

T.C.

GEBZE YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ
MÜHENDİSLİK VE FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İMAR UYGULAMALARINDA YASAL
SORUNLAR

Necati EVREN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ
ANABİLİM DALI

TEZ DANIŞMANI

Prof.Dr.İbrahim BAZ

TC. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

GEBZE

2002

121286



Nevali.....EUREN.....'ın tez çalışması, G.Y.T.E. Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun ..03.09.2002..... tarih ve ..2002/128..... sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından Seodeni ve.....Fotogrametri.....Müh. Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

JÜRI

ÜYE
(Tez Danışmanı)

: Prof. Dr. İbrahim...

721286

ÜYE

: Yrd. Doç. Dr. Tazim KARBOĞLU
Tazim Karboğlu

ÜYE

: Yrd. Doç. Dr. Dargın AKIN

ONAY

G.Y.T.E. Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun ..28.11.2002..... tarih ve ..2002/140... sayılı kararı.

İmza / Mühür

ÖZET

Tarih boyunca medeniyetlere yuva olmuş ülkemiz, maalesef şehircilikte mevcut haliyle gelecek nesillere birçok problem bırakmakta.

Önümüzde birçok örnek; ülkemizin tarihi ve güzel şehirleri varken kentleşmede yaşanan sıkıntılar, sorunlar büyümeye devam ediyor.

Eski şehirlerimizde yapılar; birbirlerine ve şehirlerine o kadar uyumlu ve saygılıydı ki, her türlü rant ve kullanım faydaları yanında her türlü zararda paylaşılıyordu.

O zamanın insanları, binaları ve şehirleriyle bize üst kültürel düzeylere sahip olduklarını gösteriyorlar.

Günümüzde ise, toplum olarak genelde sadece rant peşinde koşan insanlar haline geldik. Bırakın başkalarını yaptığımız çarpık kentleşmeyle kendimize bile saygı duymadığımızı gösteriyoruz.

Dört duvar halinde hiçbir sanatsal özelliği olmayan binalardan oluşan şehirlerimizde yetişecek çocuklarımız nasıl güzel hayallere ve gerçeklere kavuşacak?

İmar Uygulamalarında Yasal Sorunlar konulu tezimizle, işte bu; ufuksuz, afete açık, çarpık kentleşmeyi 18. Madde uygulamalarında neler yaparsak engelleyebiliriz ? Bunun yolunu nasıl açarız ? Hangi değişiklikleri yapmalıyız ? Sorularına cevap bulmaya çalıştık.

Tezin ilk bölümünde ülkemizdeki yargı sistemi üzerinde durulmuştur. İkinci bölümünde, imar uygulamalarında yasal hak arama yollarına değinilmiştir. Üçüncü bölümünde uygulamalarda karşılaşılabilecek yasal sorunlardan bahsedilmiştir. Dördüncü bölümde, iptal edilen imar uygulamaları iptal nedenlerine göre sınıflandırılmıştır. Beşinci bölümde ise sonuç ve öneriler üzerinde durulmuştur.

SUMMARY

Turkey, with its very rich history and cultural heritage as a center of many civilizations, has been leaving unfortunately many problems about existing town planning to the new generations.

Although Turkey has beautiful and historical cities, there are existing and enlarging problems about town planning.

Among unique buildings in historical cities, there were harmony and consideration even against each other and both use of benefits and all ruins were being sharing out.

People belongs to that time showv that they have very rich cultural position with their buildings and cities.

Nowadays, as a society, most people have been trying to be self – seeking in their duties. We don't respect other even ourselves with our distorted town planning.

How will our cildren, who are growing up among four – wall, which has no architectural features, dream nicer and get realities?

With my thesis about legal problems on reconstruction applications; how and what kind of provisions can we take into consideration about 18th item applications to prevent this bad planning? How do we make way for this? What kind of changes must we do?

In the part my thesis; it has been dwelled on judgement system. In the second part, it has been dwelled on the finding legalright on reconstruction application. In the third part, it has been dwelled on probable legal problem. In teh fourth part, reconstruction application are classisied according to causes of cacelling. In the fifth part, it has been dwelled on propositions and results.

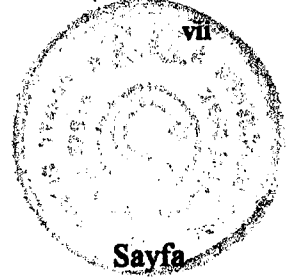
TEŞEKKÜR

İmar Uygulamalarında Yasal Sorunlar konulu Yüksek Lisans Tezimin yürütülmesi, aşamaları ve araştırmaları konusunda beni yönlendiren, araştırmanın her aşamasında bana ışık veren, tecrübelerini, yardım ve desteğini sürekli yanımda bulduğum, tez danışmanım, çok değerli hocam Prof. Dr. Sayın İbrahim BAZ' a; ilgi, dostluk ve yardımlarını esirgemeyen Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünün tüm öğretim üyelerine, Araştırma Görevlilerine; araştırmalarımda yardımcı olan Danıştay çalışanlarına, yazılı sorularıma cevap verme nezaketini gösteren, belediye ve diğer kamu kurumlarının mensuplarına, yardımcı olan herkese; arkadaşlarıma, dostlarıma; bu satırları yazmama kadar gelen ve buradan geçen yol boyunca yetiştirilmemde hiçbir zaman destek ve sevgilerini eksik etmeyen Babam Mehmet Ali Bey' e, Annem Tesbire Hanım' a, Ağabeyim Dursun Bey' e, mesleklerindeki başarıları, akademik ve bilimsel çalışmalarıyla, zeki ve dürüstlükleriyle gurur duyduğum kardeşlerim Nevzat Bey' e, Orhan Bey' e, hayat arkadaşım Zeynep Hanım' a, hayat kaynağım, neşem, biricik oğlum Mehmet Alican Bey' e teşekkürlerimi, sevgi ve saygılarımı sunarım.

Gebze, 2002

Necati EVREN

İÇİNDEKİLER DİZİNİ



ÖZET	iv
SUMMARY	v
TEŞEKKÜR	vi
İÇİNDEKİLER DİZİNİ	vii
1. GİRİŞ	1
2. ÜLKEMİZDE YARGI SİSTEMİ	7
2.1. Yargısal Faaliyet	7
2.2. Yargı Kolları	7
2.2.1. Adli Yargı Mahkemeleri	8
2.2.2. İdari Yargı Mahkemeleri	9
2.2.2.1. İdari Davalar	9
2.2.2.2. İdari Mahkemeler	10
2.2.3. Askeri Yargı ve Askeri Mahkemeler	11
2.2.4. Anayasa Yargısı ve Anayasa Mahkemesi	11
2.3. Danıştay ve Yargıtay	12
2.3.1. Danıştay	12
2.3.2. Yargıtay	15
3. İMAR UYGULAMALARINDA YASAL HAK ARAMA YOLLARI	19
3.1. İdari Yargıya Başvurma	19
3.3.1. İdari İşlemler – İptal Davası	19
3.1.2. Dava Dilekçesi Düzenleme	20
3.1.2.1. Bir Dilekçe İle Birden Çok İşlem İçin Dava Açılması	20
3.1.2.2. Bir Karara Karşı Bir Dilekçeyle Dava Açılması	21
3.1.3. Dava Açma Süresi	21
3.1.4. İdarelerin Cevap Vermemesi	22
3.1.5. İptal ve Tam Yargı Davaları	22
3.1.6. Dilekçe Üzerine İlk İnceleme	23
3.1.7. Kararlarda Bulunması Gerekenler ve Sonuçları	23
3.1.8. Yetki	24

3.2. Temyiz İşlemleri	25
3.2.1. İtiraz	25
3.2.2. Temyiz	25
3.2.3. Kararın Bozulması	26
3.2.4. Temyiz veya İtiraz İstemlerinde Yürütmenin Durdurulması	27
4. İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILA BİLECEK SORUNLAR	28
4.1. Yasal Durum Değerlendirmesi	28
4.2. İmar Uygulamalarının İptaline Neden Olan Hususlar	33
4.2.1. Düzenleme Bölgesinin Belirlenmesi	33
4.2.2. Düzenleme Bölgesinin Sınırlandırılması	34
4.2.3. Düzenleme Ortaklık Payı	35
4.2.4. DOP' un Amacı	36
4.2.5. DOP un Hesaplanması	37
4.2.6. Kapanan Kadastral Yollar	38
4.2.7. DOP'un Bedele Dönüştürülmesi	40
4.2.8. DOP' un Umumi Hizmet Alanlarına Yetmemesi	42
4.2.9. DOP' tan Başka Uygulama Masrafı Alınması	43
4.2.10. Birden Fazla Düzenleme Halinde DOP	44
4.2.11. Devlete Ait Yerlerin Parselasyonu	45
4.2.12. DOP'un Amacı Dışında Kullanımı	47
4.2.13. Kamu Ortaklık Payı: KOP	49
4.2.14. Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar	50
4.2.15. İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtılması	50
5. İPTAL GEREKÇELERİ İTİBARI İLE İMAR UYGULAMALARININ SINIFLANDIRILMASI VE ÖRNEKLERİ	52
5.1. Yetkiye Dayalı İptaller	52
5.2. Düzenleme Bölgesinin Belirlenmesine Dayalı İptaller	55
5.3. Düzenleme Bölgesinin Sınırına Dayalı İptaller	58
5.4. Dopun Tanımı İtibariyle İptaller	62
5.5. Dopun Amacı İtibariyle İptaller	63
5.6. Dopun Hesaplanması Ve Kapanan Kadastral Yolların Dopa Dahil Edilmesi İtibariyle İptaller	68

5.7. Dopun Bedele Dönüştürülmesi İtibariyle İptaller	70
5.8. Dopun Umumi Hizmetlere Yetmemesi Sonucu İptaller	72
5.9. Doptan Başka Uygulama Masrafı Alınmasına Dayalı İptaller	73
5.10. Birden Fazla Düzenleme Sonucu İptaller	74
5.11. Devlete Ait Yerlerin Kullanımına Dayalı İptaller	76
5.12. Kamu Ortaklık Payına Dayalı İptaller	77
5.13. İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtılmasına Dayalı İptaller	78
5.14. Bilirkişi Raporlarına Dayalı İptaller	87
5.15. Süreye Dayalı İptaller	91
6. SONUÇ VE ÖNERİLER	95
6.1. İptale Neden Olan Uygulamalarda Temel Sebepler	95
6.2. İptal Edilen Uygulamaların Kamuya Maddi, Teknik, Hukuki Yükleri	105
KAYNAKLAR	107
ÖZGEÇMİŞ	111
EKLER	
EK 1: PLAN ÇEŞİTLERİ	
EK 2: PLANLAR; KAPSAM VE ONANMALARI	
EK 3: İMAR PLANI HAZIRLANMASI YA DA DEĞİŞTİRİLMESİ	
EK 4: İMAR MEVZUATI KÜLLİYATI	
EK 5: TÜRKİYE'DE PLANLAMA İLE İLGİLİ KURULUŞLAR	
ULUSAL DÜZEY	
EK 6: BELEDİYELERLE YAPILAN YAZIŞMA	
EK-7: ÖRNEK İTİRAZ DİLEKÇESİ	
EK 8: ÖNERİLER, DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR	

1. GİRİŞ

Kentsel gelişmenin yönlendirilmesinde, modern şehirlerin elde edilmesinde, en temel araçlardan biri “İmar Planlama” sıdır. Bir beldede oturan insanların sağlığını korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçları ile yaşama düzenini, çalışma şartlarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla imar planlaması yapılır. Bu planlama ile kentsel gelişmenin yakın ve uzak gelecekteki temel fiziksel özelliklerini oluşturan “yönü, şekli ve büyüklüğü” ile ilgili hesaplar yapılmaktadır.

Bir beldenin düzenli gelişmesi, imar planının yapılaşma ihtiyacının öncesinde, hazırlanmasına; hazırlanan bu imar planının yine yapılaşma ihtiyacı; kentsel gelişim ve büyümenin öncesinde mekana yansıtılmasına bağlıdır. Büyüyen ve gelişen bir kentteki şehirleşme eğilimlerinin doğrultusu arazi spekülasyonundan uzak olmalı ve imar planının akılcı yönlendirmesiyle belirlenmelidir. Belediyelerin sorumluluğu altında bulunan imar, teknik, kültürel ve sosyal alt yapı, konut gibi temel hizmetlerin en verimli ve en yaygın biçimde sağlanması ancak böyle mümkün olabilecektir.

İmar planlaması hazırlığının ve özellikle uygulamasının, kentsel gelişim ve büyümenin gerisinde kalması halinde, var olan eğilimler kendilerine özgü bir kent yapısı doğuracaktır. Böyle bir kent yapısında, belediyeçilik hizmetlerini yaygın ve verimli olarak sağlamak çok pahalıya mal olabilecek ve hatta imkansızlaşacaktır. Çünkü bu eğilimler çoğunlukla çarpık kentleşmeyi getirmektedir. Örneğin geniş bir alana plansız bir dağınıklık ve yaygınlık içinde yerleşmiş yeni kent bölgelerine gerek ulaşım, su, elektrik ve kanalizasyon gibi teknik alt yapının, gerekse eğitim, sağlık kültür ve rekreasyon alanları gibi sosyal alt yapının götürülmesinin zor ve yüksek maliyetli olacağı açıktır. Böyle alanlarda imar uygulaması yapmak, daha doğru ifadeyle yapılaşmaya uygun planlamayı yapmak ve uygulamak; hem çok zor, hem maliyeti yüksek ve hem de çarpık kentleşmenin idareler eliyle resmileştirilmesi demektir.

* Arsa ve arazi parçalarının, tarım alanlarında verimi artırmak; imar alanlarında ise, imar planına uygun ada ve inşaata elverişli parsel oluşumunu sağlamak amacıyla yeniden ifraz edilmek üzere birleştirilmesi işlemine arsa ve arazi düzenlemesi denilir.

Eski Türk Medeni Kanununun 678. Maddesinde, toprağın ve su yollarının ıslahı, bataklıkların kurutulması, orman yetiştirilmesi, yol açılması, orman ve köy arazi parçalarının birleştirilmesi gibi işlerin maliklerin iştirakiyle yapılacağı belirtilmektedir. Ancak, bunun için taşınmazların yarısından çoğuna sahip olan ve sayıca maliklerin üçte ikisini oluşturan kişilerin kararına gerek bulunacağı, belirtilmektedir. İsviçre Medeni Kanununun 703. Maddesi bu maddenin kaynağıdır. Ancak İsviçre Medeni Kanununun 703. Maddesi bu hükmün, “toprağın iyileştirilmesi ” ve “yerleşme bölgelerinin düzenlenmesi” hallerinde de uygulanmasını öngörmektedir. Buna karşın, bizim Medeni Kanunumuzun 678. Maddesinde bu iki hususa yer verilmemiştir.

1 Ocak 2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 sayılı yeni Medeni Kanunun Taşınmaz Mülkiyetinin İçeriği ve Kısıtlamaları bölümünün, Toprağın İyileştirilmesi başlığı altında bulunan 755 maddesi; su yollarını düzeltme, sulama, bataklık yerlerini kurutma, yol açma, orman yetiştirme, arazileri toplulaştırma gibi iyileştirme işleri, ancak ilgili maliklerin ortak girişimleriyle yapılabilecekse, arazisinin yarısından fazlasına sahip bulunmak koşuluyla maliklerin üçte ikisinin bu yolda karar vermeleri gerekir. Diğer maliklerde bu karara uymak zorundadır; şeklinde düzenlenerek yine düzenlemeden bahsedilmektedir.

25.06.1973 Gün 1757 Sayılı “Toprak ve Tarım Reformu Kanunu” nda arazi toplulaştırılmasından bahsedilmektedir. Bu kanunun 87. Maddesiyle, toprakların, üretim tekniğinin ekonomik olarak uygulanmasını ve toprak muhafaza ve zirai sulama tedbirlerinin alınmasını zorlaştıracak şekilde parçalanmış, dağılmış ve şekillerinin bozulmuş olduğu hallerde, bir şahsa veya çiftçi ailesine ait arazi parçalarını imkan ölçüsünde az sayıda veya tek parça halinde birleştirmek ve şekillerini düzeltmek suretiyle parsellerde gerekli değişikliklerin yapılması amacıyla arazi toplulaştırılması yapılabileceği belirtilmiştir. Bundan sonra, 90. Maddede “özel durumlarda toplulaştırma”, 89. Maddede “zorunlu toplulaştırma”, 88. Maddede “isteğe bağlı toplulaştırma”, seçenekleriyle ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Ayrıca 91. Maddede de, toplulaştırmanın köy, belde ve havza esas alınarak o mevkiinin sınırları içinde gerçek ve tüzel kişilere ait tarıma elverişli bütün topraklarda uygulanacağı hükmü yer almıştır.

“Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu” ile de 22.11.1984 Gün ve 3083 sayıyla bu konuda düzenlemeler yapılmıştır. Bu kanunun 1. Maddesinde, Bakanlar Kurulunca parçalanmış tarım topraklarının gerektiğinde genişletilmesi suretiyle toplulaştırılacağı belirtilmiş, 6. Maddesinde de toplulaştırmanın “isteğe bağlı” olarak yapılabilmesi yada, “maliklerin muvafakatı aranmaksızın” da yapılabilmesi hükme bağlanmaktadır.

Toplulaştırma yapılmasıyla ilgili diğer bir kanunda 3155 sayılı “Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun” dur. Bu kanunun 2. Maddesinde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne, ekonomik olmayan üretimden ekonomik üretime geçiş için parçalanmış tarım arazisinin toplulaştırmasını yapmak görevi verilmektedir.

Toplulaştırma ülkemizde en geniş anlamıyla İmar Kanunlarında yer bulmuş, bu anlayış bir imar planı hedefine ulaşma yöntemi olarak uygulanmıştır. 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi, yönetimlere, imar hududu içinde ve dışında bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla ve kamu kurumlarına ait olan yerlerle birleştirmeye; bunları yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayırmaya; bağımsız, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya, bunların resen tapuda tescil işlemlerini yaptırmaya mücavir alan sınırlarına göre, belediyelere ve ya valiliklere yetki vermek suretiyle, toplulaştırma yapılmasına imkan tanımaktadır.

Fransa, Almanya, İtalya, Belçika ve Hollanda gibi Avrupa ülkelerinin hukuk sistemlerinde de yer alan arsa ve arazi toplulaştırması, ülkemizde ilk olarak Medeni Kanunun 678. Maddesi uygulaması olarak 1961- 1962 yıllarında Konya ili Çumra İlçesinde yapılmıştır. Şehir toprağındaki ilk düzenleme ise 1882 tarihli Ebniye Kanunu ile yapılmıştır. Bu kanunun öngördüğü “Hamur Kuralı” çerçevesinde ilk olarak İstanbul’da arazi toplulaştırma çalışmaları yapılmıştır.

Ülkemizde, konu ile ilgili ilk olarak 1864 yılında “Turûk ve Ebniye Nizamnamesi” (Yollar ve Binalar Tüzüğü) çıkartılmış ve bu Nizamnamenin 3. Maddesi ile, “Sokakların genişletilmesi için gerekli olan arsa parçalarının, sahipleri tarafından belediyeye parasız olarak terk edileceği esası getirilmiştir.

1882 Yılında ise “Ebniye Kanunu” (Binalar Kanunu) çıkıyor karşımıza. Bu Kanun ile yollar, yangın yerleri ve binalarla ilgili daha detaylı düzenlemeler yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun 8. Maddesiyle “sokakların genişletilmesi” için gerekli olan ve üzerinde bina bulunmayan yerlerin, iki tarafındaki sahiplerinden lüzum eden kısmın yarı yarıya ve karşılık verilmeksizin alınması” kuralı getirilmiştir.

1351 sayılı Ankara Şehir İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vezafine Dair 1928 yılında çıkarılan kanunla ilk kez şehirlerin düzenlenmesi birtakım esaslara bağlanmıştır. Bu kanunun 9. Maddesi, bedelsiz terk konusuna yer vermiş, daha sonra bu kanuna 2.6.1930 gün ve 1363 sayılı Kanunla eklenen maddeler ile, “İmar planı içindeki arsaların gerek tek başına, gerekse hisseli olarak ifraz ve tevhit” edilebileceği ve ayrıca düzenleme sonucu yüzde on beşe kadar eksigiyle hak sahiplerine dağıtım yapılabileceği yolunda ilkeler getirilmiştir. Bu hükümlerle şu an yürürlükte olan 18. maddenin yapısının eksik olma kavramı haricinde ilk olarak şekillendirildiğini ve imar planlarının daha geniş bir şekilde uygulanması imkanının doğduğunu görmekteyiz.

Bundan sonra 03.04.1930 Gün ve 1580 sayıyla Belediye Kanunu çıkartılarak, bütün belediyelere plan yapma zorunluluğu getirilmiş ve 1933 yılında çıkartılan 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile de planlama çalışmaları bir düzene bağlanmıştır. Bu kanununda 6. Maddesinde, yüzde on beşe kadar kayıp olabileceğinden bahsedilmektedir.

1956 Yılında 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiş ve bu kanun ile 2290 sayılı kanun yürürlükten kalkmıştır. 6785 Sayılı kanunun 42. Maddesi şöyle düzenlenmiştir. İmar ve yol istikameti, binalı ve binasız gayrı menkullerin, plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi için, gayrimenkul sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile veya başka Belediye, amme hükmi şahısları ile kamu kurumlarına ait yerlerle birleştirerek, plan gereklerine göre tek başına veya hisseli olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri yüzde yirmi beşe kadar noksanları ile sahiplerine dağıtmaya belediyeler yetkilidir.

Düzenleme yapılan alandaki parsellerin birleştirildikten sonra yeni parsellere ayrılmasında ve dağıtılmasında eski mevkii ve miktarları esas alınır. Bu parsellerden

yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan ve yüzde yirmi beşten fazla olup istimlakı gereken yerlere karşılık olarak, mülk sahiplerine bu madde hükümleri dahilinde yer göstermeye belediyeler yetkilidir.

Bu maddede görülen mülkün noksanlaşması ilkesinin, Anayasaya aykırılığı öne sürülerek iptali istemiyle Anayasa Mahkemesinde dava açılmış ve Anayasa Mahkemesi 22.11.1963 gün ve 1963 / 65 esas, 1963 / 278 karar sayılı kararıyla maddenin “Taşınmaz malın gerçek karşılığı verilmeksizin yüzde yirmi beşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtılabileceği” yolundaki bölümünü Anayasanın 38. Maddesine aykırı bularak iptal etmiştir.

Anayasa Mahkemesinin iptal kararı üzerine, 11.07.1972 gün ve 1605 sayılı kanun ile konu yeniden düzenlenmiş ve “noksan dağıtım” ilkesi yerine “düzenleme ortaklık payı” ilkesi getirilmişse de 1963 ila 1972 yılları arasında ortaya çıkan boşluk doldurulamamıştır.

En son olarak, 03.05.1985 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiş ve bu kanun ile 6785 sayılı kanun yürürlükten kaldırılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesiyle 6785 sayılı kanunun 42. Maddesi yerine geçmek üzere yeni bir düzenleme yapılmıştır. Yeni düzenlemede, düzenleme ortaklık payı oranı yükselterek maksimum yüzde otuz beş olarak belirlenmiştir.

3194 Sayılı Kanunun 18. Maddesinin 2. Fıkrasının Anayasaya aykırılığı öne sürülerek iptali istemiyle Anayasa Mahkemesinde dava açılmış ve Anayasa Mahkemesi tarafından alınan 21.06.1990 gün ve 1990 / 7 esas; 1990 / 11 karar sayılı kararla, söz konusu fıkranın Anayasaya aykırı olmadığına karar vermiştir.

Belediyelerin kentsel gelişmedeki en büyük rolü imar planlaması ve uygulamasıdır. Tezimizde özellikle 3194 sayılı kanunun 18. maddesinin uygulanmasında karşılaşılan sorunlar üzerinde duruldu.

İlk bölümde ülkemizde var olan yargı sistemi hakkında yaptığımız araştırmalar hakkında bilgi verilmiştir. Bu bölümde genel olarak yargısal faaliyet ve iptale konu uygulamaları inceleyen idari mahkemeler de dahil olarak yargı kolları ve özelde yine

uygulamalarla ilgili olduklarından, devletin üst yargı yapısını oluşturan Danıştay ve Yargıtay'ın görevleri kısmen tarihsel bir akış içerisinde verilmeye çalışılmıştır.

İkinci bölümde; uygulamalarla ilgili itiraz işleri, yasal hak arama yollarını düzenleyen İdari Yargılama Usulü Kanunu paralelinde ilk başvurudan itibaren bir süreç olarak ortaya çıkarılmıştır.

Üçüncü bölümde; imar uygulamalarında karşılaşılan yasal sorunların düzenleme bölgesinin belirlenmesinden başlayarak, parsellerin oluşturulması ve dağıtılmasına değin neler olduğu, 18. maddenin işlem akışıyla; verilmeye çalışılmıştır.

Dördüncü bölümde; yine 18. madde işlem akışıyla Ankara'ya giderek, Danıştay Bilgi İşlem Dairesinden aldığım Danıştay Kararlarından bahsedilmiştir. Bu bölümde yer alan Danıştay Kararlarının imar uygulamasıyla ilgili yayınlanmış bazı kitaplarda da aynen yer aldığı görülmüştür.

Beşinci bölümde tezimizin hedefi olarak gördüğümüz, iptale konu uygulamalarda, iptale neden olarak görülen temel nedenler, bunların nasıl düzeltilebileceği ve bundan sonraki uygulamalarda dikkat edilmesi gereken hususlardan bahsedilmiştir.

2. ÜLKEMİZDE YARGI SİSTEMİ

2.1. Yargısal Faaliyet

Yargı kuvveti, yasama, yürütme kuvvetlerinin yanında üçüncü kuvveti oluşturur. Bu yetki, Türk Milleti adına bağımsız mahkemelerce kullanılır (Anayasa M.8).

Dava olarak ortaya çıkan hukuki uyuşmazlıkların bağımsız mahkemelerce çözülerek hüküm altına alınmasına yargı (kaza); bu işlere de yargısal faaliyet denir.

Kişiler arasında Özel Hukuk problemleri çözümü adli mahkemelerin konusu olan Adli (genel) Yargıyı, yürütme organının ve İdarenin, idari işlem ve eylemlerin hukuka aykırılıkları konusundaki problemlerin çözümü idari mahkemelerin konusu olan İdari Yargıyı, yasaların anayasaya uygunlukları konusunda çıkan problemlerin çözümü ise Anayasa Mahkemesinin konusu olan Anayasa Yargısını oluşturur.

Yargı çalışmaları yapan devlet birimlerinin tümüne yargı organı denilir. Yargı çalışmaları yapan birimlerse yargı yeri olarak adlandırılır. Yargı yerleri genelde mahkemelerdir. Bunlardan kimileri Asliye Hukuk Mahkemeleri, İdari Mahkemeler, Yargıtay, Danıştay, Yüce Divan gibi adlar alır.

2.2.Yargı Kolları

Hukuki özellikleri bakımından bir bütün teşkil eden yargısal işler bir yargı kolunda toplanır ve bunlar hakkında o yargı çeşidine özgü yargılama yöntemleri uygulanır (Tanrıseven, 1998).

Örneğin, ceza yargısı farklıdır. Bu yargı mahkemelerin ceza işlerine ilişkin faaliyetleri ile ilgili ve ayrı bir yargılama usulüne sahiptir (ceza muhakemeleri usulü). Bunun gibi idari yargı ile askeri ceza yargısı da birer yargı koludur.

Ülkemizde yargı çalışmaları dört kola ayrılır:

- 1) Adli Yargı,
- 2) İdari Yargı,
- 3) Askeri Yargı,
- 4) Anayasa Yargısı.

Her kol da kendi içinde, dikey olarak,

- 1) İlk Mahkemeler,
- 2) Üst Mahkemeler,
- 3) Yüksek Mahkemeler olmak üzere üçe ayrılır.

2.2.1. Adli Yargı Mahkemeleri

Adli yargı faaliyetinde bulunan mahkemelere, kişiler arasında hukuki problemleri adalet ilkelerine göre çözmek için kurulduklarından Adliye Mahkemeleri denir.

Adliye Mahkemeleri iki koldadır: Hukuk (Özel) Mahkemeleri, Ceza Mahkemeleri. Hukuk Mahkemelerinin ilki, Asliye ve Sulh Hukuk mahkemeleridir. Mahkemelerden tek tek görevi sayılmayan sadece asliye mahkemeleridir; diğer mahkemelerin görevi olmayan tüm davalar bu mahkemelerde görülür.

Sulh Hukuk Mahkemeleri değer olarak daha küçük ve daha hızlı görülmesi gereken davalara bakar(HUMK m.8).

Sulh ve asliye hukuk mahkemelerinin sorumluluğunda olan bazı davalar, özel yasalarla özel mahkemelere bırakılmıştır. Bunlar; iş mahkemeleri, kadaströ mahkemeleri gibi belli konularda uzman mahkemelerdir. Bunlardan farklı olarak asliye hukuk, asliye ticaret ve sulh hukuk mahkemelerine genel mahkeme denilir.

Ceza Mahkemeleri kolunda ise ilk mahkemeler, sulh ceza, asliye ceza ve ağır ceza mahkemeleridir. Bu genel mahkemelerin yanında milli güvenlik mahkemeleri, askeri mahkemeler, sıkı yönetim mahkemeleri gibi özel mahkemeler vardır.

Adli yargıda üst mahkeme yoktur; yüksek mahkeme ise Yargıtay'dır. Yargıtay; Hukuk Daireleri, Ceza Daireleri ile Hukuk Genel Kurulu, Ceza Genel Kurulu ve İctihadı Birleştirme Genel Kurulundan oluşur. Her daire, belli davaların temyiz incelenmesine görevlendirilmiştir; bir başkan ve dört üye yargıçtan müteşekkildir.

Yargıtay'ın ilk mahkemelerin vermiş olduğu kararlardan temyiz edilenleri, hukuka uygunluk açısından denetleme görevi yanında hukuk kurallarının tüm ülkede uygulama birliğini sağlama görevi de vardır. Bunlardan başka Yargıtay, bazı istisnai durumlarda (HUMK m.575, Yargıtay K. m.3) ilk mahkeme olarak davalara bakar.

2.2.2. İdari Yargı Mahkemeleri

İdari yargı, idari makamların kamu hukuku alanındaki faaliyetlerinden doğan uyuşmazlıkların çözülmesi ile ilgilidir. Başka deyişle, idari yargının konusu, idari makamların idare hukuku alanındaki faaliyetinden doğan davalardır.

2.2.2.1. İdari Davalar

İdari davalar, dörde ayrılır: 1) İptal Davaları, 2) Tam yargı davaları, 3) idari sözleşmelerden doğan davalar, 4) Vergi Davaları. Ancak dar anlamda idari dava denilince, vergi davaları dışında kalan idari davalar anlaşılır.

İptal davaları, bir idari işlemin hukuka aykırı olduğu iddiasıyla, işlemden çıkarları zedelenen kişiler tarafından, işlemi yapan idare aleyhine, işlemin iptali için açılan davalardır. Davalı, muhakkak bir idari makamdır. Genel olarak, iptal davası açma süresi, yazılı bildirimden başlayarak altmış gündür (İYUK m.7).

Tam yargı davaları, bir idari eylem ve ya işlemten dolayı hakları zedelenen kişiler tarafından, işlemi ve ya eylemi yapan idare aleyhine açılan tazminat davalarıdır. İdari işlemten doğan tam yargı davası iptal davası ile birlikte açılabilceği gibi iptal kararı alındıktan sonrada açılabilir (İYUK m.12). İdari eylemlerden dolayı tam yargı davası açılmadan önce, zararı öğrenmeden başlayarak bir yıl içinde ve ya en geç beş yıl içinde zararın giderilmesi; tazmininin üstlenilmesi

gerekir. Bu isteğin reddi durumunda altmış gün içinde tam yargı davası açılabilir (İYUK m.13).

Vergi davaları ise, il özel idarelere, belediye ve köylere, genel bütçeye ait vergi, resim, harç ve benzeri yükümlülükler ile bunların cezalarının ve kamu alacaklarının tahakkukunda hukuka aykırılık iddiasıyla, bunları gerçekleştiren vergi daireleri aleyhine, vergi yükümlüsü tarafından açılan iptal davalarıdır.

2.2.2.2. İdari Mahkemeler

İdari yargıda ilk mahkemeler idare ile vergi mahkemeleridir. İdare ve vergi mahkemelerinin yargı çevresi il, ilçe temeline (mülki sınırlara) göre değil, bölge temeline göre Adalet Bakanlığınca belirlenir. Bu konuda coğrafi durumlarla iş hacimleri dikkate alınır(2576 Sayılı İdare Mahkemeleri Kuruluşu Hakkında K. M.2)

Vergi ve İdare mahkemeleri bir başkan ve iki üyeden oluşup, kurul olarak inceleme yaparlar ve karar verirler. Ayrıca, değeri bir milyarı aşmayan tam yargı ve vergi davaları üye hakimlerden biri tarafından çözülür(2576 Sayılı K. M.7).

Bölge İdare Mahkemeleri, idari yargıda üst mahkeme görevi görürler. Bir başkan ve iki üyeden oluşur. Bölge İdare Mahkemeleri, “yargı çevresindeki idare ve vergi mahkemelerinde tek hakim tarafından verilen kararları itiraz üzerine inceler ve kesin olarak hükme bağlar” (İKMM. m.8). Ayrıca bu mahkemeler yargı çevresindeki idare ve vergi mahkemeleri arasında çıkacak görev ve yetki uyuşmazlıklarını çözer.

İdari yargıda yüksek mahkeme Danıştay’dır. Danıştay, idari mahkemelerce kararlaştırılan ve kanunun başka bir idari yargı merciine bırakmadığı hükümlerin son inceleme merciidir. Kanunla gösterilen belli davalara da ilk ve son derece mahkemesi olarak bakar(Anayasa m.155; 2576 S.D.K. m23.).

Danıştay’ın bölge idare, idare mahkemeleri ile vergi mahkemelerinin görevlerine giren idare davalarında (uyuşmazlıkların çözümünde) uygulayacağı yargılama usulü, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununda düzenlenmiştir. Fakat, İdari Yargılama Usulü Kanunu’nda hüküm bulunmayan hususlarda, hakim

davaya bakmaktan memnuniyeti ve reddi, ehliyet, üçüncü kişilerin davaya katılması, davanın ihbarı, tarafların vekilleri, feragat ve kabul, teminat, mukabil (karşı) dava, bilirkişi, keşif, delillerin tespiti, yargılama giderleri, adli yardım hallerinde ve duruşma sırasında tarafların, mahkemenin sükutunu ve düzenini bozacak hareketlerine karşı yapılacak işlemlerde HUMK hükümleri, Danıştay, bölge idare, idare mahkemeleri ve vergi mahkemelerinde de uygulanır (İYUKm.31).

2.2.3. Askeri Yargı ve Askeri Mahkemeler

Askeri hizmetle ilgili ceza davalarına bakmakla görevlendirilmiş olan askeri mahkemeler ile askeri hizmete ilişkin idari işlem ve eylemlerden doğan problemlere bakmakla görevli Askeri Yüksek İdare Mahkemesi kurularak askeri yargı kolu oluşturulmuştur. Askeri ceza yargısında ilk mahkemeler, askeri mahkemeler ve sıkı yönetim mahkemeleridir; yüksek mahkeme ise Askeri Yargıtay'dır. Askeri idari yargıda, ilk ve yüksek mahkeme Askeri Yüksek İdare Mahkemesidir. AYİM' nda aksine hüküm bulunmayan; düzenlenmemiş hallerde, İdari Yargılama Usulü Kanunu ile Hukuk Usulü Mahkemeleri Kanununun bazı hükümleri, AYİM' nde de uygulanır (AYİM m.56).

2.2.4. Anayasa Yargısı ve Anayasa Mahkemesi

Yasalarla, yasa düzeyinde TBMM İçtüzüğü ve kanun hükmünde kararnamelerin anayasaya uygunlukları konusunda çıkan uyuşmazlıkların çözümü işleri anayasa yargısını oluşturur. Bu konuda ilk ve yüksek mahkeme Anayasa Mahkemesidir.

Anayasa Mahkemesi on bir asil ve dört yedek üyeden oluşur; başkan ve on üye ile toplanır, salt çoğunluk ile karar verir (AY m.146,149). Anayasa Mahkemesinin, yasalar, yasa gücünde kararnameler ve TBMM İçtüzüğünün Anayasaya aykırı oldukları iddialarıyla açılan iptal davalarına bakmak görevi yanında Cumhurbaşkanını, Bakanlar Kurulu, Yüksek Mahkemeler, Sayıştay, Hakimler ve Savcılar Yüksek Kurulu; başkan ve üyelerini, görevleriyle ilgili suçlardan dolayı Yüce Divan sıfatıyla yargılama görevi de vardır. Hangi yargı işlerine bakacağı

tahdidi olarak sayılmış bulunan Anayasa Mahkemesi ile diğer mahkemeler arasındaki görev,yargı yolu uyuşmazlıklarında, Anayasa Mahkemesinin kararı esas alınır (AY m.158,III)

2.3.Danıştay ve Yargıtay

2.3.1. Danıştay

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası ile görevlendirilmiş Yüksek İdare Mahkemesi, danışma ve inceleme mercii olarak Danıştay görev yapar (Bu bölümle ilgili bilgiler Danıştay'a ait internet sitesinden derlenmiştir).

Şurayı Devlet adıyla 1868 yılında kurulan Danıştay, Osmanlı Devletinde 19. yüzyılın ilk yıllarında başlayan "ıslahat" ve yenileşme hareketlerinin en önemlilerinden biridir.

Padişah Abdülaziz'in 10 Mayıs 1868 günlü nutkuyla fiilen çalışmaya başlayan Şurayı Devlet'in "Kavanin ve nizamât layihalarını tetkik ve tanzim, mesalihi mülkiyeyi tetkik, hükümet ile eşhas beyninde mütehaddis deaviyi rü'yet ve memurini devletin tahkik ahvaliyle, muhakemelerini icra" görevlerini yerine getirmek üzere kurulmuştur. "Hükümet ile eşhas beyninde mütehaddis davaları" görmek ve çözümlemek görevi, 1876 Kanuni Esasisi ile genel mahkemelere bırakıldığından, Osmanlı Devleti Danıştay'ının yargısal görevi çok sınırlı kalmıştır.

Osmanlı döneminde 54 yıl görev yapan Danıştay'ın faaliyeti, 4 Kasım 1922 tarihinde İstanbul'daki bütün merkez kuruluşlarının TBMM Hükümetinin idaresine geçtiği sırada sona ermiş, Cumhuriyet devrinde 669 sayılı Kanunla Danıştay yeniden kurulup, 6 Temmuz 1927 tarihinde çalışmaya başlamıştır. 669 Sayılı kanunla Danıştay, üç idari bir dava dairesi olmak üzere, dört daireden teşkil edilmiştir.

1961 Anayasası, mahkemelerin ve hakimlerin bağımsızlığını hem yasama ve hem de yürütme organlarına karşı koruyabilmek için gerekli hükümleri öngörmekte idi. Bu Anayasanın 114 üncü maddesinde, "İdarenin hiçbir eylem ve işlemi yargı

mercilerinin denetimi dışında bırakılamaz" denilmiş ve 1982 Anayasası ile bazı kısıtlamalar getirilmişse de, esas ilke muhafaza edilmiştir.

1982 yılında ayrıca, ilk derece idari yargı mercileri olan idare ve vergi mahkemelerinin kurulmasıyla, idari yargı teşkilatının kuruluşu tamamlanmıştır. Bu gün Danıştay, bu mahkemelerin üzerinde bir temyiz mercii olarak yargı görevine devam etmektedir.

Anayasa' da öngörülen Yüksek Mahkemelerden biri olan Danıştay, Anayasa'nın 155. maddesine göre, yürütme organına yardımcı bir inceleme, danışma ve karar organı olma yanında, yönetimin yargı yoluyla denetlenmesinde etkin ve önemli görev yapan bir yargı kuruluşudur.

Bugün Danıştay'ın idari görevleri ile yargı görevi birbirlerinden kesin olarak ayrılmış ve her iki görevi ifa edecek daireler birbirinden tamamen ayrı olarak kurulmuşlardır. Yönetimin yargı yoluyla denetlenmesi görevini, idare ve vergi mahkemeleriyle birlikte, Danıştay'ın dava daireleri yürütmektedir.

Günümüzde Danıştay, 1982 yılında yürürlüğe giren 2575 sayılı Danıştay Kanununa göre teşkilatlanmıştır. Bu kanuna göre Danıştay, onu dava, ikisi idari olmak üzere on iki daireden oluşmaktadır. Bugün Danıştay'da, Danıştay Başkanı, Başsavcı, başkan vekili, daire başkanı ve üye olarak, 79 yüksek mahkeme hakimi görev yapmaktadır.

Danıştay'da ayrıca, dava dosyalarını inceleyerek daire veya görevli kurullara gerekli açıklamaları yapmak, tutanakları hazırlamak ve karar taslaklarını yazmakla görevli, tetkik hakimleri ve davalar hakkında hukuki düşüncelerini bildirmek üzere savcılar bulunmaktadır.

Danıştayın karar organları :

- a) Daireler,
- b) Danıştay Genel Kurulu,
- c) İdari İşler Kurulu,
- d) İdari Dava Daireleri Genel Kurulu,

- e) Vergi Dava Daireleri Genel Kurulu,
- f) İctihatları Birleştirme Genel Kurulu,
- g) Başkanlık Kurulu,
- h) Yüksek Disiplin Kurulu,
- i) Disiplin Kurulu şeklindedir.

2575 sayılı Danıştay Kanununa göre Danıştay' ın görevleri şöyledir.

- a) İdare Mahkemeleri ile vergi mahkemelerinden verilen kararlar ve ilk derece mahkemesi olarak Danıştay'da görülen davalarla ilgili kararlara karşı temyiz işlemlerini inceler ve karara bağlar.
- b) Bu kanunda yazılı idari davaları ilk ve son derece mahkemesi olarak karara bağlar.
- c) Başbakanlık ve Bakanlar Kurulunca gönderilen kanun tasarısı ve teklifleri hakkında görüş bildirir.
- d) Tüzük tasarıları ve imtiyaz sözleşme ve şartlaşmalarını inceler.
- e) Devlet Bakanlığı ve Başbakanlık tarafından gönderilen işler hakkında görüşünü bildirir.
- f) Bu kanunla ve diğer kanunlarla verilen görevleri yapar.

2575 Sayılı Danıştay Kanununda kuruluş (bağımsızlığı ve yönetimi, meslek mensupları, karar organları gibi konular); nitelik, seçim ve atama (Danıştay üyelerinin nitelikleri, üye seçimi gibi konular); daireler ve kurullar; haklar; Disiplin Kovuşturması (soruşturma şekli, disiplin cezaları, disiplin kararı aleyhine dava açılması gibi konular); Ceza Kovuşturması (soruşturma, itiraz süresi, Ceza Muhakemeleri Usulü Kanununun uygulanacağı haller gibi konular); görevin sona ermesi, çeşitli hükümler ve son hükümler yer almaktadır.

Danıştaya verilen dilekçeler;

- a) Tarafları, varsa vekillerin adları,
- b) Davanın konusu, sebepleri ile dayandığı deliller,
- c) Evrakı müsbite(ispat edici kağıtlar) asıl ve ya örnekleri,
- d) Vergi ve harçlarda miktar göstermek,
- e) Sonuç ve dilek belirtmek suretiyle yazılır.

2.3.2.Yargıtay

2797 Sayılı Yargıtay Kanununun 1. Maddesine göre Yargıtay adli yargı alanındaki yüksek mahkemedir. (Bu bölümle ilgili bilgiler Yargıtay'a ait internet sitesinden derlenmiştir).

Adliye Mahkemelerince verilen ve yasanın başka bir adli yargı merciine bırakmadığı karar ve hükümleri son merci olarak incelemekle görevli Yargıtay. Divanı Ahkâmı Adliye adıyla 6 Mart 1868'de Padişah (Abdülaziz) tarafından kurulmuştur. Yargıtay'ın kuruluş tarihi üzerinde ittifak yoktur. Bazı hukukçular, Padişah iradesinin açıklandığı 6 Mart 1868'i Divanın (Yargıtay) kuruluş günü kabul ederken, bazıları da "Divanı Ahkâmı Adliye Nizamnamei Esasinin Padişah tarafından onaylandığı 1 Nisan 1868'i Yargıtay'ın kuruluş günü olarak kabul ederler.

Divanı Ahkâmı Adliye Nizamnamesi Esasisi'nde Divanın (Yargıtay) kuruluş amacı şu şekilde ifade edilmektedir: "Devlet ve Milletin durumunun düzelmesi ve halkın haklarının güven altına alınması konusunda Padişahın, her zaman ve aralıksız gösterdiği çabalar ve bu yoldaki azimli yürüyüşün hayırlı sonuçlarından olmak üzere, adalet işlerinin yürütme ile görevli hükümetten büsbütün ayrılması yolu ile yargılama ve duruşmalarda kul haklarının bir kat daha güvenliğe kavuşturulması, yani yürütme ile görevli hükümetin bu türlü işlere karışma yetkisinin adalet ve hakkaniyetin gereği gibi yürütülmesi için çıkabilecek engellerin doğmasının önlenmesi Padişah katında doğru ve uygun görülmüş bulunduğundan dolayı çıkarılacak İrade ile kanuni davalar için en büyük mahkeme olarak Divanı Ahkâmı Adliye kurulmuştur".

Divanı Ahkâmı Adliye adıyla kurulan Yargıtay, 18.6.1879 tarihli Nizami Mahkemeler Kuruluş Kanunu ile Mahkeme-i Temyiz adını almıştır. TBMM. Hükümetince Sivas'ta kurulan Yüksek Mahkemeye Muvakkat Temyiz Heyeti denilmiş, Sivas'taki bu mahkemenin kaldırılıp Eskişehir'e nakli ile Temyiz Mahkemesi adını almıştır. 20.4.1340 (1924) Gün ve 491 sayılı Teşkilatı Esasiye Kanununun adı 10.1.1945 gün ve 4695 sayılı Kanunla ANAYASA olurken, Temyiz Mahkemesinin adı da YARGITAY, Şurayı Devletin adı da Danıştay olmuştur. Karar

uyarınca üyelerin üçte ikisi Müslüman olanlardan, üçte biri Müslüman olmayanlardan seçilmiştir. Divanda savcılık müessesesi yoktur.

Divanın 14 Şubat 1870'de (Nizamnamei Dahili)'si (İç Tüzük) çıkarılmıştır. Nizamnamei Esasi ile Nizamnamei Dahili'de Divan'ın (Yargıtay), görevleri ve Hakimlerine verilen ek görevler belirtilmiştir. Bunlardan önemli görülen birkaçı şöyledir :

- a) Nizami Mahkemelerdeki Hakimlerin, hakimliğe yakışan hal ve gidişte bulunmalarını denetleme ve aykırı davranışlarda bulunanlara inzibati ceza vermeleri.
- b) Divan, yürürlükte bulunan kanunlarda, uygulama sırasında gördüğü eksiklerin tamamlanması ve değiştirilmesi gereken hükümlerin düzeltilmesi için her sene bir yazı hazırlayıp yetkililere arz edecektir.
- c) Divana, 1876 tarihli Kanuni Esasi ile Divanı Ali'ye (Yüce Divan) katılma görevi verilmiştir.

18 Haziran 1879 tarihli "Nizamiye Mahkemelerinin" kuruluş kanunu ile Divan, Mahkemei Temyiz adını almış ve yeni bir düzene kavuşmuştur. Bu kanunda Yargıtay'ın en yüksek Mahkeme olduğu vurgulanmıştır. Yargıtay, birisi Ceza, diğeri Hukuk olmak üzere iki Daireden oluşmaktadır. Ceza Dairesinin on, Hukuk Dairesinin altı üyesi olacağı belirtilmiştir.

9.7.1964 tarih ve 334 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 147. Maddesine göre Yüce Divan görevini Anayasa Mahkemesi'nin yapacağı ve mahkemenin Yüce Divan sıfatıyla yargılamasında Savcılık görevini Cumhuriyet Başsavcısının yapacağını belirtmiştir. 7.11.1982 tarih ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 148. maddesiyle de Yüce Divan görevi yine Anayasa Mahkemesi'ne verilmiştir.

18.4.1929 Gün ve 1424 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Yargıtay'da bir başkan ve iki üyeden oluşan bir Temyiz Heyeti kurulmuştur. Bu kurul, adı geçen kanun gereğince temyiz edilen kararları incelemekle görevlendirilmiştir. Bu kurulun Başkanını İkinci Başkanlar içinden ve üyelerini de üyeler içinden, Birinci Başkan

seçer. Bu seçim her yıl yapıldı. 9.6.1932 Gün ve 2004 sayılı yeni İcra ve İflâs Kanunuyla temyiz heyeti kaldırılmış yerine İcra ve İflas Dairesi kurulmuştur.

Halen yürürlükte bulunan 7.11.1982 gün ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Yargıtay için yeni düzenlemeler getirmiştir. Yargıtay Birinci Başkanı, Birinci Başkan vekilleri ile Daire Başkanlarının kendi üyeleri arasından Yargıtay Genel Kurulunca dört yıl için, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı ve Cumhuriyet Başsavcı vekilinin Yargıtay Genel Kurulu'nun kendi üyeleri arasından belirleyeceği beşer aday arasından Cumhurbaşkanı tarafından dört yıl için seçilmesini öngörmüştür. 8.2.1983 gün ve 2797 sayılı yürürlükteki Yargıtay Kanunu, İkinci Başkanlık sıfatını kaldırarak "Daire Başkanlığı"nı getirmiş, Yargıtay'ın her adli yılının bir törenle açılacağını ve bu törende Birinci Başkanın bir konuşma yapacağını belirtmiştir (m.59). Ayrıca her yıl Temmuz ayının birinci günü Yargıtay'ın "Onur Günü" olarak kabul edilmiştir (m.65).

22 Mayıs 1991 gün ve 3744 sayılı Kanunla Yargıtay'a beş Daire eklemek suretiyle Yargıtay'daki Daire sayısı 30'u ve üye sayısı 236'yı bulmuştur. Yargıtay'da 78 Cumhuriyet Savcısı ve 267 Tetkik Hakimi görev yapmaktadır. 27 Mayıs 1960 İhtilalinden sonra çıkarılan 12.6.1960 gün ve 1 sayılı Kanunla, 1924 Anayasası'nın Yüce Divan'a ilişkin hükümleri kaldırılarak Yüksek Adalet Divanı kurulmuştur. Ayrıca, bir de Yüksek Soruşturma Kurulu oluşturulmuştur. Bu kurullarda Yargıtay mensuplarına da görev verilmiştir.

27 Mayıs 1960 İhtilâlinden sonra Kurucu Meclis kurulmasına ilişkin olarak çıkarılan 157 sayılı Kanunun öngördüğü, 158 sayılı Temsilciler Meclisi Kanunuyla Yüksek Seçim Kurulu kurulmuş, bu kanunun 20. maddesi uyarınca bu kurula Yargıtay Genel Kurulu 6, Danıştay Genel Kurulu'nun 5 üye seçeceği belirlenmiştir. 26.4.1961 tarih ve 298 sayılı Seçimlerin Temel Hükümleriyle ilgili Kanun yine Yüksek Seçim Kurulunu öngörmüş ve 334 sayılı Anayasanın 75. maddesiyle Yüksek Seçim Kurulu bir Anayasa müessesesi olmuştur.

1961 Anayasası 145. maddesiyle Türkiye ilk defa Anayasa Mahkemesini kurmuştur. On beş asil ve beş yedek üyeden oluşan bu mahkemeye Yargıtay'dan asil üyelik için 4, yedek üyelik için iki üyenin seçileceği hüküm altına alınmıştır. 1982

Anayasası 146. maddesiyle Anayasa Mahkemesinin on bir asil ve dört yedek üyeden kurulacağını saptadıktan sonra bu mahkemeye Yargıtay'dan iki asil ve iki yedek üyenin Cumhurbaşkanınca seçileceği hükmünü koymuştur.

2822 sayılı Toplu İş Sözleşmesi, Grev ve Lokavt Kanununun 53. Maddesi Yargıtay'ın iş davalarına bakan daire başkanının, Yüksek Hakem Kurulu Başkanı olacağını hüküm altına almıştır. Bu nedenle Yargıtay 9. Hukuk Dairesi Başkanı aynı zamanda Yüksek Hakem Kurulu Başkanı olmaktadır. 22.6.1979 gün ve 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkındaki Kanun uyarınca bu mahkemeye Yargıtay'dan 5 asil, 5 yedek üye iştirak etmektedir. 4.11.1981 gün ve 2547 sayılı Yüksek Öğretim Kanunu (YÖK) nun 8. Maddesi, YÖK Yüksek Denetleme Kuruluna Yargıtay'dan bir temsilcinin katılmasını hüküm altına almış bulunmaktadır. 1926'da 47, 1928'de 53, 1965'de 122 olan Yargıtay kadrosu bugün 1 Birinci Başkan, 1 Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı, 2 Başkan vekili, 1 Başsavcı vekili, 30 Daire Başkanı ve 201 Üyesiyle 125. yılında toplam 236'ya ulaşmıştır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun(HGK) başlıca 4 görevi vardır:

- a) HGK, mahkemelerin (Yargıtay dairelerinin bozma kararlarına karşı) direnme (ısrar) kararlarını temyizen inceleyip kesin olarak karara bağlar.
- b) HGK, Yargıtay Başkan, Üyeleri, Cumhuriyet Başsavcısı, Başsavcı Vekili ve kanunen onlar durumundaki kimselere karşı açılacak görevden doğan tazminat davalarına ilk mahkeme olarak bakar ve bu davaları kesin hükme bağlar.
- c) HGK, Yargıtay Özel Dairelerinin ilk mahkeme olarak verdikleri hüküm ve kararları temyizen inceler ve hükme bağlar.
- d) HGK, bazı hallerde içtihatların birleştirilmesine de karar verir(m.15/2).

3. İMAR UYGULAMALARINDA YASAL HAK ARAMA YOLLARI

3.1. İdari Yargıya Başvurma

3.1.1. İdari İşlemler – İptal Davası

Birinci bölümde, iptal davalarından bahsedilmişse de bu bölümde yasal hak arama yolları detaylandırılmıştır. İptal davaları kesin ve yürütülmesi mecburi olan idari işlemlere karşı açılabilir. İdari davaya konu, idarece yapılan işler, bir kamu hizmeti için, kamu gücü kullanarak, idarece tek taraflı bir iradeyle yapılan kesin ve yürütülmesi zorunlu işlemlerdir. İdari bir yetkinin kullanılması için kamu idaresinin bir organı tarafından açıklanan irade beyanıdır. (Karavelioğlu, 1999)

İdari işlemin kesinliği, işlemin uygulamaya hazır ve bütün unsurları ile tamamlanmış olduğunu gösterir. İşlemin yeni bir hukuki durum yaratma güç ve yeterliliğini ise; idari işlemin yürütülmesinin gerekliliği, ifade eder.

İdari Yargılama Hukuku ilkelerine göre; idari davaya konu olan idari işlemler, idare tarafından bir kamu hizmetinin yürütülmesi için, kamu gücü kullanılarak, tek taraflı iradeyle tesis edilen kesin ve yürütülmesi zorunlu işlemlerdir. Bir idari işlemin kesin ve yürütülmesi zorunlu sayılabilmesi; hukuk düzeninde varlık kazanabilmesi için gerekli prosedürün son aşamasını da geçirmiş bulunmasına, başka bir idari makamın onayına gerek duyulmaksızın hukuk düzeninde değişiklikler yapabilmesine, idare edilenlerin hukukunu bir şekilde etkileyebilmesine bağlıdır.

İdarenin hukuka aykırı işlemlerinin iptaline ve bu yolla idarenin hukuk içinde kalmasını sağlamaya yönelik idare hukukuna özgü davalar, iptal davalarıdır. İptal davası, yanlış bir işlemin iptalini hedefleyen bir davadır. İptal davası, idarenin hukuka aykırı icrai bir kararından dolayı menfaati ihlal edilen biri tarafından idari bir mahkemeye başvurarak bu kararın mevzuata, hukuka; yetki, saik, mevzu, şekil veya amaç boyutlarından biriyle aykırılığından ötürü açılan idari dava türüdür.

3194 sayılı imar kanununun 18. ve 19. Maddelerine göre tesis edilen Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri ile Parselasyon Planları imara konu olan kamu hizmetinin yürütülmesi için yapılan, kesin ve yürütülmesi zorunlu idari işlemlerdir. Bu sebeple, idari bir davaya konu edilebilirler.

3.1.2.Dava Dilekçesi Düzenleme.

İdari davalar ilk olarak dilekçeyle başlar. Bu dilekçeler, Danıştay ve idare mahkemesi başkanlıklarına hitaben yazılmış olmalıdır. (Bu bölümde İdari Yargılama Usulü Kanunundan yararlanılmıştır md. 3 / 1).

Parselasyon işlemleri ile ilgili idari davalar, bu konuda görevli ve yetkili olan İdare Mahkemelerinde açılır (İYUK md.34 / 1). Dilekçelerde, davaya taraf olanların (davacı ve davalının), varsa vekil veya temsilcinin ad, soyadları ile unvan ve adresleri gösterilmelidir (İYUK md.3/ 2 – a). Davada davacı sayısı birden çok ise, davacıların veya vekil ve temsilcilerin her birinin ad, soyad ve adresleri ayrı ayrı dilekçeye yazılmalıdır. Dilekçede, davanın konusu davacının idareyle olan var olan ihtilafı olup, bunun sebepleri ile dayanılan deliller gösterilmelidir (İYUK MD 3 / 2 – b). Davanın sebebini, davanın dayanağını oluşturan maddi olaylar ve bu maddi olaylara tatbik edilen mevzuat hükümleri ifade eder. Dava dilekçesinde dava konusu olan işlemin tesis ve icrası aşamasına kadar gelişen bütün olaylar, davaya etkisi ve ilgisi oranında açıkça anlatılmalı; idari işlemin unsurları olan sebep, yetki, şekil, konu ve maksadın hangileri bakımından hukuka aykırı olduğu izah edilmelidir. Davanın süresinde olup olmadığının tespiti için, davaya konu işlemin yazılı bildirim tarihi dilekçede gösterilmelidir (İYUK md.3/ 2 – c).(Ek 7: Örnek Dilekçe).

3.1.2.1. Bir Dilekçe İle Birden Çok İşlem İçin Dava Açılması

İdari yargıda her işlem aleyhine ayrı dilekçeyle dava açılması esastır. Ancak; maddi ve hukuki yönden bağlı ya da sebep – sonuç ilişkisi bulunan birden fazla işleme karşı bir dilekçeyle dava açılabilir (İYUK md. 5 / 1). Dava konusu yapılan birden fazla işlemin aynı sebep ve maddi olayla tesis edilmiş olması maddi, davada göz önünde tutulması gerekli olan hukuk düzenlemelerinin aynıyetide hukuki bağlılıktır. Dava dilekçesinde belirtilen, işlemler arasındaki sebep sonuç ilişkisinden

anlaşılması gereken de, işlemlerden birinin sebep işlem diğerinin de sonuç işlem olması; yani işlemlerden birinin diğerinin sebebi ve ya sonucu olmasıdır. Konumuz olan imar planı ile bu plana göre yapılan parselasyon işlemleri arasında hem maddi ve hukuki bağıllık, hem de sebep sonuç ilişkisi bulunmakta olup, bu durumda bu iki işleme karşı bir dilekçeyle tek bir iptal davası açılabilir.

3.1.2.2.Bir Karara Karşı Bir Dilekçeyle Dava Açılması

2577 Sayılı Kanunun 5 / 2 maddesi, hangi durumlarda birden fazla şahsın ortak tek bir dilekçe ile dava açabileceklerini düzenler. Buna göre, hak ve menfaatte ortaklık ve maddi ve hukuki sebeplerde birlik olması halinde, birden çok kişi tek bir dilekçeyle dava açabilirler. Hak ve menfaatte ortaklık, ihlal edilen ve davayla yeniden sağlanması amaç edinilen hak ve menfaatin ortak olmasıdır. Hak, bir şeyin bir kişiye ya da birden çok kişiye aidiyeti; menfaat ise, bir şeyden bir ve ya birden çok kişinin bir fayda ya da kar sağlamasıdır. Birden fazla kişiyi ilgilendiren bir işleme karşı müşterek dilekçeyle dava açılabilmesi için, hem hak veya menfaatte iştirak halinin, hem de maddi ve hukuki sebeplerde birlik halinin bir arada bulunması gerekir. İştirak halinde mülkiyete sahip bir parselin düzenleme işlemine tabi tutulduğunu düşündüğümüzde, iştirak halindeki maliklerin ortak menfaatleri söz konusu olduğundan bu kişiler, bu düzenleme işlemine karşı ortak bir tek dilekçeyle dava açabilirler. Ancak; ayrı kişilerin malik oldukları taşınmazlar aynı düzenleme işlemine tabi tutulması halinde, bu kişiler, bu işleme karşı müşterek bir dilekçeyle dava açamazlar. Çünkü her ne kadar yapılan düzenleme işleminde maddi ve hukuki sebeplerde birlik var ise de, ayrı taşınmazların maliki olan bu kişiler arasında hak yada menfaatte birlik yoktur.

3.1.3.Dava Açma Süresi

Dava açma süresi, özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştay da ve idare mahkemelerinde altmış gündür.(İYUK md. 7) Bunun yanında bir tespit işlemi olan kadastro tespitinin kesinleşmesinden sonra 3402 sayılı Kadaastro Kanununun 12. Maddesinde ve 6831 sayılı Orman Kanununun 11. Maddesinde hak aramak için on yıl gibi uzun bir hak düşürücü süre tanındığı halde, 18. Madde ile

yapılan idari işleme karşı malikin idare mahkemesinde dava açabilmesi için 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 7. Maddesine göre ancak 60 günlük bir süre bulunmaktadır. (Özkaya, 1997)

Bu süreler; idari uyuşmazlıklarda; yazılı bildirimin yapıldığı, tarihi izleyen günden başlar. Adresleri belli olmayanlara özel kanunlarındaki hükümlere göre ilan yoluyla bildirim yapılan hallerde, özel kanununda aksine bir hüküm bulunmadıkça süre, son ilan tarihini izleyen günden itibaren on beş gün sonra işlemeye başlar. İlanı gerektiren düzenleyici işlemlerde dava süresi, ilan tarihini izleyen günden itibaren başlar. Ancak bu işlemlerin uygulanması üzerine ilgililer, düzenleyici işlem veya uygulanan işlem yahut her ikisi aleyhine birden dava açabilirler. Düzenleyici işlemin iptal edilmemiş olması bu düzenlemeye dayalı işlemin iptaline engel olmaz.

3.1.4.İdarelerin Cevap Vermemesi

Parsel malikleri, haklarında idari davaya konu olabilecek bir işlem veya eylemin yapılması için idari makamlara başvurabilirler. (İYUK md. 10) Altmış gün içinde bir cevap verilmezse istek reddedilmiş sayılır. İlgililer altmış günün bittiği tarihten itibaren dava açma süresi içinde, idare mahkemelerine dava açabilirler. Altmış günlük süre içinde idarece verilen cevap kesin değilse ilgili bu cevabı, isteminin reddi sayarak dava açabileceği gibi, kesin cevabı da bekleyebilir. Bu takdirde dava açma süresi işlemez. Ancak, bekleme süresi başvuru tarihinden itibaren altı ayı geçemez. Dava açılmaması veya davanın süreden reddi hallerinde, altmış günlük sürenin bitmesinden sonra yetkili idari makamlarca cevap verilirse, cevabın tebliğinden itibaren altmış gün içinde dava açabilirler.

3.1.5.İptal ve Tam Yargı Davaları

İlgililer haklarını ihlal eden bir idari işlem dolayısıyla Danıştay'a ve idare ve vergi mahkemelerine doğrudan doğruya tam yargı davası veya iptal ve tam yargı davalarını birlikte açabilecekleri gibi ilk önce iptal davası açarak bu davanın karara bağlanması üzerine, bu husustaki kararın veya kanun yollarına başvurulması halinde verilecek kararın tebliği veya bir işlemin icrası sebebiyle doğan zararlardan dolayı icra tarihinden itibaren dava süresi içinde tam yargı davası açabilirler. Bu halde de ilgililerin 11. madde uyarınca idareye başvurma hakları saklıdır (İYUK md. 12).

İdari eylemlerden hakları ihlal edilmiş olanların idari dava açmadan önce, bu eylemleri yazılı bildirim üzerine veya başka suretle öğrendikleri tarihten itibaren bir yıl ve her halde eylem tarihinden itibaren beş yıl içinde ilgili idareye başvurarak haklarının yerine getirilmesini istemeleri gereklidir. Bu isteklerin kısmen veya tamamen reddi halinde, bu konudaki işlemin tebliğini izleyen günden itibaren veya istek hakkında altmış gün içinde cevap verilmediği takdirde bu sürenin bittiği tarihten itibaren dava süresi içinde dava açılabilir (İYUK md. 13).

3.1.6.Dilekçe Üzerine İlk İnceleme

Dilekçeler, Danıştay'da daire başkanının görevlendireceği bir tetkik hakimi, idare mahkemelerinde ise mahkeme başkanı veya görevlendireceği bir üye tarafından:

- a) Görev ve yetki,
- b) İdari merci tecavüzü,
- c) Ehliyet,
- d) İdari davaya konu, kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olup olmadığı,
- e) Süre aşımı,
- f) Husumet,
- g) 3 ve 5 inci maddelere uygun olup olmadıkları,

Yönlerinden sırasıyla incelenir (İYUK md.14). İlk inceleme üzerine Danıştay veya mahkemelerce verilen; idari yargının görevli olduğu konularda davanın görev ve yetki yönünden reddine ilişkin kararlarla, gerçek hasma tebliğ ve dilekçe red kararları dışında, kararın düzeltilmesi veya temyiz yoluna; tek hakim kararına karşı ise itiraz yoluna başvurulabilir.

3.1.7.Kararlarda Bulunması Gerekenler ve Sonuçları

Konular aydınlandığında meseleler sırasıyla oya sunulur, karara bağlanır. Yargılama usullerine ilişkin meselelerde azınlıkta kalanlar işin esası içinde oylarını kullanırlar. Azınlıkta kalanların görüşleri, kararların altına yazılır (İYUK md. 22).

Kararlarda :

- a) Tarafların ve varsa vekillerinin veya temsilcilerinin ad ve soyadları yahut unvanları ve adresleri,
- b) Davacının ileri sürdüğü olayların ve dayandığı hukuki sebeplerin özeti, istem sonucu ile davalının savunmasının özeti,
- c) Danıştay'da görülen davalarda tetkik hakimi ve savcının ad ve soyadları ile düşünceleri,
- d) Duruşmalı davalarda duruşma yapılıp yapılmadığı, yapılmış ise hazır bulunan taraflar ve vekil veya temsilcilerinin ad ve soyadları,
- e) Kararın dayandığı hukuki sebepler ile gerekçesi ve hüküm; tazminat davalarında hükmedilen tazminatın miktarı,
- f) Yargılama giderleri ve hangi tarafa yükletildiği,
- g) Kararın tarihi ve oybirliği ile mi, oyçokluğu ile mi verildiği,
- h) Kararı veren mahkeme başkan ve üyelerinin veya hakiminin ad ve soyadları ve imzaları ve varsa karşı oyları,
- i) Kararı veren dairenin veya mahkemenin adı ve dosyanın esas ve karar numarası, belirtilir.(İYUK md. 24)

Danıştay, bölge idare mahkemeleri ve idare mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının sonucuna göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmek veya eylemde bulunmak zorundadır. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez. (İYUK md 28). Tam yargı davaları hakkındaki kararlardan belli bir miktarı içerenler genel hükümler dairesinde infaz ve icra olunur. Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemeleri kararlarına göre işlem tesis edilmeyen veya eylemde bulunulmayan hallerde idare aleyhine Danıştay ve ilgili idari mahkemede maddi ve manevi tazminat davası açılabilir.

Mahkeme kararlarının otuz gün içinde kamu görevlilerince kasten yerine getirilmemesi halinde ilgili, idare aleyhine dava açabileceği gibi, kararı yerine getirmeyen kamu görevlisi aleyhine de tazminat davası açılabilir.

3.1.8.Yetki

İmar, kamulaştırma, yıkım, işgal, tahsis, ruhsat ve iskan gibi taşınmaz mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasında veya bunlara bağlı her türlü haklara veya kamu

mallarına ilişkin idari davalarda yetkili mahkeme taşınmaz malların bulunduğu yer idare mahkemesidir (İYUK md. 14).

Köy, belediye ve özel idareleri ilgilendiren mevzuatın uygulanmasına ilişkin davalarla sınır uyuşmazlıklarında yetkili mahkeme, mülki idari birimin, köy, belediye veya mahallenin bulunduğu yahut yeni bağlandığı yer idare mahkemesidir.

3.2.Temyiz İşlemleri

3.2.1.İtiraz

İdare ve vergi mahkemelerinin verdikleri son kararlara karşı itiraz süresi, tebliğ tarihini izleyen günden itibaren otuz gündür (İYUK md. 45). İtiraz temyizın şekil ve usullerine tabidir.

Bölge idare mahkemesi evrak üzerinde yaptığı inceleme sonunda, maddi olaylar hakkında edinilen bilgiyi yeterli görürse, itiraz sadece hukuki noktalara ilişkinse veya itiraz olunan karardaki maddi yanlışlıkların düzeltilmesi mümkünse esas hakkında karar verir. Aksi halde gerekli inceleme ve tahkikatı kendisi yaparak yine esas hakkında karar verir. Ancak, ilk inceleme üzerine, verilen kararlara karşı yapılan itirazı haklı bulursa veya davaya görevsiz hakim tarafından bakılmış olması halinde kararı bozar ve dosyayı geri gönderir, bölge idare mahkemesinin bu kararları kesindir. Bölge idare mahkemesinin kararları kesindir; temyiz yoluna başvurulamaz.

3.2.2. Temyiz

Danıştay dava daireleri ile idare mahkemelerinin nihai kararları, başka kanunlarda aksine hüküm bulunsa dahi Danıştay'da Temyiz edilebilir(İYUK md.46). Özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde, Danıştay dava daireleri ile idare mahkemelerinin nihai kararlarına karşı tebliğ tarihini izleyen otuz gün içinde Danıştay'da temyiz yoluna başvurulabilir. İdare mahkemelerinin itiraz yolu açık olan kararları temyiz edilemez (İYUK md. 47). Temyiz istemleri Danıştay Başkanlığına hitaben yazılmış dilekçeler ile yapılır (İYUK md. 48).Temyiz dilekçeleri İYUK' un

3. madde esaslarına göre düzenlenmesi gereklidir, düzenlenmemiş ise eksikliklerin on beş gün içinde tamamlanması hususu, kararı veren Danıştay veya mahkemece ilgiliye tebliğ olunur. Bu sürede eksiklikler tamamlanmazsa temyiz isteminde bulunulmamış sayılmasına Danıştay veya mahkemece karar verilir.

Temyiz dilekçeleri, ilgisine göre kararı veren mahkemeye, Danıştay'a veya İYUK' un 4. maddesinde belirtilen mercilere verilir ve kararı veren mahkeme veya Danıştay'ca karşı tarafa tebliğ edilir. Karşı taraf tebliğ tarihini izleyen otuz gün içinde cevap verebilir. Cevap veren, kararı süresinde temyiz etmemiş olsa bile düzenleyeceği dilekçesinde, temyiz isteminde bulunabilir. Bu takdirde bu dilekçeler temyiz dilekçesi yerine geçer. Yürütmenin durdurulması isteği bulunan temyiz dilekçeleri, karşı tarafa tebliğ edilmeden dosya ile birlikte, yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmek üzere kararı veren mahkemece Danıştay Başkanlığına, Danıştay'ın ilk derece mahkemesi olarak baktığı davalarda, görevli dairece İdari Dava Daireleri Genel Kuruluna gönderilir. Danıştay'da görevli daire veya kurul tarafından yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verildikten sonra tebligat bu daire veya kurulca yapılarak dosya tekemmül ettirilir.

Temyizin kanuni süre geçtikten sonra yapılması halinde kararı veren mahkeme, ilk derece mahkemesi olarak davaya bakan Danıştay dairesi, temyiz isteminin reddine karar verir. Mahkemenin veya Danıştay dairesinin bu kararları ile temyiz isteminde bulunulmamış sayılmasına ilişkin kararlarına karşı, tebliğ tarihini izleyen günden itibaren yedi gün içinde temyiz yoluna başvurulabilir.

3.2.3.Kararın Bozulması

Temyiz incelemesi sonunda Danıştay:

- a) Görev ve yetki dışında bir işe bakılmış olması,
- b) Hukuka aykırı karar verilmesi,
- c) Usul hükümlerine uyulmamış olunması,

Sebeplerinden dolayı incelenen kararı bozar (İYUK md. 49). Temyiz incelenmesi sonunda karardaki maddi yanlışlıkların düzeltilmesi mümkün ise kararın

düzeltilerek onanmasına karar verilir. Kararın bozulması halinde dosya, Danıştay'ca kararı veren mahkemeye gönderilir. Mahkeme, dosyayı diğer öncelikli işlere nazaran daha öncelikle inceler ve varsa gerekli tahkik işlemlerini tamamlayarak yeniden karar verir.

Mahkeme bozmaya uymayarak eski kararında ısrar edebilir. Israr kararının ilgili tarafından temyizi halinde, dava, Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulunca incelenir. Danıştay'ın ilgili dava dairesinin kararı uygun görülürse mahkemenin kararı bozulur; aksi halde onanır. Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulları kararlarına uyulması zorunludur. Kararların kısmen onaylanması ve kısmen bozulması hallerinde kesinleşen kısım Danıştay kararında belirtilir.

Temyiz incelemesi sonucunda verilen karar, dosyayla birlikte kararı veren mahkeme veya Danıştay dairesine gönderilir. Bu karar, dosyanın mahkeme veya Danıştay dairesine geldiği tarihten itibaren yedi gün içinde taraflara tebliğ edilir (İYUK md. 50).

3.2.4. Temyiz veya İtiraz İstemlerinde Yürütmenin Durdurulması

Temyiz veya itiraz yoluna başvurulmuş olması, hakim, mahkeme veya Danıştay kararlarının yürütülmesini durdurmaz. Ancak, bu kararların teminat karşılığında yürütülmesinin durdurulmasına temyiz istemini incelemeye yetkili Danıştay dava dairesi, kurulu veya itirazı incelemeye yetkili bölge idare mahkemesince karar verilebilir. İptal davalarında teminat istenmeyebilir. İdareden ve adli yardımdan yararlananlardan teminat alınmaz. Kararın bozulması, kararın yürütülmesini kendiliğinden durdurur.

4. İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILA BİLECEK SORUNLAR

4.1.Yasal Durum Değerlendirmesi

Ülkemizde planlamayı ilgilendiren yasal durum tam bir karmaşa halindedir. Bu yüzden imar ile ilgili yasal durumun yeniden düzenlenmesi ile ilgili çalışmalar, imar kanunu ile beraber bir çok kanunu da dikkate almayı mecburi hale getirmektedir. İmar mevzuatı pek çok kurumun kuruluşunu ve idari yapısını da düzenlediğinden, yapılacak herhangi bir çalışma, ilgili olan tüm kurumlarla işbirliği halinde bulunulmasını mecburi kılmakta ve işler belli noktalarda düğümlenmektedir. Planlama ve imar mevzuunda prensipleri içeren tüm kurumları kapsayan bir kanunun bulunmaması, imar kanununun özel kanun kapsamında olan alanların planlamasında ve düzenlenmesinde, hükümlerini geçersiz duruma getirmesini ve en çok önem verilmesi gereken, kurumlar arası kargaşanın ve yasal sorunların başlamasının sebebini oluşturmakta ve planlama ve uygulamanın sonuçlarını değiştiren her eylemi yasalastırmaktadır. Her kurum kendi planlama işlemlerinin kanuni dayanağını özel kanunlardan alabilmektedir. (Tekinbaş, 1993) Aynı bölgede uygulanma imkanı bulabilen;

- 3194 sayılı İmar Kanunu
- 3621 / 3830 Sayılı Kıyı Kanunu
- 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun
- 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu
- 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu
- 6831 Sayılı Orman Kanunu
- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, sanırım karmaşayı görmek için yeterlidir.

Danıştay 1. Dairesi tarafından bu şekilde bir çok kanuna tabi alanlarda hangisinin önceliğe sahip olacağının tespiti için aldığı karar, kurumların kendi çıkarları doğrultusunda yorumlamalarına sebep olabileceğini göstermektedir. 17.05.1993 tarih ve 1993 / 88 sayılı kararla, Danıştay 1.Dairesi, hiçbir kanunun

önceliği olamayacağını söylemektedir. İstisari özellikte olan bu karar, aynı zamanda kanunlar arasındaki öncelik sırasının, Kanunların yürürlüğe giriş tarihlerinin veya kendinden öncekilerin ters hükümlerinin yürürlükten kaldırılması ile ilgili hükümlerinin hukuk karşısında geçersiz kaldığını da gösterdiği için ilginçtir. Yazık ki bugün müthiş bir yetki savaşı yaşanmakta, bazı karar süreçleri üzerinde tartışma yapılmamakta ve planlama adına tercihler gündeme getirilmemektedir. Mevcut yönetim yapısından kaynaklanan sorunların çözümü ile tercih edilen planlama yöntemleri birlikte yürütülmesi gereken sorunlardır (Tekinbaş, 1993) Onay mercii her ay değişen Çevre Düzeni Planları buna bir örnektir.

Cumhuriyet Döneminde çıkarılan imar kanunlarının içerdiği kurallarla sistem yaklaşımı birlikte değerlendirildiğinde, yasaların mekansal yapıya ilişkin kurallarının önemi ve gereği, düzenlemeye ihtiyacı olan ve imar planlarında kamu hizmetine ayrılmış olan yerlerin mülkiyet sorununun çözülmesi ve imar mevzuatında öngörülen planlı, düzenli, sağlıklı bir yerleşme ve yapılaşmayı sağlamak için, imar hakları belirlenmiş, şehrin alt yapı sistemlerine bağlanmış imar parsellerinin üretilmesi noktalarında ortaya çıkmaktadır. Bu iki önemli konuda kent planlarını uygulayacak makamlara kullanacakları yetkiler alt yapısının tamamlanması, harita mühendisi olmayanların yönlendirmesine bırakılmıştır. Bir çok belediye hala bu durumdadır. Diğer meslek grupları tarafından nedense hazımsızlık devam ettirilmektedir. Bunun başta gelen nedenleri arasında:

- (a) Ülkemizde 1950 yılında, harita mühendislerinin sayısının yalnızca 31 olduğu zaman, İkinci Dünya savaşı sonrasında insanlar kentlere yönelmişlerdi ve düzenli şehirler için en önemli meslek grubunda olan bizler maalesef çoğunlukla, var olan yapılaşma üzerinde çalışmak zorunda kaldık,
- (b) Dünyada ve ülkemizde kentleşme ile ilgili büyük akımların olduğu yıllarda; 1949'da, ilk defa Harita Mühendisliği eğitim-öğretimine başlanmıştı,
- (c) Çok az sayıda Harita Mühendisinin olmasının yanında, var olan mühendislerin kadastro çalışmalarına yönlendirilmesi ve ne garip ki, hala kadastral çalışmaların bitirilememesi,

- (d) Diğer meslek gruplarının değişen ve gelişen teknolojik yenilikler ve her türlü verinin değerlendirilmesi ile ilgili olarak Harita Mühendislerinin önemini ve cazibesini fark etmeleri sayılabilir.

Bu sebepler bize, imar planı uygulama yöntemlerinin teknik, hukuki, mali ve idari kapsamının kavramsallaştırılmasını, bu konuda ortak bir söyleme ulaşılmasını, ülke genelinde bir uzlaşma ve uygulama birliğine varılmasının gerekliliğini göstermektedir. Bu durumun imar mevzuatına yansımaları, düzenli kentleşme açısından önem taşıyan asıl anayasa kuralının, kamulaştırma maddesinde aranmasına ve kamulaştırma hukuku 4650 sayılı kanunla değiştirilse de kanunun, imar planı uygulamalarını kolaylaştıracak biçimde gözden geçirilmesi ve yapılacak arazi düzenlemelerinin odak noktasını oluşturan düzenleme ortaklık payının da, konuya yanlış ve eksik bakışın sonucu olarak, yargı organlarınca, bir tür dolaylı kamulaştırma şeklinde değerlendirilmesi tartışmaları yıllarca sürmüştür. Belki bunun sebebi iptal edilen, 6785 sayılı kanunun 42. maddesinde geçen noksan dağıtımdır.

Kentleşme ve gecekondulaşma için çok önemli olan 1950-1990 yılları arasındaki dönem, arsa ve arazi düzenlemelerinin odağında olan, düzenleme ortaklık payının, kamulaştırma olup olmadığı, tartışmalarıyla kaybedilmiştir. Bu dönem, harita mühendisliği ile birlikte, ülkemiz içinde kaybedilmiş yıllardır(Köktürk, 1997). Halen yürürlükte olan 22 tane yerleşme ile ilgili kanunla 20 kurul ve kuruluşun uygulamadan sorumlu olması; yerleşme kararlarında süre uzaması, yanlış alınan karar ve bürokratik işlemlerin ağırlaşması gibi sonuçlar doğurur. Karar mercilerinin farklı ve fazla olması; aynı mekan için farklı amaçlarla kamu kaynaklarının ayrılmasına, bu yüzden israfına yol açmakta ve uygulamadan, istenen sonuçların alınmasına engel olmaktadır (Alarşlan,1996).

Plan yapım ve onama süreçleri ve şekilleri, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 ve 9.maddelerinde belirtilmiştir. Fakat bu süreç belirlenirken, yerel yönetimlerin yapısı, nüfusu, teknik ve mali imkanları bakımından farklılıkları dikkate alınmamıştır. Yerel yönetimler 2000 nüfustan başlayıp, 500.000 nüfusa kadar varmaktadır. Büyük şehir belediyeleri haricinde belediyeleri konumsal olarak ayıran, hizmeti yönlendiren bir yasal durum yoktur. Büyük şehirlerin dışında kalan belediyeleri aynı özelliklerde kabul etmek her zaman doğru sonuçlar vermemektedir.

Bu özellikle küçük ölçekli yerleşim alanlarında planlama konusunda uygulama sorunlarını ortaya çıkarmaktadır. Ülkenin hemen her bölgesindeki iklimsel faktörler, sosyo-ekonomik koşullar aynıymış gibi getirilen planlama karar ve sınırları, bazı sıkıntılar yöreler arası dengesizlikler oluşturmaktadır(Alarslan,1996).

Tezime yön verebilecek bilgilere ulaşmak için bir çok belediyeyle yazışma yaptım fakat, yüz yüze görüşme yapamadığım için kullanabileceğim bilgilere ulaşamadım. Bu yüzden, Karadeniz Teknik Üniversitesinde, 1998 yılında, Kamil KARATAŞ tarafından hazırlanan, İmar Planlarının Uygulanabilirliklerinin Artırılması isimli yüksek lisans tezinden yararlandım. Buradan edindiğim bilgilere göre; belediyeler imar planı hazırlıklarına farklı bakmaktalar. Büyükşehir Belediyelerinin % 70'i imar planı yapımında gerekli araştırmaların yapıldığına inanırken, diğer belediyelerin çoğunluğu araştırmaları yeterli görmemektedir. Büyükşehir belediyelerinin % 66'sı ve ilçe belediyelerinin % 44'ü iyi bir imar planının neden hazırlanmadığına, şehrin ihtiyaçlarının ve özelliklerinin iyi tespit edilmemesini; büyükşehir ilçe belediyelerinin % 33'ü ve il belediyelerinin % 44'ü plan altlıklarının ve araştırmalarının yeterli olmamasını sebep görmektedirler. Bunların yapılması halinde planların uygulanamadığına ilişkin % 55'lik oran, sanırım tersine dönecektir(Karataş, 1998). Ekonomik krizin bugünlerde had safhada yaşandığı ülkemizde, maalesef belediyelerimizin çoğunluğu imar planlarının neden uygulayamadıkları sorusuna, maddi sıkıntıları sebep göstermektedirler.

İmar planları hazırlanırken sadece belediyelerin nüfusunun esas alınması çok doğru olmasa gerek. Çünkü ülkemizde bir çok yerleşim yerinin özel konumu vardır. Örneğin; Bartın İlinin şirin ilçesi, Amasra'nın yaz ve kış nüfusları değişmektedir. Bir tatil kenti olan Amasra'nın yaz aylarındaki nüfusu, kış nüfusunun 10 katına kadar değişmektedir. Tatil kavramının yılın dört ayında değiştirdiği Amasra yanında, sekiz dokuz ay değiştirdiği Alanya'yı aynı mevzuata tabi tutmak doğru değildir. İmar planlarının ihtiyaca cevap verip vermediğine ilişkin yapılan araştırmada, Büyükşehir Belediyelerinin % 50'si nüfus artışı ve yoğun göçü, kalan % 50'si ve Büyükşehirle bağlı ilçe, il ve ilçe belediyelerinin çoğunluğu ise, imar planlarının eski ve yetersiz oluşunu sebep olarak görmektedirler (Karataş, 1998).

Ayrıca belediyeler çoğunlukla, imar planlarının yapımıyla beraber uygulanmasının zorunlu olmasını, düzenleme sınırının onaylanmasını istemektedir.

3194 Sayılı yasada belirtilmemesi yada birden fazla yetkili kurum ve kuruluşun tanımlanması yetki karmaşası ortaya çıkarmakta ve planlar arasındaki kopukluk, bir denetim boşluğunu ortaya çıkarmaktadır. Her kurumun yetkili olmaya çalıştığı bir alanda, bu karmaşa hiçbir kurumun sorumluluğu almaması sonucunu doğurmaktadır. Halbuki denetim, plan yapımından da önemlidir. Çünkü, yapılan bir plan ne kadar iyi olursa olsun denetimsizlik, uygulamada pek çok sorunu beraberinde getirerek, plan hedeflerinden uzaklaştırır (Alarşlan , 1996).

3194 Sayılı yeni imar kanununun denetim olgusunun olmaması büyük eksikliktir. 6785 Sayılı kanunun 42. Maddesi ile imar mevzuatına aykırı uygulama yapan kamu görevlileri dışındakilere (fen adamı, müteahhit vb.) cezai müeyyide getirildiği halde, bu konuda görevli bulunan kamu görevlileri için bir müeyyide getirilmemiştir (Abama, 1994). Fakat 1999 Kocaeli ve Düzce depremlerinden sonra bina yapımıyla ilgili getirilen düzenleme ve denetlemeler bu konudaki güzel gelişmelerdir. Yapılan araştırmada tüm belediyelerin % 100'e yakını mevzuata aykırı işlem yapanlara cezai müeyyide uygulanmasını istemektedirler (Karataş, 1998).

Belediyelerin imar faaliyetlerinin denetimi yapılamamaktadır. Oysa daha önce belediyelerin tüm imar faaliyetleri 710 sayılı yasa gereğince imar iskan kanunu tarafından denetlenmekte, bu alandaki eksiklik denetimle giderilmekteydi. 6785 / 1605 Sayılı imar kanununun iptal edilmesiyle çıkarılan 3194 sayılı imar kanunu ile belediyelere tanınan, imar planı yapma ve uygulama yetkisi çok önemli ve yerindedir. Ancak, denetimden uzaktır. İmar kanununun uygulanmasında sorumlu bulunan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı belediyelerin imar uygulamalarına hem teknik hem de mali yardımda bulunmakla beraber, uygulamalar hakkın da görüş bildirmesi ve belediye fen ve imar elemanlarını yetiştirilmeleri için sürekli kurslar, seminerler ve eğitim çalışmaları düzenlemesi gerektiği halde, böyle bir destek çalışması hiç görülememekte veya belediyeler habersiz durumda kalmaktadır. Ayrıca bu konudaki tüm yasal düzenlemeler bu Bakanlıkça yapılmaktadır. Bu yasal yetkilerin yanında verdiği hizmetlerin sonucunun Bakanlıkça değerlendirilememesi denetim görevinin yasal boşluk sebebiyle yerine getirilememesi yanlıştır. Bu

nedenle, 710 sayılı yasanın kaldırılmasından sonra imar uygulamalarının denetimi ile ilgili yeni bir düzenleme getirilmemiş olması, bu alanda oldukça önemli bir boşluk oluşturmuş ve bir takım karmaşalara yol açmıştır. (Abama,1994)

4.2. İmar Uygulamalarının İptaline Neden Olan Hususlar

4.2.1.Düzenleme Bölgesinin Belirlenmesi

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5. Maddesi düzenleme sahaslarının tespiti esaslarını belirlemiştir.

Düzenleme bölgesi tespit edilirken, ilk olarak bölgenin Belediye ve ya mücavir alanda olup olmamasına bakılır. Eğer uygulamaya konu bölge; Belediye ve ya Mücavir Alan içindeyse, 18. Madde uygulaması, Belediyeler tarafından; Belediye Encümeni kararı ile, dışındaysa Valilikler tarafından; İl İdare Kurulu kararı ile yapılır. Uygulamayla ilgili itirazlarda yine aynı makamlar tarafından karara bağlanır.

18. Madde uygulama yönetmeliğinin 13. Maddesi ile imar planına ve 5 yıllık programa dahil olmak kaydıyla, arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanın, mal sahiplerinin arsa payı dikkate alındığında, çoğunluğunun talep etmesiyle belirlenmesi usulü getirilmiştir. Fakat uygulama yapılıp yapılmayacağına karar verme yetkisi yine Belediye ve Valiliklere aittir. Belediyeler ve Valilikler tarafından düzenlemenin yapılacağı alan; 3194 sayılı kanunun 10. Maddesinde belirtilen imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra, en geç üç ay içinde planı tatbik etmek için yapılan, 5 yıllık imar programlarında öncelik tanınması, yörenin gelişimine ve ihtiyaç durumuna göre yeterli olacak kadar arsanın bina yapımına hazır hale getirilmesine göre tespit edilmek zorundadır. Uygulamanın vatandaşların talebiyle yapılması halinde düzenleme masrafları da talep sahiplerince karşılanır.

Düzenleme sahasının minimum ebatları, en küçük imar adası büyüklüğüdür. Bir imar adasından daha küçük bir alan, düzenleme sahası olamaz. İmar adası; kamuya ait olan; yol, cadde, sokak, dere, göl, deniz, ark, kanal gibi doğal ve ya

yapay sınırlarla ve ya Devlet Demir Yolları Arazisi ile çevrili parsellerin bulunduğu topluluklardır. Fakat, adanın büyük bir kısmı imar mevzuatına uygun şekilde oluşmuşsa, tamamının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç bulunmaz; kalan kısımda taşınmazlardan ifraz ve ya tevhit yoluyla imar parselleri oluşturulabilir. Bu durumda, kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebilir.

Düzenleme yapılması düşünülen alanda bina bulunup bulunmamasının, düzenlemenin yapılıp yapılmaması kararına kesin ve belirleyici etkisi bulunmamaktadır. Fakat, uygulamanın tamamlanmasından sonra, yapılaşmayı zorlayıcı bir süre şartı olmaması, imar uygulamasının dolayısıyla; imar planının amacına ulaşmasını veya belli bir sürede ulaşmasını engellemekte, bu da yapılaşma sonrası ulaşılmak istenen hedeflerden uzaklaştırmaktadır. Halbuki imar planlaması ve uygulaması bu aşamaya gelinceye kadar hep belli sürelerle sürdürülmüştür.

Düzenleme sahasının tespit edilmesi ve uygulamanın yapımında imar planı ve yönetmelik hükümleri esas alınmak zorundadır. İmar uygulaması, kendisi için altlık olan, imar planını değiştirecek şekilde yapılamaz.

Tapusu olmayan; tescil edilmemiş; dağlar, taşlar, kayalıklar ve benzeri devletin hüküm ve tasarrufu altında olan alanların, özel şahısların parselleriyle birlikte düzenlemeye tabi tutulması ve bunların tamamının düzenleme ortaklık payı olarak görülmesi doğru değildir. Uygulama sonunda bu yerlerden de DOP çıkarılmalı ve bundan sonra oluşan parseller Belediye adına değil; Maliye hazinesi adına tescil edilmelidir.

4.2.2.Düzenleme Bölgesinin Sınırlandırılması

Öncelikle arsa ve arazi düzenlemesi yapılacak alanın belirlenmesinden sonra, düzenleme sınırının nerelerden geçeceği kesinleştirilmelidir. Düzenleme sahasında karışıklık yaşanmamasını sağlamak için, bu mecburidir. Düzenleme sınırının nereden geçeceği hususu, 18. madde uygulama yönetmeliğinin 6. Maddesiyle belirlenmiştir. 6. Maddede öncelikle imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durumun dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.

Eğer; imar planında, uygulama ile ilgili bir sınır bulunmuyorsa, iskan sınırının bittiği yerlerde iskan sınırından, iskan sahası içinde bulunan yollarda yol ekseninden, karakol ve cami yerlerinin dış sınırından, yeşil saha ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden düzenleme sınırı geçirilir. Bu kurallara uyulmaması halini Danıştay tüm uygulamanın iptal sebebi saymaktadır. 6. Daire 08.03.1990 tarih ve 88 / 2108 E – 90 / 288 K sayılı kararıyla “ ..düzenleme sınırının yol eksenlerinden geçirilmemesi ... sebebiyle parselasyon planında mevzuata uyarlılık bulunmadığı.” şeklinde karar vermiştir.

Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki ve ya daha fazla parçaya bölmesi halinde uygulama sınırı, bu parçalardan düzenleme sahası içinde kalmadığı halde başka imar adası içine girmeyenler varsa, bunları da içine alacak şekilde geçirilmelidir. Eğer parsel, uygulamanın planlanandan fazla genişlemesine sebep olacak kadar büyükse, ifraz yapılmalı ve ifraz sınırı, düzenleme sınırı olmalıdır. Uygulama yönetmeliğinin 28. Maddesi uyarınca, tamamı düzenleme sahasında kalmayan parseller için ayırma çapı düzenlenir. Belediye ve ya Valilikçe parselasyon planları ile birlikte ayırma çapları da onanır.

İmar planları ilgili kurum tarafından bölgeler halinde aşama aşama yapılabilir. Düzenleme sınırı, imar planları sınırıyla çakışmak zorunda değildir. 07.10.1994 Tarih ve 94 / 712 E – 94 / 3393 K sayılı 6. Daire kararıyla bu ifade edilmiştir.

4.2.3.Düzenleme Ortaklık Payı

Uygulama yönetmeliğinin 7. Maddesine göre, düzenleme ile iskana açılacak sahada imar planında gösterilmiş olan park, otopark, yeşil saha ve umumi hizmet alanlarının oluşturulması için bu alanlar, düzenlemeye giren parsellerden eşit olarak alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanır.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı; bir düzenleme sahasında tespit edilen yukarıda bahsedilen, düzenleme ortaklık payı miktarının, bu sahada bulunan toplam kadastro ve imar parselleri yüzölçümüne bölünmesiyle bulunan orandır. DOP oranı

düzenlemeye giren taşınmazın en çok % 35'idir. DOP % 35 den fazla olamaz. Kısaca DOP dediğimiz Düzenleme Ortaklık Payı, 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesinin 2. ve 7. Fıkraları ve uygulama yönetmeliğinin 30 ve 33 maddeleri ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir.

Uygulama yönetmeliğinin 4. Maddesinde DOP tanımlanmıştır. Şöyle ki; DOP, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, yeşil saha, genel otopark, gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile karakol ve cami yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden en çok % 35 e kadar düşülebilen miktar veya örneğin; imara göre yapılaşmanın gerçekleştiği zorunlu hallerde malikin kabulü ile tespit edilen karşılığı bedeldir.

4.2.4.DOP' un Amacı

DOP' un temelinde bana göre milletimizin kültürüne pek yabancı olmayan 'imece' yatmaktadır. DOP, düzenleme yapılan alandaki ortak kamu malı olan taşınmazlarla, kamu hizmet alanlarının sağlanması, bu alanların sağlanmasıyla beraber, düzenleme alanındaki taşınmaz sahiplerinin, bu ihtiyacın karşılanmasına güçleri oranında; parsel büyüklüklerine göre katılmalarını sağlar (Aksay, 1999).

Tabi ki bir bölgede taşınmazların değeri, sosyo-kültürel alanların yakınında olması, okul yapılması, yol geçmesi, bina yapılamayacak kadar küçük veya şekil bozukluğunda olan taşınmazların hisseli de olsa geometrik şekillerinin bina yapımına uygun hale getirilerek düzeltilmesiyle artar. 'Külfetsiz nimet olmaz' sözü uygulama yapılan alanda bulunan parsellerin uygulama sonucu değerlerinin artması nimetinin, söz konusu parsellerin maliklerinin parsellerinin küçülmesi ile külfetine de katlanmaları gerektiğini anlatır bize.

Burada düzenlemeyi yapan kurum ve parselleri düzenlenecek alanda kalan malikler, DOP u düzenleme masrafı olarak görmemelidirler. DOP un, umumi hizmet alanlarının, herkesin eşit oranda katılımıyla sağlandığı ve buna bağlı olarak katılımcı

parsellerin de değeriendiğı bir miktar olduğı unutulmamalıdır. 18. Maddenin 2. Fıkrasında DOP un düzenleme sebebiyle oluşun değeri artışı karşılığında alınacağı ve yine 7. Maddesinde DOP haricinde herhangi bir bedelin alınamayacağı bildirilmiştir.

DOP alınmasıyla, kamu alanlarının elde edilmesinin yanında, idarelerin ağır kamulaştırma yükünden kurtulmaları ve mümkün oldukça bu alternatif'e yönelmemeleri hedeflenmiştir. Ancak, 18. maddenin 4. fıkrasına göre DOP ile sağlanan alanların umumi hizmet alanlarına yetmemesi durumunda, kamulaştırma yapılabilecektir.

Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol gibi umumi hizmet alanları yapılmak üzere düzenlemeye tabi tutulan parsellerden alınan DOP ile oluşturulmuş olan alanlar, 18. Maddenin 3. Fıkrasına göre kesinlikle amaçları dışında kullanılamazlar. Düzenlemeyi yapan kurum, sadece amacı doğrultusunda ve yetkisi dahilinde bu parseller ile ilgili kararları alabilir. Yalnız, yukarıda bahsedilen amaçlarından sapmamak üzere, hizmet niteliğini değiştirebilir. Örneğin; pazar yeri olan alan, çocuk bahçesine dönüştürülebilir.

Danıştay, kararlarında; DOP olarak tespit edilen alanların, amaçları dışında kullanımının doğru olmadığını, bu kesintilerin kullanılarak, düzenlemeyi yapan kuruma menfaat oluşturacak tescilin yapılmasının mümkün olmadığını belirtmiş, Anayasa Mahkemesi de 21.06.1990 tarih ve 90 / 7 – 11 E – K sayıyla aynı şekilde karar vermiştir.

4.2.5.DOP un Hesaplanması

Düzenleme Ortaklık Payının hesaplanması ile ilgili kurallar, 18. Maddenin uygulama yönetmeliğinin 31. Maddesinde belirtilmiştir. Yukarıda da belirtildiğı gibi imar planına göre, DOP oranı; umumi hizmetlere ayrılan alanların toplam yüzölçümünün düzenlemeye giren parsellerin düzenlemeye giren kısımlarının toplam yüzölçümüne bölünmesiyle bulunur. Eğer düzenlemeye giren parsellerin tapu kayıtlarında belli olan alanlarından düzenlemeye girmeyen kısımları varsa ve yine

eğer hibe edilen kısımları varsa bu kısımlar çıkarılarak toplam düzenlemeye giren yüzölçümü bulunur.

İmar Planına Göre Toplam Umumi Hizmet Alanı

DOP Oranı = _____ = % 35

Düzenlemeye Giren Toplam Alanı

Düzenleme sahasındaki toplam umumi hizmet alanı; imar planına göre resmi kurum alanı olarak planlanan alanlar ve yapı adası olarak planlanan alanların toplam düzenlemeye giren alandan çıkarılmasıyla bulunur. Düzenleme Ortaklık Payı oranı Belediye veya Valilikler tarafından umumi hizmet sahaları için alınabilecek maksimum oran olup, bu oran daha da küçük olabilir. Kesinlikle üstünde olamaz. Bu arada, DOP un % 35 in altında olması halinde fark, bedele dönüştürülür şeklinde yorumlanıp buna göre maliklerden para talep edilmesi de doğru değildir.

Danıştay'ın 6785 sayılı eski imar kanununda maksimum oran olan % 25 in muhakkak alınması gerekmediği, DOP un bu şekilde yorumlanmasının doğru olmayacağı, 18.03.1975 tarihli 75 / 1505 – 1614 E – K sayılı kararı ile kesinleştirilmiş, düzenlemeye tabi olan parselden umumi hizmetlere ayrılan yerler için % 25 orandan düşük DOP alınmasının, kanunun 42. Maddesine aykırı olmadığına karar verilmiştir. Aynı şekilde, 3194 sayılı kanuna göre yapılan uygulamalarda da; DOP un en az % 35 olacağı ve bu miktarda bedelsiz arsa terki sağlanamıyorsa farkın ödenmesinin kurum tarafından istemesine; kanunun yanlış yorumlandığı, şeklinde Danıştay 6. Dairesince, 21.11.1988 tarihli ve 88 /2044 – 1481 E – K sayılı kararıyla karar vermiştir.

4.2.6.Kapanan Kadastral Yollar

2644 Sayılı Tapu Kanununun 21. Maddesine göre köy veya belediye sınırları içinde bulunan kadimden beri kamunun hizmetine terk edilmiş; kapanmış yollar ile yol fazlaları köy veya belediye adına tescil edilmektedir. Aynı zamanda 3194 sayılı İmar Kanununun 11. Maddesi imar planı içine rastlayan kadastral yolların, planın

onaylanması ile vasfını kaybedeceğini ve plan ile getirilen kullanma amacına tabi olacağını hüküm altına almıştır.

Kapanan yollar ve yol fazlaları içinde bulundukları kamu tüzel kişiliği alanına göre köy veya belediye adına tescil edilirler. Kapanan yol eğer belediye sınırları içindeyse tapu belediye adına, eğer köy sınırları içindeyse tapu, köy adına çıkarılacaktır. Kapanan yol belediye mücavir alan sınırları içinde de olsa yine mülki sınırları içinde bulunduğu köy tüzel kişiliği adına tescil yapılmalıdır. Arsa ve arazi düzenlemesi yapılan alan içinde kalan kapanan kadastral yollar, sınırları içinde bulundukları belediyeler veya köy adına tescil edildiklerinden parselasyon işlemi sonucu, adına tescil yapılan tüzel kişiliğe imar parseli oluşturulmaktaydı.

Fakat Danıştay tarafından, bunun yanlış olduğu şeklinde karar verilmiştir. 14.11.1994 Tarih ve 1994 2039 Esas 4189 Karar sayılı kararıyla, Danıştay 6. Dairesi; yapılan düzenleme ile düzenleme ortaklık payının kamu alanlarına ayrılan yerlerden, kadastral yolların düşülmesinden sonra hesaplanarak düzenlemeye giren parsel maliklerinden bu miktarın alınması gerekirken, kadastral yolların belediyeye ait kadastral parsel olarak düzenleme sahasına dahil edilmesi ve belediye adına müstakil ve hisseli imar parseli oluşturulması suretiyle, şahıs arsa ve arazilerinden fazla DOP alınmasında mevzuata uyarlık bulunmadığından iptaline şeklinde karar vermiştir. Bu karara göre düzenleme sahasındaki toplam umumi hizmet alanı; imar planına göre resmi kurum alanı olarak planlanan alanlar, yapı adası olarak planlanan alanlarla beraber kadastral yollarında, toplam düzenlemeye giren alandan çıkarılmasıyla bulunur. Danıştay'ın kararına, belediyenin kapanan kadastral yolların tesciliyle bir menfaat sağlaması, yön vermiş olabilir. Esasen, bu kararın bu konumda olan tüm kapanan yol konumunda olan kadastral parseller için genellenmesi doğru değil. Asıl önemli olan; kapanan kadastral yolların ne zaman tescil edildiğidir. Acaba kapanan kadastral yol imar uygulaması ile aynı zamanda mı belediye adına tescil edilmiştir? Yoksa, imar uygulamasından öncemi belediye adına tescil edilmiştir? Danıştay'ın kararında ihdasın oluşum amacının ve zamanının değerlendirilmesi gerekirdi. Kapanan kadastral yollar; belediyeler için iyi bir kazanç olduklarından, bu parsellerin umumi hizmet alanlarından çıkarılması belediyelerin hiç istemeyecekleri bir şeydir. Belki bu durum, uygulamaların yapılıp yapılmamasını, dolayısıyla imar planının amacına ulaşp ulaşmamasını bile etkiler.

Arsa ve arazi düzenlemesi alanında Karayolları Genel Müdürlüğüne ait, kamulaştırılan sahalarda tadilat yapılmasından sonra, tescil gereken alanlarda kalan kısımlarsa, Karayollarının talebiyle Maliye Hazinesi veya Karayolları adına tescil edilecek ve şahıs arazileri ile aynı statüde olacaklardır.

4.2.7.DOP'un Bedele Dönüştürülmesi

Arsa ve arazi düzenlemesinde, düzenleme sahasında kalan parsellerin, düzenlemeyle değerlerinin artmasına karşılık olarak parselin yüzölçümünden, bir kısmının DOP olarak düşürülmesi uygulamanın genel kuralıdır.

Bazı uygulamalarda, bazı parsellerde öyle farklı durumlar olabilir ki, DOP alınması, imar planı ve uygulamayla amaçlanan hedeflerin ulaşılmasını, engeller. Özellikle de düzgün kadastral parsellerde plan hükümleri doğrultusunda ihmal edilemeyecek binalar yapılmışsa; kat mülkiyetine geçilmişse, bu tür parsellerden kesinti yapmak veya malikler haricindeki şahısları hissedar yapmak, amacı saptırır. DOP bedele dönüştürülebilir, ama düzenlemeye giren hisselerin; yapılaşma durumu, parsel artığı olma ve imar planına uygun parsel oluşturamama gibi nedenlerle, bedele dönüştürme yanlış olacaktır. 18. Maddede veya uygulama yönetmeliğinde bu konuda hiçbir hüküm yoktur.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin Uygulama Yönetmeliğinin 10. Maddesi, DOP un bedele dönüşmesi için iki ayrı durum olabileceğini ve bunların her ikisinin birlikte aranmasını şart koşturmuştur.

- Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumunun ve üzerindeki yapının özelliği itibarıyla düzenleme ortaklık payının alınamaması,
- Parsel malikinin muvafakat etmesi.

Uygulamayı zora sokan bu durum bir çelişkiyi ortaya çıkarmaktadır. Buda bir çok aşamada hiçbir şekilde maliklere sorulmadan resen işlem yaparken, bir sıkıntı anında malikin muvafakatının aranmasının şart koşulmasıdır. Zaten kimi zaman uygulamanın varlığına karşı çıkılabilen durumlarda muvafakatın şart olması, idareyi zayıflatmakta, zaman kaybına sebep olmaktadır. Karabük'te gördüğüm, uygulamanın birinde DOP alınamayan bir parselde, mevcut binanın iskanının

alınmamış olması ve ruhsat süresinin sonunda olunması, belediyenin muvafakatı almasını kolaylaştırmıştır.

Tabi ki uygulamada DOP alınamayan parseller mümkün olduğunca Belediye hissesiyle, mümkün olmazsa başka parsel malikleriyle hisselendirilmektedir. Bazı uygulamalarda, DOP kesintisinden sonra kalan kısma müstakil imar parseli verilebilecekken, bu hisselendirmeye bir mülk sahibinin çeşitli parsellerde hisseleri olmakta ve sonuç olarak yine uygulamayla hedeflenen amaçlara ulaşamamaktadır. Hatta bu durum uygulamanın tümüyle iptaline de sebep olabilmektedir.

DOP un bedele dönüştürülmesi halinde, bedel tespiti 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre yapılır. İlginçtir ki, Kamulaştırma Kanununda 4650 sayılı kanunla yapılan değişiklikle, kamulaştırmaya konu parselin, istimlaki ve bedeli konusunda, malike, pazarlıkla ve anlaşarak satmak isteyip istemeyeceğinin, sorulması şartı getirilmiştir. Kamulaştırma Kanununda yapılan değişiklikten sonra, DOP ile ilgili bir bedel tespitine hiç rastlamadım. Fakat burada garip olan, 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununun ruhundaki değişikliğin DOP mevzuu iken nasıl yansıyacağıdır. Çünkü; kamulaştırmada, bedel tespit komisyonunun takdir ettiği bedel ne olursa olsun, bunun altındaki miktarlarda uzlaşma ihtimali her zaman vardır. Yani; sonuç, kamulaştırmayı yapan idare lehine olabilir. Fakat DOP için bedel tespit edildikten sonra, anlaşmanın bu bedelin altında olma ihtimali bana göre yoktur. Mevzuatta bütünselliğin olmadığı, Kamulaştırma Kanununda yapılan değişikliğin 18. maddeye yansıtılmamasından görülebiliyor. Burada sanırım bir çifte standart doğuyor. Çünkü; DOP un bedele dönüşmesinden elde edilen meblağ bu alandaki kamulaştırma için kullanılmak zorundadır. İmar uygulamasına karşı bir parsel malikinin, bu yolla bedel tespitine izin vermesi, pek mümkün görünmüyor. Bu da sanırım imar planlamasının ve uygulamasının amacına ulaşmasını engeller, en azından zamanını geciktirir.

İmar uygulamasının amacına ulaşabilmesi için, bu muvafakat şartının kaldırılması ve yine maliki DOP bedelini ödemeye zorlayacak, mecbur bırakacak ipotek benzeri hukuki bir düzenleme yapılması gerekir. Böylelikle sonuç yine aynı olur, ama hiç olmazsa zaman kaybedilmemiş olur.

4.2.8.DOP' un Umumi Hizmet Alanlarına Yetmemesi

18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4. Fıkrası ile DOP un % 35 den fazla çıkması halinde, bu fazlalık kamulaştırmayla sağlanacaktır. Kamulaştırılacak alanlarda da usul yine 4650 sayıyla değişik 2942 sayılı kanunlarda belirtildiği şekilde olacaktır. DOP için tespit edilen bedel sonucu elde edilen meblağlar uygulama yönetmeliğinin 10. Maddesine göre sadece düzenleme sahasındaki kamulaştırmalar için kullanılabilir.

Yalnız, tabi hemen kamulaştırmaya başlanmamalıdır. Öncelikle; düzenlemeyi yapan kuruma ait arsalar DOP ile sağlanacak alanlara tahsis edilmelidir. Eğer bu alanlarda yetmiyorsa, düzenlemeyi Belediye yapıyorsa, düzenlemeye giren Hazine veya Özel İdare parsellerinin umumi hizmetlere rastlayan kısımları, umumi hizmetlere tahsis edilmek üzere Belediyeye devri sağlanmalıdır.

Bu işlemler yapıldığı halde; yine de toplam umumi hizmet alanı, toplam düzenlemeye giren parseller alanına bölündüğünde sonuç % 35 i geçiyorsa, kamulaştırma yapılmak zorundadır.

Uygulama Yönetmeliğinin 32. Maddesine göre kamulaştırma aşağıdaki şekilde yapılmalıdır.

- *Kadaströ parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarı,*
- *Alanları en küçük olan bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadaströ ve varsa imar parsellerinin en küçük olanından başlanarak yeteri kadarı,*
- *Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol, gibi umumi hizmetlere isabet eden kadaströ ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı kamulaştırılır.*

Yönetmeliğin 34. Maddesine göre; yukarıdaki işlemler yapıldıktan sonra; her bir parsel için düzenleme ortaklık payı miktarı, gerekmişse kamulaştırma, varsa bağış ve imar parseli olarak tahsis edilen miktarları gösterecek özet cetvelleri hazırlanır.

Burada bizim dikkatimizi bir nokta çekmektedir. Uygulama, Belediyeler tarafından yapılıyorsa, yönetmeliğin 32. Maddesine göre, gerekli ise, Maliye Hazinesine veya Özel İdareye ait parsellerin Belediyeye devri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler, denilmekte. Acaba uygulama Valilik tarafından yapılıyorsa ve gerekli ise, uygulama sahasında yer alan Belediye parselleri de aynı şekilde, aynı kolaylıkla Valiliğe devredilebilecek midir? Uygulama yönetmeliğinde ve yapılan uygulamalarda buna rastlamadım. Zorda olsa, bir ihtimal olarak bu durumda mevzuatta yerini almalıdır.

4.2.9.DOP' tan Başka Uygulama Masrafı Alınması

Düzenleme sebebiyle, bu bölgede bulunan parsellerin değerinde bir miktar artış meydana geliyordu. Düzenleme bölgesinde ki umumi hizmet alanlarının sağlanması için; parsellerin tamamının, düzenlemeye giren alanlarından, değer artışlarına denk gelecek kadar olan, kısımları; eşit oranda yapılan kesinti alanları kullanılıyordu.

Hibe yoluyla kamu kurumlarına terk edilen, ayrıca düzenlemeyi yapan kuruma ait parseller dahil olmak üzere tüm parseller, kullanım şekli ne ve maliki kim olursa olsun % 35 DOP kesintisine tabi olacaklardır. Aksi takdirde, menfaatlere ortak olunmuş, ama fedakarlıklar paylaşılmamış olacaktır. Bu da, uygulamanın daha önce bahsettiğimiz imece mantığına ters düşmesini, dolayısıyla iptal neticesini getirecektir. Danıştay tarafından, 25.11.1992 gün ve 91 / 3828 E- 92 / 4497 K sayılı karar uyarınca, düzenlemeye girmeden önce bir kısmı kamuya terkedilmiş parsellerden de DOP alınmasının gerekli olduğuna, 12.10.1993 tarih ve 92 / 5026 E - 93 / 4077 K sayılı kararla da uygulamayı yapan belediyenin de düzenleme sahasındaki parsellerinden DOP alınması gerektiğine karar verilmiştir.

Uygulama Yönetmeliğinin 13. Maddesine göre, imar planına ve beş yıllık imar programına uymak kaydıyla, imar uygulaması; mal sahiplerinin tüm düzenleme alanındaki arsa payları itibariyle çoğunluğunun talebiyle de yapılabilir. Eğer bir düzenleme bu şekilde yapılıyorsa, düzenleme masrafları talep sahipleri tarafından karşılanır. Fakat, bu durum bazı uygulamacılar tarafından, her uygulamada masraf parsel sahiplerinden karşılanır, gibi yanlış yorumlanmıştır. 3194 Sayılı İmar

Kanununun 18. Maddesi ve uygulama yönetmeliğinin hiçbir yerinde masraf isteme yetkisi, yukarıdaki durum hariç, kimseye verilmemiştir.

4.2.10.Birden Fazla Düzenleme Halinde DOP

İmar mevzuatımızda arsa ve arazi düzenlemesinin yapıldığı bir alanda, ikinci ve ya daha fazla uygulama yapılmasını engelleyen bir hüküm bulunmamaktadır. Amaç; planlı kentler ve şehirleşme; kamu yararı olduğuna göre bu mümkündür. Hatta yeni düzenlenmelerin gerçekleşmesi durumunda nelerin yapılması gerektiği, tespit edilerek birden fazla uygulama öngörülmektedir. Birden fazla uygulama ile 18. maddenin 6. Fıkrasında, DOP alınmış parsellerden, DOP alınamayacağı bildirilmiş, uygulama yönetmeliğinin 11. Maddesinde de aynı husustan yine bahsedilmektedir. Bu maddelere göre, daha önce arsa ve arazi düzenlemesi görmüş bir alanda veya bu alanın bir kısmında ikinci, üçüncü ve başka yeni düzenlemelerin yapılması mümkün olmakla birlikte, yeni düzenlemeyle, düzenleme sahasında bulunan ve ilk düzenlemeyle, düzenleme öncesi yüzölçümü miktarından DOP alınan parsellerden, sonraki düzenlemelerle DOP düşürülmemelidir. Birden fazla düzenlemeye konu parsellerin ilk düzenlemeden sonra tescil edilen yüzölçümleri aynen korunmalıdır, fakat şekil değişikliği yine kamu yararı gözetildiğinden mümkündür. İlk düzenlemeyle alınan miktarın başka isim altında alınmış olması halinde de, amacın aynı olması kaydıyla, yine yeni uygulamalarla DOP alınamaz.

Bazı uygulamacılar; yeni düzenlemelerle, parsellerden ilk uygulamayla alınmış olan DOP miktarını % 35 e tamamlayabileceklerini düşünmektedirler. DOP ilk uygulamada % 35 den düşük olsa dahi, yeni uygulamalarla % 35 e tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı alınamayacağıdır. Daha önce bir düzenlemeyle % 19 DOP alınan bir parselden sonraki uygulamalarla % 16 daha veya hesaplama göre DOP oranı % 23 olsa, fark olan % 4 yine alınamaz. İkinci kez alınan DOP kanuna aykırıdır. Danıştay'ın kararları da yeni DOP ların kanunsuz oldukları yönündedir.

Düzenleme sahasındaki parsellerden; maliklerinin kendi istekleriyle ifraz – tevhit veya yola terk işlemine tabi tutulmuş olanlar varsa, bu parsellerin, işlemin yapıldığı tarihte yürürlükte olan imar planına göre, umumi hizmet alanlarında kalan

miktarının, parselin toplam alanına oranını % 35 e tamamlayan oranda yeni DOP alınması mümkündür. İfraz – tevhit ve yola terk işlemleri; uygulandığı parselle sınırlı ve sadece imar parseli yapmak için dar bir işlem olduğundan bir düzenleme gibi görülemez. Bu sebeple de, düzenleme yapılacak parseller biri veya bir kaç, eğer daha önce maliklerinin kendi istekleri üzerine basit ifraz – tevhit veya yola terk işlemiyle, kısmen umumi hizmetlere terkedilmiş alanları varsa, bu parsellerin eski yüzölçümleri dikkate alınmalıdır.

4.2.11.Devlete Ait Yerlerin Parselasyonu

Parselasyon; arsa ve arazi düzenlemesi sınırları içinde kalan, uygulamaya dahil olan parseller tek bir malik türüne sahip değildir. Parselasyon yapılan alanda bulunan parsellerin, malik profilinde kısmen özel gerçek kişiler, tüzel gerçek kişiler olabileceği gibi, kısmen de kamu tüzel kişilerine ait parsellerle birlikte, sahihsiz parsellerde bulunabilir. Kamu hizmetinde olan parseller, bulundukları kamu tüzel kişiliği bölgesine göre; belediye mücavir alan, köy veya il özel idare adına veya hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşları adına mevzuat hükümlerine göre tescil edilmektedir.

Herkesin kullanabileceği mera, yaylak, kışlak ise sınırlandırılmalı ve kendi kütüklerine ait özel sicillerine kaydedilmelidir. Fakat kayalıklar, tepelikler, çalılıklar veya taşlıklar dediğimiz ve devletin tasarrufunda bulunan yerler tescile tabi değildir.

Düzenleme sahasındaki kamu hizmeti gören devlete ait parseller ilgili kamu kurumu adına mevzuata göre tescil edildikten sonra, uygulamaya tabi diğer parsellerle aynı işlemlere maruz kalacaklardır. 4342 Sayılı Mera Kanunu çıkmadan önce; kamuya ait ortak mallar dediğimiz bu alanlar, 3194 sayılı kanunun 11. Maddesinin 4. fıkrası kapsamında kalmaktaydı. Bu 4. Fıkra göre imar planının onayı ile birlikte imar planı içinde kalan, yaylak, kışlak, meydanlar ile meralar bu vasıflarını kendiliklerinden kaybetmekteydiler. Bu şekilde de onaylanmış imar planındaki amaca tabi olarak işlem görmekteydiler. Bu konumda bulunan parsellerin, umumi hizmet alanında kalan kısımları, planın uygulanmasıyla birlikte belediye veya

il özel idaresi lehine terkin edilecek, umumi hizmet alanı haricinde kalan kısımları da özel mülkiyete tabi olacağından, Maliye Hazinesi adına tescil edilmekteydi..

28.02.1998 tarih ve 4342 sayılı Mera Kanununun 35. maddesi, 3194 Sayılı İmar Kanununun 11. Maddesinin 4. Fıkrasını değiştirmiştir. Bu kanunla meralar 4. Fıkra kapsamından çıkarılmıştır. 4342 Sayılı Mera Kanununun 14. Maddesiyle mera, yaylak ve kışlakların tahsis amaçlarının değiştirilemeyeceği bildirilmiş, fakat bu alanların hangi amaçlar söz konusu olduğunda tahsis amacının değiştirilebileceği ve izlenmesi gereken yol belirtilmiştir. Söz konusu alan yaylak, kışlak, mera alanının bulunduğu yerde imar planı yapılmışsa ve bu alana da başka bir kamu hizmeti yapılması planlanmışsa, planı yapan idare tarafından bağlı bulunduğu bakanlık aracılığı ile Tarım ve Köy İşleri Bakanlığına tahsis değişikliği talepte bulunulur. Maliye Bakanlığı ve Valiliğin uygun görüşü üzerine, tahsis amacı Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı tarafından değiştirildikten sonra bahse konu parseller Hazine adına tescil edilir. Amacına göre de ilgili kuruma devir edilir. 31.07.1998 Tarih ve 23419 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mera Yönetmeliğinde, tahsis amacının değişikliği ile ilgili düzenlemeler yer almıştır.

Mera Kanunu ile yapılan düzenleme, bu kanundan önce Danıştay tarafından verilen kararları kanun zeminine oturtmuştur. Ancak iki fark vardır. Birincisi; daha önce tahsis kendiliğinden kalkıyor iken, Mera Kanunu ile tahsisin kalkması ilgili idarelerin görüşleri doğrultusunda kalkmasına; idari işleme bağlanmıştır. İkincisi; önceden umumi hizmetlere rastlayan kısımlar Danıştay Kararlarında olduğu gibi, ilgili olduğu kurum adına terkin edilirken, Mera Kanunu ile Maliye Hazine adına tescil yapılması gerekmektedir.

Örneğin; tapudaki tahsis amacı mera olan Belediye Mücavir Alan Sınırları içinde kalan, tescil harici bir parsel, imar planına göre Mezarlık Alanında ise Belediye bağlı bulunduğu İçişleri Bakanlığına; Valiliğin uygun görüşüyle birlikte, bu bakanlıkta Tarım ve Köy İşleri Bakanlığına tahsis değişikliğinin yapılması talebinde bulunur. Tarım ve Köy İşleri Bakanlığınca İl Tarım Müdürlüğü bünyesinde oluşturulan komisyon raporu doğrultusunda tapu kütüğünde Hazine adına tescil edilir. Bundan sonra da Belediye lehine Hazineden terkin istenebilecektir.

Hiç kimsenin mülkünde bulunmayan, tescile tabi olmayan devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan, sahihsiz mallar kapsamındaki yerler, eğer imar uygulaması kapsamında bulunuyor ise nasıl bir yöntemle işlem yapılabilir. Öncelikle bu tür yerler imar planına göre hangi amaca yönelik alanlarda kalmaktadırlar? Bunun tespit edilmesi gerekir. Yeşil alan, okul, cami, karakol veya başka umumi hizmet alanı veya sanayi, ticari, konut, vs. hangi alanda olduğu kesinleştirilir.

Bu alanlar için, 2644 sayılı Tapu Kanununun 1. Maddesinde şöyle denilmektedir: Gayri menkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, hususi idareye ait ise vali, evkafa ait ise evkaf müdürü veya memuru, belediyeye ait ise belediye reisi, köye ait ise muhtar ve özel kanunla oluşmuş etmiş diğer hükmi şahıslara ait ise bunların kanuni mümessilleri yetkilidirler. Bu temsilcilerin yetkilerini kullanma şeklini gösteren kanunların hükmü yerinde durmaktadır. İşte Tapu Kanununun 1. Maddesinde bildirildiğine göre; bu yerler Hazine temsilcisinin talebiyle, Hazine adına tescil edilirler. Daha sonra mera, yaylak ve kışlakta uygulanan yöntemde olduğu gibi, umumi hizmetlere ayrılan kısımların Belediyeye bedelsiz terkin, kalan kısmın Hazine adına tescili gerekir.

Devletin hüküm ve tasarrufundaki yerlerin, Tapu Kanununun 21. Maddesi kapsamında kalan Belediye veya Köy adına tescili yapılabilen, kapanan yollar gibi görülerek Belediye veya Köy adına tescil edilmesi, daha sonrada imar uygulamasına tabi tutularak DOP şeklinde düşürülmesinin mevzuatımıza aykırı olduğuna Danıştay tarafından karar verilmiştir. Danıştay, 09.11.1992 tarih ve 91 / 3280 – 92 / 4042 E – K sayılı kararla böyle yerlerin Belediyenin yetkisinde olamayacağından tescilinin ve DOP olarak düşürülmesinin uygun olamayacağına karar vermiştir.

Bu gibi yerler, Hazine adına tescilden sonra, ilgili kuruma terk edilecek, kalan kısımlarsa, Hazinesinin muvafakat ettiği kurum adına veya Hazine adına tescil edilecektir.

4.2.12.DOP'un Amacı Dışında Kullanımı

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin 3. 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 hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz denilmektedir. Düzenlemeye tabi tutulan alandaki parsellerden alınan DOP, düzenleme sırasında veya düzenlemeden sonra planda yapılacak tadilatla da amacı dışında kullanılamaz. DOP ile umumi hizmetlere ayrılan alanlar, tadilat ile Belediye veya özel şahıs mülkü haline de getirilemez.

Tadilatlar, muhakkak ki bir ihtiyaç sonucu ortaya çıkmışlardır. Burada kastedilen, DOP ile sağlanan alanların tamamen kaldırılmasının doğru olmadığıdır. Fakat, bu alanlar ve planın geneli veya bir kısmı DOP oranı korunmak kaydıyla, değiştirilebilir. İmar planındaki sosyal ve teknik bir alt yapı alanının kaldırılabilmesi, ancak bu alanın hizmet edeceği bölgede; yakın ve eşdeğerde yeni bir alanın ayrılmasıyla mümkün olabileceği, 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazetede yürürlüğe giren yönetmelikle bildirilmiştir. Plan tadilatına karşı İdari Mahkemelerde dava açılabilir.

Örneğin; imar uygulamasıyla yeşil saha olarak ayrılmış bir yerin tadilatla aynı anda üç amaca; cami, çarşı, sağlık ocağı alanına dönüştürülerek Belediye adına ihdas edilmek istenmesi durumunu düşünelim. İlk olarak yukarıda bahsedilen yönetmeliğe aykırı olarak bir yeşil alan tamamen ortadan kaldırılmıştır. İkincisi; Belediye cami ve sağlık ocağı şemsiyesi altında çarşı yaparak kendisi adına tescil ettirip menfaat sağlamaya çalışmaktadır. Bu, mevzuatımıza uygun değildir.

Gayrimenkul maliklerinin bazı parsellerini, Belediye, Valilik veya başka kurumlar lehine terk ettiklerine zaman zaman rastlanmakta. Bu parseller; konut, ticari alanlarda kalabildikleri gibi, umumi hizmet alanlarında da kalabiliyor. Acaba terk edildiği zaman umumi hizmet alanında kalan parseller, tadilata konu edildikten sonra, özel mülkiyet alanında kalırsa ne yapılmalıdır? Eski malikine bedelsiz geri mi verilmelidir, yoksa bedeli karşılığında satılmalı mıdır?

Yol, yeşil alan gibi umumi hizmet şartıyla kamu kurumlarına yapılan terkler, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 20.06.1973 tarih ve 1971 / 1 – 224 E – 1973 / 524 K sayılı kararına göre, terk tahakkukunun yapılan tadilatla kaldırılması, bağış şarta bağlandığı için, bağışlamanın da ortadan kalkması gerekir. Bu karara göre, eski malike bedelsiz geri verilmesi gerekir.

Ama, 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun, 35. Maddesine göre, İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikinin muvafakatı ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı ve karşılığı istenemeyeceği hükme bağlanmıştır. Eğer malik parselini terkin etmişse, daha sonra imar tadilatıyla özel mülke konu olan kısımları bedelsiz istemesi ve buna göre de işlem yapılması halinde, bedelsiz terk karşılığında ilgili idarenin sağladığı plan menfaati de yok olacaktır. İdare tarafından bu talebin kabulü bir fayda getirmez.

Danıştay 6. Dairesinin 09.12.1993 tarih ve 92 / 4612 E- 93 / 5197 K sayılı kararıyla, bedelsiz terk edilen alanların plan tadilatıyla özel mülkiyete konu edilmesi halinde, bu alanların terk eden maliklere bedelsiz dönmesi mümkün değildir.

4.2.13.Kamu Ortaklık Payı: KOP

Düzenleme yapılan alanlarda yol, meydan, park, yeşil saha, karakol gibi umumi hizmet alanlarıyla beraber, resmi kurum ve kuruluşlar içinde yer ayrılması gerekir. Bu yerler içinde düzenleme sahasında bulunan parsellerden, DOP haricinde, bir pay alınır. İşte bu miktarın oranına Kamu Ortaklık Payı denir. 18. madde uygulama yönetmeliğinin 12. Maddesine göre, düzenleme sahasındaki okul, kreş, belediye veya diğer kamu kurumu tesis alanı gibi umumi tesis alanlarının parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilmektedir.

Toplam KOP, düzenleme sahasında kalan hizmet tesisi alanlarının toplamının, düzenlemeye giren taşınmazların toplam miktarına oranlanmasıyla bulunur. Bu oran tüm parsellere uygulanarak, malikler hisselendirilir. Bu haliyle de, tüm taşınmaz malikleri, düzenlemeye giren arsalarının toplamının, toplam düzenlemeye giren arsaya bölünmesiyle bulunan oranda hizmet tesisi arsalarına malik olurlar. Mülkiyet parsellerin büyüklükleri oranında paylaşılmış olur.

Düzenlemeye giren tüm taşınmazların hisselendirilmesiyle oluşan bu parseller daha sonra, hangi kurumun hizmet tesisi sahasında kalıyorsa, bu kurum tarafından 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre kamulaştırılır.

4.2.14.Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar

Düzenleme yapılan sahada bulunan bazı parsellerde bina yapılmış olabilir. Bu yapılar imar planı ve mevzuat gereğince korunabilir özelliklere sahiplerse, düzenleme sonrası, müstakil imar parselleri içinde bırakılması gerekir.

18. maddenin 9. Fıkrasına göre tamamen veya kısmen imar planı ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün olmayan yapılar, birden fazla imar parseline rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma yapılmadıkça veya şüyu giderilmedikçe, bu yapılar eski maliklerince kullanılır. 10. Fıkra ise, kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya ilgili kurum tarafından kamulaştırılmadıkça yıkılamaz, denilmektedir.

Uygulama yönetmeliğinin 8. Maddesine göre, korunabilir nitelikteki binaların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi umumi hizmet sahalarına giren kısımları ile bitişiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için, bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek, düzenleme ortaklık payı olarak alınır. Alınacak miktar, düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırılması gerekir. DOP alınmadığı durumlarda bedele dönüştürme yapılır.

4.2.15.İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtılması

18. maddenin uygulama yönetmeliğinin 10. Maddesi imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtılmasındaki esasları düzenlemiştir. Buna göre düzenlemeyle oluşan imar parselleri, mümkünse düzenlemeden önceki parselleriyle aynı yerdeki veya yakınındaki parsellerin maliklerine tahsis edilmelidir. Eğer bu sağlanamıyorsa, parsel malikine başka bir yerden de parsel tahsis edilebilir. Kadastral parsel hisseli ise, yeni oluşacak imar parsellerinde de aynı malikler hisse sahibi olurlar. 18. Madde uygulamasıyla müşterek halde olan parseller düzenleme sonrası maliklere ayrı ayrı tahsis edilemez.

Burada dikkat edilmesi gereken; düzenlemeyle alınan DOP, parselin düzenlemeden sonraki değer artışına eşit kesinti olduğuna göre, malike yeni tahsis edilecek parsel, düzenleme sahasındaki diğer parsellere göre hem daha fazla

değerlenmeyi, hem de değer kaybını önleyecek bir şekilde, fiili durumla birlikte düşünülerek, seçilmelidir.

Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseli içinde bırakılmalıdır. Parsel malikine tahsis edilen miktar eğer bir imar parselinden küçükse veya teknik ve hukuki sebeplerden ötürü müstakil imar parseli verilemiyorsa; imar parselasyon planları ve plana göre durumu belirlenmiş parselasyon alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselenendirilebilir.

Hisselendirme, imar ada veya parselinin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

Hisselendirme, ana yapı ve yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır.

Hisselendirilmiş parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine “ imar kanununun 18. Maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır” ibaresi yazılır. Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

Düzenlemeye tabi tutulan parsellerin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle DOP alınamaması halinde yapılması gerekenlerden, yukarıda “1.3.4 de DOP Bedele Dönüştürülebilir mi?” bölümünde bahsedilmiştir.

5. İPTAL GEREKÇELERİ İTİBARIYLA İMAR UYGULAMALARININ SINIFLANDIRILMASI VE ÖRNEKLERİ

Bu bölümde yer alan, Danıştay kararları Ankara’ da Danıştay Bilgi İşlem Dairesinden; bir senelik zamanda ara ara gidilerek alınabilmektedir. Fakat, bu kararların bazılarını Behlül AKSAY’ a ait Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Danıştay ve Yargıtay Kararları kitabı ile Celal KARAVELİOĞLU’ na ait Arazi ve Arsa Düzenlemesi Parselasyon kitabında da rastlanmıştır.

5.1. Yetkiye Dayalı İptaller

14.09.1999 Tarihinde 1999- 3968 sayılı karar verilen, 1998- 4017 esas sayılı 6. Daire kararında; Büyük Şehir Belediyesinin parselasyon işlemi yapma konusunda yetkisinin bulunmadığı ve kanunla ilçe belediyesine verilmiş yetkinin, belediye meclisi tarafından karar alınarak, Büyükşehir Belediyesine devredilemeyeceğine karar verilmiş, belediyenin işlemi iptal edilmiş ve İdare Mahkemesinin kararı onanmıştır.

..... İdare Mahkemesinin günlü, 1998/301 sayılı kararının usul ve yasaya aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir. Dava , ... pafta, ... parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alanda 3194 sayılı yasanın 18 maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemi sonucu oluşan imar parselleri ile yine müşterek mülkiyet esasına göre tahsisi zorunlu iken olayda ferdileştirme yoluna gidilmesinde mevzuata aykırı bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3030 sayılı yasanın yasa hükümleri ile Büyük şehir belediyelerinin yetkileri ayrıntılı olarak düzenlenmiş ve bu hükümler dışında imar ile ilgili konularda düzenleme ve uygulama yetkisi verilmemiştir. Parselasyon işlemi büyük şehir belediyelerinin görevleri arasında sayılmamıştır.

* Dosyanın incelenmesinden, ... İlçe Belediye Başkanlığı'nın..... günlü, ... sayılı yasası ile imar uygulama sınırının Meclis ve Encümen kararları ile yeniden düzenlenerek Büyük şehir Belediyesine verilen uygulama yetkisinin ihale bitim süresine kadar uzatıldığına bildirilmesi üzerine büyük şehir belediye sınırları içinde bulunan Belediyesindeki taşınmazlara yönelik dava konusu parselasyon işleminin..... günlü, ... sayılı İstanbul Büyük Şehir Belediye Encümeni kararıyla yapıldığı anlaşıldığından, Büyük Şehir Belediyelerinin görevleri arasında yer alamayan dava konusu işlemde yetki yönünden yasaya uyarlık bulunmamaktadır.

Her ne kadar, İlçe Belediye Meclisi kararı ile parselasyon yapma yetkisi Büyük Şehir Belediyesine devredilmişse de, yasa ile İlçe Belediyesine verilmiş yetkinin belediye Meclisi kararı ile Büyük Şehir belediyesine devredilmeyeceği açıktır.

Bu nedenle dava konusu işlemin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararında sonucu itibarı ile isabetsizlik görülmemiştir. Dava konusu işlemin iptali yolundaki temyize konu İdare Mahkemesinin..... günlü, 1998/301 sayılı kararın yukarıda belirtilen gerekçe ile ONANMASINA karar verildi

13.08.1994 Tarih ve 1994-2444 sayıyla karar verilen, 1993- 3010 esas numaralı Danıştay 6. Dairesi kararında; 3194 sayılı kanunun 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemindeki şekil eksikliğinin daha sonra alınan encümen kararı ile giderilmiş olduğu, idarelerin hatalı işlemlerini düzeltebileceği ilkesi gereği yeniden bir karar verilmesi gerektiğine karar verilmiş, belediyenin işlemi onaylanmış ve İdare Mahkemesi kararı bozulmuştur.

Dava, ... sayılı yerdeki taşınmazda 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca düzenleme yapılmasına ilişkin 30.07.1991 günlü, 2290 sayılı Belediye Encümeni kararı ile bu karara yapılan itirazın reddine ilişkin 27.09.1991 günlü, 3182 sayılı encümen kararının iptali istemiyle açılmış, İdare mahkemesince; davacının maliki bulunduğu 36 parsel sayılı taşınmazın içinde yer almadığı bazı taşınmazların 18. madde uyarınca düzenlemeye tabi tutulmasına ilişkin 30.07.1991 günlü, belediye encümeni kararına dayanılarak davacı taşınmazda da 18. madde uygulaması yapıldığı, davacının bu uygulamaya yönelik olarak yaptığı itirazın 27.09.1991 günlü encümen kararı ile reddedildiği, 25.11.1991 gününde kayda giren dilekçe ile bu

davanın açıldığı, dava dilekçenin 16.12.1991 gününde idare tarafından tebellüğ edildiği, 20.12.1991 günlü, 4332 sayılı Belediye Encümeni kararı ile 30.07.1991 günlü belediye encümeni kararının 36 nolu parseli de içerecek şekilde düzeltildiği, bu durumda davacının taşınmazında 3194 sayılı yasanın 18. maddesinin uygulanacağına ilişkin herhangi bir idari işlem bulunmadığı halde uygulanacağına ilişkin herhangi bir idari işlem bulunmadığı halde uygulamaya gidilmiş olduğu, daha sonra uyuşmazlık konusu parselin bu kapsam içinde alındığı, idarenin hukuk düzenin de değişiklik yaratan idari işlemlerin yasal olanaklarının bulunması ve idari yargı denetimi sırasında da bu dayanağın ortaya konulmasının zorunlu olduğu oysa, davacının parselinin 148. madde uyarınca düzenlemeye alınmasının hukuki dayanağının bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemlerin davacının parseline ilişkin olan kısımlarının iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

İmar kanununun 18. maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğin düzenleme sahalarının tespiti esasları başlıklı 5. maddesinde düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından daha 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 imar kanununun 18. maddesinde belirlenen yöntem ve ilkeler uyarınca yapıldığı bilirkişi raporunun incelenmesinden anlaşılmaktadır.

Bu durumda İdarelerin hatalı işlemlerini düzeltebileceği ilkesi ile yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda ki bulgular da gözetilerek yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir.

Açıklanan nedenlerle Sivas İdare Mahkemesinin 30.03.1993 günlü, 1993/107 sayılı kararının BOZULMASINA, karar verildi.

5.2. Düzenleme Bölgesinin Belirlenmesine Dayalı İptaller

19.07.1997 Tarih ve 1997- 2577 karar tarihli, 1997- 2577 esas numaralı 6. Daire kararında; etap etap yapılan imar planı doğrultusunda düzenleme sınırları belirlenerek parselasyon yapılmasında hukuka aykırılık bulunmadığı gibi, altı bölge halinde belirlenen düzenleme alanlarının her birinden farklı oranlarda düzenleme ortaklık payı alınmasının bu alanların niteliğinin farklı olmasından kaynaklandığına karar verilmiş, belediyenin uygulamasının doğruluğuna ve İdare Mahkemesinin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Antalya 1.İdare Mahkemesinin 14.2.1996 günlü, 1996/228 sayılı kararının usul ve yasaya aykırı olduğuna öne sürülerek bozulması istenilmektedir.

Dava, ... mevkii,.....ve parsel sayılı taşınmazın da bulunduğu alanda 3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare mahkemesince yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporla dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden planlanan bölgenin 6 etap halinde düzenlendiği, 1,2,3 ve 4 nolu düzenleme sahalarında %35 oranında düzenleme ortaklık payı, %4-%8 oranında kamu tesis alanlarına tahsis olarak alındığı, 5 ve 6 nolu düzenleme sahasında ise %18 oranında düzenleme ortaklık payı alınacak şekilde düzenleme sınırlarının belirlendiği, 6 nolu düzenleme alanında kalan davacı parsellerinden düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra aynı yerden aynı fonksiyon ve yapılaşma koşulları ile uygulama yapılarak müstakil yer verildiğinin anlaşıldığı ancak dengeli bir düzenleme ortaklık payı dağılımı sağlanmadan düzenleme sınırları saptandığından düzenleme ve dağıtım tekniği ile ilgili mevzuata aykırı olduğu gerekçesiyle işlemin iptaline karar verilmiş, karar davalı vekillere temyiz edilmiştir.

İmar kanunun 18.maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenleme ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 4.maddesinin (a) bendinde düzenleme sahasının, sınırı tespit edilerek düzenlenmesine karar verilen saha olduğu aynı maddenin (b) bendinde, düzenleme sınırının, düzenlenecek imar adlarının imar planına göre yol, meydan,park, genel otopark , yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınır

olduğu; 5.maddesinde ise, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerin, belediye encümen kararı ile; dışında valiliklerin, il idare kurulu ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetinde oldukları, konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edileceği, belirlenen düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından daha küçük olamayacağı, ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parsellerinin müstakil bir imar düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhit ve ifraz yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parsellerinin müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebileceği, düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde İmar kanunun 18.maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verileceği; aynı yönetmeliğin 10. maddesinde düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı;11 maddesinde de bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranı olduğu hükmü yer almaktadır.

Dosyanın incelenmesinden, dava konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin 6 etap halinde planlandığı ve bu etaplarda 18.madde uygulaması yapılmadan inşaat uygulamasına geçilemeyeceği notu getirildiği , bu nota uygun şekilde 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde numaralanmak ve sınır çizgileri işaretlenmek suretiyle belirtilen etap sınırlarının uygulama sınırı olarak ele alınıp 3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca uygulama yapıldığı, 1,2,3 ve 4 nolu düzenleme sahalarında %35 oranında düzenleme ortaklık payı, %4-%8 arasındaki oranda da Kamu tesis alanlarına tahsis olarak alındığı, 5 ve 6 nolu düzenleme sahasında ise %18 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı, 6 nolu düzenleme sahasında kalan davacı parsellerinde %18 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kalan miktarın aynı yerde oluşturulan ve aynı fonksiyon ve yapılanma koşulu ile uygulaması yapılmış müstakil imar parseli olarak davacıya tahsis edildiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda etap etap yapılan imar planı doğrultusunda düzenleme sınırları belirlenerek parselasyon yapılmasında hukuka aykırılık bulunmadığı gibi, altı bölge halinde belirlenen düzenleme alanlarının her birinden farklı oranlarda düzenleme ortaklık payı alınmasının bu alanlarının niteliğinin farklı olmasından kaynaklandığı, kaldı ki aynı düzenleme sahası içinde düzenleme ortaklık paylarının eşit olarak alındığı görüldüğünden mahkemece bu hususlar göz önünde bulundurulmadan verilen kararda isabet bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle Antalya 1.İdare Mahkemesinin 14.02.1996 günlü, 1996/228 sayılı kararının bozulmasına, karar verildi.

14.09.1994 Tarih ve 1993-4629 esas sayılı 1994-2895 karar numaralı 6. daire kararında; düzenlemeye tabi tutulan davacıya ait parselinde bulunduğu alanın, Eğirdir Gölü kıyısında bulunduğu ve gölün mutlak koruma alanında kaldığı, su kirliliği kontrol yönetmeliğinin 17. maddesinin B bendi gereği gereğince mutlak koruma alanlarında hiçbir yapı yapılmayacağının öngörüldüğü, böylece hiçbir şekilde yapı yapılması mümkün olmayan bir alanın parselasyon işlemiyle konut alanına açılmayacağından düzenleme işleminin iptaline karar verilmiş, belediyenin işleminin iptaline ve İdare Mahkemesinin kararının onanmasına karara verilmiştir.

Dava,..... parsel sayılı taşınmazın 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi gereğince düzenlemeye tabi tutulmasına ilişkin belediye encümeninin 08.11.1991 günlü, 735 sayılı kararının istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu yerde imar düzenlemesi yapılırken yasal düzenleme ortaklık payı alındığı, ayrıca yasanın öngördüğü şekilde %15 oranında kamu tesis alanında hisselendirmesi yapıldığı, yapılan bu işlemlerde mevzuata aykırılık bulunmadığı, ancak davacıya müstakil parsel verilmesi mümkün olduğu halde verilmediği, düzenlemeye giren her parselden kamu tesis alanları için kamulaştırılacak alan ayrılmasını tüm parsel maliklerine hisseli parsel verilmesine sebep olduğu, ayrıca olayın kıyı kanunu açısından incelenmesi sonucunda, ... Gölünün m. lik mesafesinin mutlak koruma alanı olarak belirlendiği, ancak düzenleme ile mutlak koruma alanı içinde konuta yönelik imar adaları oluşturulduğu, düzenleme sonucu oluşan imar adalarında Kıyı kanununun

Uygulanmasına dair Yönetmeliğin 8/B maddesinde öngörülen yapılaşmanın da teşekkül olarak iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden; düzenlemeye tabi tutulan davacıya ait parselinde içinde bulunduğu alanın, Eğridir Gölü kıyısında bulunduğu ve Gölün mutlak koruma alanında kaldığı, Isparta ili mahalli Çevre kurulunun 03.04.1991 günlü, 4 sayılı kararında da bu alanlarda su kirliliği kontrol yönetmeliğinin 17 ve 18 maddelerinde belirtilen koruma tedbirlerinin aynen uygulanmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. Sözü geçen yönetmeliğin 17. maddesinin (B) bendin de ise mutlak koruma alanında hiçbir yapı yapılamayacağı öngörülmüştür.

Bu nedenle dava koruma işleminin hiçbir şekilde yapı yapılması mümkün olmayan bir alanın parselasyon işlemiyle konut alanına açılmayacağı gerekçesiyle iptal edilmesi gerekirken İdare mahkemesince yapılan düzenlemenin hem teknik olarak hem de kıyı kanununa aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmesi sonucu itibarıyla yerinde bulunmaktadır.

Açıklanan nedenlerle Antalya İdare Mahkemesinin 09.06.1993 günlü, 1993/657 sayılı kararının yukarıdaki gerekçesiyle ONANMASINA, karar verildi.

5.3.Düzenleme Bölgesinin Sınırına Dayalı İptaller

09.07.1991 Tarih ve 1991-1754 karar sayılı, 1990- 3045 esas numaralı, 6. daire kararıyla; davacının parselinin parselasyon planı kapsamında kalmaması sebebiyle iptalini istediğinden işlemin davacının menfaatini ihlal ettiğini gözetmeksizin davanın mahkemece ehliyet yönünden karar verilmesinde isabet görülmediğine, İdare Mahkemesinin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Dava, yürürlükten kalkmış bulunan 6785 sayılı yasanın 42. maddesinin uygulanması nedeniyle düzenlenen parselasyon planının iptali istemiyle açılmış, idare mahkemesince 2577 sayılı yasanın 2. maddesinin (a) fıkrasına göre iptal davalarının idare işlemlerle menfaati ihlal edilenler tarafından açılabileceği, dava dosyasının incelenmesinden Belediye Encümeni kararıyla 6785 sayılı yasanın 42

maddesi uyarınca, uygulanan imar düzenlenmesi işleminde davacıya ait taşınmazın uygulama alanı sınırları dışında kaldığı anlaşıldığı, davacının anılan parselin düzenleme kapsamına alınması yolunda her hangi bir başvuru bulunmadığı gibi davalı idarece aynı parselle ilgili olarak tesis edilmiş herhangi bir işleminde bulunmadığı gerekçesiyle davanın ehliyet yönünden reddine karar verilmiş, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dosyanın incelenmesinden; davanın parselasyon planının iptali istemiyle açıldığı, davacıya ait parselin bu plan kapsamında bulunmadığı anlaşılmakta ise de, dava ve temyiz dilekçelerinde taşınmazın düzenleme sınırları dışında bırakılmasını mevzuata aykırı olduğu öne sürüldüğü gibi bir taşınmazın parselasyon planı kapsamına alınmamış olması aynı zamanda düzenleme sınırları dışında bırakıldığını da gösterdiğinden davanın sonucu itibariyle parselin düzenleme anlamı sınırları dışında bırakılması işlemine yönelik olarak açıldığı, dolayısıyla bu işlemin davacının menfaatini ihlal ettiği sonucuna varılmış olup idare mahkemesince davanın ehliyet yönünden reddine karar verilmesinde isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle temyize konu Antalya idare mahkemesi kararının BOZULMASINA dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine karar verildi.

14.12.1998 Tarih ve 1998-6285 karar sayılı, 1997-5436 esas sayılı 6. Daire kararında; uygulama imar planının bulunduğu bir alanda ayrıca mevzi imar planı yapılmasının yasa ve yönetmeliklerdeki tanımlara uymadığı ve 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca parselasyon işleminin yapılabilmesi için taşınmazın bulunduğu alanda ada parsel düzenlemelerinin yapılarak ön yerleşim planının bulunması gerektiğine, belediyenin işleminin doğru olmadığına, davayı reddeden İdare Mahkemesi kararının iptaline karar verilmiştir.

Dava, ... parsel sayılı taşınmazın 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca parselasyon tabi tutulmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle açılmış, İdare mahkemesince, davacının hissedar olduğu davaya konu parsel ile ilişkin olarak onaylı uygulama imar planında ve 1/5000 ölçekli planda MİP (Mevzi imar planı) koşulu getirildiği, taşınmazın uygulama imar planı sınırları içinde düzenleme sahasında kaldığı gerekçesiyle 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca parselasyon işlemine tabi tutulduğu, 20.000 m2 lik taşınmazdan 7000 m2 düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan 13000 m2 nin hisseleri oranında eski parsellerin olduğu

yerden, 11.912 m2 arsa olarak, kalan hisselerin de spor alanı olarak ayrılan 5854 m2 ada 1 parsel sayılı taşınmazdan tahsis edildiği, davacının hissedar olduğu parselle ilgili yapılaşma koşulunun onaylı imar planında belirlendiği, düzenleme ortaklık payı alınmış olan arazi veya arsalardan sonradan yapılacak düzenlemelerde tekrar ortaklık payı alınamayacağı, parselin planda MİP olarak belirlenmiş olmasının aynı plan notuna göre plan bütünlüğü içerisinde düzenleme alanına dahil edilerek parselasyona tabi tutulmasına engel teşkil etmediği anlaşıldığından dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş; bu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

3194 sayılı İmar kanununun tanımlar başlıklı 5.maddesinde uygulama imar planı tasdikli hali hazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını bunların yoğunluk ve düzeni, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri gösteren plan, mevzi imar planı ise İmar planı yapılanması ve değişikliklerine ait Esaslarına dair Yönetmeliğin 3. maddesinde mevcut imar planı sınırları dışında olup bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan alanlar üzerinde hazırlanan ve sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamış olan plan olarak tanımlanmıştır.

Aynı kanunun 10.maddesinde belediyelerin imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç bir ay içinde bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlayacakları, 18. maddesinde imar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunların yeniden imar planına uygun ada veya parselleri ayırmaya müstakil hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya veya resen tescil işlemleri yaptırmaya yetkili oldukları belirtilmiş imar kanunun 18. maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar hakkında Yönetmeliğin 4. maddesinde düzenleme sınırı, düzenlenecek imar adalarının imar planlarına göre yol, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerleri çevreleyen sınır olarak tarif edilmiştir.

Anılan yasal düzenlemelere göre 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca parselasyon işlemi yapılabilmesi için, uygulamanın yapılacağı alanda imar planının yapılmış olması, ada ve parsellerin oluşturularak plana göre yol, meydan, park vb. umumi hizmetlere ayrılan alanların belirlenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, uygulama imar planı ve mevzi imar planları birbirinden farklı olup uygulama imar planının bulunduğu bir alanda ayrıca mevzi imar planı yapılması yasa yönetmeliklerindeki tanımlamalara uygun değildir.

Dosyanın incelenmesinden parsel sayılı taşınmazın 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında mevzi imar planı olarak gösterildiği, ayrıca 1/1000 ölçekli imar planı notlarında (MİP) notunun “planda yazılı yoğunluk, düzen ve planın getirdiği alan, kullanma ilkesine uymak koşulu ile hazırlanacak mevzi imar planlarına göre düzenleme yapılacak alandır. Bu alanlarda planın genel hükümleri belirlenen sınır uygulanır.” Şeklinde tanımlandığı, 20000 m2 lik taşınmazın 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca parselasyon işlemine tabi tutularak 7000 m2 düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra 11.912.56 m2 nin eski parsellerden geriye kalan alanın 5854 ada 1 parsel ile 5835 ada 1 parselden tahsis edildiği ayrıca taşınmazın bulunduğu alanın plan notunda belirlenen T.M.İ.P.nin (Tasdikli mevzi imar planı) bulunmadığı anlaşılmıştır.

Olayda taşınmazın uygulama imar planı yapılacak alan olarak belirlendiği, planda ada, parsel düzenlemelerinin yapılmadığı gibi anlaşmazlık konusu yere ait tasdikli mevzi imar planının da olmadığı, dolayısıyla bir yerleşim planından söz edilemeyeceği, yukarıda anılan yasal düzenlemeler uyarınca taşınmazın 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca parselasyon işlemine tabi tutulabilecek durumda bulunmadığı açık olduğundan, davanın reddi yolundaki idare mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle İstanbul 2.İdare Mahkemesinin 30.04.1997 günlü, 1997/485 sayılı kararının BOZULMASINA, dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine karar verildi.

5.4.Dopun Tanımı İtibariyle İptaller

30.05.1991 Tarih ve 1991-1307 karar sayılı, 1989-1949 esas numaralı 6. Daire kararında; parselasyon işlemine tabi tutulan alanda bazı parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmamasında isabet görülmediği hakkındaki davada, idarenin işleminin doğru olmadığına ve davanın reddine karar veren İdare Mahkemesinin bozulmasına karar verilmiştir.

Dava, davacılara ait taşınmazı da kapsayan alanda yapılan düzenleme işleminin iptali istemi ile açılmış, idare mahkemesince, dava konusu düzenleme işleminin mevzuata uygun olup olmadığı hususunun saptanabilmesi amacı ile mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda uyuşmazlık konusu alanda düzenlenen bilirkişi raporunda, uyuşmazlık konusu alanda yapılan düzenlemenin imar kanununun 18. maddesi ile buna dayalı uygulama yönetmeliğinin 10. maddesi hükümlerine ve parselleme ilkelerine uygun olarak yapıldığı görüşüne yer verildiği, dava dosyası ile bilirkişi raporunun birlikte incelenmesinden dava konusu düzenleme işleminin bilirkişi raporunda belirtilen gerekçelerle mevzuata uygun olduğu sonucuna varıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş bu karar davacılar tarafından temyiz edilmiştir.

3194 sayılı imar kanununun 18. maddesinde Belediyeler Valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar sahanın düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşebileceği, ancak bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık paylarını düzenlemeye tabi tutulan arazi veya arsaların önceki yüzölçümlerinin %35 ni geçmeyeceği kuralına yer verilmiş imar kanununun 18. maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğin 10 maddesinde hisselendirmenin imar ada veya parselin yüzölçümü payda kabul edilerek hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılacağı, 11. maddesinde de, düzenleme ortaklık payı oranının bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranı olduğu düzenlemeleri yer almıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacılara ait taşınmazı da kapsayan alanda imar kanunun 18. maddesi uyarınca düzenleme yapıldığı düzenleme sırasında düzenlemeye giren her parselden farklı oranda düzenleme ortaklık payı alındığı, keza aynı alanda yer alan 184 ve 185 parsel sayılı taşınmazlarda DOP ayrılmadığı, bu hususun konu ile ilgili olarak idari mahkemesince yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda da yer aldığı anlaşılmıştır.

Bu durumda, yukarıda anılan yönetmeliğin düzenleme ortaklık payı oranının saptanmasına ve uygulanmasına ilişkin hükümlerine karşın dava konusu edilen düzenleme işleminin tesisinin de bazı taşınmazların düzenleme ortaklık payı dışında tutulmasının gerekçeleri idarece ortaya konulmuş olup, bu husus dikkate alınmaksızın verilen kararda isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, temyize konu Antalya İdare Mahkemesi kararının BOZULMASINA karar verildi.

5.5.Dopun Amacı İtibariyle İptaller

26.11.1997 Tarih ve 1997-5336 karar sayılı, 1996-6035 esas numaralı 6. daire kararında; parselasyon işleminin müstakil inşaat yapmaya elverişli düzgün imar parselleri oluşturmak için tesis edilebileceği hakkındaki davada, idarenin işleminin doğruluğuna ve İdare Mahkemesinin kararının onanmasına karara verilmiştir.

Aydın İdare Mahkemesinin günlü, 1996/257 sayılı kararının usul ve yasaya aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir.

Dava, mülkiyeti Vakfına ait Caddesi, ... pafta, ... ada,..... parsel sayılı ve üzerinde cami bulunan m2 lik taşınmaza ilişkin olarak 3194 sayılı Yasanın 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin günlü, ... sayılı belediye encümeni kararının ve bu işleme yapılan itirazın reddedilmesi yolundaki günlü, ...sayılı belediye encümen i kararının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, 3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin, imar sınırı içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin malikleri ve diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirilmesi ve

bunların yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayrılması suretiyle inşaat veya diğer kullanım şekillerine uygun ada ve parsellere ayrılması suretiyle inşaat veya diğer kullanım şekillerine uygun düzgün imar parselleri oluşturulması amacıyla tesis edilebileceği, uyuşmazlık konusu olayda, imar planında yol ve yeşil alanda kalan ada, ... parsel sayılı taşınmaz ve komşu parselde bulunan cami alanında klan ada, ... parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda parselasyon işlemi tesis edildiği anlaşıldığından, müstakil inşaat yapmaya elverişli düzgün imar parselleri oluşturma amacı taşımayan ve imar planında umumi hizmet alanına ayrılmış iki ayrı parseldeki payların birleştirilmesi için tesis edilen parselasyon işleminde mevzuata uyarlık görülmediği gerekçe ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş; bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu Aydın İdare Mahkemesinin 19.03.1996 günlü, 1996/257 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari yargılama Usulü kanununun 49. maddesinin 1.fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiç birisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının ONANMASINA, karar verildi.

21.01.1998 Tarih ve 1998-438 karar sayılı, 1997-384 esas numaralı 6. Daire kararında; 3194 sayılı kanunun 18. maddesi ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca kamuya taşınmaz kazandırılması amacıyla parselasyon işlemi yapılmayacağına, idarenin işleminin yanlış olduğuna ve İdare Mahkemesinin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

... İdare Mahkemesinin 1.10.1996 günlü, 1996/768 sayılı kararının usul ve yasaya aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir.

Dava, Malatya, Çilesiz Mahallesi, 1052 ada, 17 parsel sayılı taşınmazı da kapsayan alanda 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelmesi sonucu düzenlenen raporla dosyada bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden, dava konusu parselasyon işleminde imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna varılarak davanın reddine karar verilmiş; karar davacı vekilince temyiz edilmiştir.

3194 sayılı Yasanın 18.maddesinin 1.fikrasında, imar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatını 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 temsil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu kurala bağlanmıştır.

İmar Kanunun 18. Maddesi uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 4. Maddesinin (a) bendinde düzenleme sahasının,sınırı tespit edilerek düzenlemesine karar verilen saha olduğu aynı maddenin (b) bendinde, düzenleme sınırının düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol,meydan,park,genel otopark,yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerine çevreleyen sınır olduğu;5. Maddesinde ise,belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerin,belediye encümen kararı ile;dışında valiliklerin,il idare kurulu kararı ile,5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahaları tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetinde oldukları,yapımına hazır arsa sayısının bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmasına dikkat edileceği, belirlenen düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından daha küçük olmayacağı,ancak,imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhit ve ifraz yoluyla imar planı ve mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde adanın geri kalan kadastro parsellerinin müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edilebileceği düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde İmar Kanunun 18. Maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verileceği;aynı yönetmeliğin 10/a maddesinde düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yanındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı kuralı, aynı madde (b) bedeninde de plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesinin sağlanacağı kuralı yer almaktadır.

Anılan Yasa ve Yönetmelik hükümlerinin değerlendirilmesinden parselasyon işlemi ile amaçlanan; imar plana, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, mülk sınırları, mevcut yapılarının durumu, göz önüne alınmak suretiyle üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmak olduğu açıktır.

Dosyanın incelenmesinden ise temyiz edilen idare mahkemesi kararına dayanak oluşturan bilirkişi raporunda dava konusu parselasyon işleminin yapıldığı alanda düzenleme sahası sınırlarının Yönetmelik hükümlerine uygun olarak tespit edilip edilmediğinin incelenmediği anılan işlem ile de park, yeşil alan, yol cami alanının kamuya kazandırıldığı belirtilmiştir anlaşılmaktadır.

Bu durumda, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca kamuya taşınmaz kazandırılması amacıyla parselasyon işlemi yapılamayacağından mahkemece konusunda uzman kişilerden oluşan yeni bir bilirkişi kurulunca yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurulmak suretiyle inceleme yaptırılarak oluşacak sonuca göre yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir. Açıklanan nedenlerle Malatya İdare Mahkemesinin 01.10.1996 günlü 1996/768 sayılı kararın **BOZULMASINA**, karar verildi.

03.03.1997 Tarih ve 1997-1148 karar sayılı, 1996-3408 esas sayılı 6. Daire kararında; 3194 sayılı yasanın 18. maddesinde yer alan parselasyon işlemiyle amaçlanan imar planı, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, arazi kullanma şekli mülk sınırları, mevcut yapıların durumu göz önüne alınmak suretiyle sorunsuz, üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmak olduğuna, idarenin işleminin doğru olmadığına ve İdare Mahkemesinin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Dava,..... sayılı taşınmazın da bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Yasasının 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin 14.03.1995günlü, 284 sayılı Belediye Encümeni kararının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, yerinde yaptırılan keşif ve Bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporla dosyadaki

bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden, imar planında tamamı yolda kalan davacı taşınmazına karşılık tahsis olan 3167 ada, 2 sayılı parselin yıkılacak binanın bulunduğu köşe parselin sahip olduğu niteliklere ve değere sahip olmayan, dolayısıyla da eş değer sayılmayan bir parsel olarak kabulüne olanak olmadığı, bilirkişi raporundaki düzenlemeye giren davacı parseli ile düzenleme sonrası tahsis olunan parselin eşdeğer konumunda olmadığı yolundaki görüşün kabulü halinde de idareye tanınan ada, düzenleme yetkisinin uygulama olanağının ortadan kalkacağı sonucuna varıldığından davanın reddine karar verilmiş, karar davacı vekillerince temyiz edilmiştir.

3194 sayılı yasanın 18.maddesinin 1.fikrasında, imar 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 sahiplerin yetkili olduğu kurala bağlanmıştır.

İmar kanunun 18.maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10/a maddesinde, düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı kuralı, aynı madde (b) bendinde de plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yağışların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesinin sağlanacağı kuralı yer almaktadır.

Anılan yasa ve yönetmelik hükümlerinin değerlendirilmesinden parselasyon işlemiyle amaçlananın imar planı, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, mülk sınırları mevcut yapıların durumu göz önüne alınmak suretiyle sorunsuz, üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmak olduğu açıktır.

Dosyanın incelenmesinden ise dava konusu parselasyon işlemi sonucu davacının yapısının bulunduğu kadastral 50 ada, 5 parseline karşılık konum olarak cephesi dar, derinliği fazla, ara bir parsel olan ve üzerinde 3 şahıslara ait avlulu

kargir ev ve dükkan bulunan 3167 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın tahsis edildiği , bu durum bilirkişi raporunda da saptanmış olmasına rağmen mahkemece bilirkişi raporunda belirtilen görüşün kabulü halinde idareye tanınan ada düzenlemesi yapma yetkisinin uygulama olanağının ortadan kalkacağı gerekçesiyle davanın reddedildiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda, davacıya tahsis edilen 3167 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın üzerinde yapılaşmaya müsait bir imar parseli niteliği taşımadığı anlaşıldığından, mevzuata aykırı olduğu gerekçesiyle mahkemece dava konusu parselasyon işleminin iptaline karar verilmesi gerekirken aksi yönde verilen kararda isabet bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle temyize konu Manisa İdare Mahkemesinin, 27.12.1995 günlü, 1995/1065 sayılı kararının BOZULMASINA, karar verilmiştir.

5.6. Dopun Hesaplanması Ve Kapanan Kadastral Yolların Dopa Dahil Edilmesi İtibariyle İptaller

10.11.1994 Tarih ve 1994-4142 karar sayılı, 1994-1686 karar numaralı 6. Daire kararında; uyuşmazlık konusu davacı parselinin de yer aldığı düzenleme alanında uygulanacak düzenleme ortaklık payı hesabında; kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların düşüldükten sonra kalan miktarın kadastral parsellere bölünmesi sonucu bulunan oranın uygulanmasına, idarenin işleminin doğru olmadığına ve İdare Mahkemesinin kararının bozulmasına akara verilmiştir.

Dava Mevkii, 4 pafta, 255 parsel sayılı taşınmazı da kapsayan alanda arsa düzenlemesi yapılmasına ilişkin 9.1.1986 günlü 12-13 sayılı Belediye Encümeni kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; taşınmazın yer aldığı alanda yapılan düzenleme sonucu imar planında öngörülmüş olan ada sisteminin değiştirildiği, bu yönüyle ıslah imar planı niteliğinde olmasına karşın işlemin Belediye Meclisince onanmadığı gerekçesiyle işlemi iptal eden mahkeme kararının Danıştay 6. Dairesinin 30.9.1991 günlü E: 1990 / 2470, K: 1991 / 1853 sayılı kararıyla, parselasyon işlemine dayanak oluşturan ıslah imar planının 6.10.1986

günlü belediye meclis kararıyla onandığının 30.5.1991 günlü ara kararına cevaben gönderilen belgelerden ve bu nedenle düzenleme işleminin sözü edilen ıslah imar planı göz önünde bulundurularak yeniden incelenmesi gerektiği gerekçesiyle bozulduğu, bozma kararı üzerine yerinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporla dosyadaki belgelerin değerlendirilmesinden, düzenleme alanına giren 53 kadastral parselin toplam alanlarının 174805 m² ve kapanan yollarda elde edilen 6392 m² alanında ilave dilmesiyle toplam düzenleme alanının 181197 m² olduğu, imar planında 59926 m² alanın kamu hizmetine tahsis edildiği bu durumda düzenleme ortaklık payının $59926 / 181197 = 0.33$ 'e isabet ettiği, ancak davacının 1481 m² hissesinden % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı, % 33 olması gerektiği göz önüne alınınca 29.62 m² imar parselinden hissenin veya bu miktara karşılık belirlenecek bedelin eksik verildiğinin anlaşılması karşısında, uyuşmazlık konusu düzenleme işleminde mevzuata uyarlık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, sözü edilen düzenleme alanına giren kadastral parsellerin toplam alanının 174805 m² imar planında yol, yeşil alan gibi kamu alanlarına ayrılan yerlerin toplam alanının ise 59926 m² olduğu ve 6392 m² miktarında kapanan yollardan elde edildiği, düzenleme sonucu iskana açılacak alanlarda imar planlarıyla öngörülmüş olan otopark, park, yeşil saha ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için düzenlemeye giren kadastral parsellerin % 35 ine kadar düzenleme ortaklık payının bedelsiz alınabileceği, ancak kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın kadastral parsel maliklerinden alınması gerektiği, bu durumda, anılan düzenleme alanında düzenleme ortaklık payı oranının $(59926 - 6392) / 174805 = 0.30$ olması gerektiği halde davacı hissesinden % 35 oranında kesildiği anlaşıldığından mevzuata uyarlık bulunmayan düzenleme işleminin iptali yolundaki mahkeme kararında sonucu itibariyle isabetsizlik bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle.....4. İdare Mahkemesinin 21.1.1994 günlü E: 1992 / 1398, K: 1994 / 59 sayılı kararının yukarıdaki gerekçeyle onanmasına karar verildi.

5.7. Dopun Bedele Dönüştürülmesi İtibariyle İptaller

27.11.1997 Tarih ve 1997-5364 karar sayılı, 1996-5651 esas numaralı 6. Daire kararında; 3194 sayılı yasanın 18. maddesinde uyarınca yapılan parselasyonda bedele dönüştürme yapılmayacağına, idarenin işleminin doğru olmadığına, İdare Mahkemesinin kararının onanmasına karar verilmiştir.

... İdare Mahkemesinin ... günlü,1996/555 sayılı kararın usul ve yasaya aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinde imar sınırı içinde 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 birleştirilmeye ,bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya müstakil hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya veya re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan Yasa hükmü uyarınca yapılacak parselasyonda binalı ve binasız arazi ve arsaların plan ve mevzuata uygun şekilde inşaata veya tespit edilmiş olan diğer kullanma şekillerine uygun duruma getirilmesi,maliklerin düzenlenmeden sonra sahip olması gereken parsel yüz ölçümlerinin belirlenmesi,oluşacak imar parsellerinin mümkün olduğu kadar aynı yerdeki eski parsel sahibine tahsisi,plan ve mevzuata göre korunabilecek yapıların tam ve şüysüz bir parselle rastlatılması bunların uygulanmasında veya mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik hukuki nedenlerle bağımsız parsel verilememesi halinde bu parsellerin yerine mümkün olduğu kadar aynı şart ve değerle şüyulu parsel verilmesi amaçlanmaktadır.

Dosyanın incelenmesinden davacının 530 ve 200 m2 lik hisselerle paydaşı olduğu taşınmazdaki 530 m2 lik hisseden 159 m2 düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra 1706 ada,8 sayılı 229m2 lik parselin müstakil verildiği 142 m2 nin ise bedele çevrildiği 200 m2 lik hissesinden ise 60 m2 lik düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra 1705 ada, 8 sayılı parselden 140/190 hisse verildiği anlaşılmaktadır. 3194

sayılı Yasanın 18. Maddesinde düzenlemeye giren hisselerin bedele dönüştürülebileceğine ilişkin bir hüküm bulunmadığından, davacı hisselerinin bir kısmının bedele dönüştürülmesinde yasal isabet bulunmamaktadır. Öte yandan, 2981 sayılı Yasanın uygulanması durumunda da, bu yasadaki bedele dönüştürmenin amacı küçük hisselerin değerlendirilmesine yönelik olduğundan, davacının müstakil imar parseli tahsis edilebilecek büyüklükteki hissenin bedele dönüştürülmesi yerinde değildir.

Dava konusu işleminin iptali yolundaki temyize konu ... İdare Mahkemesinin 1996/555 kararının belirtilen gerekçesiyle **ONANMASINA**, karar verildi.

17.11.1994 Tarihli ve 1994-4338 karar sayılı, 1994-1213 esas numaralı 6. Daire kararında; 2981 sayılı yasa uyarınca öngörülmüş olan bedele dönüştürme yolunun, düzenleme alanlarında küçük hisselerin yaratacağı teknik ve hukuki sorunların önlenmesi, küçük oranlı hisseli imar parselleri oluşturmaya ve önleme ve bu tür taşınmazlarda ferdileştirmeyi sağlıklı bir duruma getirme amacına yönelik olarak davacıya müstakil 6 adet imar parseli tahsis edildikten sonra fiili durum nedeniyle kendisine tahsis edilemeyen 94 m2 lik hissenin de bedele dönüştürülmesinde mevzuata aykırılık görülmediğine, idarenin işleminin doğru olduğuna, İdare Mahkemesinin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Dava, 379 ada 1 parsel sayılı taşınmazı da kapsayan alanda arsa düzenlemesi yapılmasına ilişkin ... sayılı belediye encümeni kararı ile bu işlem sonucu oluşturulan tapularının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyadaki belgelerin değerlendirilmesinden 379 ada 1 parsel sayılı taşınmazın 5296 m2 alanlı olduğu ve % 14 oranına isabet eden 770 m2 düzenleme ortaklık payı olarak alındığı, düzenleme sonucu oluşturulan toplam 4532 m2 alanlı altı adet imar parselinin davacılara tam olarak tahsis edildiği, eksik bırakılan 94 m2 birim fiyatı 500.000 lira olmak üzere bedele dönüştürüldüğü, öte yandan kadastral 380 ada 13 parsel sayılı ve 978 m2 alanlı komşu taşınmaza isabet edecek şekilde imarın 1029 m2 alanlı 380 ada 25 parselinin oluşturulduğu ve davacıların bedele dönüştürülen 94 m2 lik hisselerinin bu parselde tahsis edildiğinin anlaşıldığı, bu durumda, parsellerin oluşumu yönünden işlemin yerinde olduğu ancak aynı yerde 2981 sayılı yasanın uygulanması suretiyle

bedel tespit edilerek bir kısım hissenin bedele dönüştürülmesinin yerinde olmadığı, bu nedenle 94 m2 lik hissenin sözü edilen parselde davacılara tahsisinin gerektiği, davanın tapu kayıtlarının iptaline ilişkin kısmı yönünden ise, adli yargının görev alanına girdiği gerekçeleriyle parselasyon işlemi yönünden davanın reddine, parselasyon işlemi sonucu bir kısım hissenin bedele dönüştürülmesi yönünden kısmen iptaline, düzenleme sonucu oluşturulan imar parsellerinin tapularının iptaline yönelik kısmının ise 2577 sayılı yasanın 15 / 11 – a maddesi uyarınca görev yönünden reddine karar verilmiş, bu kararın iptale ilişkin kısmı davalı idare vekilince temyiz edilmiştir.

2981 Sayılı yasanın 10. Maddesinin c fıkrasında, “ İmar ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödemek ve parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir.” hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda sözü edilen yasa hükmünde öngörülen bedele dönüştürme yolu, düzenleme alanlarında küçük hisselerin yaratacağı teknik ve hukuki sorunların önlenmesi, küçük oranlı hisseli imar parselleri oluşturmayı önleme ve bu tür taşınmazda ferdileştirmeyi sağlıklı bir duruma getirme amacına yöneliktir.

Uyuşmazlık konusu olayda, yapılan düzenleme işlemi sonucunda davacılara kadastral parsellerinin bulunduğu yerde oluşturulan 379 ada 53 – 57 ve 58 sayılı 3 adet parsel müstakil parsel olarak tahsis edildikten sonra fiili durum nedeniyle kendilerine verilemeyen 94 m2 lik hissenin de yukarıda belirtilen yasa kuralları uyarınca bedele dönüştürülmesinde mevzuata aykırılık bulunmadığından İdare Mahkemesince verilen kararın kısmen işlemin iptaline ilişkin bölümünde isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle kararın iptale ilişkin kısmının BOZULMASINA karar verilmiştir.

5.8. Dopun Umumi Hizmetlere Yetmemesi Sonucu İptaller

15.05.1991 Tarih ve 1989-2441 karar sayılı, 1991-1126 esas numaralı 6. Daire kararında; düzenleme ortaklık payı ile umumi hizmetlere ayrılan yerlere tahsis olunacak taşınmazlar yeterli değilse kamulaştırılması gereken alanın umumi

hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının % 35'inin çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 65 bölünmesiyle bulunması gerektiğine, idarenin işleminin doğru olmadığına ve İdare Mahkemesi kararının onanmasına karar verilmiştir.

Dava, davacıların paydaşı olduğu taşınmazın 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulması sırasında ilk önce kamulaştırılacak kısım ayrıldıktan düzenleme ortaklık payı alınması gerekirken buna uyulmaksızın fazladan düzenleme ortaklık payı alındığı öne sürülerek düzenleme işleminin iptali isteğiyle açılmış, İdare Mahkemesince dosyanın incelenmesinden 640 m²'lik taşınmazın % 35'inin düzenleme ortaklık payı olarak ayrılmasından sonra 252 m²'lik kısmının da kamulaştırılması yolunda belediye encümeni kararının alındığının anlaşıldığı, 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin yönetmelik hükümlerine göre % 35 düzenleme ortaklık payı alınması ile umumi hizmetlere ayrılan yerlere tahsis olunacak taşınmazın yeterli olmuyorsa kamulaştırılması gereken alanın umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanlar toplamının % 35'inin çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 65'e bölünmesiyle bulunması gerekirken, anılan yasa ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak ilk önce düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra geriye kalan arsanın kısmen kamulaştırılmasında, yeni düzenleme ortaklık payının kamulaştırılacak alan göz önüne alınmaksızın hesaplanmasında hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş bu karar davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki kararının ONANMASINA karar verilmiştir.

5.9. Doptan Başka Uygulama Masrafı Alınmasına Dayalı İptaller

08.10.1991 Tarih ve 1991-1934 karar sayılı, 1991-1934 esas numaralı 6. Daire kararında; parselasyon işlemi sebebiyle taşınmaz maliklerinden düzenleme masraflarına iştirak adı altında bedel istenemeyeceğine, idarenin işleminin doğru olmadığına, İdare Mahkemesinin kararının onanmasına akara verilmiştir.

Dava, taşınmazın 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulmasına ve şuyulandırma masraflarının istenmesine ilişkin Belediye Encümeni kararının iptali dileğiyle açılmış, İdari Mahkemesince; düzenleme masraflarına iştirak adı altında bedel istenmesi konusunda mevzuata her hangi bir hüküm yer almadığından bunun kanuna açıkça aykırı olduğu, diğer taraftan şehir imar planına göre alınan düzenlemenin zorunlu olduğu yasal düzenleme ortaklık payı oranı dahilinde düzenleme ortaklık payı altında alındıktan sonra kalan kısma karşılık kadastral parselinin bulunduğu yerden davacıya müstakil imar parseli tahsis edildiğinin anlaşılması karşısında düzenleme işleminde yasaya aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın düzenleme işlemine yönelik kısmı reddedilmiş, dava konusu işlemin düzenleme masrafı istenilmesine ilişkin kısmı ise iptal edilmiş, idare mahkemesi kararının redde dair bölümü davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlemin iptali istemi ile açılan davanın yukarıda özetlenen gerekçe ile kısmen reddi, kısmen de işlemin iptali yolundaki temyize konu Sakarya İdare Mahkemesi kararının temyiz edilen bölümünden 2577 sayılı İdare Yargılama usulü kanununun 43. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiç birisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının ONANMASINA karar verildi.

5.10. Birden Fazla Düzenleme Sonucu İptaller

08.12.1993 Tarih ve 1993-5180 karar sayılı, 1993-714 esas numaralı 6.Daire kararında; 1984 yılında meri imar planına göre parselasyon işlemine tabi tutulan ve % 21 oranında düzenleme ortaklık payı alınan taşınmazın daha sonra yeniden parselasyona tabi tutulması halinde bu taşınmazın hesaba katılmaması ve düzenleme ortaklık payı alınmaması gerekeceğine, idarenin işleminin doğru olmadığına ve İdare Mahkemesinin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Dava Gebze İlçesi Darıca Yolu, İstasyon Mevkiinde bulunan davacıya ait 126 ada, 75 parsel sayılı taşınmaz ve yine davacının paydaşı olduğu 76 parsel sayılı taşınmazla ilgili ıslah imar planı uygulamasının iptali isteğiyle açılmış, idare mahkemesince, yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda; eski imar planına göre 1974 yılında gerçekleştirilen düzenlemede davacının mülkiyetindeki parsellerden % 21, 1987 yılında yürürlükteki imar planına göre

yapılan dava konusu düzenlemede ise % 12 düzenleme ortaklık payı alınmak suretiyle % 33' e tamamlanmış olduğunun, yasal sınırın aşılmadığının ve işlemin mevzuata uygun bulunduğunun belirtildiği, bu rapordaki görüşlerin mahkemece kabul edildiği, bu nedenle tesis edilen işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle reddedilmiş, karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin 2. Fıkrasında, belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bulunan yüzölçümlerinden yeteri kadar sahanın düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebileceği ancak alınacak düzenleme ortaklık paylarının düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuz beşi geçemeyeceği kurala bağlanmış, İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğin 11. Maddesinde, düzenleme ortaklık payının bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranı olduğu, evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi veya arsaların bu ortaklık payı hesabına katılamayacağı, ancak taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine mülga 6785 – 1605 sayılı İmar Kanunun 39. Maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellere düzenlemeye dahil edilenlerin ilk parselin ifrazından alınan terk oranını % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği belirtilmiş bulunmaktadır.

Anılan yasa ve yönetmelik hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesi uyarınca yapılacak arsa ve arazi düzenlemelerinde meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye giren parsellerden yüzölçümlerinin % 35'i kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği, önceden düzenleme ortaklık payı alınan parsellerin bu hesaba katılmayacağı, ancak daha önce mülga 6785 sayılı yasa uyarınca düzenlemeye tabi tutulan parsellerin ancak sahiplerinin isteği üzerine düzenlemeye tabi tutularak önceden alınan düzenleme ortaklık payları hesaba katılır ve % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınır.

Dosyanın incelenmesinden dava konusu taşınmazdan 1984 yılında imar planı uyarınca mülga 6785 – 1605 sayılı Yasa gereği düzenlemeye tabi tutularak % 21

oranında düzenleme ortaklık payı alındığı, daha sonra yürürlüğe giren plan uyarınca yapılan ikinci düzenleme ile de taşınmaz sahibinin talebi dışında anılan yasa ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak % 12 oranına varan fark kadar düzenleme ortaklık payının alınarak yasaca belirlenen % 35'lik oranın altında % 33 oranına tamamlattırıldığı anlaşıldığından, 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesi uyarınca tesis edilen arsa ve arazi düzenlemesinde mevzuata ve hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Bu nedenle davanın reddine ilişkin idare mahkemesi kararında isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle ...İdare Mahkemesinin kararının BOZULMASINA karar verildi.

5.11. Devlete Ait Yerlerin Kullanımına Dayalı İptaller

09.11.1992 Tarih ve 1992-4042 karar sayılı, 1991-3280 esas numarayla, 6. Daire kararında; devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin düzenlemeye tabi tutularak bu yerlerin düzenleme ortaklık payı şeklinde düşülmesine isabet görülmediğine, belediyenin işleminin doğru olmadığına, İdare Mahkemesinin kararının önlenmesine karar verilmiştir.

Dava, 6 pafta 24 – 30 parsellerle 5 pafta 89 parselin tamamının ve 5pafta 84 ve 87 parsellerin bir kısmının 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulmasına ilişkin, taşlık – çalılık olarak gösterilen kısımların 1580 sayılı yasanın 159. Maddesine göre ihdasen belediye adına tescil edilerek düzenleme yapılması nedeniyle iptali istemiyle açılmış, idare mahkemesince yasa hükümlerine aykırı olarak, tescil kalmış devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların düzenlemenin yapıldığı özel kişilere ait taşınmazların alanına dahil edilerek birlikte düzenlemeye tabi tutulduğu ve bunların tamamının düzenleme ortaklık payı olarak düşüldüğü, böylece özel kişiler ve dağıtımda bazı parsellerin sahibi kılınan belediye adına haksız kazanımların yaratıldığı, düzenleme sırasında tescil harici kalmış yerlerin taşlık ve çalılık olarak vasıflandırılarak öncelikle 1580 sayılı yasanın 159. Maddesi uyarınca belediye adına tesciline karar verilmiş, sonra 18. Madde uygulamasına geçilmiş ise de 159. Maddesinin resen tescil yetkisini içermemesi nedeniyle işlemde bu yönden de hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle dava

konusu düzenleme işleminin iptaline karar verilmiş ve bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu... kararının ONANMASINA karar verilmiştir.

5.12. Kamu Ortaklık Payına Dayalı İptaller

18.12.1996 Tarih ve 1996-5842 karar sayılı, 1996-532 esas numaralı 6. Daire kararında; 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uygulama yönetmeliğinin 12. maddesi uyarınca tüm parsellerin kamu hizmet alanında hisselendirilmesi gerektiğinden, planda tamamı ilkokul, park, yol ve otopark olarak ayrılan taşınmazdan % 35 oranında DOP düşüldükten sonra kalan kısmının kamu hizmet alanında bırakılmasında mevzuata uyarlık bulunmadığına, idarenin işleminin yanlış olduğuna ve İdare Mahkemesinin kararının onan masına karar verilmiştir.

Ankara 1.İdare Mahkemesinin 1.09.1995 günlü, 1995/113 sayılı kararının usul ve yasaya aykırı olduğuna öne sürerek bozulması istenilmektedir.

Dava, davacıya ait ili, ...ilçesi, ...parsel sayılı taşınmazında içinde bulunduğu alanda yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; Mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden; davacıya ait..... sayılı parselin bulunduğu alanın imar planında ilkokul, park, Otopark ve yol olarak ayrıldığı, bu plan gereğince yapılan parselasyon işlemi sonucunda taşınmazdan %35 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra geriye kalan alanın imar planındaki amaca tahsis edildiği, böylece davacının taşınmazının tamamının kamu hizmet alanına ayrıldığı, 3194 sayılı yasanın 18.maddesi Uygulama Yönetmeliğinin 12. maddesi gereğince, kamu hizmet alanları o bölgeye hizmet edeceğinden, o bölgede düzenlemeye giren tüm parsellerin alanları oranında hisselendirilmesi suretiyle oluşturulması gerekirken yapılan uygulama sonucunda davacıya ait taşınmazın tamamının kamu hizmet alanında bırakılmasında mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idareler tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu Ankara 1. Mahkemesinin 21.09.1995 günlü, 1995/1138 sayılı kararında, 2577 sayılı İdare Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1.fikrasında sayılan bozma nedenlerinden hiç birisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının ONANMASINA, karar verildi.

5.13. İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtılmasına Dayalı İptaller

26.11.1997 Tarih ve 1997-5336 karar sayılı, 1996-6035 esas numaralı 6. Daire kararında; parselasyon işleminin müstakil inşaat yapmaya elverişli düzgün imar parselleri oluşturma amacı ile tesis edilebileceğine, idarenin işleminin doğru olmadığına ve İdare Mahkemesinin kararının onanmasına karar verilmiştir.

Aydın İdare Mahkemesinin günlü, 1996/257 sayılı kararının usul ve yasaya aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir.

Dava, mülkiyeti Vakfına ait Caddesi, ... pafta, ... ada,..... parsel sayılı ve üzerinde cami bulunan m2 lik taşınmaza ilişkin olarak 3194 sayılı Yasanın 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin günlü, ... sayılı belediye encümeni kararının ve bu işleme yapılan itirazın reddedilmesi yolundaki günlü, ...sayılı belediye encümen i kararının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, 3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin, imar sınırı içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin malikleri ve diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirilmesi ve bunların yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayrılması suretiyle inşaaata veya diğer kullanım şekillerine uygun ada ve parsellere ayrılması suretiyle inşaaata veya diğer kullanım şekillerine uygun düzgün imar parselleri oluşturulması amacıyla tesis edilebileceği, uyuşmazlık konusu olayda, imar planında yol ve yeşil alanda kalan ada, ... parsel sayılı taşınmaz ve komşu parselde bulunan cami alanında klan ada, ... parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda parselasyon işlemi tesis edildiği anlaşıldığından, müstakil inşaat yapmaya elverişli düzgün imar parselleri oluşturma amacı taşımayan ve imar planında umumi hizmet alanına ayrılmış iki ayrı

parseldeki payların birleştirilmesi için tesis edilen parselasyon işleminde mevzuata uyarlık görülmediği gerekçe ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş; bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu Aydın İdare Mahkemesinin 19.03.1996 günlü, 1996/257 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari yargılama Usulü kanununun 49. maddesinin 1.fikrasında sayılan bozma nedenlerinden hiç birisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının ONANMASINA, karar verildi.

21.01.1998 Tarih ve 1998-460 karar sayılı, 1997- 810 esas sayıyla 6. daire kararında; davacının payının, kadastral parsel,inin bulunduğu yerde değerlendirilmesi gerekirken herhangi bir hukuki ve teknik zorunluluk bulunmadığı halde başka bir adada oluşturulan parsellerden pay verilmesinin hukuka aykırı olduğuna, idarenin işleminin doğru olmadığına ve İdare Mahkemesinin kararının onanmasına karar verilmiştir.

İzmir İdare Mahkemesinin günlü, 1996/762 sayılı kararının usul ve yasaya aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir.

Dava parsel, sayılı taşınmazın bulunduğu yerde 3134 sayılı Yasanın 18.maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin 15.2.1991 günlü, 30 sayılı Belediye Encümeni kararının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, eski 4262 sayılı 653 m2 lik parselin 129 m2 si düzenleme ortaklık payı olarak alındıktan sonra geri kalan 524 m2 lik alana karşılık yeni oluşturulan 897 ada, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazlardan hisse verildiği, davacının parselinden daha önceki imar uygulamasında kamuya terk edilen oran dikkate alınarak düzenleme ortaklık payının %25.5 yerine %19.7 oranında tutulmasında hukuka aykırılık bulunmamakta ise de, davacının payının öncelikle kadastral parselinin bulunduğu yerde oluşturulan 896 ada, 3 sayılı parselde değerlendirilmesi gerekirken her hangi bir hukuki ve teknik bir zorunluluk bulunmadığı halde başka bir adada oluşturulan parsellerden pay verilmesinin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş; bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu İzmir 1.İdare Mahkemesinin 02.10.1996 günlü, 1996/762 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49 maddesinin 1.fikrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının ONANMASINA, karar verildi

09.03.1998 Tarih ve 1998- 1259 karar sayılı, 1997-417 esas numarayla 6. Daire kararında; 2981 sayılı yasa uyarınca yapılan borçlandırma ipotek tesisi gibi işlemlerin küçük oranlarda hisseli taşınmazlar oluşturmayı önlemek ve bu gibi taşınmazlarda ferdileştirmeyi sağlıklı bir duruma getirmek amacına yönelik uygulamalar olduğu ve parselasyon işlemlerine büyük miktardaki hissenin küçük hisseler halinde imar parsellerine dağıtılıp bedele dönüştürülmesinin mevzuata uygun olmadığına, idarenin işleminin yanlış olduğuna ve İdare Mahkemesinin kararının onanmasına karar verilmiştir.

Dava,... Mahallesi,... mevkii..... ada,..... parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 3194 sayılı imar kanunun 18.maddesi ve 2891 sayılı yasanın EK.1.maddesi uyarınca yapılan sayılı parselasyon işlemine ilişkin günlü,..... sayılı belediye encümeni kararının iptali işlemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporla dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, 2981 sayılı Yasa uyarınca yapılan borçlandırma, ipotek tesisi gibi işlemlerin küçük oranlarda hisseli taşınmazlar oluşturmayı önlemek ve bu gibi taşınmazlarda ferdileştirmeyi sağlıklı bir duruma getirmek amacına yönelik uygulamalar olduğu, davacının büyük miktardaki hissesinin yeni oluşturulan imar parsellerinde küçük hisseler bölünüp bedele dönüştürülmesinin mevzuata aykırı olduğunun anlaşıldığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş ; karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu 4.İdare Mahkemesinin 1996/650 sayılı kararında, 2577 sayılı idare yargılama usulü kanununun 49.maddesinin 1.fikrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının ONANMASINA, karar verildi.

17.11.1998 Tarih ve 1998-5507 karar sayılı, 1998-2196 esas numaralı 6. Daire kararında; 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca tesis edilen parselasyon işlemlerinde mülkiyetin ferdileştirilmesinin mümkün olmadığı yeni oluşturulan imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi gerektiğine, idarenin işleminin yanlış olduğuna, tama olarak araştırılmadığına, İdare Mahkemesinin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Dava,.... parsel sayılı taşınmazlara ilişkin olarak 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, uyuşmazlık konusu taşınmazların bir kısmının 14.02.1996 onanlı 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında kaldığı ve yol açık Pazar alanı, park, kamu tesisi alanı olarak belirlendiği parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediyesinin de payı bulunduğundan Parselasyon işlemi kapsamında bulunan alanın düzenleme ortaklık payı oranının % 35'i aşmasının önlenmesi amacıyla Belediyenin payının parselasyon işlemi kapsamında kalmasına sağlayacak şekilde ifraz işlemi yapılarak, davacıların payının dava konusu parselasyon işlemi yapılarak, davacıların payının dava konusu parselasyon işlemi dışında tutulduğu anlaşıldığından imar planında kısmen yol, kısmen de açık Pazar alanında, yani umumi hizmetlere ayrılan alanda kalan 792 parsel sayılı taşınmazın Belediye payı olarak parselasyon işlemi kapsamına alınmasında ve düzenleme ortaklık payı oranının %35'in altına indirilmesine ilişkin parselasyon işleminde mevzuata aykırılık bulunmadığı; kısmen park, yol ve sağlık tesisi alanında kalan 790 parsel sayılı taşınmaz yönünde ise, parselin park ve yol alanında yani umumi hizmet alanında kalan kısmı için işlemin aynı gerekçe ile hukuka uygun olduğu, sağlık tesisleri alanı olarak ayrılmış bulunan kısmı yönünden ise parselasyon alanındaki tüm parsel maliklerinin hisselendirilmesi yönünden hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile ve dava konusu işlemin 790 parsel taşınmaza ilişkin kısmının iptaline 792 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak açılan davanın ise reddine karar verilmiş; bu karar taraflarca temyiz edilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden 431.230 m2 lik 790 parsel sayılı taşınmazın ve 376.900 m2 lik parsel sayılı taşınmazın davacılar ve İstanbul Büyükşehir belediye başkanlığının müşterek mülkiyetinde bulunduğu, her iki parselin de bir kısmını içine alan bölgenin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/ 1000 ölçekli uygulama imar planının 14.02.1996 gününde onandığı ve bu planlar uyarınca uyuşmazlık

konusu parselleri de kısmen içine alan bölgede 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca tesis edilen parselasyon işlemi ile oluşturulan ada dağıtım cetvellerinin belediyece ilan edilmesi üzerine, davacıların kendi isimlerinin bu cetvelde ve yer almadığını, kendilerine de pay verilmesi gerektiğini belirterek 16.10.1996 gününde itirazda bulundukları ve 60 gün içinde yanıt verilmeyince parsellerin parselasyon işlemi kapsamı dışında tutulan bölümlerin Alibey Barajı su toplama ve koruma havzasında kaldığı ve kendilerinin mağdur edildiği iddiası ile bu davayı açtıkları anlaşılmaktadır.

Bu davanın açılmasından sonra, davalı idarece düzenlenen ve savunma ekinde dosyaya sunulan 20.12.1996 günlü cevabi yazıda, parsellerin imar planı kapsamında kalan bölümlerinde parselasyon işlemi tesis edildiği bu alanın tamamının planda kamu alanları ile yol olarak belirlenmiş olması nedeniyle 3194 sayılı yasanın 18. maddesinin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 232. maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payı oranının %35'i aşmasını önlemek için parsellerin İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mülkiyetinde olan bölümlerinin ayrılması ve sadece bu sahanın 16. maddesi uyarınca yapılan ifraz çalışmalarının devam ettiği, diğer hissedarların payının ise parselasyon işleminin kapsamı dışında tutulmasının amaçlandığı belirtilmektedir.

Özel şahıslar ve Belediyenin müşterek mülkiyeti bulunan taşınmazlarda paydaşların her biri payı oranında taşınmazın her noktasında hak sahibidir. Müşterek mülkiyete konu taşınmazlarda paydaşlık giderilmeden 3194 sayılı yasanın 18. 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 İdare imar işleri müdürlüğü yazısında ve savunmada 3194 sayılı yasanın 16. maddesi uyarınca ifraz çalışmalarının başlatıldığı belirtildiğinden, parselasyon işleminin tesis edildiği tarihte taşınmazların müşterek mülkiyette bulunduğu ve bu parselasyon işlemi sonucunda davacılar 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. 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.

Açıklanan nedenlerle , ... İdare Mahkemesinin günlü, 1998/46 sayılı kararının **BOZULMASINA**, karar verildi.

20.03.1997 Tarih ve 1997-1528 karar sayılı, 1996-1577 esas numaralı 6. Daire ,kararında; parselasyon işleminin bir bütün olarak incelenmesi gerekirken unsurlarından biri olan hisselendirmenin tek başına iptal davasına konu edilebilecek bir işlem olarak kabul edilmesinde hukuka uyarlık bulunmadığına, İdare Mahkemesinin temyize konu kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesinin 8.2.1996 günlü,1996/98 sayılı kararının iptale ilişkin kısmının usul ve yasaya aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir.

Dava, davacının maliki olduğu ... mahallesi ... ada, ... sayılı parselin bulunduğu alanda 2981 sayılı Yasanın 10 maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış,İdare Mahkemesince;mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyada ki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, parselasyon planının mevzuata uygun olduğu,ancak davacıya ait yapının hisseli bir imar parselinde bırakılması nedeniyle hisselendirme işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşıldığı gerekçesiyle davanın parselasyon planına karşı açılan kısmının reddine,hisselendirme işleminin iptaline karar verilmiş,bu kararın iptale ilişkin kısmı davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

3194 sayılı Yasanın 18. Maddesi uyarınca,belediyeler parselasyon işlemi imar hududu içinde bulunan taşınmazları birleştirerek bunları yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayırma yetkilidirler. 2981 sayılı Yasanın 10. Maddesinde de benzer hükümler bulunmaktadır.

Yukarıda anılan yasa maddelerinde belirtildiği şekliyle parselasyon işlemi bütündür. Düzenleme sınırı içerisinde plana uygun ada ve parseller oluşturularak parselasyon planı yapılır,%35 oranını geçmemesi şartıyla düzenlemeye tutulan arazi

ve arsalardan yeteri kadar saha yol, meydan, park gibi kamu alanlarına tahsis edilir ve taşınmaz maliklerine kalan hisseleri oranında yeni oluşan imar parselleri ya da bu parsellerden pay verilir. Başka bir deyişle parselasyon Yasada ve ilgili yönetmelikte sayılan pek çok unsurdan oluşan bir işlem niteliğinde olduğundan unsurlarının birisinin hukuka aykırı olması durumunda parselasyon işleminin dava açılan parselle sınırlı olmak üzere iptal edilmesi gerekmektedir.

Bu durumda, uyuşmazlık konusu olayda parselasyon işleminin bir unsuru olan hisselerden tek başına iptal davasına konu olabilecek bir işlem olarak kabul edilerek incelenmesinde ve iptal edilmesinde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle temyize konu Ankara 9. İrade Mahkemesinin 8.2.1996 günlü, 1996/98 sayılı kararının temyiz edilen bölümünün **BOZULMASINA** karar verildi.

24.02.1997 Tarih ve 1999-1112 karar sayılı 1998- 1233 esas numaralı 6. Daire kararında; 3194 sayılı yasanın 18. 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 uygulanmasının mevzuata aykırı olduğuna, idarenin işleminin yanlış olduğuna ve İdare Mahkemesinin kararının bozulmasına karara verilmiştir.

..... İdare mahkemesini,..... günlü, 1997/1315 sayılı kararının usul ve yasaya aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir. Davacılarında hissedar olduğu mahallesi, ... pafta, ... parsel sayılı taşınmazı da kapsayan parselasyon işlemine ilişkin günlü, ... sayılı Belediye Encümeni kararı ile bu karara dayanarak tesis edilen ifraz işlemi iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden sayılı parselde in $\frac{1}{4}$ 'in $\frac{1}{8}$ 'in $\frac{4}{8}$ oranında hissedar olduğu, dava konusu işlemlerle ile sayılı parsellerin sayılı parsellere ayrıldığı, doğuda yer alan sayılı parselinde sayılı parsellere ayrıldığı, parselasyon sınırının 3194 sayılı yasanın 18. maddesinin uygulanmasına dair

Yönetmeliğin 5. maddesi uyarınca parsel sınırı olduğu, dava konusu işlemle oluşan parsellerin parselasyon işlemi öncesinden uygulama sınırları içerisinde kaldığı, düzenleme ortaklık payının yasal sınırlar içerisinde alındığı anlaşıldığından dava konusu işlemlerde mevzuata aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş; karar davacılarından tarafından temyiz edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesinin 1.fikrasında “İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile , yol fazlaları ile, kamu kurumlarına 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 resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. “hükmü yer almış, 2981 sayılı yasanın 3290 sayılı yasa ile değişik Ek-1 maddesinde” İmar planı olan yerlerde tarih ve sayılı imar kanununun 18. maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde binalı veya binasız arsa ve arazilere bu kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri de bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.” Kuralına yer verilmiş, 2981 sayılı yasanın 10/c maddesinde de “imar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklük teki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapıları 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 Kanunu’na göre tespit edilecek bedeli peşin ödemek 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.

Yukarıda açıklanan yasa maddeleri birlikte değerlendirildiğinde 2981 sayılı yasanın 18. 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 bir parselasyona dayalı olarak veya hisse karşılığı satın alınan yerlere bir çözüm getirmek olduğu, 2981 sayılı yasanın Ek-1 maddesinin 3194 sayılı yasanın 18 maddesinden farklı olarak özel parselasyona dayalı satın alınan yerlerin 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. 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.

Bu durumda, davanın reddi yolundaki mahkeme kararında isabet bulunmamaktadır. Açıklanan nedenlerle İdare Mahkemesinin günlü, 1997/1315 sayılı kararının BOZULMASINA, karar verilmiştir.

20.10.1993 Tarih ve 1993-4369 karar sayılı, 1992-4510 esas numaralı 6. Daire kararında; yerinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda dava konusu parselasyon planı ile davacıya taşınmazının bulunduğu yerin dışında daha düşük değerde bir yer verildiği belirtildiğinden işlem mahkemece iptal edilmişse de davacının yerinin imar planında park yerine ayrılması sebebiyle aynı yerden parsel verilmesinin doğru olduğuna, İdare Mahkemesinin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Dava; davacıların taşınmazlarının şuyulandırılmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, mahallinde yaptırılan keşif ve Bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporunda özetle; “yeniden düzenlenen eski parsellerin bulunduğu bölgede Belediye İş ve Ticaret merkezi sahası açıldığı, davacıdan alınan düzenleme ortaklık payının uygun olduğu, ancak şuyulandırma sonucu davacıya yapılan yer tahsisinin eski parselin bulunduğu yerde yapılmadığı,

eski parseline 230 m. Mesafede yer tahsis edildiği, davacıların eski, parsellerin bulunduğu yerde ticari olarak kullandıkları dükkan bulunduğu ve halen kullanılmakta olduğu ve gelir getirici özelliği bulunduğu E-5 karayolunun 50 m. Mesafesi bulunduğu,yeni tahsis olunan yerin B-6 kat ticari bölgede zemin kat tamamen dolu üst katlarda H/2 çekme mesafesi zorunluluğu olan 18 m2 si belediye hissesinde bulunan parsel konumunda olduğu, eski parselin yeni tahsis edilen parseli göre 2-3 kat daha değerli olduğu , yeni parselin müstakil kullanımının mümkün olmadığı “ belirtilmiş olup, E-5 karayolu kenarındaki yerle bu yere 230 m. Mesafede ki yerin değeri mahkememizce dikkate alındığında tesis olunan işlemin hukuka uygun olup olmadığı görüş ve kanaatine varılmış bulunulduğu gerekçesiyle işlem iptal edilmiş, bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, davacılara ait taşınmazın bulunduğu yerin imar planında park alanında kalması nedeniyle davalı idarece davacılara taşınmazların bulunduğu yerde yapılan düzenleme sonucu yer verilmeyerek başka bir yerden yer verilmesinde isabetsizlik bulunmamaktadır.

Öte yandan bilirkişi raporunda davacılara 23 sayılı parselin 132/150 hissesinin ise 4 sayılı parselin hisseli olarak verildiği belirtildiğinden davalı idareden düzenlemeyle ilgili bilgi ve belgelerin getirilerek incelenmesi gerektiğinden mahkeme kararında isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle temyize konu Sakarya İdare Mahkemesinin 30.04.1992 günlü, 1992/231 sayılı kararının BOZULMASINA, karar verildi.

5.14. Bilirkişi Raporlarına Dayalı İptaller

11.02.1993 Tarih ve 1993-394 karar sayılı, 1992-1332 esas numaralı 6. Daire kararında; yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemeleri sonucunda bilirkişilerce düzenlenen her iki bilirkişi raporunda uyuşmazlık konusu imar planı değişikliği için birbirinden tamamen farklı teknik gerekçelere dayanan görüşlere yer verildiği anlaşıldığından, sağlıklı bir sonuca ulaşılabilmesi için bu konuda mahkemece uzman kişilerden oluşan bir başka bilirkişi kuruluna yeniden inceleme yaptırılması gerektiğine, İdare Mahkemesinin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Dava, taşınmazın konut alanından çıkarılıp yol geçirilmesine ilişkin imar planı değişikliğinin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; mahallinde yaptırılan ilk keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporda, imar planı değişikliğinin mevcut ve kullanılabilir durumdaki alt yapıyı korumak anlayışı ile hazırlandığı, bunun kamu yararına öncelik veren doğru bir planlama anlayışı olduğunun belirtildiği; bu raporda davacının, bilirkişinin yüzeysel konuyu ele aldığını ileri sürerek itiraz etmesi üzerine bu itirazın yerinde görüldüğü, mahallinde yaptırılan ikinci keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporda ise; dava konusu taşınmaz üzerinden geçirilen 10 m.lik imar yolu ile kadastral yolu birlikte açan plan revizyonu kararının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğunun belirtildiği, raporun hükme esas alınabilecek nitelikte bulunduğu gerekçesiyle dava konusu imar planı değişikliğinin davacı taşınmazıyla ilgili kısmının iptaline karar verilmiş, bu karar davalı Belediyece temyiz edilmiştir.

Toplum yaşamını yakından etkileyen fiziksel çevrenin sağlıklı bir yapıya kavuşturulması ve toprağın koruma ve kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlenmesi için hazırlanan imar planlarının yargısal denetiminde, bu hususlara uyulup uyulmadığının, planlanan yörede bulunan parsellerin imar planında tahsis edildikleri amaç yönünden şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun düşüp düşmediğinin incelenmesi gerektiğinde uyuşmazlık konusunda uzman kişilere inceleme yaptırılarak durum saptanmalıdır.

İdare Mahkemesince de bu amaçla bilirkişi incelemesi yaptırılması yoluna gidilmiş ve tek bir bilirkişiye inceleme yaptırılmış, bu inceleme sonucunda düzenlenen raporda, dava konusu imar planı değişikliğinin kamu yararına öncelik veren doğru bir planlama anlayışı olduğu belirtilmiştir. Bu aşamada davacının rapora itirazı üzerine mahkeme bu kez üç bilirkişiden oluşan kurula yeni bir inceleme yaptırmıştır. İkinci kez yapılan bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda ise; dava konusu plan değişikliğinin şehircilik ilkeleri, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu açıklanmıştır.

Görüldüğü gibi yaptırılan iki bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen iki rapor birbirinden tamamen farklı teknik gerekçelere dayanmakta, birbirine ters görüşleri yansıtmaktadır.

Bu durum karşısında sağlıklı bir sonuca ulaşabilmek için, Üniversitelerin konu ile ilgili bölümlerinde çalışan uzman kişilerden oluşan bilirkişi kuruluna yeniden bir bilirkişi incelemesi yaptırılması gerektiği açıktır. Açıklanan nedenlerle eksik incelemeye dayanan temyize konu Konya İdare Mahkemesinin 18.12.1991 günlü, 1991/1518 sayılı kararının bozulmasına karar verildi.

21.10.1993 Tarih ve 1993-4446 karar sayılı, 1992-4916 esas sayılı 6. Daire kararında; parselasyon planının iptali istemiyle açılan dava ile ilgili olarak yerinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda, bilirkişilerce sadece davacı taşınmazının durumunun irdelendiği öneri çözümünün uygulanması halinde komşu parsel malikleri açısından ne gibi bir durumun ortaya çıkacağı tartışılmadığı anlaşıldığından eksik incelemeye dayalı bilirkişi raporuna göre karar verilmesinde isabet görülmediğine, İdare Mahkemesinin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Davacı, davacıların sahibi olduğu 11 ve 12 parsellerinin bulunduğu alanda yapılan düzenleme işleminin iptali istemi ile açılmış idare mahkemesince; mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden parsellerin oluşturulması, dağıtılması ve hisselendirilmesinde, davacıların, sahibi oldukları 11 ve 12 sayılı parsellerin kadastral konumundan doğan haklarının tam olarak korunmadığı gerekçesi ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden, davacılar ait 11 ve 12 sayılı kadastro parsellerinin bir bölümünün düzenlemeye girdiği, %35 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kalan paylarına karşılık aynı yerde oluşturulan 2,3,4 ve 5 sayılı parsellerin tamamı ile bir parselin 126/450 hissesinin verildiği ve mülkiyet haklarının korunduğu bilirkişi raporunda ise 2,3 sayılı parsellere 5 kat, 4,5 sayılı parsellere 8 kat imar hakkı verilmesi nedeniyle parsellerin oluşturulması, dağıtılması ve hisselendirilmesinde davacıların kadastral parsellerinin konumundan doğan haklarının tam olarak korunmadığı ve daha uygun çözümlerin bulunduğu belirtilmiştir, oysa raporda sadece davacının durumunun irdelendiği öneri çözümlerin uygulanması halinde komşu parsel malikleri bakımından doğacak zararların ve bu önerilerin uygulanabilirliğinin tartışılmadığı anlaşıldığından , parselasyon planları yapılırken komşu parsel maliklerinin de haklarının korunması ve bir denge

konulmasının zorunlu olması karşısında bu husus incelenmeksizin düzenlenen bilirkişi raporuna dayalı mahkeme kararında hukuki isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle İzmir 3. İdare Mahkemesinin 03.06.1992 günlü, 1992/628 sayılı kararının **BOZULMASINA** karar verildi.

21.01.1998 Tarih ve 1998-442 karar sayılı, 1997-32 esas numaralı 6. Daire kararında; sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması yönünde yapılan plan değişikliklerinin amaç yönünden yargısal denetiminin bu değişikliği yapılan alanın değil plan bütünlüğü göz önünde bulundurularak planın yörenin tümünün çevre, ulaşım, trafik gibi ilişkilerinin kapsamlı bir biçimde ele alınarak kamu yararına uyarlık bulunup bulunmadığının araştırılması suretiyle yapılması gerekeceği, İdare Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Diyarbakır İdare Mahkemesinin 10.05.1996 günlü, 1996/371 sayılı kararının usul ve yasaya aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir.

İmar planlarının, planlanan yörenin bu günkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanılışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan yada sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanması gerekmektedir.

Anılan ölçülere göre hazırlanan imar planları zamanla planlanan alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve yasalarda ön görülen yöntemlere uygun olarak değiştirilir. Sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması yönünde yapılan plan değişikliklerinin amaç yönünden yargısal denetimi bu değişikliği zorunlu kılan nedenlerin irdelenmesi yoluyla yapılacaktır. Bu irdelenmeden sonra sadece plan değişikliği yapılan yörenin tümünün çevre, ulaşım, trafik gibi ilişkilerinin kapsamlı

bir biçimde ele alınarak, kamu yararına uyarlık bulunup bulunmadığının araştırılması gerekmektedir.

Dava, ... Köyü, ... pafta,.....parsel sayılı taşınmazla ilgili olarak yapılan imar planı değişikliğinin iptali istemiyle açılmış olduğuna göre, mahkemece bu değişikliğinin yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olup olmadığı yönünde incelenmesi gerekirken, 3194 sayılı imar yasasının 18.maddesi ile ilgili Yönetmelik hükümlerine göre incelenerek karar verilmesinde mevzuata uyarlık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, Diyarbakır İdare Mahkemesinin 10.05.1996 günlü, 1996/371 sayılı kararının **BOZULMASINA**, karar verildi.

5.15. Süreye Dayalı İptaller

21.10.1998 Tarih ve 1998-4766 karar sayılı, 1997-4802 esas numaralı 6. Daire kararında; parselasyon işleminin ilenen tebligat yoluyla duyurulmasından önce, davacıların adreslerine tebligat yapılmadığı gibi davacıların bu işlemde haberdar olduklarına ilişkin herhangi bir kanıtta bulunmadığı ve ayrıca uygulama işlemi niteliğindeki parselasyon işleminin tebliği üzerine mevzi imar planının iptali istemiyle dava açılabilirliğinden bu hususlar göz önünde bulundurulmadan idare mahkemesince davanın süre aşımı nedeniyle reddine karar verilmesinde isabet yoktur.

Dava, ... parsel sayılı taşınmazda parselasyon yapılmasına ilişkin 10.01.1996 günlü belediye encümeni kararı ile 27.10.1995 günlü, ... sayılı belediye meclisi kararı ile onanan mevzi imar planının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince davacıların hissedarları olduğu ... parsel sayılı taşınmaza ait mevzi imar planının 29.10.1995 29.11.1995 tarihleri arasında ilan edilmesi üzerine davacılarından ...'in 23.11.1995 günlü dilekçe ile askı süresi içinde yaptığı itirazın reddine ilişkin 26.12.1995 günlü, ... sayılı belediye meclisi kararının 29.12.1995 29.1.1996 tarihleri arasında ilan edildiği bu durumda mevzi imar planına eski süresi içinde yapılan itirazın 60 gün içinde cevap verilmemesi nedeniyle reddedilmiş sayılarak 60 günlük dava açma süresi içinde dava açılması gerekirken bu süre geçirilerek 10.09.1996 gününde açılan dava da süre aşımı bulunduğu, ayrıca açısından da dava açma

süresinin geçirildiği, diğer taraftan parselasyon işlemine ilişkin encümen kararının 11.01.1996 – 12.02.1996 tarihleri arasında ilan edildiği ancak Fikret KILIÇ'ın daha önce 06.10.1994 günlü dilekçe ile parselasyon işlemini işlemini öğrendiğini belirterek idareye başvuruda bulunduğu 23.11.1995 günlü dilekçe ile önceki başvuruya atıfta bulunarak itiraz ettiği, Osman KILIÇ'ın ise 09.02.1996 günlü başvurusu ile taşınmazın düzenleme yapıldığını öğrendiğini belirterek düzenlemenin durdurulmasını ve ne gibi bir işlem yapıldığının tarafına bildirilmesini istediği, bu durumda parselasyon işleminin 09.02.1996 gününde öğrenildiğinin kabulü ile 2577 sayılı yasanın 10.maddesi uyarınca başvuru tarihinden itibaren 60 gün içinde cevap verilmemesi nedeniyle takip eden 60 gün içinde dava açılması gerekirken bu süre geçirildikten sonra 10.09.1996 günü açılan davada süreaşımı bulunduğu gerekçesiyle davanın 2577 sayılı yasanın 15/1-b maddesi uyarınca reddine karar verilmiş; bu karar davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

T.C. Anayasasının 125.maddesinde, İdari işlemlere karşı açılacak davalarda sürenin yazılı bildirim tarihinden başlayacağı kurala bağlanmış, 2577 sayılı İdari yargılama Usulü Kanununun 7. maddesinin 2.fıkrasında da Anayasa kuralına paralel bir düzenleme getirilerek idari uyuşmazlıklarda dava açma süresinin yazılı bildirimin yapıldığı günden başlayacağı belirtilmiş, 7201 sayılı Tebligat kanununa ilişkin Tebligat Tüzüğü'nün 51.maddesinde ise tebliğin muhatap muttali olmuş ise geçerli olacağı, muhatabın beyan ettiği tarihin tebliğ tarihi sayılacağı ve muhatabın tebliğe muttali olduğunun ve bunun tarihin iddia ve ispatına cevaz bulunmadığı öngörülmüştür.

Nitekim Danıştay İçtihatları Birleştirme kurulunun parselasyon planlarına karşı açılacak davalara ilişkin 12.02.1970 günlü , 1970 /1 sayılı içtihadı birleştirme kararında da Anayasanın idarenin işlemlerinden dolayı açılacak davalarda süre aşımının yazılı bildirim tarihinden dolayı açılacak davalarda süre aşımının yazılı bildirim tarihinden başlayacağı hükmü karşısında ilan tarihini dava açma süresine başlangıç kabul etmenin imkansız olduğu, zira Anayasanın temel hukuk kuralları dışında bir konuyu ayrıntılarıyla düzenlemesi ve bu hükmün daha önceki kanunlarda bulunup aynı konuyu düzenleyen hükümlere aykırı olması halinde konuyu yeniden düzenleyen Anayasa hükmünün uygulanmasının tabii olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon planlarında ve dağıtım cetvellerinde kapsadıkları alan içindeki her taşınmaz mala karşılık sahiplerine verilecek bağımsız veya şuyulu imar parsellerinin parsel büyüklükleri ise miktarı, parsellerin konumu gibi hususlar ayrı ayrı gösterildiğinden bu planların düzenlemeye tabii tuttıkları taşınmaz sahipleri için subjektif ve kişisel işlemler oldukları kuşkusuzdur. Bu itibarla idarenin böyle bir işlemi bizzat davacıya ve 7201 sayılı yasanın ilgili hükümleri uyarınca tebliğ etmesi gerekmektedir.

Yine 2577 sayılı idari yargılama Usulü kanununun 7.maddesinin 1.fikrasında; “Dava açma süresinin özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştay da ve İdare Mahkemelerinde altmış ve verdi mahkemelerinde otuz gün olduğu, 4.fikrasında da “ilanı gereken düzenleyici işlemlerde dava süresinin, ilan tarihini izleyen günden itibaren başlayacağı ancak, bu işlemlerin uygulaması üzerine ilgililerin, düzenleyici işlem veya uygulanan işlem yahut her ikisi aleyhine birden dava açabilecekleri , düzenleyici işlemin iptal edilmemiş olmasının bu düzenlemeye dayalı işlemin iptaline engel olmayacağı “ hükümlerine yer verilmiştir.

İmar planlarının nitelikleri itibarı ile düzenleyici işlem oldukları Danıştay’ın süre gelen ihtiyaçları ile kabul edilmiş bulunmaktadır. Bu durumda bir düzenleyici işlem olan imar planı değişikliğine karşı yasanın yukarıda belirtilen hükme istinaden uygulama üzerine de dava açılması mümkündür.

Dosyanın incelenmesinden davacıların hissedarı olduğu taşınmaza yönelik mevzu imar planlarının 27.10.1995 günlü,..... sayılı Belediye Meclisi kararı ile onandığı, 28.10.1995 – 29.11.1995 tarihleri arasında ilan edildiği davacılarından, ...’ın 23.11.1995 günlü dilekçe ile idareye başvurarak anılan taşınmazda haberi ve rızası olmadan yapıldığını iddia ettiği parselasyon işlemine itirazda bulunduğu ancak parselasyon işleminin bu tarihten sonraki bir tarihte yani 10.01.1996 günlü sayılı Belediye Encümeni kararıyla yapıldığı, davalı idarece söz konusu başvurunun mevzi imar planına askı süresi içinde yapılan bir itiraz kabul edilmesi suretiyle 26.12.1995 günlü..... sayılı Belediye meclisinin 29.12.1995-29.01.1996 tarihleri arasında ilan edildiği ardından 10.01.1996 günlü, ...sayılı Belediye Encümeni kararıyla yapılan parselasyon işleminin 11.01.1996- 12.02.1996 tarihleri arasında ilan edildiği diğer taraftan davacılarından’ın 09.02.1996 gününde kayda geçen dilekçesinde

taşınmazı üzerinde bazı düzenlemeler yapıldığını öğrendiğini belirterek ne gibi işlemler yapıldığı tarafına bildirilmesi yönünde istemde bulunduğu anlaşılmaktadır. Olayda dava konusu parselasyon işleminde ilanen tebliği yoluyla duyurulmasından önce davacıların adreslerini tebligat yapılmadığına ilişkin bir belge ve bilgi bulunmadığı gibi davacılar.....'ın 23.11.1995 günlü başvurusunun parselasyon işlemine ilişkin 10.01.1996 günlü belediye Encümeni kararından önce olması nedeniyle dava açma süresinin başlangıcına esas alınması mümkün değildir. Diğer taraftan anılan başvuru her ne kadar belediye meclisinde askı süresi içinde mevzi imar planına yapılmış bir itiraz kabul edilerek reddedilmiş ise de bu nitelikte bulunamadığından, plandan haberdar olduğundan da bir söz edilemez ayrıca davacılar.....'ın 09.02.1996 günlü başvurusunun ise bilgi alma mahiyetinde olması karşısında parselasyon işlemini öğrenme tarihi olarak kabul edilemeyeceği açıktır.

Bu durumda, parselasyon işleminin ilanen tebligat yoluyla duyurulmasından önce davacıların adreslerine 5tebligat yapılmadığı gibi davacıların bu işlemten haberdar olduklarına ilişkin her hangi bir kanıtta bulunmadığı ve ayrıca uygulama işlemi niteliğindeki parselasyon işleminin tebliği üzerine mevzi imar planının iptali istemi ile dava açılabilceğinden bu hususlar göz önünde bulundurulmadan İdare mahkeme since, davanın süresinin nedeni ile reddine karar verilmesinden isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle İdare Mahkemesinin günlü 1996/1771 sayılı kararının BOZULMASINA, karar verildi.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

6.1. İptale Neden Olan Uygulamalarda Temel Sebepler

İmar Planı Uygulaması işi; en başında uygulama yapılacak alanda plan yapmanın gereğinin ne olduğuna kadar gidilerek incelenmeli; sorunlar ve iptal sebepleri bu bakışla incelenmelidir. Bir bölgede imar planı yapımının amaçları; başta kamu yararı olmak üzere, tüm argümanlarıyla plan yapımı usullerine göre tespit edilmeli, planın çiziminden uygulamanın yapımına ve bitirilmesine kadar tüm aşamalarda yine kamu yararı gözetilmelidir.

İmar planları, insanın toplum ve çevresiyle ilişkisini, kendisinin ailesiyle beraber mutluluğunu, toplumun tamamının hayatını birebir etkileyip yönlendiren, fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya ulaştırmayı, uzun vadelerde şehrin yatırımlarının nerelerde olabileceğini, toplumun ve şehrin gelişme eğilimlerinin nasıl olabileceğinin öngörülmesini, üretim ve tüketim dengelerinin dikkate alınarak toprak, sanayi ve ticaretin kullanımının gerçekçi bir biçimde belirlenmesi için yapılır.

İmar planının çizimiyle arazide oluşan dokuda, yollar, parklar, yeşil alanlar, çocuk parkları, konut ve resmi tesis adalarıyla diğer unsurlar tespit edilmiş, şehrin gelişimi, hedefleri; geleceği yönlendirilmiş olur. Ada köşelerinin aplikasyonundan sonra, kamunun kullanacağı alanların mülkiyetinin tespiti yapılır ve adaların içinde imar parselleri oluşturulur (Tüdeş, 1992).

İmar Planı Uygulamasında imar planının zemine aplikasyonu için gerekli hazırlıkların yapılmasıyla başlayan, sonucun tapuya tescil edilmesiyle biten bir takım faaliyetleri kapsayan imar uygulamaları çalışmaları Harita ve Kadastro Mühendisliğinin uzmanlık alanıdır. (Bıyık ve uzun, 1990)

İmar planlarının ve uygulamalarının hukuki denetiminde; planın yapım amacındaki ilkelere uyulup uyulmadığına, taşınmazın yeri, büyüklüğü, konumu ve işlevi bakımından imar planında ayrıldığı amaca, şehircilik ilkelerine, kamu yararına ve planlama esaslarına uygun olup olmadığına bakılır (Odyakmaz, 1996).

Şimdiye kadar çeşitli şekillerde yapılan imar planları büyük ölçüde uygulanma imkanı bulamamışlardır. Bunun sebepleri ile ilgili araştırmalar yapılmış olup, imar planlarının hazırlanmasında ve uygulanmasında karşılaşılabilecek sorunlar:

- a. İdari Sorunlar,
- b. Teknik Sorunlar
- c. Yasal Sorunlar,
- d. Ekonomik Sorunlar
- e. Kültürel Sorunlar,

Olmak üzere beş grupta toplanmıştır. (Karataş, 1998) Ülkemizde bu güne kadar planı yapan Şehir Plancıları ile uygulayan Harita Mühendisleri arasında olması gereken iş birliğine pek rastlanmamıştır. Yaşanan onca probleme rağmen, Belediye Meclisleri; tadilat kararlarını vermeden önce, hala uygulayıcıların görüşlerini almak gereğini duymamaktadırlar. Uygulayıcı, plan uygulamasını, genellikle plan üzerinde verilen bilgiler ışığında gerçekleştirmekte; planın yapımında bulunmadığından tam amacına ulaşmasını sağlayabilmektedir. (Selçuk, 1993)

Uygulamaların, iptalinin veya tam olarak gerçekleştirilememesinin temelinde, uygulamalara veri girişi sağlayan, bilgi alt yapısındaki eksiklikler bulunmaktadır. Bunun sağlanabilmesi için hukuki altlık olan, kadastral haritalarla imar planları gözden geçirilmelidir.

İmar uygulamalarına veri girişi sağlayan kadastro çalışmalarının, ormanlar, kıyılar, tapulama harici bırakılan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde içinde olmak üzere, mülkiyete konu olan yada olmayan tüm ülke arazilerini kavraması; kadastro haritaları ve haritaya dayalı bilgilerin ülke yüzey ağlarına dayalı konum bilgileri ile standart veri birliği içerisinde üretilmemiş olması ve güncelleştirilmemeleri; kadastro harici haritalar ve tapu sicilinin, ülke genelinde yada yerel ölçekte her türlü kullanım için sergilenmesini sağlayacak bilgisayar destekli çalışmaların bir türlü yaşama geçirilememesi, paftaların sayısal olmamaları, imar planı uygulamalarında ortaya çıkan bir çok teknik ve hukuki sorununun kaynağıdır.

Kadastral haritaların bitirilememesi, bunun yanında var olan haritaların güncellenmesinin gerekliliği, bunu yapmakla görevli kurumun kuruluşundan bugüne kadar gösterdiği performans, artık bu konuda yeni ve köklü arayışlara ve çözümlere

gitmemizi gerekli kılmaktadır. Teknolojik gelişimlerin öncülüğünde bu konuda yeni ve topyekün bir mülkiyet tespiti usulü geliştirmeliyiz. Örneğin; maliyeti çok düşük olabilecek ve kimseyi varlığından rahatsız etmeyecek ve ancak fotogrametrik alım yapan uçaklar veya uydularla tespit edilebilecek bir işaretin; bir nesnenin mülkiyete konu olan yada olmayan tüm arsa ve arazilerin, kırık noktalarına yerleştirilmesinden sonra alım yapılması ile kadastral veriler en kesin bir biçimde elde edilmiş olur. Bununla beraber halihazır haritalarda kesinleştirilmiş olur. Eğer bu işlem, uydu yoluyla yürütülebilirse, sürekli veri güncellemesi de sağlanmış olur. Okuduğumuz bazı makaleler, duyduğumuz teknoloji haberleri bu usullerin bazı ülkelerde şu anda uygulandığını bize göstermektedir. Bizim burada yapmamız gereken en önemli iş teknolojiyi ucuza mal etmek ve teknolojik gelişimlerin gerisinde kalmamaktır.

Bu sorununun çözümü, son yıllarda sıkça gündeme gelen, bu aralar bir çok belediye tarafından alt yapısı oluşturulmaya çalışılan ve toplumun konuya ilişkin tüm kesimlerinin ilgisini çeken coğrafi bilgi sistemleri (CBS) yada Kent Bilgi Sistemlerinin (KBS) oluşturulması açısından da hayati bir önem taşımaktadır. İmar uygulamalarında, plan amaçlarının tümünün gerçekleştirilmesi hedeftir. Ülkemizde imar planlarının uygulamada etkisiz kalmasının çeşitli sebepleri vardır;

Mevzii İmar planları ile, planlamadaki süreklilik ilkesi zarar görmektedir. Mevzii planlar, kaçak yapılaşmayı daha başlangıçta planlamacı yardımıyla meşrulaştırmaktadır. Bu, bir süre sonra planları geçersiz hale getirmekte ve anlamsızlaştırmaktadır.

Belediye Meclisleri kararıyla çoğu kez planlarda plan mantığı ile bağdaşmayan keyfi değişikliklerin yapılması, planlama konusundaki güvensizliğin kaynaklarından başlıcasını oluşturmakta ve böylece imar planlarına herkesin uyması gereken resmi bir nitelik verilmesi güçleşmektedir. Plan tadilatlarıyla ilgili yapılan araştırmada belediyeler % 65' e varan oranlarda tadilat yapmalarına rağmen, % 70' lere varan oranda da bunun çözüm olmadığı görüşündedirler (Karataş, 1998).

Türkiye de imar planlarının ne ölçüde uygulandığına ilişkin kesin bilgi yoktur. Fakat; bazı bilgiler, kentsel ve kırsal alanlarda planlama-uygulama yoğunluğu konusunda bir sonuca da ulaştırabilir bizi. 01.01.1994 Günü itibariyle, kentsel ve kırsal alanlarda arsa ve arazi düzenlemeleri sonucu 58 yılda (1936-1994 yılları

arasında), 3.362.186 adet değişiklik işlemi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne kontrol edilerek kütüklenmiştir. İşlem sayısı kadastro çalışmaları ile “tahdit ve tespit” yapılarak (1925-1994 yılları arasında) tapu siciline kaydedilen 28.452.649 adet kadastro parselinin %11.8’ini oluşturmaktadır. Değişiklik işlemlerinin birden çok kadastro parselini içermesi durumunda bu oranın daha da artması gerektiği söylenebilir. Bu veriler ışığında, gerek kentsel ve gerekse kırsal alanlarda planların yaygın ve yoğun bir biçimde uygulandığı söylenemez. (Köktürk, 1997) Planların yapılmasıyla beraber uygulanmasının da zorunlu hale getirilmesi için teknik hukuki ve ekonomik düzenlemeler yapılmalıdır. Tabi ekonomik sıkıntıda olan; çalışanlarına maaşlarını veremeyen belediyelerin; uygulama yapmalarını teşvik etmek için, belirli yöntemler geliştirilerek, ekonomik destek sağlanmalıdır.

İmar planı uygulaması, teknik ve hukuki yönleri ile hayli fazla bilgi birikimine ihtiyaç göstermektedir. Bilindięi üzere, mühendis veya diğer teknik elemanların böyle bir bilgi birikimini edinmesi, tecrübe kazanması zaman almaktadır. Öte yandan; teknik eleman bulundurmakta en şanssız kurumlarımız belediyelerimizdir. (Koyuncu, 1990)

28 Mayıs 1991 tarihi itibarı ile belediyelerimizin sayısı 2061 olup bunların 1194’ü (%57.93) 0-5000 nüfus kurumuna giren küçük belediyelerimizdir. Belediyelerimizin teknik eleman sayıları yıldan yıla artmaktadır. Teknik elemanı bulunmayan belediyelerimizin sayısı 56 dır. Bunun yanında, 1994 yılı itibariyle şehir plancısı olan belediye sayısı 114 (%4.9) olup, Harita Mühendisi olan belediye sayısı 241 (%10.5) dir. Bu durum bize, belediyelerimizin imar planı uygulamasındaki sorumluluklarının; tekniker, teknisyen ile fen memuru olan kişiler tarafından yüklenildiğini göstermektedir. İmar planı uygulamalarındaki teknik elemanın yokluğu, eksikliği önemli problemler oluşturmaktadır. Bu durum uygulamayı yavaşlatmakta, geciktirmekte, telafisi mümkün olmayan sonuçlar ortaya çıkmakta, sonuçta plansız ve çarpık kentleşme olmaktadır.

Ayrıca İmar Planı uygulaması çalışmalarında bulunanların, teknik bilgi ve becerilerin yanında ahlaki değerlere sahip, dürüst ve düzenli iş yapma alışkanlıkları ve tecrübeli olmaları gerekmektedir. Bunun içinde Bayındırlık Bakanlığı tarafından sürekli kurslar düzenlenmeli; uygulamalarla ilgili yasal ve yargısal gelişmeler, var olan davalar hakkında bilgi verilmelidir. Bunun yanında imar uygulamalarının, mülk

sahiplerinin hakları ve kamunun çıkarları ile yakından ilişkisi olması sebebiyle, bu işleri yapacakların teknik yetenekleri yanında, gayrimenkul mülkiyeti konusunda da yeterli bilgiye sahip olmaları gerekir(Yıldız, 1988) 18.madde uygulaması ile oluşturulan parselasyon ve dağıtımı yapılan itirazın teknik personelin yönlendirmesiyle yerel yönetim tarafından geri çevrilmesi ile konu dava şeklinde İdare Mahkemesine Yansıtılabilmektedir. (Koyuncu, 1990) İmar planı uygulamalarında yapılan yanlışlıkların, yargı da ne denli uzun ve zor süreçlerle düzeltilebildiği ve değiştirilebildiği malumdur. Harita Mühendislerine, böylesi durumlara neden olunmaması için, yasalar ve yönetmeliklerde öngörülen kuralların dışına çıkılmaması konusunda önemli görev ve sorumluluklar düşmektedir.

İmar uygulamalarında 18.madde çalışmalarında karşılaşılan problemlerin bazıları tapu sicil mevzuatı ile ilgilidir. Düzenleme bölgesindeki kadastral parsellerin bir kısmında hisseli satış sonucu tapu sicilindeki hisselendirmelerde hatalar olabilmekte, maliklerin hisselerine düşen yüzölçüm toplamı ile parselin toplam alanı farklı çıkabilmektedir. Bu gibi hataların düzeltilmesi, tapu sicil Nizamnamesinin 107. maddesine göre malikenden muvafakat alınmak suretiyle veya dava açılarak yapılmaktadır. Bu sorunu dava ile çözmeye çalışmak, parselasyon işlemini yavaşlatıp, bazen bir süre askıya alınmasına sebep olmaktadır. (Bıyık ve uzun, 1990)

18.madde uygulaması siyasi tercihlerin üzerinde tutulmalı ve Belediyelerin bu uygulama için yasal düzenlemeyle mecbur edilmesi şarttır. Belki belediyeler merkezi idarelerin uygulama önerisiyle siyasi endişelerden kurtulabilir. Çünkü uygulama yapmayan bir belediye yönetimi vatandaşlarca eleştirilmemesine karşılık uygulama yapanlar daha çok tenkit edilebilmektedir. Yeni Yerel Yönetimler Yasasında bu konuda yeni açılımlara yer verilebilir.

Uygulama bölgesinde mülk sahibi olanlar mülklerinin başında bulunmayabilirler. Uygulamanın yapılacağı yer ve zaman ilgililere önceden tebliğ edildiği taktirde yasal hakların korunmasında ve kullanılmasında bilgilendirilmiş olacaklardır. Bu konuda da yeni bir usul geliştirilmelidir. İnşaat halinde olan binaların yanında, yapım müellifi, fenni mesulü, parsel bilgileri, işin bitirilme zamanı gibi bilgiler büyük panolarla ilan edilmektedir. Uygulama yapılacak bölgede herkesin görebileceği bir yere bu şekilde bilgiler bir pano veya afişle ilan edilebilir. Bu şekilde de parsel maliklerinin mağdur olmamaları için ek tedbirler alınmış olur.

İmar planı uygulama sonuçlarına karşı itiraz yada dava açma süreçlerinin işletilmemesinin tek yolu, uygulamayı yapan kurum ve kişilerin, uygulama kapsamında yer alan tüm taşınmaz maliklerinin Anayasa ve yasalardan kaynaklanan haklarını titiz ve sabırlı çalışmalarla eşit ve kendi içinde tutarlı bir şekilde gözetmelerine bağlıdır. (Köktürk, 1997)

Düzenleme bölgelerinin seçiminde, yapılaşmanın dağılımıyla beraber DOPO'nun planı yapılmış bütün bölgelerde ortalama ne olduğunun bilinmesi gerekir. Örneğin; kısmen yapılaşmış alanlarda DOP kesintisine girecek kamu alanları arazide belli oranda olduğundan DOPO'nun %35 den küçük çıkması doğaldır. Bu nedenle kısmen yapılaşmış alanlarla, çok az ve hiç yapılaşmamış alanların ara kesiti yani düzenleme için seçilecek olan sınırın çok iyi belirlenmesi gerekir. Seçilecek düzenleme bölgelerinde DOPO'nun %35 civarında olması yanında okul, pazar yeri vb. tesisler için gerekli olan KOP dediğimiz, paralı kesinti oranlarının da diğer düzenleme bölgelerinden farklı olması gerekir. Bütün bunların sağlanabilmesi için gerek parasız DOPO kesintileri, gerekse kamulaştırmak üzere yapılacak KOP oranlarının imara açılan bütün alanlarda toplu olarak hesaplanması gerekir. Bundan sonra da aralarında önemli kesinti farklarının olmadığı düzenleme bölgeleri seçilerek çalışmalara bağlanmalıdır. Bu oranın korunarak düzenleme bölgelerinin tespit edilmesi, bölgeler arasında kesinti oranı farkı olmamasını ve tüm malikler arasında oransal eşitliği sağlar. Bu hususların dikkate alınmadığı uygulamalarda, kesintiler değişik oranlarda olacağı için arsa sahiplerine dağıtılacak olan net tahsis oranlarında farklılık olmaktadır. Buda haksızlığa ve düzenleme bölgesindeki arsa sahiplerinin tepkisine neden olmaktadır. (Akyol, 1992) Vatandaşların uygulamalarla ilgili sorunlarına yönelik belediyelerde yapılan araştırmada; büyükşehir belediyelerinin % 33'ü kamulaştırmanın zamanında yapılmaması, büyükşehir ilçe belediyelerinin % 21'i DOP'un fazla olduğu, il belediyelerinin % 30 vatandaşın bilgi eksikliği ve ilçe belediyelerinin % 21'i vatandaşın parselinin kamu alanlarına gitmesini sebep gördüklerini bildirmişlerdir.

Belediyelerin düzenleme sınırı içindeki alanı, doğrudan düzenlemeye giren alan şeklinde kabul edersek, düzenleme ortaklık payı oranını bilinçli olarak yükselttikleri, düzenleme ortaklık payının %35'in altında çıkması durumunda %12, %20, %25 vb. durumlar da bu oranı %35'e tamamladıkları ve bu şekilde;

- a. Belediye adına haksız imar parselleri oluşturdıkları,
- b. Hesaplanan DOP oranının %35 ile olan farkını bedele dönüştürerek, bu bedeli taşınmaz maliklerinden almaya çalıştıkları,

gözlemlenmektedir. Düzenleme alanındaki imar, kadastro ve tapu verilerinin temel alınmasıyla, matematiksel bir hesaplama ile bulunan düzenleme ortaklık payı oranının, bir başka rakam gibi tanımlaması ya da rakamın değişik şekilde ifade edilerek kullanılması imkansızdır. Danıştay 6.dairesi 22.10.1991 tarih ve E.1990/101 sayılı kararıyla böyle bir hesaplama yapılmaksızın en çok %35 olan payın alınıp, bunun da Belediye adına imar parselleri oluşturmak için kullanılmasını yasalara aykırı bularak uygulamayı iptal etmiştir. (Köktürk, 1997)

3194 sayılı imar yasasının 18.maddesinde, düzenleme ortaklık payının düzenleme kapsamına alınması arsa ve arazilerin %35 ini geçemeyeceğinin ön görülmesine karşılık, Belediyelerce, düzenleme ortaklık payının bu oranın altında belirlenemeyeceğini gerekçesi ile düzenleme ortaklık payının %35 i tamamlayan fark kadar taşınmaz sahibinden arsa karşılığı bedel istenmesine de rastlanmaktadır. Danıştay 6 Dairesi 21.11.1988 tarih ve E.1988/2044, K.1988/1481 sayılı kararın da, uyuşmazlık bedele dönüştürülen bir ortaklık payının en az %35 olduğu ve bu miktarda bedelsiz arsa terki sağlanmıyorsa, farkının ödenmesinin istenmesinden kaynaklanmaktadır. Sonuç olarak ortada bedel uyuşmazlığı ve adli yargıyı ilgilendiren bir durum değil, imar yasasının belediyece yanlış yorumlanmasından doğan bir Encümen kararı bulunmaktadır gerekçesi ile, bu şekilde yapılan uygulamanın yasal olmadığına karar vermiştir.

DOP oranını ile ilgili yapılan araştırmada; belediyelerin ekseriyeti DOP un değiştirilmesini istemekte ve Büyükşehir Belediyelerinin % 50' si DOP un % 45 olmasını; İl Belediyelerinin % 83' ü DOP un % 50 olmasını, İlçe Belediyelerinin % 50' si DOP un % 40 olmasını ve Büyükşehir'e bağlı İlçe Belediyelerinin % 35'i DOP un % 50 olmasını istemektedirler (Karataş, 1998). Bize göre DOP un % 40 olarak yeniden belirlenmesi gerekir. Bir çok belediye daha fazla bir oran belirlenmesini istese de; bu kamulaştırma eleştirilerini artıracığından ve uygulama ruhuna ters düşeceğinden doğru olmayacaktır.

Ülkemizde, 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesinde, dağıtımda "eş oranlılık" ilkesi benimsenmiştir. Böylelikle, DOP oranı miktarında tüm kadastro

parsellerinden kesinti yapılmak suretiyle imar parselleri oluşturulur. Bazı batı ülkelerinde bu tür uygulamalarda eşdeğerlilik ilkesi benimsenmiş olduğu ve daha adaletli bir dağıtımın yapıldığı belirtilmektedir. 18. Madde uygulamasında eş değerlilik ilkesinin ülkemizde uygulanması kanunen mümkün değildir (İnam, 1989) Yasal alt yapının tamamlanması ile birlikte değer haritaları oluşturulmalı, bunlar halihazır haritalar üzerine işlenmeli ve planlar buna göre yapılmalıdır. Bu şekilde de arsa ve arazi düzenlemesinde dağıtım, değer esasına göre yapılabilecektir. Araştırmalarımızla eş değerlilik uygulamasının yurt dışında nasıl yürütüldüğüne dair örneklere rastlamadık. Fakat tarihi yapıların yapımcılarının, toplumun yapısının, bu yapıları ve şehirleşmeyi bugünleri bile düşünerek planlamaları dikkatimizi çekmektedir. Örneğin; Safranbolu’ da şehrin oluşumunda hem fonksiyonellik ön planda tutulmuş, hem de estetik kaygılar hiçbir şekilde terk edilmemiştir. Fonksiyonellik yönünden konutlarla – kamu binalarının, pazarlarla – çarşıların yerleşim düzeni, yol – sokak – meydan yapısı dikkat çekmektedir. Tüm evler kendilerine göre daha merkezi konumdaki kamu binalarına, dini yapılara ve anıt eserlere dönüktür. Hangi evden bakılırsa bakılsın manzara kapanmaz. Evlerin yakın plan cepheleri kör, uzak plan cepheleri açık ve birbirini izleyecek konumdadır (Aksoy ve Kuş, 2001). 1999 İstanbul ve Düzce depremleri sonrası yapılan kalıcı konutların bulunduğu arazilerde yapılan planlarda da Safranbolu evlerinde olduğu gibi görülecektir ki, insanların en büyük ihtiyacı sevgi, saygı, güven ve bunları destekleyecek binalar, iyi planlamadır. Bizce, Eski Türk Şehirleri Planlaması, Safranbolu örneği ile incelenmeli ve tüm binaların kamu alanlarına dönük olabilecekleri şekilde anlaşılması gereken, altıgenlerden oluşan; kuvvet ve sosyal ilişkileri geliştirecek olan, ‘PETEK MODELİ’ planlamada öncelikli olarak ele alınmalıdır. İşte DOP un eş değerlilik esas alınarak yürütülebilmesi de esasen planlamayla sağlanabilecektir. Planlamayla binaların ve dolayısıyla insanların menfaatte ve zararda eşit değerlere sahip olabilmesi ancak Petek Modeli Usulü Planlamayla sağlanabilir.

TBMM Bayındırlık, Ulaştırma ve Turizm komisyonuna 18. madde uygulamasıyla ilgili yapılan başvurularda sorunlar ve istekler şu noktalarda toplanmaktadır:

1. Müstakil parsellerin hisseli parsel haline getirilmesidir ki, 18.madde uygulamasında ki amaç müstakil parsellerin, yine müstakil parsel olarak korunmasıdır. Müstakil parsellerin hisseli parsel haline getirilmemelidir.

2. Parsellerin çok hisseli olmasıdır ki, uygulamanın amacında olmadığı gibi, yapılanma aşamasında çok büyük sorunlara yol açmaktadır. Bu sebeple yeni oluşturulan parsellerde hisse sayısı fazla olmamalıdır.

3. Binalı arazilerin olduğu yerlerde, düzenleme sırasında mevcut binalar korunmalıdır. Meskun alanlarda bu uygulamanın gerçekleştirilmesinde büyük zorluklar vardır. Uygulama önceliği meskun alanlardan ziyade boş, yarı yapılaşmış gelişme alanlarına verilmeli, böylece yeni gelişen alanlarda bu gün yaşadığımız sorunlar, yaşanmadan kentleşmeyi yönlendirmek gerekmektedir.

4. Vatandaşın sahip olduğu taşınmazın bulunduğu yerden başka yerde imar parseli verilmesi veya hisselendirilmemesi gerekir. Halbuki kanun, düzenleme sırasında vatandaşa eski taşınmazın bulunduğu yerden, bu yapılamıyorsa aynı düzenleme sınırı içindeki eş değer bir arsa verilmesini hükme bağlamaktadır. Dolayısıyla vatandaş düzenleme sonucunda maddi kayba uğramayacak, farklı bir yapılanma koşulu olan ve değeri daha az yada daha çok olan bir yere sahip olmayacaktır. Böylece hem vatandaşlar arasında ayırım yapılamayacağı gibi kanunun eşitlik ilkesi de zedelenmeyecektir. (Saygın, 1990)

Uygulama alanı içinde öyle müstakil kadastral parseller veya hisseli parseller ile karşılaşılıyor ki, DOP alındıktan sonra geri kalan miktar, çok az bir farkla imar parseli oluşturamamaktadır. Bu parsellerden birini diğeri ile hisselendirmek, senelerdir kullanılan aralarındaki duvar veya benzeri bir sınırı değiştirmek mümkün olmamaktadır. Bir mal sahibini diğeri ile hisselendirmek ise itirazlı sonuçlar çıkarır. Bu gibi durumlarda mal sahibi belediye veya maliye hazinesi ile hisselendirilmelidir. Böylece bir uygulama ile vatandaş birbirine düşmemekte, mümkün olduğu ve planın gerektirdiği ölçüde mevcut sınırlar korunmaktadır. Böyle çözümler için yasa, maliye hazinesine gayri menkullerini belli ölçüde kullanma hakkı vermelidir. (Selçuk, 1993)

Uygulamalarda vatandaşların, işlemlerin hızlı yürümesi ve birbirlerini bulamamaktan kaynaklanan mağduriyetlerini gidermek için birbirleri yerine

Belediyelerle ipotek edilmektedirler. Vatandaşlar genelde belediyelere ait hisselerin takdir bedellerinin gerçeği yansıtmadığı gerekçesiyle Mahkemelere başvurmakta, kaybedilen bedel artırım davaları sebebiyle de yüksek ipotek bedelleri belediyelerce ödenmekte ve Belediyeler zarara uğramaktalar.

Düzenlemeye alınan, kayalık veya çok meyilli, yapılaşmaya uygun olmayan kadastro parsellerine de uygulama gereği yapılan kesintilerden sonra kalan kısımları için imar parseli verilmektedir. Halbuki topoğrafik yapısı çok bozuk olduğu için planı bu gibi yerleri genellikle yeşil saha olarak ayırmaktadır. Bu gibi kadastro parsellerinin düzenlemeye alınarak karşılığında düzgün imar parseli vermek diğer parsel sahiplerine karşı yapılmış olan bir haksızlık sayılabilir. Çok değerli olmayan bu gibi kadastral parseller düzenleme dışı bırakılabilir.

Düzenleme sınırı içerisindeki imar adalarının değişik genişlikteki yollara cephesi olması ve bu kısımlardaki yapılaşma oranlarının ve kat yüksekliklerinin farklı olması, dağıtımda uygulayıcıları güç durumda bırakmaktadır. Böyle durumlar içinde yukarıda önerdiğimiz 'petek modeli' çözümdür.

18.madde uygulaması ile ilgili yönetmeliğin 27.maddesine göre yapılan kadastro parsellerinin alan kontrollerinde tecvizi aşan farkların giderilmesinde mahalli tapu ve kadastro teşkilatları ile işbirliği yapılmasında zorluklarla karşılaşmaktadır. Bunda kadastronun eksikliğinin de rolü olmaktadır. Uygulama sonunda parselasyon planı bu konuda uzmanlaşmış kişi veya Üniversitelerin ilgili bölümler oluşturulacak bir kurul tarafından ön inceleme tabi tutulmalıdır. Böylece gözden kaçabilecek bazı hatalı dağıtımlar önlenmiş olur veya daha rasyonel bir dağıtım planı kurulabilir. Uygulama sonuçlarının daha iyi görülebilmesi için belediyenin alt yapı çalışmalarını uygulamadan hemen sonra başlatarak parsellere arsa niteliğini kazandırması gereklidir. Bunun gecikmesi vatandaşları huzursuz edebilir ve uygulamaya olan güveni sarsabilir. (Bıyık ve Uzun, 1990) Burada malikleri de yapılaşmaya teşvik edici yöntemler geliştirilmelidir.

6.2. İptal Edilen Uygulamaların Kamuya Maddi, Teknik, Hukuki Yükleri

3194 Sayılı İmar Kanununun 18.maddesine göre yapılacak olan arsa ve arazi düzenleme yönetmeliğinin 4. maddesine göre, parselasyon planı; imar planının araziye uygulanmasından sonra yapılacak rölöve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuda tescil işlemlerine kaynak olan buna göre bu alandaki parsellerin sonraki işlemlerine esas olan plandır. Aynı zamanda parselasyon planının altlığını oluşturan halihazır haritaların kadastral haritaların teknik özelliklerini taşıması gerektiği ve parselasyon planlarının ve eklerinin kadastral tekniğe uygun olup olmadığının kontrol yetkisinin yerel kadastro müdürlüklerinde olduğu, tescil sonrası bu planların diğer kanunlarda belirtilen planlar olarak kullanılacağı, bu doğrultuda parsellerin yer gösterme işlemlerinin de yerel kadastro müdürlüklerince yürütüleceği bildirilmektedir.

Böylelikle tapuda tescil edilerek kesinleşen ve şehrin gelişiminde yol gösterici olan parselasyon planlarıyla bunlara altlık olan halihazır haritalar yönetmelikte belirtilen kadastral teknik standartlara göre yapılmalıdır.

İmar parselasyon planları; halihazır haritalar veya yeni açılacak paftalar üzerine, düzenleme alnındaki tüm ayrıntılar, uygulama alanında parselasyonla oluşacak imar ada ve parsellerin mümkün olduğu nispette aynı yerde olan kadastral parsellere tahsis edilmesini ve binaları gözetecek şekilde çizilir. Bu plan doğrultusunda tespit edilecek yer kontrol noktalarına, varsa sağlam tesislerin sabit olabilecek köşelerine bağlı olarak yazılan aplikasyon ölçü krokileri düzenlenip, bu ölçü krokilerine göre arazi çalışmaları yapılır, arazide işaretleme işlemleri yapılır.

DOP, tahsis cetvelleri ile ada dağıtım cetvellerine ait kesin hesaplar bu plana göre, bu veriler ışığında hesaplanır. İdarenin encümen onayı ve 30 gün devam eden askı süresinden sonra kesinleşir. Böylelikle yasalarda kadastral haritalarla parsel maliklerine tanınan haklar, imar parselasyon planlarının kesinleşmesiyle bu haritalarla tanınacaktır.

Tabi bu planların çizimine kadar yapılması gereken araştırmalar, hazırlık çalışmaları, personel giderleri, zaman kaybı, karar mekanizmalarında yetkili ve

sorumsuz olan kişilerin yer tutması sebebiyle alınan hatalı kararlar itiraz edilerek iptal edilen uygulamalar için yapılan tüm bu çalışmaları havaya uçurmaktadır. İmar planı uygulamaları yapımı için, teknik ve hukuki boyutlarıyla bilgi birikimine ihtiyaç duyulmakta, teknik elemanların bu bilgi birikimine sahip olmaları da zaman almakta ve bazı uygulamalarda yapılan hatalar sebebiyle itirazlara ve iptallere sebep olabilmektedirler. Uygulama sahası içinde kalan bazı parsellerin maliklerin tarafından yapılan itirazlar gerek personelin tecrübe veya bilgi eksikliğinden gerekse idarenin yanlış kararlarından dolayı reddedilmektedir. Bu durumda parsel maliki itirazını bir sonraki makama; İdare Mahkemelerine yapmaktadır. İdare mahkemelerinin bir itiraz dilekçesini nasıl inceleyeceğinden daha önceki bölümlerde bahsedilmişti. Bu doğrultuda yapılan incelemeler sonucu bir veya birden daha çok parseli ilgilendirecek şekilde veya uygulamanın tamamı için iptal ve ya düzeltme kararı verilebilmektedir. Belediyenin kısmen tescil görmüş parsellerle beraber iptal edilen parselleri yeniden düzenlemeye tabi tutması emek,zaman, işçilik, malzeme kayıplarına sebep olmaktadır. Bu arada tescil edilen parsellerin bazılarında ruhsat alınması, yapılaşmaya gidilmesi, iptal sebebiyle yeniden yapılacak uygulamada ilk uygulamada olmayan birçok yeni zorluk ortaya çıkartacaktır.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin uygulanmasıyla; araziye getirilecek değişiklik ve düzenleme hukuki boyut kazanır ve bu süreç imar parselasyon planlarının hazırlanmasından başlar, tapuya tescille sona erer. İmar kanunu ve uygulama yönetmeliğine uygun olarak yapılmayan herhangi bir işlem sonucu; parselasyon haritalarının tescil edilmemesi veya tescil edilmiş olsa bile itirazlarla geçersiz hale gelmesi, işin herhangi aşamada geri dönerek, tüm çalışmaların yeniden yapılmak zorunda olması; yapılan onca masraf, teknik ve hukuki olarak sıkıntıları daha da içinden çıkılmaz bir hale getirmekte, planın yapım amacının gerçekleşmesine engel olacak boyutlara ulaştırmaktadır.

Bundan sonra yapılacak iş; gerek bilgi ve tecrübe eksikliği sebebiyle gerekse bilerek, hesaplanmış veya hesaplanamamış, daha önce dikkate alınmayan, görmezden gelinen, yanlışlık olarak kabul edilmeyen ayrıntılar ve tüm işlemler yeniden gözden geçirilmeli ve itiraz veya iptal sebep ve sonuçları doğrultusunda gerekenler yapılmalıdır.

KAYNAKLAR

- 1 Abama, M., 1994, İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması, Seçkin Kitabevi, Ankara.
- 2 Aksay, B., 1999, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Danıştay ve Yargıtay Kararları Mahalli İdareler Derneği, Ankara.
- 3 Aksoy, M. ve Kuş., A., 2001, Müze Kent Safranbolu, Safranbolu Hizmet Birliği Kültür Yayınları, BAY yayıncılık.
- 4 Aktepe, K., 1996, Türkiye’de İmar Planlarının Yaşama Geçirilmesinde Hamur Kuralı Uygulamaları ve Bu Uygulamalara Etki Eden Faktörler, Uzmanlık Tezi, Türkiye Ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü, Ankara.
- 5 Akyol, N., 1992, Türkiye’de Yapılan İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, 29 Haziran – 4 Temmuz 1992, Trabzon.
- 6 Alarslan, E., 1996, 3194 Sayılı İmar Kanununa Yerinden Yönetim İlkesi Açısından Eleştirel Bir Yaklaşım, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İle Belediyeler Dergisi.
- 7 Altay, H., 1991, Ülkemizde İmar Mevzuatının Tarihsel Gelişimi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- 8 Araştırma Grubu, 1998, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmeliklerin Yeni Bir Yapı Kontrol Sistemi ve Afetlere Karşı Dayanıklılığı Sağlayacak Teknik Önlemleri İçermek Üzere Revizyonu Tasarısı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Ankara.
- 9 Atasoy, M., 1997, İmar Uygulamalarına İlişkin Hukuki Kararların İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ Fen Bilimleri, Trabzon.
- 10 Baş, N., 1996, Açılış Konuşması, İller Bankası İmara Planlama Dairesi Başkanlığı İmar Planlama Sistemi Semineri Bildirileri, 21 – 22 Ekim 1996, Ankara.
- 11 Bıyık C. ve Uzun B., 1990, Mevzuat Ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan

- Problemler, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları Semineri, , 29 Haziran – 4 Temmuz 1992, Trabzon.
- 12 Çakır, F., 1992, Taşınmaz Mal Hukuku, Yıldız Teknik Üniversitesi Ders Kitabı, İstanbul.
- 13 Dilaver ve Aşık, Y., 1992, İmar Uygulamalarında Ölçek Koordinat Birliğinin Sağlanması Semineri, 29 Haziran – 4 Temmuz 1992, Trabzon.
- 14 İnam, Ş., 1989, Arsa ve Arazi Düzenlemesi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulamaları, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- 15 İsbir, E.G., 1991, Şehirleşme ve Meseleleri, Gazi Büro Yayınları, Ankara.
- 16 Karataş, K., 1998, İmar Planlarının Uygulanabilirliklerinin Artırılması, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- 17 Karavelioğlu, C., 1999, Arazi ve Arsa Düzenlemesi Parselasyon, Top – Kar Matbaa, Trabzon.
- 18 Keleş, R., 2000, Kentleşme Politikası, 5. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.
- 19 Koyuncu, D., 1990, 18. Madde ve Uygulaması ve Uygulama Öncesi, Uygulama Evresi, Uygulama Sonrasında Teknik Yönetimsel ve Hukuksal Sorunlar, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları Semineri, 10 –11 Ekim 1990, Ankara.
- 20 Köktürk, E., 1997, İmar Planı ve Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma, 6. Harita Kurultayı, 3 – 7 Mart 1997, Ankara.
- 21 Mesleki Eğitim ve Geliştirme Dairesi Başkanlığı, 1995, Belediyeler İmar- Altyapı ve Konut Rehberi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Uygulama ve Araştırma Genel Müdürlüğü, Ankara.
- 22 Odyakmaz, A.N., 1996, İmar Kanunu Ve İlgili Mevzuat, Alfa Basım Yayın Dağıtım, İstanbul.
- 23 Okandan, S., 1992, İmar Mevzuatı (Plan Karar ve Onama Mercileri), İller Bankası İmara Planlama Dairesi Başkanlığı Semineri, 30 –31 Mart 1992, Ankara.
- 24 Özkaya, E., 1997, Açıklamalı ve Uygulamalı İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuatı, Seçkin Yayınevi, Ankara.

- 25 Sancaktar, O., 1996, Belediyenin İmar Planını Yapması Değiştirmesi ve İptal Davası, Yetkin Yayınları, Ankara.
- 26 Saygın, I., 1990, Seminer Açılış Konuşması, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları Semineri, 10-11 Ekim 1990, Ankara.
- 27 Selçuk, M., 1993, İmar Kanunu 18. Madde Uygulamasında Teknik ve Hukuksal Sorunlar, Planlama Kavramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar Semineri, 4- 5 Mayıs 1993, İstanbul.
- 28 Tanrıseven, A., 1998, Arsa Ve Arazi Düzenlemelerinde Ortaya Çıkan Sorunlara İlişkin Yargı Kararları, Lisans Tezi, 1998, İstanbul.
- 29 Tekinbaş, B., 1993, Planlama – Yönetim – Uygulama Sorunları, 2000’li Yıllara Doğru Türkiye’de Kent Planlama Uygulama Sürecinin Değerlendirilmesi ve Yeni Yaklaşımlar Semineri, 14 –15 Ekim 1993, Ankara.
- 30 Tekinbaş, B., 1995, Mücavir Alanlar ve Fiziksel Planlama, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Uygulama Araştırma Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara.
- 31 Tepedenlioğlu, S., 1998, Gayrimenkul Mevzuatı İle İlgili Külliyyat, CD, Ankara.
- 32 Tüdeş, T., 1992, Türkiye’de İmar Planı Uygulama Yöntemleri, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, , 29 Haziran – 4 Temmuz 1992, Trabzon.
- 33 Türk, Ö. ve Bülbül, T.E., 2001, Belediyelerde Uygulamalı İmar Hukuku, Kiptaş, İstanbul.
- 34 Uluğ, S., 1997, Belediyelerde Kullanılan harita ve Planların Sorunları ve Öneriler, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- 35 Ünal, E., 1989, İmar Planlama Uygulama, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Uygulama Araştırma Genel Müdürlüğü, Ankara.
- 36 Ünal, E., 1991, Merkezi ve Yerel Yönetimlerde Plan Yapma Yetkisi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İle Belediyeler Dergisi.
- 37 Ünal, E., 1997, İmar Planlama Uygulama, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Uygulama Araştırma Genel Müdürlüğü, Ankara.
- 38 Ürün, H., 1994, Toplantı Konuşması, Gecekondulaşmanın Önlenmesi, Kentleşme ve Planlama, 24 Haziran 1994, Türk Belediyecilik Derneği – Konrad

Adenauer Vakfı Mahalli İdareler Eğitim Araştırma Geliştirme Merkezi Yayını,
Ankara.

- 39 Yavuz, K., 1997, Kentsel Alanların Düzenlenmesinde Ortaya Çıkan Sorunlar ve
Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- 40 Yıldız, F., 1995, İmar Bilgisi, Atlas Kitabevi, Konya.
- 41 Yıldız, F., 1999, İmar Bilgisi Planlama Uygulama Mevzuat, Nobel Yayın
Dağıtım, Ankara.



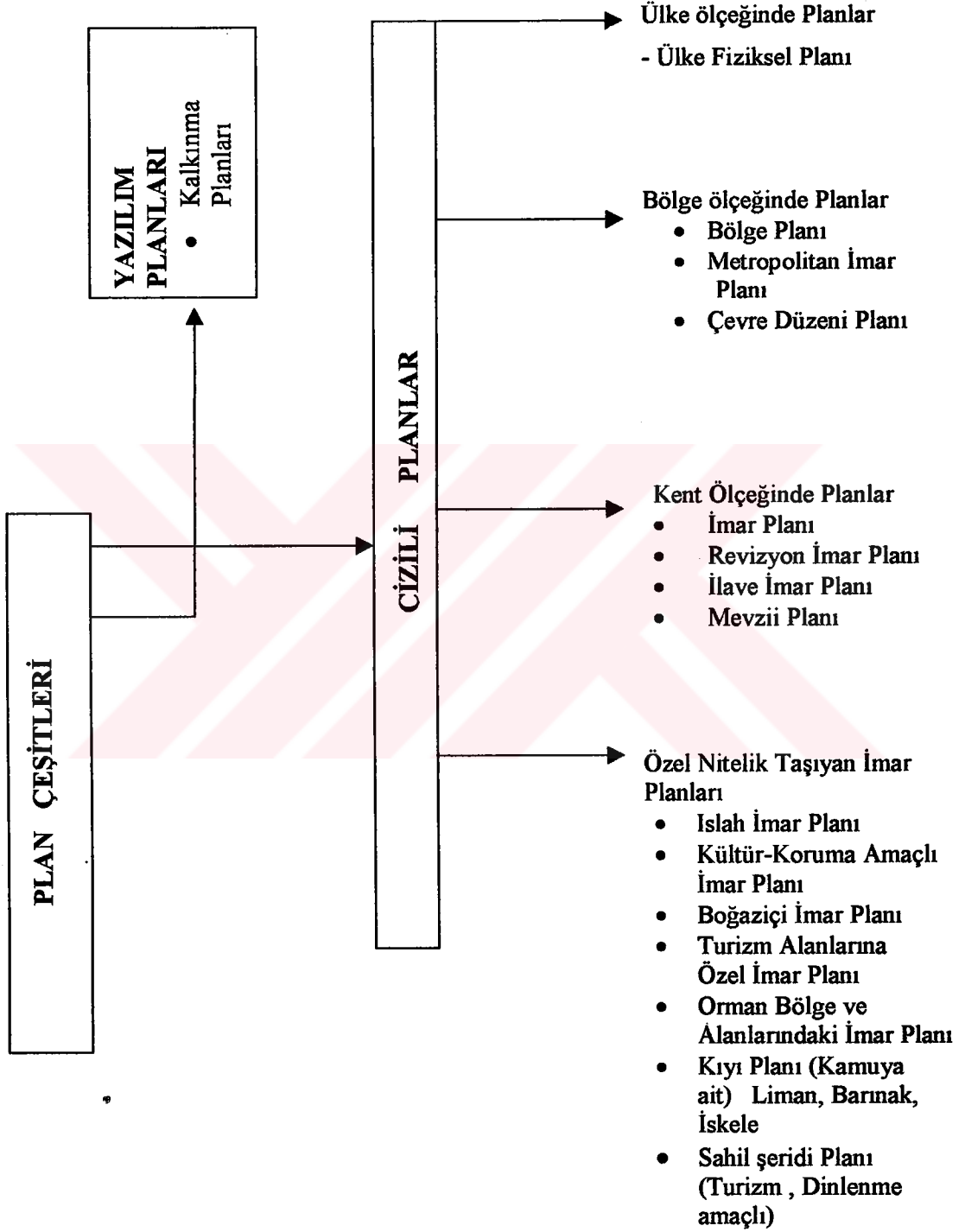
ÖZGEÇMİŞ

1972 Yılında Karabük'te doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Karabük'te tamamladı. 1994 Yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünden Mezun oldu. 1997 Yılında askerlik görevini tamamladı.1994'den beri Karabük Belediyesi'nde çalışmaya devam ediyor.



EKLER

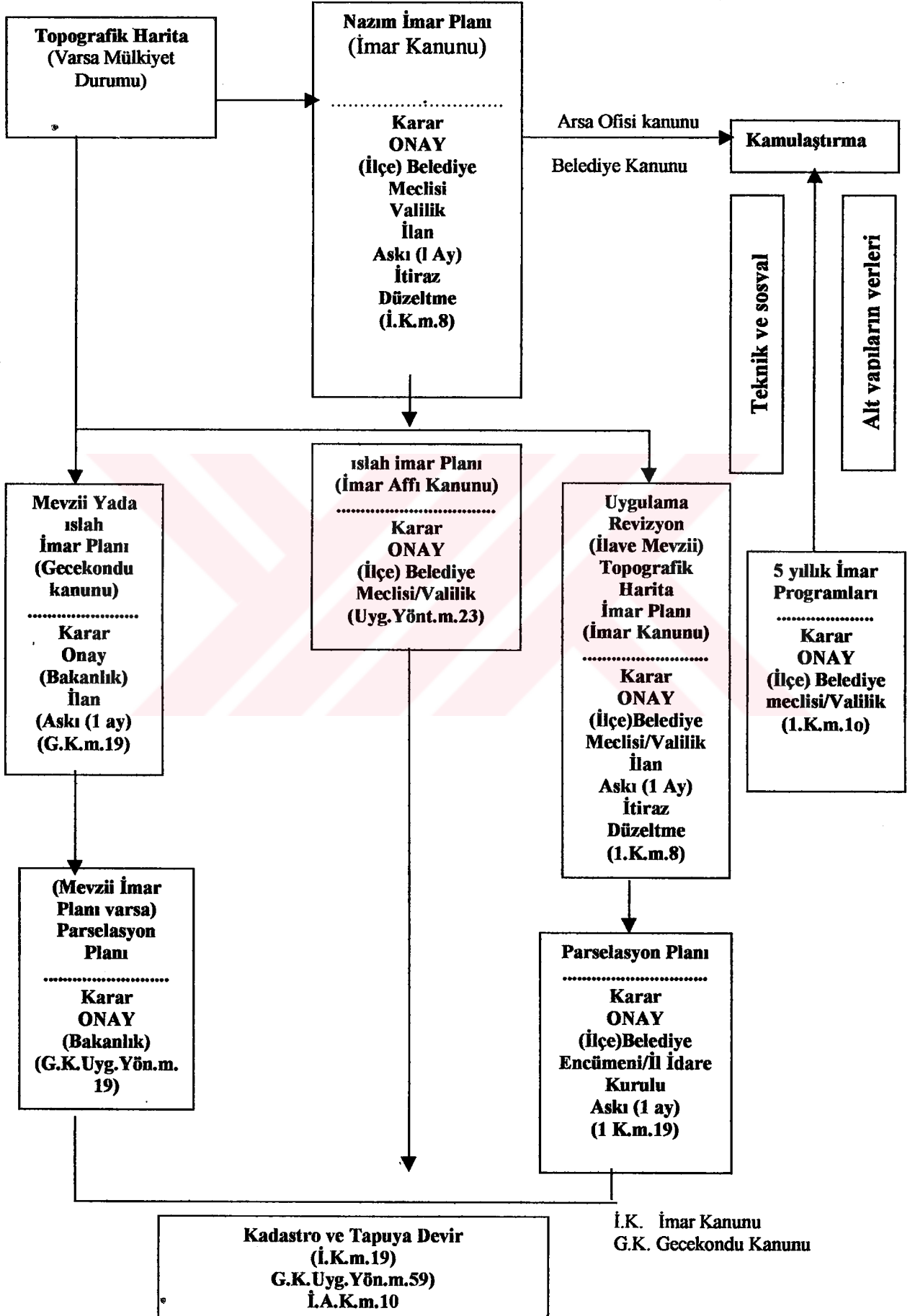
EK 1: PLAN ÇEŞİTLERİ



EK 2: PLANLAR; KAPSAM VE ONANMALARI

PLAN TÜRÜ	KAPSADIĞI ALAN	ONAMA MERCİİ
İmar Planları	Belediye ve Mücavir Alan Sınırları, Dışında valilik, Sınırları	Belediyeler/Valilikler
Çevre Düzeni Planı Metropolitan Plan Nazım Planları	Büyükşehir Belediye Sınırları	Büyükşehir Belediyeleri
İmar Planları, Çevre Düzeni Planları	3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 9.maddesinde Belirtilen Alanlar ve Durumlar	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
İslah İmar Planları	Belediye ve mücavir Alan Sınırları, ışıında Valilik Sınırları	Belediyeler/Valilikler
Koruma Amaçlı İmar Planları	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda belirtilen Alanlar	Bölge Koruma Kurulları
Ekolojik Amaçlı Çevre Düzeni İmar Planları	Bakanlar Kurulunun İlan Ettiği Özel Çevre Koruma Bölgeleri	Çevre bakanlığı
Boğaziçi İmar Planları	İstanbul Boğaziçi Alanı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu
İmar Planları	Toplu Konut Alanları	Belediyeler/Valilikler
Tüm Öncelikte Planlar	Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Mardin, Siirt, Şanlıurfa, Batman, Şırnak, Kilis	Güneydoğu Anadolu Bölgesi Projesi kalkınma İdaresi Başkanlığı
Nazım Planlar (Turizm Amaçlı)	2634 sayılı Turizm teşvik Kanunundaki Turizm Bölge Ve Alanları İçindeki Yerler	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
Uygulama İmar Planlamaları	2634 sayılı Turizm teşvik Kanunundaki Turizm Bölge Ve Alanları İçindeki Yerler	Turizm Bakanlığı
Geliştirme Planları ve İmar Uygulama Planları	Milli Parklar Kanununa göre Milli Park Olarak belirlenen Alanlar	Tarım, Orman ve Köy İşleri Bakanlığı

EK 3: İMAR PLANI HAZIRLANMASI YA DA DEĞİŞTİRİLMESİ



EK 4:İMAR MEVZUATI KÜLLİYATI

1. TAPU MEVZUATI

1.1. Tapu Kadastro Teşkilat Kanunu

KANUN NO : 3045
KANUN TARHİ : 26.09.1984
RESMİGAZETE TARHİ : 09.10.1984
RESMİGAZETE SAYISI : 18540

Madde 1- Bu Kanunun amacı, taşınmaz mallara ait akitlerle her türlü tescil, kadastro, tapulama işlerini mevzuatına göre yapmak, tapu sicillerini, kadastral ve topoğrafik haritaları düzenlemek, uygulamak ve yenilemek için Başbakanlığa bağlı genel bütçe içinde ayrı bütçeli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kurulmasına, teşkilat ve görevlerine dair esasları düzenlemektir. Başbakan, bu teşkilatın yönetimi ile ilgili yetkilerini gerekli gördüğü takdirde Devlet Bakanı vasıtası ile kullanabilir.

1.2. Tapu Kanunu

KANUN NO : 2644
KANUN TARHİ : 22.12.1934
RESMİGAZETE TARHİ : 29.12.1934
RESMİGAZETE SAYISI : 2892

Madde 1 – Gayri menkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, hususi idareye ait ise vali, evkafa ait ise evkaf müdürü veya memuru, belediyeye ait ise belediye reisi, köye ait ise muhtar ve mahsus kanunla teşekkül etmiş diğer hükmi şahıslara ait ise bunların kanuni mümessilleri salahiyetlidirler. Bu mümessillerin salahiyetlerini kullanma şeklini gösteren kanunlar hükmü yerinde durmaktadır. (Tepedenlioğlu, 1998)

1.3. Kat Mülkiyeti Kanunu

KANUN NO : 634
KANUN TARHİ : 23.06.1965
RESMİGAZETE TARHİ : 02.07.1965
RESMİGAZETE SAYISI : 12038

Madde 1 – Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayri menkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir. Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.”

1.4. Köy Kanunu

KANUN NO : 442
KANUN TARİHİ : 18.03.1924
RESMÎGAZETE TARİHİ : 07.04.1924
RESMÎGAZETE SAYISI : 68

Madde 1 – Nüfusu iki binden aşağı yurlara (köy) ve nüfusu iki bin ile yirmi bin arasında olanlara (kasaba) ve yirmi binden çok nüfusu olanlara (şehir) denir. Nüfusu iki binden aşağı olsa dahi belediye teşkilatı mevcut olan nahiye, kaza ve vilayet merkezleri kasaba itibar olunur. Ve Belediye Kanununa tabidir.

Madde 2 – Cami, mektep, otlak, yaylak, baltalık gibi ortak malları bulunan ve toplu veya dağınık evlerde oturan insanlar bağ ve bahçe ve tarlalarıyla birlikte bir köy teşkil ederler.

Madde 3 – Bu kanunun hükmü başlar başlamaz her köyün sınırı ihtiyar meclisi tarafından bir kağıda yazılır. Sınır için komşu köyler ile aralarında uzlaşmadıkları yerler varsa bu da gösterilir ve yazılan sınır kağıdı ihtiyar meclisince mühürlenerek nahiye müdürüne gönderilir. Nahiye müdürü de bu sınır kağıdını kaza veya vilayete gönderir. Oralarda idare meclisince sınır kağıdı tetkik ve tasdik olunduktan sonra tasdikli bir örneği tekrar köy ihtiyar meclisine verilmek üzere nahiye müdürüne yollandığı gibi asıl sınır kağıdı da tasdikli olarak tapu idaresine verilir. İki köy arasında uzlaşılmayan sınırlar için idare meclisleri tahkikat ve tetkikat yaparak sınırı beşinci maddeye göre çizip her iki köye de tasdikli birer örneğini gönderir ve bu katidir. Kazadaki bütün köylerin tasdikli sınır kağıtları tapuca bir deftere yazılıp defterin altı idare meclisine tasdik ettirilir. Ayrıca bu tasdikli defterin bir sureti de tapuca çıkarılıp idare meclisinde saklanmak üzere verilir. Köy sınırlarına ait işlerde Devlet daireleri ve mahkemelerce bu tasdikli defterler esastır.

1.5. Kamulaştırma Kanunu

KANUN NO : 2942
KANUN TARHİ : 04.11.1983
RESMİGAZETE TARHİ : 08.11.1983
RESMİGAZETE SAYISI : 18215

Madde 1 –Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını , taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.

1.6. Gecekondu Kanunu

KANUN NO : 775
KANUN TARHİ : 20.07.1966
RESMİGAZETE TARHİ : 30.07.1966
RESMİGAZETE SAYISI : 12362

Madde 1 – Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.

Madde 2 – Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimini ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.

1.7. . Arsa Ofisi Kanunu

KANUN NO : 1164
KANUN TARHİ : 29.04.1969
RESMİGAZETE TARHİ : 10.05.1969
RESMİGAZETE SAYISI : 13195

Madde 1 – Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacıyla tanzim alışı ve satış yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere; Maliye Bakanlığına bağlı kamu tüzel kişiliğini haiz ve döner sermayeli "Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü" kurulmuştur.

Madde 2 – Bu Genel Müdürlük;

- a) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma, devir, satın alma yolu ile ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlamaya,
- b) Arsa stoku ve tanzim satışları yapmaya,
- c) Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, trampaya, irtifak hakkı tesis etmeye; kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlamaya ve satmaya,
- d) Amaçlarını gerçekleştirmede kullanmak üzere gerekli fonları temin için miktarı, faizi, itfa süresi, ihraç fiyatı gibi hususlar Maliye Bakanlığınca belirlenmek üzere tahvil ihraç etmeye,
- e) Gerçek ve tüzel kişilerden avans almaya ve Maliye Bakanlığının izni ile her türlü kaynaktan kredi kullanmaya,
- f) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlamaya,
- g) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonları kurmaya ve işletmeye,
- h) Amacıyla ilgili ihtisas bankalarına iştirake yetkilidir.

Genel Müdürlük, Bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanacağı taşınmaz malların harita, imar, uygulama ve parselasyon planlarını yapar veya yaptırır. Planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre işlem yapılarak onanır ve kesinleşir

1.8. Belediye Kanunu

KANUN NO : 1580
 KANUN TARHİ : 03.04.1930
 RESMİGAZETE TARHİ : 14.04.1930
 RESMİGAZETE SAYISI : 1471

Madde 1 – Belediye, beldenin ve belde sakinlerinin mahalli mahiyette müşterek ve medeni ihtiyaçlarını tanzim ve tesviye ile mükellef hükmi bir şahsiyettir.

Belediye teşkilatı mecburi olan yerler

Madde 2 – Belediye idaresinin mevdu olduğu makam ve heyetler

Madde 3 – Belediye idaresi, belediye meclisi ile belediye encümeni ve belediye reisi ve muavinlerine, belediye şubeleri mevcut ise şube müdürlerine ve şube heyetlerine mevdudur.

1.9. Kıyı Kanunu

KANUN NO : 3621
KANUN TARHİ : 04.04.1990
RESMİGAZETE TARHİ : 17.04.1990
RESMİGAZETE SAYISI : 20495

Madde 1 – Bu Kanun, deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplum yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Kapsam

Madde 2 – Bu Kanun, deniz, tabii ve suni göller ve akarsu kıyıları ile deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerine ait düzenlemeleri ve bu yerlerden kamu yararına yararlanma imkan ve şartlarına ait esasları kapsar.

1.10. Boğaziçi Kanunu

KANUN NO : 2960
KANUN TARHİ : 18.11.1983
RESMİGAZETE TARHİ : 22.11.1983
RESMİGAZETE SAYISI : 18229

Madde 1 – Bu Kanunun amacı; İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak ve geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemek.

1.11. Orman Kanunu

KANUN NO : 6831
KANUN TARHİ : 31.08.1956
RESMİGAZETE TARHİ : 08.09.1956
RESMİGAZETE SAYISI : 9402

Madde - 1 Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.

Ancak;

A) Sazlıklar;

B) Step nebatlarıyla örtülü yerler;

C) Her çeşit dikenlikler;

Ç) Parklar;

D) Şehir mezarlıklarıyla kasaba ve köylerin hudutları içerisinde bulunan eski (kadim) mezarlıklarındaki ağaç ve ağaçlıklarla örtülü yerler,

E) Sahipli arazide bulunan ve civarındaki ormanlarda tabii olarak yetişmeyen ağaç ve ağaççık nevilerinin bulunduğu yerler;

F) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleri ile özel mülkiyette bulunan ve tarım arazisi olarak kullanılan, dağınık veya yer yer küme ve sıra halindeki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler,

G) Orman sınırları dışında olup yüzölçümü üç hektarı aşmayan sahipli arazideki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler.

H) Sahipli arazide ve muhitin hususiyetlerine göre yetişmiş ve yetiştirilecek olan fıstık çamlıkları ve palamut meşelikleri dahil olmak üzere her nevi meyvalı ağaç ve ağaççıklar;

İ) Sahipli arazideki aşılı ve aşısız zeytinliklerle, özel kanunu gereğince Devlet ormanlarından tefrik edilmiş ve imar ıslah ve temlik şartları yerine getirilmiş bulunan yabani zeytinlikler ile 9/7/1956 tarih ve 6777 sayılı kanunda tasrih edilen yabani veya aşılınmış fıstıklık, sakızlar ve harnupluklar.

J) Funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan yerler; orman sayılmaz.

Madde 2 –Orman sayılan yerlerde:

A) Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerleri ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler.

B) 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (Antepfıstığı) gibi çeşitli tarım alanlarını veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları.

Orman sınırları dışına çıkartılır.

Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler Devlete ait ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkartılır. Uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tashih ve tescil işlemi yapılır.

Bu yerler dışında orman sınırlarında hiçbir suretle daraltma yapılamaz.

Bu madde hükümleri, muhafaza ormanı, milli park olarak ayrılan, izin ve irtifak hakkı tesis edilen ormanlık alanlarda ve 3 üncü madde ile orman rejimi içine alınan yerlerde bu niteliklerinin devamı süresince yanan orman sahalarında ise hiçbir şekilde uygulanmaz.

Bu maddenin (B) bendi ile orman sınırları dışına çıkarılıp, 2924 sayılı Kanunun 11 ve 12 nci maddeleri gereğince fiili durumlarına göre ifraz edilerek bedeli karşılığı satılacak yer, yapı ve tesisleri kullananlardan, satış işlemleri tamamlanıncaya kadar eciri misil alınmaz.

1.12. Milli Parklar Kanunu

KANUN NO : 2873
KANUN TARİHİ : 09.08.1983
RESMİGAZETE TARİHİ : 11.08.1983
RESMİGAZETE SAYISI : 18132

Madde 1 – Bu Kanunun amacı, yurdumuzdaki milli ve milletlerarası düzeyde değerlere sahip milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanlarının seçilip belirlenmesine, özellik ve karakterleri bozulmadan korunmasına geliştirilmesine ve yönetilmesine ilişkin esasları düzenlemektir.

1.13. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun

KANUN NO : 4070
KANUN TARİHİ : 16.02.1995
RESMİGAZETE TARİHİ : 19.02.1995
RESMİGAZETE SAYISI : 22207

Madde 1 – Bu Kanunun amacı, Hazineye ait tarım arazilerinin satış esaslarını belirlemektir.

Madde 2 - Hazineye ait tarım arazileri, bu bölümdeki hükümlere göre, peşin veya taksitle satılabilir.

1.14. 3 Mart 1340 Tarihli ve 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyetlerine Devri Hakkında Kanun

KANUN NO : 4071
KANUN TARİHİ : 16.02.1995
RESMİGAZETE TARİHİ : 19.02.1995
RESMİGAZETE SAYISI : 22207

Madde 1 – Bu Kanunun amacı; 3 Mart 1340 (1924) tarihli ve 431 sayılı Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaniye'nin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun gereğince Hazineye intikal eden taşınmaz malların tapu kaydı içinde kalmaları sebebiyle Hazine adına tescil edilen veya edilmesi gereken yerlerin, zilyetlerine verilmesi esas ve usullerini düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2 – Bu Kanun, tapu sicilinde intikal işlemi yapılmış olsun ve olmasın, Osmanlı padişahlarından Hazineye intikal eden taşınmaz malların tapu kaydı sınırları içinde uygulanır.

1.15. Mülga 2613 ve 766 Sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgililerine Devrine Dair Kanun

KANUN NO : 4072
KANUN TARİHİ : 16.02.1995
RESMİGAZETE TARİHİ : 19.02.1995
RESMİGAZETE SAYISI : 22207

Madde 1 –Hazinenin mülkiyetinde iken herhangi bir nedenle ve yolla mülkiyetinden çıkmış ya da başka Yasaların kapsamı içinde kalan yerler ile üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilen yerler hariç olmak üzere;

26/7/1972 - 9/10/1987 tarihleri arasında mülga 2613 ve 766 sayılı Yasalar gereğince miktar fazlası olarak Hazine Adına tescil edilmiş taşınmaz mallar senetsizden tescil edilen kısımlar dahil olmak üzere 21/6/1987 tarih ve 3402 sayılı Yasanın 14 üncü maddesindeki miktarlara kadar olan kısmı, kadastro tutanağı, komisyon kararı veya mahkeme ilamı ile belgelendirilmek koşuluyla zilyedine veya mirasçılara 2/7/1964 tarih ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak değer

üzerinden devredilir. Zilyede verilecek taşınmaz mal üzerinde, yukarıda sayılan belgelerde gösterilmiş muhtesat var ise sadece zeminin vergi değeri esas alınır.

1.16. Maden Kanunu

KANUN NO : 3213
KANUN TARİHİ : 04.06.1985
RESMÎGAZETE TARİHİ : 15.06.1985
RESMÎGAZETE SAYISI : 18785

Madde 1 – Bu Kanun madenlerin aranması, işletilmesi, üzerinde hak sahibi olunması ve terk edilmesi ile ilgili esas ve usulleri düzenler.

Madenler

Madde 2 – Tabiatıta element (basit), bileşik (mürekkep) veya karışım (mahlut) halde bulunan, aşağıda yazılı maddeler bu Kanuna göre maden sayılır.

1.17. Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun

KANUN NO : 3303
KANUN TARİHİ : 05.06.1986
RESMÎGAZETE TARİHİ : 19.06.1986
RESMÎGAZETE SAYISI : 19139

Madde 1 – Bu Kanunun amacı, 17 Ocak 1326 (1910) tarih ve 289 sayılı Tezkere-i Samiyye ile hudutları belirlenen ve 5/2/1958 tarih ve 4/9925 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla hudutları genişletilen taşkömürü havzası dahilinde kalan taşınmaz malların zilyetleri adına tesciline imkân sağlamaktır.

1.18. İskan Kanunu

KANUN NO : 2510
KANUN TARİHİ : 14.06.1934
RESMÎGAZETE TARİHİ : 21.06.1934
RESMÎGAZETE SAYISI : 2733

Madde 1 –Muhacir ve mültecilerle göçebelerin ve gezginci çingenelerin yurt içinde yerleştirilmeleri; Türk kültürüne bağlılık ve nüfus oturuş ve yayılışının düzeltilmesi amacıyla Bakanlar Kurulunca yapılacak programa uygun olarak İçişleri ve Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanlıklarınca tertiplenir.

Muhacirlerin ve mültecilerin kabulü

Madde 3 – Türkiye'de yerleşmek maksat ile dışarıdan münferiden gelmek isteyen Türk soyundan meskun veya göçebe fertler Sıhhat ve İçtimai Muavenet Vekillığının

mütalaası alınmak şartı ile Dahiliye Vekilliğinin emri ile ve müctemian gelmek isteyen Türk soyundan meskun veya göçebe fertler ve aşiretler ve Türk kültürüne bağlı meskun kimseler işbu kanunun hükümlerine göre Dahiliye Vekilliğinin mütalaası alınmak şartı ile Sıhhat ve İctimai muavenet Vekilliğinin emirleri ile kabul olunurlar. Bunlara muhacir denir.

Kimlerin ve hangi memleketler halkının Türk kültürüne bağlı sayılacağı İcra Vekilleri Heyeti kararı ile tespit olunur.

Türkiye'de yerleşmek maksat ile olmayıp bir zaruret ilticası ile muvakkat oturmak üzere sığınanlara mülteci denir. 4 üncü maddede yazılı sebepler bulunmayan mülteciler Türkiye'de yerleşmek isterlerse ve bunu yazı ile bulundukları yerin en büyük idare amirlerine bildirirlerse haklarında Sıhhat ve İctimai Muavenet Vekilliğince muhacir muamelesi yapılır.

Öbür mülteciler için Dahiliye Vekilliğince haklarında vatandaşlık kanunu ahkâmı tatbik olunur.

Muhacirlerin alınma yolları Sıhhat ve İctimai Muavenet Vekilliğince, mültecilerin ise Dahiliye Vekilliğince yapılacak talimatnamelerle tespit olunur.

Türkiye'de yerleşmek maksat ile ve Hükümetten iskân yardımı istememek şartı ile dışarıdan gelmek isteyen Türk soyundan olan kimseler Hariciye, Dahiliye ve Sıhhat ve İctimai Muavenet Vekilliklerince müştereken tespit olunacak şekiller dahilinde konsoloslarımızın verecekleri muhacir vizesiyle Türkiye'ye gelirler ve serbest muhacir olarak kabul olunurlar. Bu yolda geleceklerin pasaportlarına muktazi meşruhat verilir.

İcra Vekilleri Heyeti bu madde hükümlerinin hangi yerler halkına tatbik olunacağını tayin ve tespit eder.

1.19. Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun

KANUN NO : 3998
KANUN TARHİ : 09.06.1994
RESMİGAZETE TARHİ : 13.06.1994
RESMİGAZETE SAYISI : 21959

Madde 1 – Devlet mezarlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü yönetimindeki tarihi mezarlıklar ile şehitlikler ve cemaatlara ait özel statüsü bulunan mezarlıklar hariç, umumi mezarlıkların mülkiyeti belediye bulunan yerlerde belediyelere, köylerde köy tüzelkişilerine aittir. Bu yerler satılamaz ve kazandırıcı zaman aşımı zilyetliği yolu ile iktisap edilemez.

Korunma

Madde 2 – Mezarlıklar ve şehitlikler ile mezarlar bozulamaz, tahrip edilemez ve kirletilemez. Bu yerler imar mevzuatı ile veya başka herhangi bir şekilde park, bahçe, meydan, otopark, çocuk parkı, yeşil alan gibi sahalar olarak ayrılamaz ve asli gayesi dışında hiç bir amaç ile kullanılamaz. Yol geçme zorunluluğu bulunduğu İşleri Bakanlığınca kabul edilen mezarlıklar veya bölümleri bu hükmün dışarıdadır.

1.20. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun

KANUN NO : 6570
KANUN TARİHİ : 18.05.1955
RESMİGAZETE TARİHİ : 27.05.1955
RESMİGAZETE SAYISI : 9013

Madde 1 - Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkulların (Musakkaf olmayanlar hariç) kiralalmalarında kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanunun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.

Mabetler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için kullanılmaz.

1.21. Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun

KANUN NO : 3091
KANUN TARİHİ : 04.12.1984
RESMİGAZETE TARİHİ : 15.12.1984
RESMİGAZETE SAYISI : 18606

Madde 1 – Bu Kanun; gerçek veya tüzelkişilerin zilyed bulunduğu taşınmaz mallarla kamu idareleri, kamu kurumları ve kuruluşları veya bunlar tarafından idare olunan veya Devlete ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlere veya menfaati umuma ait olan taşınmaz mallara yapılan tecavüz veya müdahalelerin, idari makamlar tarafından önlenmesi suretiyle tasarrufa ilişkin güvenliği ve kamu düzenini sağlar.

2. KADASTRO MEVZUATI

2.1. Kadastro Kanunu

KANUN NO : 3402
KANUN TARHİ : 21.06.1987
RESMİGAZETE TARHİ : 09.07.1987
RESMİGAZETE SAYISI : 19512

Madde 1 –Bu Kanunun amacı, memleketin kadastral topografik haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek ve bu suretle Türk Medenî Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmaktır.

2.2. Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun

KANUN NO : 2859
KANUN TARHİ : 23.06.1983
RESMİGAZETE TARHİ : 25.06.1983
RESMİGAZETE SAYISI : 18088

Madde 1 –Teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden veya eksikliği görülen ve en az bir mevki veya ada biriminde zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen tapulama ve kadastro paftaları, bu Kanun hükümlerine göre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve ilgili bakanın onayı ile yenilenir. Buna göre tapu sicilinde gerekli düzeltmeler yapılır.

2.3.Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi Dair Tarım Reformu Kanunu

KANUN NO : 3083
KANUN TARHİ : 22.11.1984
RESMİGAZETE TARHİ : 01.12.1984
RESMİGAZETE SAYISI : 18592

Madde 1 – Bu Kanunun amacı sulama alanları ile Bakanlar Kurulunca gerekli görülen alanlarda;

a) Toprağın verimli şekilde işletilmesini, işletilmesinin korunmasını, birim alandan azami ekonomik verimin alınmasını, tarım üretiminin sürekli olarak artırılmasını, değerlendirilmesini ve buralarda istihdam imkanlarının artırılmasını,

- b) Yeterli toprağı bulunmayan ve topraksız çiftçilerin zirai aile işletmeleri kurabilmeleri için Devletin mülkiyetinde bulunan topraklarla topraklandırılmalarını, desteklenmelerini, eğitilmelerini,
- c) Ekonomik üretime imkân vermeyecek şekilde parçalanmış tarım topraklarının gerektiğinde ve imkanlar ölçüsünde genişletilmesi suretiyle de toplulaştırılmasını, tarım arazisinin ailenin geçimini sağlamaya ve aile iş gücünü değerlendirmeye yeterli olmayacak derecede parçalanmasını ve küçülmesini önlemeyi,
- d) Yeni yerleşme yerleri kurmayı, mevcut yerleşme yerlerine eklemeler yapmayı,
- e) Zorunluluk halinde tarım arazisinin diğer amaçlara tahsisini düzenlemeyi,
- f) Dağıtılmayan tarım arazisinin değerlendirilme şeklini belirlemeyi,
- g) Bakanlar Kurulunca gerekli görülen diğer bölgelerde gayri menkullerin Milli Güvenlik nedeniyle mülkiyet ve tasarruf şekillerinde ve yerleşim yerlerinde düzenlemeler yapmayı sağlamaktır.

2.4. Mera Kanunu

KANUN NO : 4342
 KANUN TARİHİ : 25.02.1998
 RESMİGAZETE TARİHİ : 28.02.1998
 RESMİGAZETE SAYISI : 23272

Madde 1- Bu Kanunun amacı; 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 kişileri adına tahsislerinin yapılmasını, belirlenecek kurallara uygun bir şekilde kullandırılmasını, bakım ve ıslahının yapılarak verimliliklerinin artırılmasını ve sürdürülmesini, kullanımlarının sürekli olarak denetlenmesini, korunmasını ve gerektiğinde kullanım amacının değiştirilmesini sağlamaktır.

Kapsam

Madde 2- Bu Kanun, mera, yaylak ve kışlak alanları ile umuma ait çayır ve otlak alanları kapsar.

3. HARİTA MEVZUATI

3.1. Harita ve Planlara Ait İşaretlerin Korunması Hakkında Kanun

KANUN NO : 155
 KANUN TARİHİ : 12.12.1960
 RESMİGAZETE TARİHİ : 17.12.1960
 RESMİGAZETE SAYISI : 10682

Madde 1 – Harita ve planlara ait amme hizmetine mahsus (Nirengi, nivelman, poligon, röper tesisleri gibi) işaretleri yerinden çıkaranlar, yerinden oynatanlar, tanınmaz hale getirenler veya ilgili makamlardan mücadele almaksızın yerini değiştirenler Türk Ceza Kanununun 516 ncı maddesinin 4 üncü fıkrası uyarınca cezalandırılmakla beraber, ayrıca bu işaretlere ait tesislerin yeniden tesis ve ihyası için ilgili makamlarca yapılması gereken bilcümle masrafları tazmin ederler.

Madde 2 – Mahalli idare amirleri ile köy muhtarları ve belediye başkanları bu işaretlerin kontrol ve muhafazası tedbirlerini almak, suçlular hakkında takibat yapılmak üzere zabıta ve savcılıkları ve gereği yapılmak üzere işaretler ile ilgili dairesini durumdan haberdar etmekle mükelleftirler.

3.2. Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun

KANUN NO : 3458
KANUN TARİHİ : 17.06.1938
RESMİGAZETE TARİHİ : 28.06.1938
RESMİGAZETE SAYISI : 3945

Madde 1 –Türkiye Cumhuriyeti hudutları dahilinde mühendislik ve mimarlık unvan ve yeteneği ile sanat icra etmek isteyenlerin aşağıda yazılı vesikalardan birini haiz olmaları şarttır:

- a) Mühendislik veya mimarlık tahsilini gösteren Türk yüksek mekteplerinden verilen diplomalar;
- b) Programlarının yüksek mühendis veya mimar mektepleri programlarına muadil olduğu kabul edilen bir ecnebi yüksek mühendis veya yüksek mimar mektebinden diploma almış olanlara usulüne tevfiқан verilecek ruhsatnameler;
- c) Türk Teknik Okulu mühendis kısmı ile programlarının buna muadil olduğu kabul edilen memleket dahilindeki diğer mühendis veya mimar mekteplerinden verilen diplomalar;
- d) Programlarının Türk Teknik Okulu Mühendis kısmı programlarına muadil olduğu kabul olunan bir ecnebi mühendis veya mimar mektebinden diploma almış olanlara usulüne tevfiқан verilecek ruhsatnameler.

4. İMAR MEVZUATI

4.1. İmar Kanunu

KANUN NO : 3194
KANUN TARHİ : 03.05.1985
RESMİGAZETE TARHİ : 09.05.1985
RESMİGAZETE SAYISI : 18749

Madde 1 – Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.

Kapsam

Madde 2 – Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşaa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.

Genel Esaslar

Madde 3 – Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.

İstisnalar

Madde 4 – 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

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

Tanımlar

Madde 5 – Bu Kanunda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır.

Nâzım İmar Planı : Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı: Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nâzım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Yerleşme Alanı: İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

İmar Adası; İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

İmar Parseli; İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

Kadaastro Adası; Kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.

Kadaastro Parseli; Kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

Yapı; Karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bina; Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

İlgili İdare; Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir.

Bakanlık; Bayındırlık ve İskân Bakanlığıdır.

Mücavir Alan; İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.

Çevre düzeni planı ; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır.

(Ek: 26/4/1989 - 3542/1 m.) Fen adamları; yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makine, harita-kadaastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğrenim veren en az lise dengi okullardan mezun olmuş veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süreyle bakanlıkların açmış olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 3308 sayılı Çıraklık ve Meslek Eğitim Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.

Ayrıca, bu Kanunda adı geçen diğer tanımlar Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte tarif edilir.

İmar Programları, Kamulaştırma ve Kısıtlılık Hali

Madde 10 –Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere, 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur.

İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılınca veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.

Kamuya Ait Gayrimenkuller

Madde 11 – İmar planlarında; meydan, yol, park yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekâtı ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.

Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.

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.

Cephe Hattı

Madde 12 – İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı, plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa, beş yıllık imar programı içinde olup olmadığına göre, 10 ncu maddede belirtilen müddetler içerisinde 18 inci madde hükümleri tatbik edilmediği veya başka bir şekilde haline imkan bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, bu arsanın tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır.

İmar Planlarında Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerler

Madde 13 – Resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan alanlarda inşaat ve mevcut bina varsa esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmez. Ancak imar programına alınıncaya kadar mevcut kullanma şekli devam eder.

İmar programına alınan alanlarda kamulaştırma yapılıncaya kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulur. Kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek olan emlak vergisi, kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir. Birinci fıkrada yazılı yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı gerektirmeyen bir maksada ayrılması halinde ise durdurma tarihinden itibaren geçen sürenin emlak vergisini mal sahibi öder.

Ancak, parsel sahibi imar planlarının tasdik tarihinden itibaren beş yıl sonra müracaat ettiğinde imar planlarında meydana gelen değişikliklerden ve civarın özelliklerinden dolayı okul, cami ve otopark sahası ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan alanlardan ilgili kamu kuruluşunca yapımından vazgeçildiğine dair görüşü alındığı takdirde, tüm belirli çevredeki nüfus, yoğunluk ve donatım dengesini yeniden irdelleyerek hazırlanacak yeni imar planına göre inşaat yapılır. Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan imar planlarında, bahsedilen beş yıllık süre bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren geçerlidir.

Onaylanmış imar planlarında, birinci fıkrada yazılı yerlerdeki arsa ve arazilerin, bu Kanunda öngörülen düzenleme ortaklık payı oranı üzerindeki miktarlarının mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilmesi halinde bu terk işlemlerinden ayrıca emlak alım ve satım vergisi alınmaz.

İrtifak Hakları

Madde 14 – Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir.

Belediyeler veya valilikler, mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir.

İfraz ve tevhit

Madde 15 – İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

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

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

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan *küçük ifrazlara izin verilmez.

Tescil ve Şüyuun İzalesi

Madde 16 – Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhit veya ifrazı, bunlar üzerindeki irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkini için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.

Bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir.

Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar

Madde 17 – Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hâsıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüylandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.

Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatlari halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir.

Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğeri hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyunun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir.

Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır.

Arazi ve Arsa Düzenlenmesi

Madde 18 – İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğeri sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planlarına 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 dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değeri 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 otuz beşini geçemez.

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 maksatlarda kullanılmaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, *eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyulanma sadece zemine ait olup, şüyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülmeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir. Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat

hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüylendirilen Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

Parselasyon Planlarının Hazırlanması ve Tescili

Madde 19 – İmar planlarına göre parselasyon planları yapıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutav vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır. Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler. Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

4.2. İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun

KANUN NO : 2981
KANUN TARİHİ : 24.02.1984
RESMİGAZETE TARİHİ : 08.03.1984
RESMİGAZETE SAYISI : 18335

Madde 1 – Bu Kanunun amacı; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir.

Kapsam

Madde 2 – Bu Kanun; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilen aşağıda belirtilen yerlerdeki bütün yapıları kapsar;

a) Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yapılar.

- b) 6785 sayılı Kanuna 1605 sayılı Kanunla eklenen Ek 7 ve 8 inci maddeler gereğince çıkarılan yönetmeliğin 1.03 maddesi kapsamına giren alanlardaki yapılar,
c) (b) bendi dışında kalan sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapılar.

İstisnalar

Madde 3 – İstanbul ve Çanakkale (Özel kanun çıkarılıncaya kadar) Boğazları ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerde, Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılarda bu Kanun hükümleri uygulanmaz.



**EK 5: TÜRKİYE'DE PLANLAMA İLE İLGİLİ KURULUŞLAR
ULUSAL DÜZEY**

KURULUŞ	İŞLEV	YASAL DAYANAK
Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı	Beş yıllık kalkınma Planlarını ve yıllık Programları hazırlamak Bölge planlarını hazırlamak/hazırlatmak	Devlet Planlama Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri hakkında kanun hükmünde kararname (No:540)
Başbakanlık Toplu Konut İdaresi başkanlığı	Konut üretimi ve finansmanı	Toplu Konut kanunu
Başbakanlık Özelleştirme İdaresi başkanlığı	Belediye Hudutları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait taşınmazlar için mevzi imar planlarını hazırlamak	Özelleştirme uygulamalarının düzenlenmesinde ve bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun (No.4046)
Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü	Tarım alanları tarım dışı amaçlarla kullanımına izin vermek Köy yerleşme alanlarında yapılacak planlar ile ilgili esasları belirlemek Devlet tarafından yapılacak altyapılar, ekonomi ve savunma ile ilgili tesislerin inşaaı, tarih ve tabiat varlıklarının korunması gibi amaçlar için yapılacak kamulaştırma sonucu nakledilecek kişilerin iskanı, bazı köylerin daha uygun alanlara nakli ve dağınık yerleşim birimlerinin toplanması, göçmenlerin iskanı	Tarım alanlarının tarım dışı gaye ile kullanılmasına dair yönetmelik (11.3.1989/21105, sayılı, 11.7.1994/20442, 11.07.1994/21987 sayılı R.G.) Köy Kanunu (No 442/3367) Köy yerleşme alanları uygulama yönetmeliği (20.08.1987/19550 sayılı R.G.) İskan kanunu (No 2510/2733) Köy Hizmetleri genel müdürlüğünün teşkilat ve görevleri hakkında kanun (No:3020)

KURULUŞ	İŞLEV	YASAL DAYANAK
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Çevre Düzeni planlarını yapmak/yaptırmak, onamak Kamu yapıları, afetler, toplu konut uygulamaları , gecekondu kanunu uygulamaları amacıyla yapılan planların, birden fazla beldeyi ilgilendiren imar planlarının ve ulaşım açısından önemli alanlarının planlarını onamak. Turizm alan ve merkezleri ile ilgili nazım imar planlarını onamak. Kıyı kenar çizgisini onamak Kıyılarda dolgu ve kurutma ile kazanılan alanlarda ,uygulama imar planlarını onamak	İmar kanunu (No:3194) İmar kanunu (No:3194) Gece kondu kanunu (No:7750 KHK No:247) Umumi hayata Müessir afetler dolayısıyla alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanun (No 7269/1051) Turizmi teşvik kanunu (No:2634) Turizm alanlarında ve merkezlerinde imar planlarının hazırlanması ve onaylanmasına ilişkin yönetmelik (27.1.1983/17941, 16.6.1989/20197 sayılı R.G.) Kıyı kanunu (No.3621/3830) Kıyı kanunu (No: 3621/3830)
Turizm Bakanlığı	Turizm alan ve merkezlerinde turizm amaçlı uygulama imar planlarını onamak. Turizm bölgelerinde ve merkezlerinde turizm dışı kullanımlarla ilgili imar planları ve alt yapı projeleri için görüş vermek. Turizm alan ve merkezlerinde ki taşınmazların yatırımcılara tahsisi, kiralanması ve irtifak hakkı tesisi Kıyılarda yer alan turizm bölge, alan ve merkezlerinde dolgu ve kurutma yolu ile kazanılan alanların uygulama imar planlarını onamak,	Turizm teşvik kanunu (No:2634) Turizm alanları ve merkezlerinde imar planlarının hazırlanması ve onaylanmasına ilişkin yönetmelik Turizm teşvik kanunu (No:2634) Kıyı kanunu (No.3621/3830)

KURULUŞ	İŞLEV	YASAL DAYANAK
Çevre bakanlığı	Çevrenin korunması, iyileştirilmesi, en iyi şekilde kullanılmasına ilişkin düzenlemeler yapmak, önlemler almak, ekolojik dengenin korunmasına yönelik çevre düzeni planlarını yapmak ve onamak.	Çevre bakanlığı kuruluş ve görevleri hakkında kanun hükmünde kararname. (No:443)
Çevre Bakanlığı Yüksel çevre kurulu	Özel çevre koruma alanı olarak ilan edilen alanlarda yer alacak tesislerle ilgili tahsis ve yapı izni vermek.	Çevre bakanlığı kuruluş ve görevleri hakkında kanun hükmünde kararname. (No:443)
Çevre Bakanlığı özel çevre Koruma Kurulu Başkanlığı	Özel çevre koruma alanı olarak ilan edilen ve edilecek alanlarda nazım ve uygulama imar planları hazırlamak ve onama	Çevre Kanunu (No:2872) Evre Bakanlığının kuruluş ve görevleri hakkında kanun hükmünde kararname (No:443)
Sağlık ve Sosyal yardım bakanlığı	Sanayi bölgelerinin ve bu bölgelerin dışında kurulacak birinci sınıf gayrisihhi müesseselerin etrafında oluşturulacak sağlık koruma mesafesini saptamak, tesis ve açılma izni vermek.	Umumi Hıfzıssıhha Kanunu (No:1593) Gayrisihhi müesseseler yönetmeliği (26.09.1995/22416 sayılı R.G.)
Sanayi ve Ticaret bakanlığı	Organize sanayi bölgeleri ve küçük sanatlar sitelerinin yer seçimi ve planlaması	Sanayi ve Ticaret bakanlığının Teşkilat ve görevleri hakkında kanun (No:3143) Organize sanayi bölgeleri yer seçimi yönetmeliği (28.06.1997/23033 sayılı R.G.)
Kültür Bakanlığı	Taşınmaz ve kültür tabiat varlıklarının tespiti, sit alanlarında yapılacak planlarda bölge kurulları ve yüksek kurul tarafından uyulması gerekli esasları tespit etmek.	Kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu (No:2863/3386)
Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma yüksek kurulu	Koruma ve restorasyon ilkelerini belirlemek, koruma kurulları arasındaki eş güdümü sağlamak	Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma yüksek kurulu ve Koruma kurulları Yönetmeliği (30.01.1989/20065 sayılı R.G.)

KURULUŞ	İŞLEV	YASAL DAYANAK
Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı	Tarım reformu genel müdürlüğünce belirlenen köy yerleş alanlarının kurulması veya mevcut köylerle köy altı yerleşme birimlerinin birleştirilmesi	Sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tarım reformu kanunu (No:3083)
Orman Bakanlığı	Milli parklarla ilgili gelişme planlarını hazırlamak ve onaylamak.	Milli parklar kanunu (No:2873) Orman kanunu (No:6831/3302 /3373)
	Tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları ile ilgili planları hazırlamak.	Milli parklar kanunu (No:2873)
	Milli park, tabiat parkı ve orman alanlarında (turizm alan ve merkezleri hariç) kamu yararına ve özel hukuk tüzel kişileri lehine intifa hakkı tesis etmek.	Orman kanununun 16,17,18 ve 115 maddeleri gereğince yapılacak arazi tahsisleri ve verilecek izinlere ait yönetmelik (7.2.1988/19718 sayılı R.G)
	Orman sınırlarının daraltılması ve orman dışına çıkan arazilerin ifrazı ve satışı.	Orman kanunu (No:6831/3302/3373)
	Şehir, kasaba ve köy planlarının toplu olarak bulunduğu yerlerdeki özel orman alanlarında inşaat yapılması için izin vermek orman ürünleri işleyecek her çeşit fabrika kurulması için izin vermek.	Orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesi hakkında kanun (No:2924/4127) Orman kanunu (No:6831/3302/373)
	Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin ağaçlandırma ve erozyon kontrolü için ilgili kuruluşlara tahsis etmek	Milli Ağaçlandırma ve erozyon kontrolü seferberlik kanunu

KURULUŞ	İŞLEV	YASAL DAYANAK
İller genel bankası genel müdürlüğü (Bayındırlık ve İskana Bakanlığı)	Belediyelerin yetki vermesi halinde halihazır harita ve imar planlarını yapmak/yaptırmak finansman sağlamak.	İller Bankası Kanunu (No:4759)
Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü (Maliye ve Gümrük Bakanlığı)	Arsalarda Aşırı fiyatları önlemek üzere tanzim alımı satımı yapmak , konut, sanayi, turizm, eğitim, sağlık ve kamu tesisleri için arsa sağlamak.	Arsa Ofisi Kanunu (No:1164, 542 sayılı KHK ile değişik.)

BÖLGESEL DÜZEY

KURULUŞ	İŞLEV	YASAL DAYANAK
Boğaziçi İmar yüksek koordinasyon kurulu	Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgelerinde büyük şehir belediyesince hazırlanıp onaylanan planların yürürlüğe girebilmesi için onaylanması.	Boğaziçi kanunu (No:2960) İmar Kanunu (No:3194)
Başbakanlık Güneydoğu Anadolu Projesi, Bölge kalkınma İdaresi Teşkilatı	GAP Bölgesi illerini kapsayan alanlarda 1580 ve 3194 sayılı yasaların yerel yönetimlere verdikleri imar ve altyapıya ilişkin hak ve yetkilerin kullanılması	Güneydoğu Anadolu projesi Bölge kalkınma idaresi teşkilatının kuruluş ve görevleri hakkında kanun hükmünde kararname. (No:388)
Kültür Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulları	Kentsel, arkeolojik ve doğal sit alanlarında ilgili valilik veya belediyelerce hazırlanan koruma amaçlı imar planlarını ve değişikliklerini inceleyip onamak, sit alanları için geçiş dönemi yapı koşullarını belirlemek.	Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kanunu (No:2862,3)
İller Bankası Bölge Müdürlükleri	İller Bankası Genel Müdürlüğünce verilen görevleri yerine getirmek.	İller Bankası Kanunu (No:4759)

İL DÜZEYİ

KURULUŞ	İŞLEV	YASAL DAYANAK
Valilik	Belediyeler mücavir alanlar dışında kalan alanlar için nazım uygulama ve imar planlarının hazırlanması ve onaylanması. Yukarıda anılan alanlarda planlama eylem ve uygulamalarını denetlemek. Belediyeler ve toplu konut idaresince önerilen toplu konut alanlarının ilanı ve imar planlarının onaylanması. Köy yerleşme alanı tespit komisyonunca hazırlanan planların onaylanması	İmar kanunu (No:3194) İl İdaresi Kanunu (No:5442) Toplu Konut kanunu (No:2985) Köy Kanunu (No442/3367)
İl Trafik Komisyonu	Kentsel alanlarda trafik planlaması ve uygulamasının yönlendirilmesi	İl İdaresi Kanunu (No:542)
Çevre Bakanlığı Mahalli çevre kurulları	Yüksel çevre kurulunun kararları çerçevesinde çevre kirliliğinin önlenmesi ve çevrenin iyileştirilmesi için il düzeyinde gerekli kararları almak, ilde kurulan tesis ve işletmeleri çevre açısından denetlemek.	Çevre bakanlığı Kuruluş ve görevleri hakkında kanun hükmünde kararname (No:443)

BELDE DÜZEYİ

KURULUŞ	İŞLEV	YASAL DAYANAK
Büyükşehir Belediyeleri	Nazım imar planları yapmak, yaptırmak ve onaylamak	Büyükşehir belediyelerinin yönetim hakkında kanun (No:3030)
	İlçe Belediyelerince hazırlanan uygulama imar planlarının onaylanması	Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi hakkında kanun (No:3030)
Belediye	Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması ve onaylanması	İmar kanunu (No:30194)
	Gecekondu Önleme Bölgeleri için İmar Planları Hazırlanması ve onaylanması	Gecekondu kanunu (No:775/KHK No:247)
	Gece kondu bölgelerinde imar ve ıslah planlarının yapılması ve onaylanması	İmar ve Gecekondu mevzuatına aykırı olarak yapılan yapılara uygulanacak işlemler hakkında kanunlar (No:2981, No:2390, No:3366)

EK 6: BELEDİYELERLE YAPILAN YAZIŞMA**BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

“Türkiye’ de İmar Uygulama Kanunları Çelişkileri, İlgili Dava Kararları Çelişkileri ve Çözüm Önerileri” konulu tez çalışmamda yer almak üzere Belediyenizce yapılan imar uygulamaları hakkında aşağıdaki bilgilere ihtiyaç duyulmuştur.

1. Belediyenizin halihazır haritası en son hangi yılda yapıldı?
2. Belediyenizin imar planı en son kaç yılında yapıldı, ne kadar bir sahayı kapsamaktadır? Belediyenizin kadastrosu hangi yılda yapıldı?
3. Belediyenizce en çok hangi uygulama yöntemi kullanılmaktadır?
4. İmar kanununun 18. Maddesinin, 2981 / 3290 sayılı yasasının 10 / C Maddesinin, 2942 sayılı kanunun 5. ve 6. Maddelerinin ayrıca 3194 sayılı kanunun 15. ve 16. Maddelerinin her birinin uygulama adetleri nedir?
5. Beş yıllık imar programlarında imar uygulamalarının hangilerine yer vermektесiniz?
6. Belediye olarak 18. Madde uygulamasını yaptınız veya yaptırdınız mı? Kaç hektarlık alanda yapılmıştır? Adedi nedir? Belediye olarak kendiniz mi yoksa müteahhitlere mi yaptırıyorsunuz?
7. 18. Madde uygulamasını maddi imkansızlıklar, siyasi nedenler, personel sıkıntısı şıklarından hangileri ne oranda etkilemektedir?
8. 18. Madde uygulamasını meskun alanlarda yapabiliyor musunuz? Yoksa sadece gayri meskun sahalarda mı yapıyorsunuz?
9. Belediyenizce yapılan ve ya yaptırılan imar uygulamalarına (kamulaştırma, 18. Madde, 2981 ve ya ifraz- tevhit) hangi konularda; hangi aşamalarda itirazlar gelmektedir? İtiraz için kime başvurulur? Bu itirazlara karşılık ne yapılıyor? Bunların kaç adedi Encümence uygun görülmekte, kaç adedi İdari Mahkeme davasına sebep olmaktadır? Uygulamanın durmasına neler sebep olabilmektedir? İptaline neler sebep olabilmektedir?
10. İmar uygulamaları ile ilgili İdari Mahkemede açılan dava konuları nelerdir?
11. Bu davalarla ilgili (kamulaştırma, 18. Madde, 2981) bilirkişi raporları ile İdare Mahkemesi ve Danıştay Kararlarının tarafımıza gönderilmesi.

12. Kanunlarda (imar-gecekondu vs..) *bilirkişi raporlarında ve ya yargı kararlarında karşılaştığınız çelişkiler nelerdir?*
13. Uygulama kanunlarının ilgili olduğu kanunlar hangileridir?
14. Kanunların amaçlarında çelişmeler var mıdır?
15. Kanunların verdiği yetkilerde (örgütsel yapıda) ortaklıklar ve diğer kurumlara verilen yetkilerde bir karmaşa söz konusu mudur? Nelerdir?
16. İmar uygulamaları ile ilgili mesleki bir karmaşa var mıdır? (mühendis, mimar, şehir planı vs..) Kimler sorumludur? Kimler çalışmaktadır? İlgili meslekler hangileridir?
17. Kanunların kısıtları (süreler ve işleyiş olarak) nelerdir?
18. Uygulama kanunlarında eksik veya gereksiz bulduğunuz noktalar nelerdir?
19. Uygulamada çözülmesini istediğiniz sorunları ve çözüm önerilerinizden birkaç tanesinin neler olduğunu ? ***Yeni imar kanununda bulunmasını istediğiniz hususları ?***

Bu konulardaki bilgilerin gönderilmesi hususunda ve vereceğiniz bilgi ve yardım için şimdiden teşekkür eder gereğinin yapılmasını saygılarımla arz ederim.

Tel : 0542 602 76 00 - 0370 412 89 93 (267) (Karabük Belediyesi)

Adres : Atatürk Mahallesi Necatibey Caddesi

Evren Sokak No: 66 78200

KARABÜK

Necati EVREN

Harita Mühendisi

AVUKAT
FAZİLET DEMİREZEN

EK 7:ÖRNEK İTİRAZ DİLEKÇESİ

ZONGULDAK İDARE MAHKEMESİNE
GÖNDERİLMEK ÜZERE

KARABÜK ASLİYE HUKUK HAKİMLİĞİNE
TEHİRİ İCRA TALEPLİDİR
MÜRAFAA İSTEMLİDİR

DAVACI : CELAL ÖZDİLEK Hal içi
VEKİLİ : Av.FAZİLET DEMİREZEN
DAVALI : ARABÜK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İPTALİ İSTENİLEN KARAR : Karabük Belediye encümeninin 7/8/2000 tarih 33/1592 nolu kararı ile müvekkilime ait 154 ada 9 parselde ve ortak kullanım için ayrılan 11 nolu parselde imar kanunun 18 .mad göre uygulama yapılmasına dair karar

TEBLİĞ TARİHİ : Karabükün sesi 18/8/2000 tarihli
ilanen tebliğ edilmiştir.

TALEBİN MEVZU : Karabük Belediye encümenince 7/8/2000 tarih 33/1592 nolu kararı ile imar kanunun 18 maddesine göre müvekkilime ait 154 ada -9 parselde ve ortak kulmlanım için ayrılan 11 nolu parselde uygulama yapılmasına dair verilen kararın İPTALİNE karar verilmesini talep ederiz.

İPTAL SEBEPLERİ

Davamızı Zonguldak idare mahkemesi 2000/895 esasında açmıştık. 2000/665 Kararla dava dilekçe örneğinin imzasız olduğundan bahisle dilekçe örneği ve ekleri tarafımıza iade edilmiş ve 30 günlük süre verilmiştir.Bu karar tarafımıza 16/10/2000 tarihinde tebliğ edilmiş olup süresinde davamızı yeniden açmış bulunmaktayız.

Müvekkilim Karabük Bayır mah hal içi pafta: 17- ada:154 parsel: 9 un sahibidir.11 nolu parsel ise afetzedelere tahsis edilen dükkanların arasındaki meydan-yol- park gibi yerlerin parselidir.Bu sebeple bu parselde 18 madde uygulama kararında müvekkilimin menfaatine aykırıdır.Karabükün içinde 1962 yılında meydana gelmiş yangın afeti sebebiyle hak sahibi kişilere İmar İskan Bakanlığınca dükkanlar yapılmış ve afetzede olan müvekkilime de bu dükkan tahsis edilmiştir.

Dükkanların aralarında kalan yol- meydan- park gibi yerler 7269 sayılı yasa uyarınca Karabük Belediyesine bedelsiz 11 parsel adında devir edilmiştir

Bayındırlık ve İskan bakanlığını afet işleri genel müdürlüğünün 24/10/1994 tarih ve 6673 sayılı yazısı) 7269 sayılı yasa uyarınca edinilip Karabük Belediyesine devir edilen park, yol meydan gibi yerlerin üçüncü şahıslara satılmasının mümkün olmadığı gibi bu yerlerin kullanım şekli, yeni imar planı ile değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde ,bu yerler devir alınan idareye aynı usullerle iade edilir.İmar kanunun 11 maddesi de aynen şöyle der "imar planlarında meydan yol park gibi yerler belediyeye bedelsiz terk edilir.Bu suretle edilecek yerler satılamaz başka maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğüne şerh konulur Özel mülkiyete konu edilecek hale getirildiği takdirde aynı usulle iade edilir.Buna aykırı davranışlar şahsen sorumludur. " Bu sebepten ötürü Belediye encümenince 11 parselde 18 madde düzenleme yapmasına olanak yoktur.

Karabük Belediyesi gerek müvekkilime bakanlıkça afetzede olması sebebiyle tahsis edilen arsayı ve gerekse dükkanların ortak kullanımına ayrılan ve 7269 sayılı yasa uyarınca davalı idareye verilen 11 parsel hakkında imar kanunun 18 maddesi uygulaması yapılmak üzere Karabük Belediye encümeninin 7/8/2000 tarih -33/1592 nolu kararı almıştır.Bu kararı alırken KAMU MAKSAADI güdülmemiştir.AMACA aykırıdır.Kararın İPTALİNE karar verilmesini talep ederiz.

1- Karabük Belediyesi afetzedelerin ortak kullanımı için ayrılan yol park ve meydandan oluşan 11 nolu parseli ve kendine ait dükkanları hal içi kooperatifine ilişikte sunduğumuz 4/5/1993 tarihli Karabük 1 noterliğinden yapılmış kat karşılığı inşaat sözleşmesiyle satmıştır.

Müvekkilim dükkan sahipleri dükkanlarını bu kooperatife satmıyor diye sürekli kanuna karşı dolan yapmakta ve hal içi kooperatifini menfaatlendirmek için yıllarca yoğun bir çaba içerisinde.Afetzede olan ve bakanlıkça tahsis edilen dükkan üzerinde 18 maddesi uygulama yaparak amacına ulaşmaya çalışmaktadır. Bir kamu kurumu aldığı kararlarda KAMU AMACI bulunmalıdır.Bu alınan kararda hal içi kooperatifini menfaatlendirme ve benim müvekkillerimi zarara uğratmayı amaçladığından encümen kararının iptaline karar verilmesini talep ederiz..

2- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı teknik araştırma ve uygulama genel müdürlüğünün 23/8/1999 tarihli ve 1072 sayılı kaçak yapılaşmanın önlenmesi konulu genelgede 5442 sayılı il idaresi kanunu uyarınca valilikler, yetkili oldukları il sınırları içerisinde her türlü uygulamanın yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olmasını, olmadığı tesbit edilenlerin ise uygun hale getirilmesini sağlamakla yükümlü olduklarını "Ayrıca yargıya intikal eden mevzuata aykırı yapılar hakkında yargı kararlarının ivedilikle uygulanmasını, bu tür yapılar ile mevzuata aykırı yapılara yasallık kazandırmağa yönelik imar planı tadilatı ve benzeri girişimlerde bulunmaması gerektiğini belirtmesine rağmen Karabük Belediye başkanlığı usulsüz olarak

S.S.Hal içi esnafları toplu işyeri yapı kooperatifinin durumunu yasallaştırmak kastı ile dava konusu yeri encümen kararı ile 18 madde uygulaması yapmak istemektedir.

Kanunlara genelgelere aykırı kararın iptalini talep ederiz.

3- Karabük Belediyesi 21/6/1993 gün ve 763 sayılı kararı ile imar değişikliği yaparak müvekkilim dükkan sahiplerini zarar uğratmayı amaçladı.Zonguldak idare mahkemesinin 1994/301 esas 1995/195 kararı ile bu değişiklik iptaline karar verildi.

Davalı Belediye 26/6/1997 tarih 75/1846 nolu ve 7/4/1997 15/991 nolu 17/7/1997 tarih 2/2052 nolu karar ile hal içi dükkanlar hakkında kamulaştırma kararı aldı.Zonguldak idare mahkemesinin 1997/637 esas 1997/527 karar-1997/632 esas 1970/530 karar -1997/ 650 esas 1997/526 kararlı davalar açılmış bu kez belediye kamulaştırma işlemi yapmaktan vaz geçmiştir.

Davalı Belediye 26/7/1999 gün 8/2338- A sayılı kararı ile bu gayrimenkullerde 18 maddesi uygulama yapması hususunda karar almıştır. Zonguldak idare mahkemesinin 1999/766 esas 2000/285 karar ile imar planı değişikliği yapılmadığından işlemin iptaline karar verilmiştir.

Yukarıda arz ettiğimiz gibi sürekli kamu maksadı gütmeyen kararlar alarak hal içi kooperatifinin menfaatine ve müvekkilimin aleyhine sırf sattığı yere kooperatif bina yapabilsin diye kararlar almaktadırlar.Bu aldığı son Belediye encümen kararında İPTALİNE karar verilmesini talep ederiz.

4- Aynı konuda Zonguldak idare mahkemesince İPTAL kararı verilmiş ve aynı konuda yeniden dava açılmıştır. Ortada KESİN DELİL- KESİN HÜKÜM karşısında yeniden aynı konuda Belediye encümenince karar alınmıştır.Bu sebeple de davamızın acilen kabulüne karar verilmesini talep ederiz. Zonguldak idare mahkemesinin 1999/766 Esaslı dava ile iş bu dava konusu ettiğimiz davada deliller toplanmıştır. Açtığımız 1999/766 esaslı davada ortada imar planı yoktu o dava sırasında imar planı değişikliği yapmışlar ama bakanlık tasdiki bulunmamaktadır.Ayrıca İmar İskan Bakanlığı tahsis ettiği yerlerin vasıf ve kullanım şeklinin değiştirilebilmesi için Bakanlığın özel iznine ihtiyaç bulunmaktadır. Usul ve şekil yönündende davamızın kabulüne karar verilmesini talep ederiz. İmar kanunun 11 maddesinde Bakanlıkça afetzedelere tahsis edilen yerlerin tahsis şekli değiştirelemez , satılmış ise dahi aynı usulle geri alınır denilmektedir. Davalı belediye 11 parseldeki yerler dükkanların ortak kullanım alanı olduğu halde hal içi kooperatifine satarak - imar planı değişikliği yaparak dükkanlarımızı elimizden almağa çalışmaktadır.Yasalara aykırı işlemin her yönden sakat yasalara aykırı işlemin iptaline karar verilmesini talep ederiz.

5- S.S. Hal içi esnafları toplu iş yeri yapı kooperatifi ile Karabük Belediyesi

- kadar iç içe girmiştirki Belediyede karar imar konusunda karar almada yetkili elemanlar bu kooperatifin yönetiminde ve üyesi olarak bulunmaktadır Bu sebeple yasalar sürekli bu kooperatif lehine çiğnenmektedir .Çünkü kooperatifin yöneticileri aynı zamanda Belediye

encümeninde ve belediye meclisinde görev almışlardır. Kendi kooperatiflerinin menfaatine alınan kararlarda rahatlıkla imza atabilmek cesareti göstermektedirler.

- Örneğin, AHMET ASLAN Hal içi kooperatifinin muhasebecisi ve üyesi olup Belediye encümeni üyesidir.

İSMAİL KORKMAZ hal içi esnafı kooperatifi yönetim kurulunda ve Karabük Belediye meclis üyesidir.

MUSTAFA ŞAHİN hal içi esnafı kooperatif üyesi aynı zamanda İmar komisyonu başkanı, sürekli hal içi kooperatifinin lehine karar alarak müvekkilimi sürekli dava açmak zorunda bırakmaktadırlar. KAMU MAKSAT VE AMACINA aykırı alınan Belediye encümen kararının İPTALİNE karar verilmesini talep ederiz.

6- İlişikte sunduğumuz kroki 17 pafta 154 adanın tamamını göstermektedir. Bu adada müvekkillerimin dükkanlarının bulunduğu yer ve bu dükkanların ortak kullanım alanları için 18 madde uygulama yapma kararı alınmış ve adanın tamamında 18 madde uygulama kararı alınmamıştır. Bu kararın baştan hatalı alındığını, kasıtlı alındığını, adanın tamamında değil de sadeci müvekkillerimin dükkanlarının bulunduğu yerde 18 madde uygulamasının nasıl eşitsizliğe yol açacak, müvekkillerimi zararlandırmaya amaçlanan ve hak ve nısfet kurallarına aykırı, s.s. hal içi esnafı toplu iş yeri kooperatifini menfaatlendirmeye dayalı bir karar olduğunu göstermektedir. Kararın İPTALİNE

7- Davalı idarenin kamu yararı gözetmeyen, zorlamaya dayalı, kötü niyetli S.S. Hal içi esnafı toplu iş yeri yapı kooperatifini korumaya yönelik bu işlem aynı zamanda yasalara aykırı tamamen keyfî olup hukukun aradığı şartları haiz olmadığından iptale gerekmektedir. BELEDİYE ENCÜMEN KARARININ İPTALİNE

HUKUKİ SEBEPLER .İ.Y.U.H.- Danıştay kanunu ve ilgili mad

DELİLLER : Tapu kayıtları- Zonguldak idake mahkemesinin kararları- bayındırlık bakanlığı afet işleri genel müdürlüğü yazısı

TALEP NETİCESİ . 1- YÜRÜTMENİN DURDURULMASI hakkında acilen karar verilmesi

2-Karabük Belediye encümeninin 7/8/2000 tarihli hal içinde gerek müvekkilimin parselinde ve gerekse ortak kullanım alanı olan 11 nolu parselde 18 madde uygulama işleminin iptaline

3- Mürafee gününü tayinine

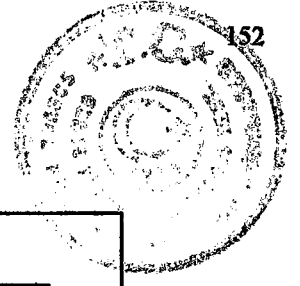
4- Mahkeme masrafı ve avukatlık ücretinin davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ederim.

DAVACI VEKİLİ

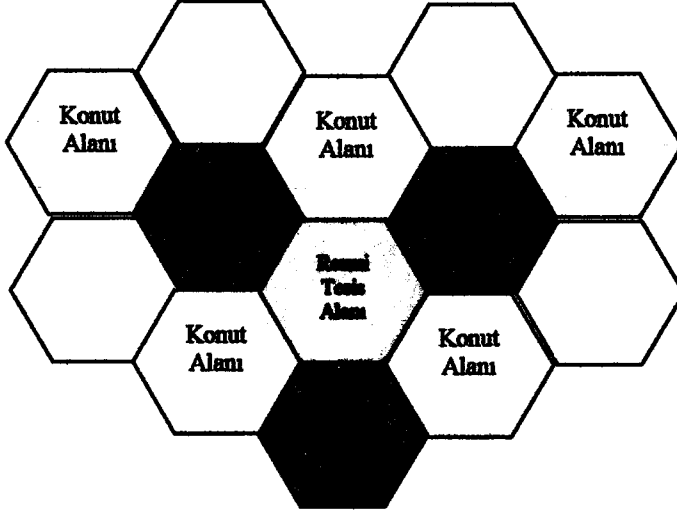
Av.FAZİLET DEMİREZEN

[Handwritten signature]

18/10/2000



Yol



EK 8: ÖNERİLER, DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR

1. E – devletin alt yapısının en önemli argümanı kadastral verilerdir. Bu yüzden mülkiyete konu olan ve olmayan tüm ülke arsa ve arazileri çok hızlı bir biçimde yeniden tespit edilmelidir. Buna bağlı olarak tüm ülkede her türlü arsa ve arazi planlanmalıdır.
2. Belediye sınırlarına bitişik veya ayrı olan, şehrin gelişimi, olası afet ve stratejik öncelikler gözetilerek tespit edilen bazı tampon bölgeler acil olarak planlanmalıdır.
3. Planlamayla ilgili tüm kurumları kapsayan; bir kısmını kapatıp birleştiren ve kurumlar ve planlar arasında öncelik sırasını belirleyen kanuni düzenleme yapılmalıdır.
4. Plan değişiklikleri çok önemli zorunluluklar bulunmadıkça, kesinlikle engellenmelidir. Siyasi etkilerden kurtarılması için Belediye Meclisi İmar Komisyonlarının yapısı değiştirilmelidir. Uzman teknik elemanlarla sosyal kuruluşların temsilcileri bu komisyona dahil edilmelidir. İlk defa planlanacak alanlarda da bu gözetilmelidir. Böylelikle imar planlarının teknik ve sosyal boyutları kontrol edilmiş olur ve halkın menfaatlerini daha fazla dikkate alması sağlanabilir.
5. İmar programına alınmayan hiçbir konu ara dönem meclis toplantıları ile programa dahil edilmemelidir. Bu yüzden imar programları çok iyi araştırma ve incelemelerden sonra hazırlanmalıdır.
6. İmar planlarının yapılmasıyla beraber; imar uygulaması yapılacak alanların sınırları da belirlenmelidir. Uygulama boş alanlardan başlamalı ve meskun alanlar acil ihtiyaç olmadıkça daha sonra uygulamaya konu olmalıdır. Planlamayla beraber uygulama ve uygulama sonrası oluşacak alt yapı dokusu da bir takvime bağlanmalı; düzenlenmeli ve zorunlu olmalıdır. Siyasi endişelerden kurtulmak için yasal değişiklik yapılmalıdır.
7. DOP en fazla % 40 olarak yeniden tespit edilmelidir. Bu oranın üzerindeki değerler parselasyona mülkiyet hakkı kısıntısı ve kamulaştırma yorumu getireceğinden doğru olmayacaktır. Düzenleme sahasındaki kapanan kadastral yolların ihdası düzenleme sonucu mülk sahibi olma amacı dışındaysa DOP tan düşülmelidir. Bunun için planlama, olası tadilat ve ihdasla ilgili süre şartı getirilmelidir.

8. Yasal düzenleme yapılmadan kapanan kadastal yollar toplam umumi hizmet alan miktarından çıkarıldıktan sonra DOP oranı tespit edilmelidir.
9. DOP kentteki tüm planlı bölgeler dikkate alınarak tespit edilmelidir. Planlamada düzenleme sınırları da bu orana göre tespit edilmelidir.
10. Planlamada yeni bir model olan 'Petek Modeli' kullanılmalıdır. Böylelikle eşdeğerlilik gözetilmiş olur. Bu modelde esas olan planlama yapılırken; yapılaşmayla oluşacak evlerin hepsinin kendilerine göre daha merkezi konumda olan kamu binalarına, umumi hizmet alanlarına, dini ve sosyal tesislere dönük olacak şekilde planlanmaları gereğidir. Buda bize göre petek modeliyle yapılabilir.
11. DOP Tanımında bildirilen amacı dışında kullanılmamalıdır.
12. DOP adı altında kesinlikle bir bedel istenmemelidir. DOP haricinde bir masrafta alınmamalıdır.
13. Birden fazla düzenlemeye tabi parsellerden yeni DOP alınmamalıdır.
14. Devlete ait yerler ilgili kurumların onayıyla plan amacı doğrultusunda terkin edilmelidir.
15. Bir kurum adına terkin edilen taşınmazlar tadilat söz konusu olsa bile geri dönüşüme konu olmamalıdır.
16. Kamu Ortaklık Payı Oranı da DOP gibi belli bölgeler veya tüm şehir için ortalama olarak belirlenmelidir. Tüm şehrin KOP payına dahil edilmesi halinde kamu tesisi alanında kalan parseller, kamulaştırmaz, ilgili kurum adına bedelsiz terkin edilebilmelidir.
17. İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtılmasında en büyük problemlerden biri olan hisseli satışlar daha ciddi önlemlerle engellenmelidir. Mevcut yönetmelikler Tapu Sicil Müdürlükleri tarafından yanlış yorumlanmakta, bu da parsel malikleri tarafından belediyenin hedef halinde görülmesine neden olmaktadır. Hisseli satışlar uygulama sonucu oluşacak parsellerdeki hisseli miktarları ve dolayısıyla plan amacını etkilemektedir. Veraset harici hiçbir hisse satış talebi, tarım alanları dahil olmak üzere kabul edilmemelidir.
18. Parsel maliklerine yapılan tebligat; uygulamadan haber verme konusunda yeni usuller geliştirilmelidir. Böylelikle hem vatandaşın yasal hakları gözetilmiş, hem de uygulamada iptal sebeplerinden biri ortadan kaldırılmış olur. İnşaat sahalarındaki ilan; bilgilendirme panoları veya el

ilanları, afişler, görsel ilanlar buna çözüm olur. Böylelikle, kadastral tescilde 10 yıl olan hak düşürücü süreye karşın haksızlık gibi değerlendirilebilecek, uygulamayla yapılan tescilde 60 günlük hak düşürücü süre daha gerçekçi bir zemine yerleştirilmiş olur.

19. Uygulama sonunda parselasyon planı ve yapılan işlemlerin tamamı, Kadastro Müdürlüğüne gönderilmeden önce; piyasada çalışan uzmanlarla, üniversite öğretim görevlilerinden oluşacak bir komisyon tarafından tapu ve kadastro mevzuatı açısından bir ilk incelemeye tabi olmalıdır. Böylelikle; davya konu olabilecek gözden kaçırılmış olanlar, eksiklikler ve hatalar düzeltilir. Uygulamalar çok daha hızlı tescil edilir ve mahkemelere gitmesi ihtimali düşürülen uygulamalarda mahkemeyeyle ortaya çıkan bilirkişi hataları da engellenmiş olur.
20. Belediyeler uygulama sonuçlarının en çabuk bir biçimde görülebilmesini sağlamalıdır. Bunun için ilk planlamayla düzenlenmiş alt yapı tesisleri yapımı hemen başlatılmalıdır.
21. Parsel maliklerini yeni düzenlenmiş bölgelerde yapılaşmaya teşvik edici yöntemler geliştirilmelidir. Örneğin bunun için; belli bir süreye kadar bu alanlarda ruhsat ve iskan alanlarının tüm belediye harcamaları, sigorta primleri ve diğer olası masraflarında indirimler, hatta daha da detaylandırılarak ücretsiz işlem ayrıcalıkları getirilmelidir. TMMOB ücret tarifeleri de bu özellikler için yeniden düzenlenebilmelidir.