinde ise 4'üncü madde uyarınca düzenleme ortaklık payı ile oluşturulması gerekmektedir.
Dava konusu olayda da planlarda 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.
Açıklanan nedenlerle, temyize konu İzmir 4.İdare Mahkemesinin 22.03.2002 günlü, E.2001/1367, K.2002/499 sayılı kararının imar planına yönelik kısmının onaylanmasına, parselasyon işlemine yönelik kısmının bozulmasına, dosyasının adı geçen mahkemeye gönderilmesine 14.04.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi."

Semt spor alanlarının düzenleme sahası içerisinde o bölgede yaşayan kişilere hizmet etmesinden kasıtla genel hizmet alanı olması ve DOP'tan karşılanması gerektiği, bölgesel spor alanlarının ise sadece o bölgede yaşayanlar tarafından değil tüm kent tarafından kullanılacağından kasıtla kamulaştırılması gerek alan olarak KOP tan karşılanması ifade edilmiştir. Fakat günümüzde semt spor alanları da sadece o bölgede yaşayanlar tarafından değil tüm kentliler tarafından kullanılabilmektedir. Dolayısı ile böylesi özel durumlarda spor alanlarının ne kadarlık bir alana hizmet ettiğinin belirlenmesinin güç olacağı kanısındayız.

6.1.10. Yola Terki Bulunan Parselden DOP Kesilmesi Hk.

DANIŞTAY 6. Dairesinin 28.08.1990 tarih, E.1989/801, K.1990/477 Sayılı Kararı'nın Özeti:

"3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesinin uygulamasına ilişkin yönetmeliğin 11 inci maddesine göre evvelce ifraz edilmiş bulunan parsellerin, düzenleme işlemine tabi tutulması halinde, düzenleme ortaklık payının ancak % 35'e tamamlanması mümkün olduğundan, evvelce ifraz edilen ve bu nedenle % 14 oranında pay alınan davacılara ait parselden düzenleme sahasına dahil parsellerden % 23'e tamamlanacak şekilde dü-zenleme ortaklık payı alınması gerekir. Dosyasının incelenmesinden davacılara murislerinden intikal eden 3120 m² lik taşınmazın aralarındaki anlaşma ile ifraz edilerek imara uygun bağımsız parseller haline getirildiği, bu anlaşma ve ifrazın 04.12.1984 günü encümen kararı ile uygun bulunarak bağımsız parsellerin tapuya tescil edil-diği, bu ifraz sırasında taşınmazın yaklaşık % 14'ünü oluşturan 448 m²lik bölümünün belediyeye yol için terk edildiği, daha sonra aynı parselleri de içine alan düzenleme yapılarak bu defa aynı bölgede

yer alan diğer taşın-mazlarla birlikte % 23 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı anlaşılmaktadır.
Ancak İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esasları düzenleyen yönetmeliğin 11 inci maddesinde, taşınmaz sahiplerinin istekleri üzerine yürürlükten kalkan İmar Yasasının 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden, düzenlemeye alınanların ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği hükme bağlanmış bulunmaktadır.
İmar Yasası ve Yönetmelikte, düzenleme ortaklık payının en fazla % 40 oranında alınabileceği belirtilmiş olup, davacının belediye başkanlığına verdiği 26.10.1989 günlü dilekçeye belediye başkanının imzası ile konulan şerhte bu bölgede % 23 oranında ortaklık payı alındığı ifade edildiğinden, yukarıda yazılı yönetmelik hükmü uyarınca davacılardan alınan ortaklık payının da bu oranda olacağı açıktır.
Bu durumda davacıların daha önce bedelsiz olarak taşınmazlarının % 14 oranındaki bölümünü yola terk etmeleri nedeniyle dava konusu parse-lasyon sırasında bu oranın % 23'e tamamlanması gerektiği halde, yeniden bu oranda pay alınmasında yönetmelik hükmüne uyarlık bulunmadığından, dava konusu parselasyon planının davacıların parseline ilişkin bölümünün iptali gerekirken davanın reddine karar verilmesinde isabet görülmemiştir."

Arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esasları düzenleyen 18. Madde yönetmeliğin 11 inci maddesinde, daha önce imar yasasının 15. ve 16. Maddelerine göre ifraz yola terk işlemi yapılan parsellerde uygulama esnasında maliklerin isteği doğrultusunda daha önce yapılan terk oranının uygulamada yer alan DOP oranın dan daha az olması halinde bu taşınmazlardan aradaki fark kadar kesinti yapılabilir denilmektedir. Fakat burada asıl sorun daha önce ifraz yapılarak ruhsatlaşmış yapı kullanmaz izni alınmış ve ifraz sonrası tip imar yönetmeliğine göre çekme mesafeleri yapmış bu tür parsellerde tekrar kesinti yapılması durumunda yapı çekme mesafeleri bozulacağından ve yapıların mevcut parsel sınırları içerisinde kalması tehlike arz edeceğinden kanun ile elde etmiş olduğu haklar göz ardı edilmiş olur.

7. SONUÇ

3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde imar uygulamalarının, hızlı bir kentleşme ve yapılaşmanın olduğu günümüzde, yetkili kurumların, özellikle belediyelerin imar uygulaması yapmalarına imkan sağlayan, şehrin ihtiyacı olan genel hizmet alanlarının kamu eline bedelsiz geçmesi için maliyetleri düşüren bir uygulama olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Aksi halde belediyelerin yüksek kamulaştırma bedelleri ile karşıkarşıya kalmasına neden olunmaktadır. Bu durumda sunulacak olan kamu hizmetleri ya çok maliyetli olmakta ya da yüksek maliyetten dolayı hiç sunulamamaktadır.

DOP kesinti uygulaması, İK. ve AADY'de yer alan ilkelere ve yargı kararlarına uygun bir şekilde hareket edilerek sosyal adalet, hakkaniyet, eşitlik, idareye güven ilkeleri çerçevesinde yapılmalıdır.

Genellikle DOP kesintisi, hukuka ve amacına uygun olarak yapıldığında, hem belediyeler, hem taşınmaz sahipleri, hem de kent yaşayanları için büyük faydalar sağlamaktadır. Uygulamadan önceki haliyle düzensiz, çarpık, sosyal donatılardan, umumi hizmet alanlarından mahrum sahalar, düzenlemeden sonra imara uygun, modern kentin ihtiyaç duyduğu hizmet alanlarına sahip olan yerlerhaline gelmekte ve uygulama bölgesindeki parsellerde değer artışları olmaktadır. Eğer herhangi bir değer artışı olmuyorsa, DOP kesintisi yapılmamalı, değer artışı olacak ise DOP kesintisi yapılmalıdır. Aksi halde kişilerin mağduriyetine neden olunabilmektedir. Bütün bunlar yapılırken toplumun her kesiminin özellikle Üniversite ve meslek odalarının teknoloji, bilgi, deneyim ve birikiminden yararlanılmalı, halkın katılımı sağlanmalıdır.

İmar uygulaması yapılacak ise öncelikli olarak şehirleşmeye yeni açılan veya açılması planlanan yerlerde yapılaşmanın az olduğu yerlerde yapılmalı, yapılaşmanın yoğun olduğu yerlerde ise idarece mümkün mertebe kamulaştırma yapılmalıdır.

İmar uygulamalarında özellikle geri dönüşüm yeni uygulama işlemlerinde dikkat edilmesi gereken çok önemli bir konu da daha önce uygulama görmüş alanda yeni uygulama öncesinde yapılan geri dönüşüm işlemlerinde, önceki uygulamadaki tescil sayfaları ile tapu kayıtlarının karşılaştırılmasıdır. Zira önceki uygulamada ilgili tapu sicil müdürlüğünün yanlış tescili mümkündür. Bu durumda tapu kayıtlarındaki hisselerin toplamı ile güncel tapu kaydındaki toplam alan miktarı uygulamanın tescil sayfaları ile karşılaştırılmalı, tapu sicil müdürlüğünce yanlış tescilden dolayı veyahut

önceki uygulamadan kaynaklı miktar hataları var ise düzeltilmeli uygulamaya daha sonra geçilmelidir. Aksi taktirde hisselerin tutmamasından kaynaklı işlemlerin sağlıklı ve doğru bir şekilde devam etmemesine ve uygulamada hataların çıkmasına neden olacaktır.

Ayrıca imar uygulamaların en önemli ayağı uygulama kesinleştikten sonra ilgili alanlarda hemen çalışmalara geçmeketir. Uygulamaya hayata geçirilmediği taktirde kağıt üzerinde yapılan çalışmanın o bölgeye katkısı gözle görülemeyeceği için bir ehemmiyeti olmayacak ve uygulamanın yapıldığı bölgeye modern şehirleşme açısından bir katkısı olmayacaktır. Uygulamaya geçilerek modern şehirlerin ihtiyaç duyduğu hizmet alanlarına sahip bir kentleşmenin olması ve uygulama sahasının DOP kesintisinden sonra değer kazanması uygulamalar ile ilgili olumsuz ön yargıları bertaraf edecek, idarelerin elini güçlendirecektir.

Tez çalışmamız devam ederken 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı resmi gazetede yayınlanan; Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde birtakım önemli değişiklikler olmuştur. Örneğin; DOP için ayrılacak olan alanlara , Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları gibi yerler de eklenerek tez içerisinde 6. Bölümde de dile getirilen ve bu alanların DOP'tan mı yoksa KOP'tan mı karşılanacağı ancak ilgili Danıştay kararları ile belirlenen alanlar yeni imar kanununa dahil edilmiştir. Bu durum hem idarelerin uygulama yaparken tez içerisinde 5. bölümde 5.8 başlığı ile dile getirilen DOP ve KOP alanlarının yanlış yorumlanmasından kaynaklı sorunları bertaraf edecek hem de mahkemelerin yükünü hafifletecektir. Ancak; bahse konu kanun ile DOP oranının yüzde 45 e çıkması zaten halihazırda yüzde 40 gibi bir DOP oranını yüksek bulan taşınmaz maliklerin daha çok mahkemelere başvurmasına ve uygulamayı yapan idarelerle karşı karşıya gelmesine neden olacaktır.

Ayrıca yeni kanunla 18. Madde imar uygulamasında uygulamaya giren taşınmaz sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım durumlarına göre hisse çözümü yapılarak müşterek tapuların, uygulama ile müstakil tapulara çevrilebileceği dile getirilmiş, böylece tez içerisinde 5. bölümde 5.13 başlığı altında dile getirilen uygulama sonrası ifraz, iptal, geri dönüşüm hisseli dağıtım ile yine 6. bölümde 6.1.2 başlıklı hisse çözümünün yapılamayacağı ile ilgili Danıştay kararında ifade edilen sorunlar bu kanun ile çözüme kavuşturulmaya çalışılmıştır.

Fakat yeni kanun ile hisse çözümü için dile getirilen ilgililerin muvafakati hisseli tapuların uygulama ile müstakil tapuya dönüşmesine her zaman olanak sağlamayabilir. Zira böylesi durumlarda tüm maliklerin ortak bir parselasyonda hemfikir olmaları çokta kolay olmayacaktır. Bunun yerine söz konusu kanun ile tüm ilgililerin muvafakati yerine üçte iki çoğunluk gibi bir ifade olması idarelerin elini daha da kolaylaştırmış olacaktı, kanunda ifade edilen fiili kullanım alanlarına göre ayırma işlemi ise ülkemizde zeminde fiili kullanım miktarı ile tapu kayıtlarında malik adına yer alan hisse miktarına genel olarak eşit olmadığından uygulamayı yapan idare birtakım zorluklarla karşılacaktır. Yine de hisse çözümünün yapılabilmesi durumunda taşınmaz sahiplerinin 18. Madde imar uygulamalarına olumlu yaklaşmasına sebebiyet vereceği değerlendirlmektedir.

KAYNAKLAR

Anayasa Mahkemesinin 12.01.2012 tarih E.2011/23, K.2012/3 Sayılı Kararı.

Danıştay 1, (1991), Danıştay 6. Dairesinin 18.05.1991 tarih, E.1991/118, K.1991/1209 Sayılı Kararı.

Danıştay 2, (1994), Danıştay 6. Dairesinin 13.06.1994 tarih, E.1993/3010, K.1994/2444 Sayılı Kararı.

Danıştay 3, (1994), Danıştay 6. Dairesinin 28.06.1994 Tarih, E.1994/169, K.1994/3262 Sayılı Kararı.

Danıştay 4, (1998), Danıştay 6. Dairesinin 17.11.1998 Tarih, E.1998/2193, K.1998/5507 Sayılı Kararı.

Danıştay 5, (2008), Danıştay 6. Dairesinin 22.04.2008 tarih, E.2006/1662, K.2008/2479 Sayılı Kararı.

Koçak H., Beyaz M. (2011), 3194 Sayılı İmar Kanunun 18'inci Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları, Güncellenmiş 4.Baskı, Birlik Matbaacılık, 192.

Res. Gaz. 1, (1985), 3194 Sayılı İmar Kanunu, 09 Mayıs 1985 tarih ve 18749 sayılı Resmî Gazete.

Res. Gaz. 2, (1985), İmar Kanunu'nun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, 02 Kasım 1985 tarih ve 18916 sayılı Resmî Gazete.

Res. Gaz. 3, (1998), 4342 Sayılı Mera Kanunu, 28 Şubat 1998 tarih ve 23272 sayılı Resmî Gazete.

Res. Gaz. 4, (2017), Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 03 Temmuz 2017 tarih ve 30113 Sayılı Resmî Gazete.

Res. Gaz. 5, (2008), 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu, 27 Şubat 2008 tarih ve 26800 sayılı Resmî Gazete.

Res. Gaz. 6, (2019) 7181 Sayılı Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazete

Web 1, (2019), http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/imar/307-hazine-mallari-ve-imar-uygulamasi, (Erişim Tarihi: 01/04/2019).

Web 2, (2019), http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/imar/304-k-sa-k-sa-imar-2-dop (Erişim Tarihi: 01/04/2019).

Web 3, (2019), http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_93.pdf (Erişim Tarihi: 01/04/2019).

Web 4, (2019), http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5737.pdf (5737 sayılı vakıflar kanunu madde 22) (Erişim Tarihi: 01/04/2019).

Web 5, (2019), http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.4.222.pdf (222 Sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu Md:65). (Erişim Tarihi 01/04/2019)

Yılmaz M., (2010), İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Çerçevesinde Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı ve Uygulamaları, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 37-83.

ÖZGEÇMİŞ

Erhan ALP, 1989 yılında Hakkaride doğdu. Ortaokul ve Lise Eğitimini Van'da tamamladıktan sonra Yıldız Teknik Üniversitesin'de başladığı Harita Mühendisliği Lisans eğitimi'ni 2012 yılında tamamlayarak mezun oldu. 2014 yılında Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı Jeodezi ve Coğrafi Bilgi Teknolojileri Programı Yüksek Lisans Eğitimine Başladı. 2014 yılından bu yana Van Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığında Harita Mühendisi olarak görev yapmaktadır.